



**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO
MEMORIA INFORMATIVA Y DIAGNÓSTICO**

Documento mayo 2022



PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TOLEDO

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA

INDICE

- 1.- MARCO NORMATIVO
 - 1.1. Legislación aplicable
 - 1.2. Instrumentos de Ordenación Territorial vigentes
- 2.- CARTOGRAFÍA Y FUENTES
 - 2.1. Cartografía
 - 2.2. Límite municipal
 - 2.3. Fuentes de información utilizadas
- 3.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO.
 - 3.1. Encuadre Territorial
 - 3.2. Ámbito del plan
 - 3.3. Medio físico
 - 3.4. Afecciones
 - 3.5. Otra información relevante
- 4.- ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO
 - 4.1. Población
 - 4.2. Proyecciones de población
 - 4.3. Proyecciones de expansión residencial
 - 4.4. Proyección de desarrollo industrial y terciario
 - 4.5. Estructura económica
 - 4.6. Presupuestos municipales
- 5.- MEDIO URBANO
 - 5.1. Morfología actual urbana
 - 5.2. Zonas urbanas residenciales
 - 5.3. Zonas urbanas industriales
 - 5.4. Sistemas generales, estructurantes y dotaciones locales
 - 5.5. Infraestructuras de comunicaciones
 - 5.6. Infraestructuras de abastecimiento de agua
 - 5.7. Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas
 - 5.8. Red de alumbrado público
 - 5.9. Red de energía eléctrica
 - 5.10. Red de gas
 - 5.11. Telecomunicaciones
 - 5.12. Transportes públicos
 - 5.13. Residuos urbanos
 - 5.14. Edificación y usos del suelo
 - 5.15. Zonas de ordenación urbanística
 - 5.16. Movilidad y accesibilidad
 - 5.17. Paisaje urbano y patrimonio
- 6.- PLANEAMIENTO VIGENTE
 - 6.1. Plan General de Ordenación Urbana 1986
 - 6.2. Plan de Ordenación Municipal 2007
 - 6.3. Resumen de unidades urbanísticas PGOU.1986-POM.2007
 - 6.4. Resumen de planeamiento vigente: MP 28 PGMOU y MP 8 PECHT
- 7.- PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN
 - 7.1.- Plan General Municipal de Ordenación Urbana
 - 7.2.- Casco Histórico (PECHT)
 - 7.3.- Programas de Actuación Urbanizadora
- 8.- DIAGNÓSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO: CONCLUSIONES
 - 8.1. Objetivos de Desarrollo Sostenible
 - 8.2. Situación urbanística actual del municipio
 - 8.3. Primer resumen de condicionantes para la ordenación
 - 8.4. Objetivos estructurales
 - 8.5. Objetivos del avance del Plan de Ordenación Municipal



DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA.

1. MARCO NORMATIVO

1.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

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

El presente POM es de iniciativa municipal y se corresponde con el quinto documento urbanístico, de carácter general, que se tramita en el municipio a lo largo de los siglos XX y XXI. Con anterioridad a este Plan han existido otros planeamientos de carácter general que datan de los años 1943, 1964, 1986 y 2007. Al mismo tiempo, el municipio cuenta durante las últimas siete décadas de abundante planeamiento parcial y especial.

No obstante, en el momento actual es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 18 de noviembre de 1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 4 de agosto de 1987). Este documento cuenta con la Modificación número 28 aprobada por Orden 197/2018 el 28 de noviembre de 2018 (DOCM 28.12.2018) y cuyo documento refundido de las normas urbanísticas se encuentra publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de 11 de enero de 2019.

Con el presente documento se conseguirá una adaptación a la última legislación urbanística correspondiente con el Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como a los Reglamentos surgidos en los últimos años, y las modificaciones más recientes del citado Texto Refundido.

En la actualidad el Ayuntamiento a la vista de la presente coyuntura económica, así como de la reducción de los incrementos demográficos en los últimos años, y tras analizar las tendencias actuales, considera necesario y adecuado ajustar las previsiones del anterior Plan de Ordenación Municipal aprobado en el año 2007 y en la actualidad anulado y adecuar el modelo territorial del mismo.

El documento actual, redactado en octubre de 2021, corresponde con el documento de información urbanística, en el que se incorpora la documentación requerida en la norma técnica vigente.

El presente documento se redacta, por tanto, de acuerdo con la legislación siguiente:

LEGISLACIÓN DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística** (DOCM 21.05.2010).
- Modificación del Decreto Legislativo 1/2010 (artículos 156.1; 157; 158; 161.3; 163; 164; 165; 166.4; 168.3; 169.1; 169.2; 169.3; 170; 173.3. 1º párrafo; 178.4.b; 183.2)



- por Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).
- 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 (DOCM 28.09.2004).
 - 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 (DOCM 30.07.2004).
 - Decreto 177/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 julio (DOCM 6.07.2010).
 - Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 07.07.2010).
 - Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13.12.2004).
 - Orden del 31 de marzo de 2003, por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (DOCM 08.04.2003).
 - Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31/03/2003, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (DOCM 09.02.2016).
 - Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.
 - Orden de 22/12/2014, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones a municipios de Castilla-La Mancha para la redacción, revisión y adaptación del planeamiento general al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y se efectúa su convocatoria para 2015. (DOCM 29.12.2014).
 - Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el **Reglamento de la Actividad de Ejecución** del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011).
 - Decreto 34/2011 de 26/04/2011 por el que se aprueba el **Reglamento de Disciplina Urbanística** del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29.04.2011).
 - Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. (DOCM 03.12.2010).
 - Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61.
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (BOE 31.10.2015)
 - Ley 3/2016, de 5 de mayo, de medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM 11.05.2016).
 - Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (DOCM 06.09.2017).



- Resolución de 27/07/2017, de la Secretaría General, por la que se dispone la publicación de instrucciones aprobadas con fecha 25 de mayo sobre diferentes cuestiones urbanísticas (DOCM 07.08.2017).
- Ley 1/2017, de 9 de marzo, por la que se establecen medidas adicionales de protección de la salud pública y del medio ambiente para la exploración, investigación o explotación de hidrocarburos utilizando la técnica de la fractura hidráulica. Disposición final primera. (DOCM 23.03.2017).
- Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios. (DOCM 30.11.2018).
- Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. (DOCM 23.01.2020).
- Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha. (DOCM 25.02.2021).
- Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas. (DOCM 25.02.2021).
- Instrucciones de la Dirección General competente en materia de urbanismo.

VIVIENDA

- Decreto 25/2019, de 2 de abril, por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida. (DOCM 11.04.2019).
- Decreto 41/2017, de 4 de julio de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública. (DOCM 7.07.2017).
- Decreto 31/2013, de 6 de junio, de aplazamiento temporal de rentas de viviendas de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en alquiler y otras medidas adicionales en materia de vivienda. (DOCM 28.06.2013).
- Orden de 20 de febrero de 2013, por la que se regula el procedimiento para la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. (DOCM 15.03.2013).
- Orden de 20 de febrero de 2013, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen los criterios de determinación de cupos de viviendas de promoción pública vacantes destinadas al alquiler, que pertenezcan al parque público de viviendas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas las empresas pertenecientes al sector público regional. (DOCM 15.03.2013).
- Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida. (DOCM 15.03.2013).
- Decreto 311/2011, de 29 de diciembre, por la que se modifica el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012. (DOCM 30.12.2011).
- Decreto 173/2009, de 10/11/2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 (DOCM 16.11.2009).
- Decreto 109/2008 de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha (DOCM 01.08.2008) (se modifican los artículos 3, 5, 12, 13, 14, 19, 21, 23, 29, 29bis y 31 por el Decreto 173/2009).
- Orden de 29 de julio de 2008, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se regulan los precios y rentas máximas con protección pública en Castilla-La Mancha. (DOCM 1.08.2008).



- Decreto 81/2007 de 19 de junio de 2007 por el que se regula el Libro del edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla –La Mancha. (DOCM 22.06.2007).
- Decreto 65/2007 de 22 de mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública. (DOCM 30.05.2007).
- Orden de 7 de marzo de 1986, por la que se modifica la de 5 de marzo de 1985 sobre constitución de fianzas por arrendamientos, suministros y servicios en el ámbito territorial de Castilla –La Mancha. (DOCM 8.04.1986).
- Orden de 5 de marzo de 1985, por la que se establece el procedimiento para la constitución de fianzas por arrendamientos y suministros en el ámbito de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 26.03.1985).
- Decreto 98/1984, de 04 de agosto, Consejo de Gobierno, por el que se regula la constitución de fianza por arrendamientos y suministros en el ámbito de la comunidad Castellano-Manchega. (DOCM 14.08.1984).
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. (BOE 10.03.2018).
- Decreto 3/2004 de 20 de enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública (el artículo 16.2 y la Disposición Adicional sexta están derogados, y se modifican los artículos 9, 22.1, 23.2, 28, 34, 42, 43, 43bis, 44 y 52 por el Decreto 173/2009). (DOCM 23.01.2004).
- Ley 2/2002 de 7 de febrero por la que se establece y regulan las diversas modalidades de viviendas de Protección Pública en Castilla la Mancha. (DOCM 22.02.2002).

LEGISLACIÓN DE MEDIO AMBIENTE

Comunitaria:

- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Directiva del Consejo 85/337/CEE, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente (DOCE núm. L 175, de 5 de julio de 1985). Modificada por la Directiva 97/11/CE del Consejo de 3 de marzo de 1997.
- Directiva 92/43 CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y la fauna y flora silvestres.
- Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a la protección de las aves y de sus espacios vitales.
- Convenio sobre la conservación de las especies migratorias de la fauna silvestre.
- Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de septiembre de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo de 1991, por la que se modifica la Directiva 79/409/CEE del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Directiva 94/24/CE, de 8 de junio, por la que se amplía el Anexo 2 de la Directiva 79/409/CEE.
- Directiva 97/49/CE, de 29 de julio, que modifica el anexo 1 de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de septiembre de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Resolución del Consejo, de 2 de septiembre de 1979, referente a la Directiva 70/409/CEE relativa a la conservación de las aves silvestres.



Estatal:

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre de 1988, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 40/1997, de 5 de noviembre, sobre reforma de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 41/1997, de 5 de noviembre, por la que se modifica Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Orden de 9 de julio de 1998 de Ministerio de Medio Ambiente de Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Orden de 9 de junio de 1999, por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies de cetáceos, invertebrados marinos y de flora y por la que otras especies se excluyen o cambian de categoría.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.

Autonómica:

- Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha (DOCM número 30 de 13.02.2020, BOE núm. 106, de 16.04.2020).
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Mejora 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 septiembre 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. número 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).
- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.
- Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha.
- Decreto 199/2001, de 6 de noviembre, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección Especial de Castilla-La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza.
- 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.
- 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.

RESIDUOS URBANOS

- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de la construcción y demolición (BOE 13.02.2008).
- Decreto 78/2016, de 20/12/2016, por el que se aprueba el Plan Integrado de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha (DOCM 29.12.2016).

LEGISLACIÓN DE AGUAS

- Ley 12/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero de 1986 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español.
- Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo (DOCM 24.05.2013).
- Ley 2/2014 de Museos de Castilla-La Mancha de 8 de mayo (DOCM 28.05.2014).

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Decreto 1/2015, de 02/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).
- Ley 7/2002 de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 16, 18, 20 20 bis y disposición transitoria (BOE 16.07.2002).
- Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 23, 25 y 27 (DOCM 25.05.2009).
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 25/2015 de 7 de mayo por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23.09.1994).
- Orden Ministerial de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.



FERROCARRIL

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley del sector ferroviario (BOE 31.12.2004).
- Orden FOM/2230/2005 de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.
- Real Decreto 810/2007 de 22 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General, modificado por los Reales Decretos 918/2010 de 16 de julio, 641/2011 de 9 de mayo, 1006/2015 de 6 de noviembre y 623/2014 de 18 de julio.

ENERGÍA ELÉCTRICA

- Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27.12.2013).
- 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 (BOE 27.12.2000).
- 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.
- Real Decreto 1047/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 1048/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19.03.2008).
- Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE 09.06.2014).
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

HIDROCARBUROS

- Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (BOE 08.10.1998).

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- Decreto 584/1972 de 24 de febrero de Servidumbres aeronáuticas, relativo a obstáculos fuera de la proximidad de los aeródromos (BOE 21.03.1972).

EFICIENCIA ENERGÉTICA



- Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios (BOE 13.04.2013).
- Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (BOE 08.10.1998).

TELECOMUNICACIONES

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).
- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
- Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16.06.2011).

MINERÍA

- Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas (BOE 24.07.1973).
- Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería (BOE 11.12.1978).

ACCESIBILIDAD

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).



- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. (APLICA a partir de 2 de enero de 2022 y de forma transitoria no aplica a planes y proyectos que sean aprobados definitivamente antes del 2 de noviembre de 2022). *Sustituye a la Orden de VIV/561/2010.*
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 02.12.2014).
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad (BOE 04.12.2007).

SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL

- Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha (DOCM 04.06.1999).
- Decreto 175/2005 de 25 de octubre por el que se modifica el decreto anterior (DOCM 28.010.2005).
- Decreto 69/2018, de 2 de octubre, por el que se establecen las normas para la ordenación y registro de explotaciones ganaderas y núcleos zoológicos en Castilla-La Mancha (DOCM 09.10.2018).

ESPECTÁCULOS Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).
- Decreto 93/2006, de 11-07-2006, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 14.07.2006)
- Decreto 348/2008, 9 diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones del Decreto 93/2006 de 11 de julio, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 12.12.2008).
- Decreto 247/1991 de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Castilla-La Mancha.
- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (según la disposición derogatoria única del Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación quedan derogado los artículos 2 al 9, ambos



inclusive y los artículos 20 a 23, ambos inclusive, excepto el apartado 2 del artículo 20 y el apartado 3 del artículo 22).

RIESGOS NATURALES

- Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).
- Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).
- Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.
- Orden de 28 de abril de 2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19.05.2010).
- Orden de 8 de junio de 2015 de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas por la que se aprueba la primera revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha.
- Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas. 2008.
- Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional en Castilla-La Mancha (POT). Consejería de Fomento 2010 (Sin vigencia en la actualidad).

CONTRAINCENDIOS EDIFICACIONES INDUSTRIALES

- Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (BOE 17.12.2004).

LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOE 27.06.2013), a excepción de los artículos derogados (1 a 19, disposiciones adicionales 1ª a 4ª, transitorias 1ª y 2ª, finales 12ª y 18ª)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09.11.2011).
- Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE 07.07.2011).
- Reglamento de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbana (RDL 1093/1997).
- Reglamento de Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966 de 7 de abril (artículo 28).



- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 57/1968 de 27 de Julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

b) Legislación de Aguas

- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Aguas (BOE 21.07.2001).
- Ley 10/2001 de 5 de junio del Plan Hidrológico Nacional (BOE 06.06.2001).
- Ley 11/2005 de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional (BOE 23.06.2005).
- Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11.08.1998)
- Real Decreto 907/2007 de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica (BOE 07.07.2007).
- Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20.11.2007).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE 30.04.1986).
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE 29.03.1996)
- Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril (BOE 16.01.2008).
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).

c) Legislación de Medio Ambiente.

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009).
- Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo sobre vertidos artículos 245 a 254).
- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes (artículos 39 y 50.1).
- Ley 27/2006 de 18 de Julio por la que se regulan los derechos a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

d) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito urbanístico



- Ley 48/1960 de 21 de Julio de Navegación Aérea (artículos 51 a 54).
- Decreto 584/1972 de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas (artículos 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 17, 26 y 27).
- Real Decreto 2591/1998 de 4 de diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 13/1996 de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden Social (artículo 166).
- Real Decreto 2591/1998 de 4 de diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 12/2007 de 2 de Julio del Sector de Hidrocarburos (Gas) que modifica la Ley 34/1998 (artículos 4.1; 5, 6, 67 y 73).
- Ley 25/2009 de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE 23.12.2009).
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/2001, para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).

e) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito de riesgos naturales.

- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
- Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- RD 407/1992 que aprueba la Norma Básica de Protección Civil.
- Orden de 2 de abril de 1993 por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros que aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales.

LEGISLACIÓN ESTATAL SUPLETORIA

- Real Decreto 1346/1976 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación y ordenación urbana.
- Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Real Decreto 1169/1978 por el que se aprueba la creación de sociedades urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.
- Real Decreto Ley 3/1980 sobre la creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real Decreto Ley 16/1981 de adaptación de planes generales de ordenación urbana.
- Ley 7/1997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (BOE 15.04.97).



- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE 25.04.97).
- Decreto 635/1964 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal.
- Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 por la que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos

El Plan de Ordenación Municipal se debe tramitar conforme establece el TRLOTAU, y los Reglamentos de desarrollo de la Ley. De esta forma, el presente documento desarrolla las anteriores disposiciones legales en el ámbito del presente término municipal.

1.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL VIGENTES

En el momento actual no existe ningún Plan de Ordenación Territorial (POT) vigente que afecte al municipio. Tampoco existe un Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN), ni ningún Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) o Plan de Gestión (Red Natura 2000), que le afecte.

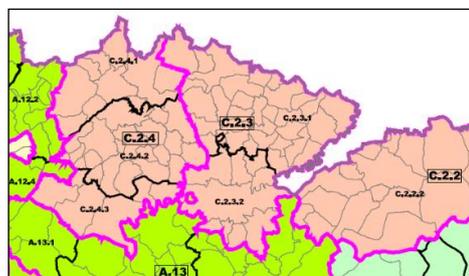
En el año 2010 se aprobó inicialmente un Plan de Ordenación Territorial Estrategia Regional (POT:ER), Plan que finalmente no entró en vigor, pero que debido a la completa información urbanística que contiene el documento de planeamiento regional, se considera conveniente recoger varios aspectos descritos en el mismo, ya que, parte de la información es de utilidad para el presente Plan de Ordenación Municipal. A continuación, se detalla la información obtenida del documento:

1.2.2. Plan de Ordenación Territorial

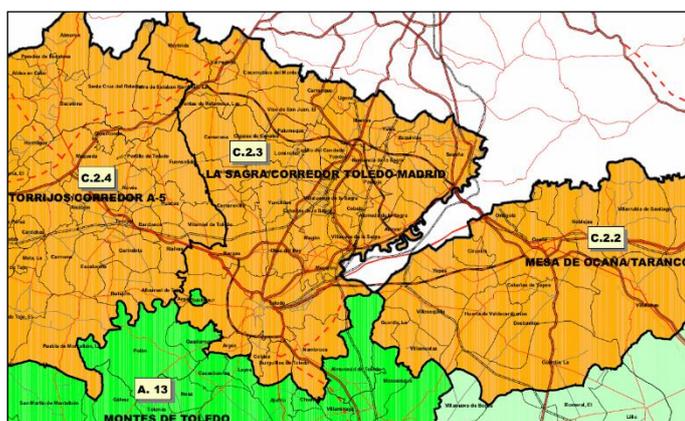
En el Plan de Ordenación Territorial Estrategia Regional se describen varios aspectos relativos al municipio y a la comarca en la que se encuentra y que se indican a continuación:

1.2.2.1. Unidades territoriales

El municipio de Toledo está dentro de la unidad territorial C.2.3, denominada La Sagra Corredor Toledo-Madrid, en la corona exterior de la región centro. Las unidades colindantes a Toledo son la Mesa de Ocaña-Tarancón (C.2.2) por el este, los Montes de Toledo (A.13) al sur y la unidad de Torrijos al oeste (C.2.4). Toledo se encuentra, a su vez, dentro de la subunidad C.2.3.2.



Esta unidad territorial C.2.3 cuenta con dos subunidades en las que se integran 40 municipios de la provincia de Toledo con una superficie de 1.661,46 Km², lo que supone el 2,09% de la superficie regional. Demográficamente cuenta con 306.228 habitantes en el año 2020. La densidad actual asciende a 184,31 habitantes por Km².





Los objetivos de desarrollo de esta unidad territorial recogidos en el POT:ER son:

El Plan de Ordenación del Territorio Subregional (POT SR) que planifique esta Unidad Territorial (UT) deberá desarrollarse de manera coordinada y tramitarse preferentemente de forma simultánea a los POT SR de las otras 3 UTs pertenecientes al Dominio de Planificación Territorial C.2 “Corona Exterior de la Aglomeración Madrileña”.

EJE 1: UN TERRITORIO COMPETITIVO Y VERTEBRADO

- *Desarrollará sus Determinaciones con el objetivo de consolidar su actual etapa de desarrollo industrial y de provisión de servicios. Para ello incluirán la adecuada ordenación de los usos del suelo que permita optimizar la funcionalidad característica de dichas zonas y paliar los efectos de los potenciales conflictos entre actividades.*
- *Definirá la correcta relación entre los distintos usos productivos (industriales, residenciales, etc.) y las infraestructuras (de comunicación, hidráulicas, energéticas, de información, etc.) y equipamientos necesarios para conseguir el mencionado objetivo.*
- *Procurará la configuración de una red cuyos nodos se integren en la Región Centro del Estado. Para ello:*

- *Prestará especial atención al modelo de implantación residencial, industrial y logística, y a su conjugación con los ejes de comunicación, actuales y futuros, en especial el eje radial Toledo - Madrid y el futuro eje circular dibujado por la A-40. También tendrán en cuenta su compatibilidad con otros usos productivos, tales como actividades extractivas y energéticas.*
- *Aumentará la conectividad de la red viaria capilar de su ámbito, en relación con los POTs SR de su entorno y con la Comunidad de Madrid.*
- *Analizará el potencial territorial de su ámbito para acoger, eventualmente, instalaciones aeroportuarias capaces de completar la red regional de aeropuertos. Ello sin perjuicio de los estudios específicos que hubiera que abordar para fundamentar esta propuesta, si se estimase eventualmente viable en un primer análisis.*
- *Propondrá, de manera coordinada con el órgano competente, mejorar las carreteras entre el Centro Regional y el resto de España para impulsar su integración económica en el mercado nacional, por una parte, y con los municipios de sus alrededores para crear un entramado de segundo nivel funcional que pueda impulsar el desarrollo local de cada zona, por otra.*
- *Planteará propuestas coordinadas con el órgano competente para avanzar en la accesibilidad y conectividad del territorio, tanto en infraestructuras del transporte como en tecnologías de la información y comunicación.*
- *Potenciará la Ciudad de Toledo como centro urbano de referencia del sur metropolitano de Madrid con capacidad para acoger de forma creciente funciones terciarias de alto nivel aprovechando su alta conectividad con las áreas centrales y la excelencia de su imagen y su oferta urbanas.*

EJE 2: COHESIÓN SOCIAL Y CALIDAD DE VIDA

- *Garantizará un acceso rápido y cómodo entre nodos y una ordenación urbanística de calidad para potenciar el papel de los Centros Regionales como proveedores de servicios públicos y privados (comercio, ocio, logística, etc.).*
- *Cuantificará las dotaciones suficientes de recursos (sanitarios, sociales, educativos, culturales...), plantear propuestas coordinadas con el órgano competente en la inversión en equipamientos para la obtención de los suelos necesarios y coordinar esfuerzos de diferentes administraciones públicas para evitar carencias o solapamientos, particularmente en las zonas donde se prevea que vaya envejeciendo la población.*



- Potenciará la articulación de los desarrollos producidos en los municipios más próximos a la Comunidad de Madrid, generando espacios más interconectados y diversos que permitan generar centralidad y nuevas actividades aprovechando la concentración demográfica.
- Diseñará actuaciones para ordenar y encauzar la expansión urbanística: establecimiento de prioridades en la expansión urbana (casco urbano, acceso a vías de comunicación, etc.); establecimiento de reservas al uso del suelo que prevean futuras ampliaciones en las vías de comunicación y en las infraestructuras de provisión de otros servicios básicos; determinación de límites a la creación de núcleos residenciales o empresariales nuevos; establecimiento y regulación de criterios para la sostenibilidad del sistema; etc.
- Potenciará nuevos ámbitos de crecimiento, asociados a los núcleos existentes, mediante desarrollos con gran calidad urbana, elevada integración ambiental y paisajística, y capacidad de atracción de población y actividades vinculadas a la nueva economía. Se trata de espacios con un elevado potencial para acoger funciones logísticas avanzadas.

EJE 3: PUESTA EN VALOR, GESTIÓN Y USO SOSTENIBLE DEL PATRIMONIO TERRITORIAL

- Propondrá mecanismos para poner en valor los recursos territoriales de valor natural, cultural y paisajístico, con el objetivo de dinamizar el potencial de atracción turística e inversora en esas zonas.
- Establecerá la regulación integral del suelo rústico acorde con el esquema de usos contenido en el POT ET y con los Tipos de Paisajes definidos en el Atlas de los Paisajes de Castilla-La Mancha.
- Adoptará las medidas oportunas en orden a los criterios de protección de los Regadíos de Interés Regional situados en su ámbito.
- Priorizará indicativamente la redacción de Planes Especiales de Protección de los siguientes Sitios Históricos y Zonas Arqueológicas:

Municipio	Código	Zonas Arqueológicas y/o sitios Históricos
Carranque	45038	Villa Romana de Santa María de Abajo / Parque Arqueológico de Carranque
Illescas	45081	Yacimiento Arqueológico El Cerrón
Toledo	45168	Zona Arqueológica Cerro del BU
Toledo	45168	Yacimiento Arqueológico de La Vega Baja

- Propondrá al órgano sectorial competente la delimitación concreta de los Entornos Protegidos y Cuencas Visuales de los Monumentos relacionados con entornos naturales y de los siguientes BICs:

Municipio	Código	Monumento	Categoría
Toledo	45168	Castillo de San Servando	Arquitectura defensiva

En el avance del POT:ER se preveía un crecimiento para el periodo 2008-2033 en la unidad territorial C.2.3, que ascendía a un 192,49%. En este mismo documento se establecía una población en el municipio de Toledo en el año 2033 de 134.988 habitantes:

SALTO EN LA CLASIFICACIÓN RANGO-TAMAÑO DE LOS NIVELES JERÁRQUICOS 1 A 4										
Municipio	Prov	Tasa % 2000-2008	Rango 2008	Rango 2033	Salto de rango	2008	Tasa % 2008-2033	2033	Nº orden	Estado del planeamiento municipal
TOLEDO	TO	17,91	6	7	1	80.810	67,04	134.988	4	POM 2008

La capacidad máxima de acogida del territorio y los rangos de los núcleos cabecera de la unidad territorial recogidos en el POT:ER son los siguientes:



CODIGO UT	NOMBRE UT	Superficie km²	Población de la Unidad				
			2004	2008	2009	2015	2021
C.2.3	LA SAGRA/CORREDOR TOLEDO-MADRID	1661,46	193764	245654	261381	338250	436941

CODIGO SUT	NOMBRE SUT y Cabecera	Superficie km²	Población de la SubUnidad y Rango de la Cabecera				
			2004	2008	2009	2015	2021
C.2.3.1	LA SAGRA	1091,93	91324	127542	138986	191350	261271
45081	Illescas	57,35	IV	IV	III	III	III
C.2.3.2	TOLEDO Y SU AREA DE INFLUENCIA	569,53	102440	118112	122395	146900	175670
45168	Toledo	231,76	II	II	II	II	I

CÓDIGO DEL RANGO DE LA CABECERA							
Escalón poblacional	< 999 habs	1.000 a 2.999 habs	3.000 a 9.999 habs	10.000 a 19.999 habs	20.000 a 49.999 habs	50.000 a 99.999 habs	> 100.000 habs
Código del rango	VII	VI	V	IV	III	II	I

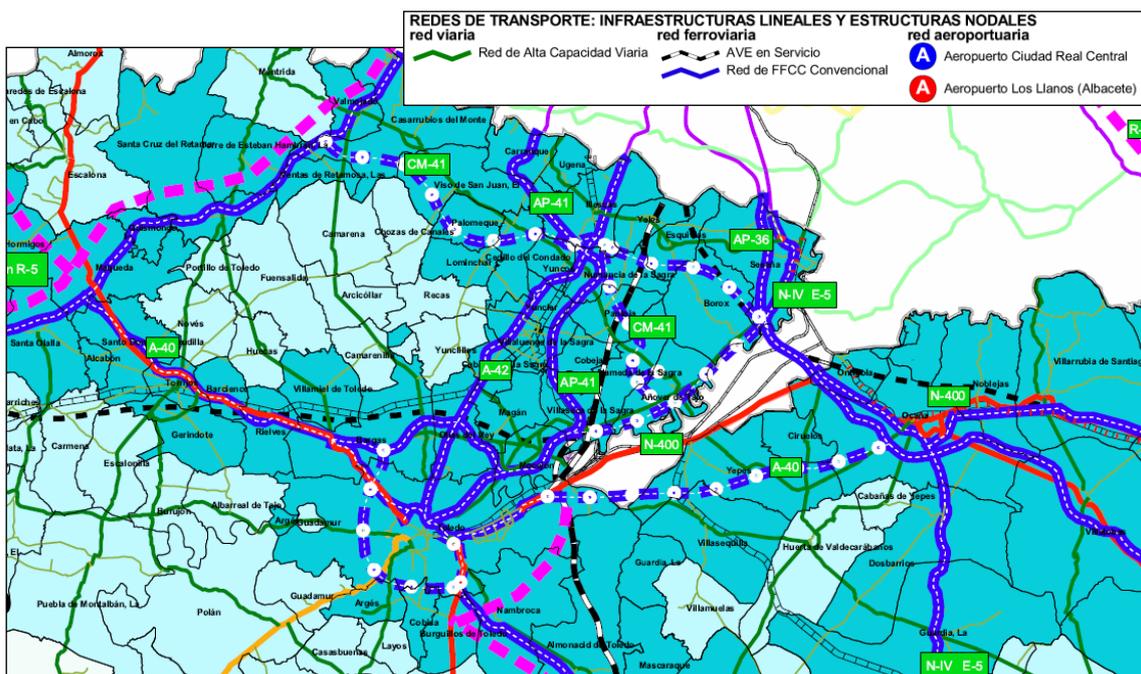
Esto significa que el POT:ER preveía un crecimiento poblacional en el municipio de Toledo, y su área de influencia, de 53.275 para el periodo 2009-2021, lo que significa un 43,52%, equivalente a un 3,627% anual. Según esta valoración se preveía que para el año 2021 la capital superase los 100.000 habitantes.

1.2.2.2. Redes de transporte: Actuaciones red viaria local y ferroviaria

En los planos de ordenación del POT:ER, el municipio se encuentra en una zona con una fuerte presencia de infraestructuras viarias, entre las que destacan las diversas autovías que cruzan el mismo. Al mismo tiempo existe red ferroviaria en el mismo que cuenta con estación de viajeros.

1.2.2.2. Redes de transporte: Actuaciones red viaria local y ferroviaria

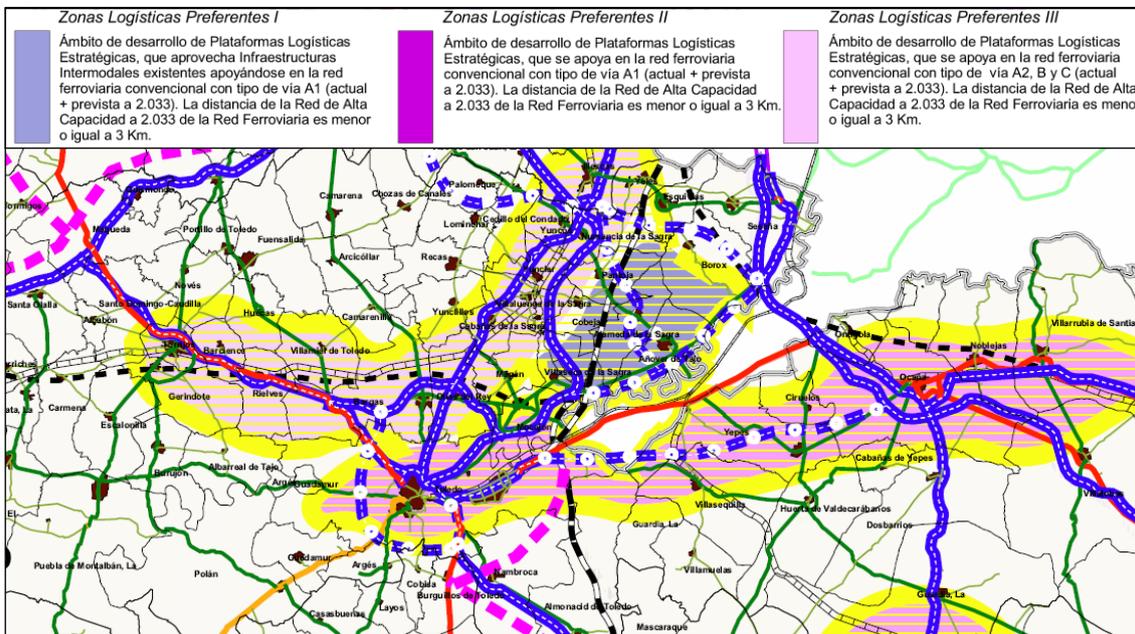
En los planos de ordenación del POT:ER, el municipio se encuentra en una zona con una fuerte presencia de infraestructuras viarias, entre las que destacan las diversas autovías que cruzan el mismo. Al mismo tiempo existe red ferroviaria en el mismo que cuenta con estación de viajeros.





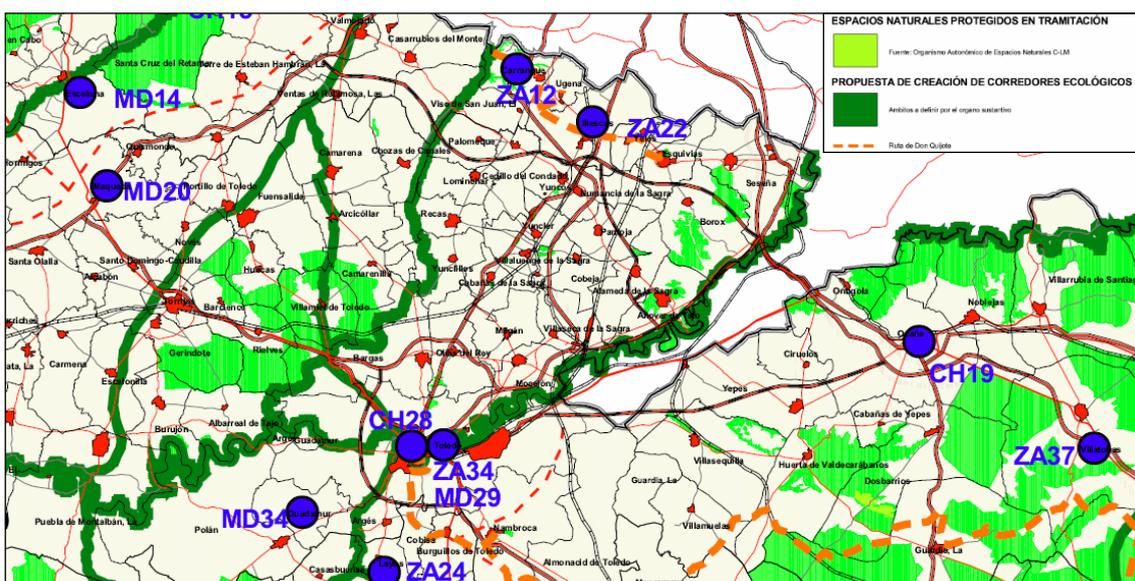
1.2.2.3. Red logística

El municipio está dentro de una zona logística preferente II, y en las cercanías de una zona logística preferente I que se ha ubicado al noreste del municipio en Villaseca de la Sagra.



1.2.2.4. Espacios naturales protegidos y a proteger, y corredores ecológicos

En el municipio no existe ninguna zona natural protegida o en tramitación, no obstante, en el POT:ER figura la propuesta de creación de un corredor ecológico en esta zona que discurre en sentido este-oeste y que coincide con el cauce del río Tajo. Asimismo, figuran como Bien de Interés Cultural, el Casco Histórico de Toledo (CH.28), dos yacimientos arqueológicos (ZA.34) y un monumento de arquitectura defensiva (MD.29).



1.2.2. Municipios colindantes



La comarca de Toledo se puede ver en la imagen adjunta con el resto de los municipios de la provincia de Toledo. Los municipios limítrofes se detallan en la siguiente tabla, reseñándose el documento urbanístico con que cuentan y la población a 1 de enero de 2012 y 2016, según los padrones municipales suministrados por el Instituto Nacional Estadístico:

Municipio	Habitantes 2012	Habitantes 2016	Habitantes 2020	Planeamiento urbanístico
Bargas	9.666	10.021	10.535	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 28.05.1996
Olías del Rey	7.002	7.357	8.120	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 27.07.1999
Mocejón	4.908	4.844	4.963	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 01.12.1992
Almonacid de Toledo	873	851	810	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 14.03.1985
Nambroca	4.121	4.524	4.862	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 10.02.1998
Burguillos	2.724	3.092	3.288	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 21.07.1993
Cobisa	4.045	4.186	4.306	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 23.12.1997
Argés	5.643	6.093	6.563	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 27.07.1989
Guadamur	1.855	1.833	1.784	Plan de Ordenación Municipal 09.05.2007
Polán	4.032	3.833	3.872	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 06.03.1990
Albarreal de Tajo	742	701	679	Plan de Ordenación Municipal 09.05.2007
Rielves	787	746	749	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 23.10.1997
Subtotal Toledo	46.398	48.081	50.531	
Aranjuez	55.755	60.362	60.332	Plan General de Ordenación Urbana 1996
Subtotal Madrid	55.755	60.362	60.332	
Total	102.153	108.443	110.863	





Los municipios de Bargas, Olías del Rey, Mocejón, Nambroca y Polán están revisando sus planeamientos, tras haber empezado a redactar el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

1.2.3. Mancomunidad

El municipio no pertenece a ninguna Mancomunidad.

No obstante, el Ayuntamiento de Toledo es el responsable del abastecimiento de agua y del alcantarillado de su municipio y está obligado a proporcionar servicio en alta (captación de agua en los embalses y potabilización) a las poblaciones colindantes de Polán, Guadamur y a la mancomunidad del Guajaraz.

De igual forma, el municipio de Toledo recibe parte de los vertidos de aguas sucias de los municipios de Olías del Rey y Bargas, los cuales se conducen a la actual Estación Depuradora de aguas Residuales de Estiviel.

1.2.4. Planes y estrategias sectoriales a nivel regional

1.2.4.1. Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha

El Planeamiento deberá adaptarse al II Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha 2009-2019 (Decreto 179/2.009, de 24 de noviembre de 2009), al Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla-La Mancha (Decreto 158/2.001, de 5 de junio de 2001), y al Plan de Castilla-La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (Decreto 189/2.005, de 13 de diciembre de 2005).

El Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha 2.009-2.019 pretende ordenar la gestión de residuos urbanos hasta el año 2019, adaptándola a las tendencias más actualizadas en relación con la prevención en la generación y a una gestión sostenible.

1.2.4.2. Plan de Gestión de lodos producidos en EDAR de Castilla-La Mancha

Establece el modelo de gestión de los lodos de las depuradoras de aguas residuales en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha, determina las cantidades de residuos producidos, estima los costes de las operaciones de prevención, valorización y eliminación, y los lugares e instalaciones apropiadas para este tipo de operaciones.

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Residuos y en el Sexto Programa de Acción en materia de Medio Ambiente de la Unión Europea, el plan de Lodos de Depuradora establece la jerarquía en el tratamiento de este tipo de residuos priorizando la valorización agronómica y energética de los lodos producidos en las estaciones depuradoras de Castilla-La Mancha, y deja como última opción su depósito controlado en vertedero.

1.2.4.3. Plan de residuos peligrosos de Castilla-La Mancha

El control de estos residuos es competencia de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de acuerdo con el Decreto 126/1999 y del Decreto 82/1998 (LCLM 1998, 185) por el que se asignan competencias en materia de protección del medio ambiente.

Además, la Ley 10/1998, de 21 de abril de Residuos introduce en su articulado la posibilidad de establecer Planes Autonómicos de Gestión de Residuos Peligrosos que deben contemplar las necesidades de gestión y sus previsiones de inversión. En este sentido, el Plan debe contener objetivos específicos de reducción, reutilización, reciclado, otras formas de valorización y



eliminación; las medidas a adoptar para conseguir tales objetivos; los medios de financiación y el procedimiento de revisión.

1.2.4.4. Plan de Castilla-La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

Es de aplicación el Decreto 189/2005, de 13 de diciembre de 2005, por el que se aprueba el Plan de Castilla-La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (DOCM 16.12.2005).

Los objetivos específicos a alcanzar durante el desarrollo de este Plan deberán adaptarse a la problemática de la Comunidad de Castilla-La Mancha, asumiendo como elementos base los objetivos de referencia del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición (2001-2006).

1.2.4.5. Plan de Conservación del Medio Natural en Castilla-La Mancha

Este Plan fue aprobado en 1994 y sufrió su primera revisión en el año 2003. El Plan de Conservación del Medio Natural fue concebido como el marco director regional para la organización estratégica de la gestión del medio natural, previendo su desarrollo instrumental a una escala intermedia mediante la elaboración de los Planes Básicos de Ordenación para las distintas Unidades Naturales.

1.2.4.6. Estrategia Regional frente al Cambio Climático

La Estrategia Regional de Mitigación y Adaptación frente al Cambio Climático de Castilla-La Mancha se ha desarrollado en base a un acuerdo social (Pacto Regional contra el Cambio Climático) y supone la necesidad de aunar el esfuerzo de todas las administraciones y demás entes públicos y privados, comprometidos con su desarrollo.

Los objetivos que se plantean son objetivos estratégicos, lo que no es óbice para que en algunos aspectos puedan desarrollarse planes específicos con objetivos más concretos como puedan ser los de adaptación en diversos sectores.

1.2.4.7. Otros planes sectoriales

Los planes y estrategias sectoriales a nivel regional que se han desarrollado asumiendo e incorporando las medidas expresadas a lo largo de la Estrategia contra el cambio climático, en vigor o fase de desarrollo son:

- Plan Estratégico de Desarrollo Sostenible del Medio Rural.
- Estrategia Marco de Desarrollo Energético de Castilla-La Mancha.
- Plan de Ahorro y Eficiencia Energética de Castilla-La Mancha.
- Plan Estratégico de la Ganadería de Castilla-La Mancha.
- Plan Estratégico de Turismo de Castilla-La Mancha.
- Plan de lucha contra incendios forestales.
- Plan de Fomento de la Biomasa Forestal.
- V Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.
- II Plan de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha 2009-2019.
- Proyecto eCLM 2012 (Tecnologías de la Información y Comunicación. TIC).
- Plan Estratégico de Consumo 2010-2014.



2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES

2.1. CARTOGRAFÍA

Para la presente redacción se ha contado con la cartografía de la zona del casco urbano y zonas adyacentes en soporte digital, y que se encuentra a diversas escalas.

La cartografía del término municipal se encuentra a escala 1:5.000, si bien existen varias series de planos a escalas 1:20.000 y 1:25.000, todas ellas en soporte digital.

La cartografía de los suelos urbanos corresponde con la misma empleada en el anterior POM.2007, tras un proceso de comprobación interna de diversas zonas del municipio. Esta se encuentra a una escala 1:2.000. También se dispone de cartografía del Casco Histórico de Toledo a escala 1:500, si bien esta data de finales del siglo pasado.

De acuerdo con el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España, es obligatoria la utilización del sistema ETRS89 (*European Terrestrial Reference System 1989*). El periodo transitorio para utilizar el antiguo MTN50 finalizó el uno de enero de 2015.

La cartografía de referencia empleada es un parcelario continuo de todo el término municipal, realizado a partir de la cartografía catastral, definido como una topología de polígonos limpia, vinculada a la referencia catastral. En principio se ha utilizado la cartografía publicada en octubre de 2014, aunque esta base puede ser actualizada en cualquier momento, sin afectar al desarrollo del Plan de Ordenación Municipal.

El resto de la información cartográfica (edificaciones, aceras, infraestructuras, curvas de nivel, etc...) se ha tomado de la misma cartografía catastral o de otras fuentes complementarias, como el MDT del proyecto LIDER en el caso de las curvas de nivel. Esta información se considera un fondo inerte y no mantiene ninguna coherencia topológica, lo que facilita su edición, actualización o sustitución en cualquier momento sin que sea necesario mantener ninguna relación con las bases de datos catastrales. La futura ordenación urbanística se vinculará únicamente al parcelario existente, a las referencias físicas que puedan identificarse fácilmente sobre el terreno, o a coordenadas geográficas precisas.

Al mismo tiempo se ha obtenido documentación del municipio transportándola desde el formato shp confeccionado por el Ministerio de Hacienda y obtenido del Catastro digital. De igual forma se ha contado con documentación geográfica y cartográfica del Instituto Geográfico Nacional a diversas escalas.

Por la importancia de las mismas se ha dispuesto del plano de las Carreteras del Estado en formato digital suministrado por la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha.

2.2. LÍMITE MUNICIPAL

En el momento actual, por parte del Instituto Geográfico Nacional, se ha efectuado una revisión de los límites existentes entre el municipio de Toledo y los municipios adyacentes con el fin de poder establecerla correctamente conforme con las actas elaboradas en el año 1870.



En la actualidad, se ha procedido a ratificar las líneas de separación con cada uno de los Ayuntamientos correspondientes en las diversas actas levantadas para cada una de las delimitaciones. En el documento gráfico se emplea el límite del municipio de acuerdo con la revisión efectuada por el Instituto Geográfico Nacional.

2.3. FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS

Se han utilizado básicamente las siguientes fuentes de información:

- Ayuntamiento de Toledo.
 - Censos de población.
 - Plan General 1943.
 - Plan General 1962.
 - Plan General de Ordenación Urbana 1986.
 - Plan Especial del Casco Histórico de Toledo 1997.
 - Plan de Ordenación Municipal 2007.
 - Planeamiento de desarrollo e innovación.
 - Catálogo de Bienes de Interés Cultural.
 - Catálogo de edificios.
 - Inventario de Caminos.
 - Sistema de información geográfica en preparación.
 - Datos suministrados por los diversos servicios municipales.
 - Fondos del archivo municipal.
- Archivo del Ayuntamiento de Toledo
 - Planos históricos.
 - Planos digitalizados.
 - Fondos gráficos, fotográficos y documentales del archivo.
- Empresa Municipal de la vivienda
 - Estudio cuantitativo sobre las necesidades de vivienda. 2009
- Consorcio de la ciudad de Toledo
 - Inventario de arbolado en el Casco histórico de Toledo.
 - Memorias anuales.
 - Proyectos y actuaciones realizadas.
- Empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua.
 - Planos de redes.
- Diputación Provincial de Toledo.
 - Inventario de carreteras provinciales
- Instituto Nacional de Estadística.
 - Datos de población.
 - Censo de viviendas.
- Instituto de Estadística de Castilla-La Mancha.
 - Datos de población.
 - Datos de viviendas
- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente
 - Inventario de vías pecuarias
 - Inventario de áreas y espacios protegidos.
 - Resoluciones sobre programas de actuación urbanizadoras.
- Consejería de Educación y Cultura.
 - Inventario de bienes inmuebles a proteger.
- Consejería de Fomento.
 - Inventario de carreteras autonómicas.
 - Bases cartográficas de la región.



- Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional 2009-2010.
- Atlas del paisaje.
- Proyecto de singular interés Barrio Avanzado. 2007.
- Consejería de Educación y Cultura.
 - Inventario de Bienes protegidos.
 - Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes 1965.
- Ministerio de Fomento.
 - Plano de las carreteras del Estado.
- Ministerio de Hacienda.
 - Plano catastral del municipio.
 - Plano catastral de suelo urbano.
 - Datos de las parcelas catastrales actuales, superficies, usos...
- Ministerio de Agricultura
 - Mapa Forestal de España.
 - Mapa de Cultivos.
- Ministerio de Industria
 - Mapa de derechos mineros.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.
 - Página web de la CHT.
- Red Eléctrica de España.
 - Relación de líneas de transporte.
- Instituto Geográfico Nacional.
 - Mapa nacional 1:50.000.
 - Mapa nacional 1:25.000.
 - Definición digital de los límites municipales.

Se ha contado con los siguientes estudios realizados para la redacción del Plan de Ordenación Municipal de 2007, varios de los cuales figuran como anexos de esta memoria informativa:

- Carta Arqueológica de Toledo. Junta de Comunidades Castilla-La Mancha.
- Catálogo Monumental Casco Histórico de Toledo. 1997.
- Revisión del catálogo monumental. Consorcio de la ciudad de Toledo. 2004.
- Catálogo de arbolado del casco histórico de Toledo. Consorcio de la ciudad de Toledo. 2004.
- Estudio y propuesta de control ambiental previo al POM. Jaime Plaza. 2000.
- Estudio de Impacto Ambiental del Plan de Ordenación Municipal. Diego Arija. 2004.
- Estudio del metabolismo urbano de Toledo. Gea 21 S.L. 2004.
- Estudio sociológico. EUSA sociología S.L. 2004.
- Estudio de movilidad en Toledo. ETT. 2004
- Estudio de inundabilidad del río Tajo a su paso por Toledo. HGM Ingeniería de consulta. 2004
- Estudio sobre el sistema central de ciudades. José María Ezquiaga. 2004.
- Estudio sobre la situación y evaluación del sector turístico de Toledo. Miguel Ángel Troitiño. 2005
- Catálogo Monumental para el Plan de Ordenación de Toledo. Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo. 2005.

Se ha contado con los trabajos y estudios realizados para el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal de 2007.



- Estudio de la estructura comercial de Toledo. Price Waterhouse Coopers. 2008.
- Anteproyecto de puentes sobre el Tajo. Ramón Sánchez de León. 2008.
- Plan Especial de Infraestructuras. Eptisa. 2009.
- Estudio cuantitativo sobre necesidades de viviendas en Toledo. Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo. 2009.
- Memorias de actuación del Consorcio de la ciudad de Toledo. 2002-2012.
- Análisis diagnóstico del Casco Histórico de Toledo tras la aprobación del POM.2007. Joan Busquets. 2013.
- Actualización del catálogo de Bienes de Interés Cultural en el municipio de Toledo. Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo. 2013.
- Resúmenes de las actuaciones arqueológicas. Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo. 2008-2018.

Se ha contado con los trabajos y estudios realizados por encargo del Ayuntamiento de Toledo, para el presente Plan de Ordenación Municipal:

- Documento Previo al Avance del plan de Ordenación Municipal de Toledo. AEMA Hispánica S.L. (Energy & Environment) 2017.
- Documento de Protección del Patrimonio Cultural para los instrumentos de Ordenación Territorial y urbanística en el planeamiento urbanístico de Toledo. Área de Sociedad Cooperativa. 2018.
- “Informe sobre análisis de la situación de la ciudad de Toledo de cara a la formulación del Plan de Ordenación Municipal de Toledo”, realizado durante los años 2020 y 2021 por Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio S.L.

Al mismo tiempo se ha contado con una amplia documentación gráfica, fotográfica y documental de fondos propios relacionada con la historia, cultura y urbanismo, entre los que hay que destacar:

- Diccionario Geográfico, Histórico y Estadístico de España y de los territorios de ultramar. 1845-1850. Pascual Madoz.
- El Plan General de Ordenación de Toledo. Ministerio de la Gobernación. Dirección General de Arquitectura. Madrid 1943.
- La Provincia de Toledo. Luis Moreno Nieto. Diputación Provincial de Toledo. Toledo 1960.
- El Plan General de Ordenación Urbana de Toledo. A. Soldevilla, V. Rodríguez Gómez; J. García Lanza y A. Juan Abad. Ayuntamiento de Toledo 1964.
- Las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes de Toledo. Ministerio de Educación Nacional. Servicio Defensa Patrimonio Artístico Nacional. Madrid 1965.
- La descongestión de Madrid: Análisis de una experiencia en curso. Ministerio de la Vivienda. 1967.
- Resumen Histórico del Urbanismo en España. A. García Bellido. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid 1968.
- Toledo Islámico: Ciudad, Arte e Historia. Clara Delgado. Ed. Zocodover. Toledo 1968.
- Arquitectura y arte. Arnold Hauser. Ed. Guadarrama. Madrid. 1974
- Los paisajes naturales de Toledo: Estudio geográfico. Eduardo Martínez de Pisón. IEAL. Madrid 1977.
- La destrucción del legado urbanístico español. Fernando Chueca Goitia. Espasa-Calpe. Madrid 1977.
- Los paisajes naturales de Segovia, Ávila, Toledo y Cáceres: Estudios geográficos. Eduardo Martínez Pisón. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid 1977.
- Historia de la arquitectura occidental. Fernando Chueca Goitia. Dosat. Madrid. 1979.



- Los planes de ordenación urbana de Madrid. COPLACO. Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Madrid 1981.
- Técnicas de ordenación de conjuntos históricos. Gabriel López Collado. MOPU 1982.
- Defensa, Protección y Mejora del Patrimonio. VVAA. ETSAM. Madrid 1982.
- Síntesis Hidrogeológica de Castilla-La Mancha. Instituto Geológico y Minero de España. Madrid 1985.
- La Arquitectura española de la ilustración. Carlos Sambricio. Consejo Superior de Colegios de Arquitectos. Madrid. 1986.
- El mito de la arquitectura árabe: la ciudad clásica. Víctor Nieto Alcaide. 1986.
- La Gestión Urbanística de los Centros Históricos. Alejandro Escribano Beltrán. Instituto de Urbanismo. Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Madrid 1986.
- El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo. Foro GGTT, Ángel Orbe. Ayuntamiento de Toledo 1986.
- Diez años de planeamiento urbanístico en España. MOPU. Madrid 1989.
- Centros Urbanos peatonales: planificación, proyecto y gestión de zonas sin tráfico. Roberto Bambrina y Gianni Longo. Editorial Oikos-Tansa. Madrid 1989.
- Toledo a través de sus planos. Julio Porres. Instituto de Investigaciones y Estudios Toledanos. Toledo 1989.
- Las plazas mayores de la provincia de Toledo. Pilar Fernández Vinuesa. Diputación Provincial de Toledo. Toledo 1990.
- Toledo. Julio Caro Baroja. Editorial Destino. Barcelona 1990.
- Proyecto urbanístico de movilidad de Toledo. B. Winkler. Real Fundación Toledo-Ayuntamiento de Toledo. Toledo 1991.
- Fuentes documentales para el estudio de la arqueología en la provincia de Toledo. Diputación Provincial de Toledo. Toledo 1991.
- Planos de la ciudad de Toledo y plantas de sus principales edificios. Delegación de Toledo del Colegio oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha. Toledo 1991.
- Arquitecturas de Toledo. Consejería de Cultura. Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Toledo 1991.
- Estudio del medio físico y entorno de la ciudad de Toledo. Instituto de Conservación y Restauración de Bienes Culturales SPYOT. F.Benito, J.J. Trapero. Madrid 1993.
- Rutas de Toledo. Enrique Lorente, Alfonso Vázquez. Editorial Electa. Toledo 1993.
- Análisis de la escena urbana de Toledo. Félix Benito. Ministerio de Cultura. 1994.
- Análisis histórico de la estructura urbana de la ciudad de Toledo. José Fariña y Félix Benito. Ministerio de Cultura, Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Ayuntamiento de Toledo y Fundación Toledo. Toledo 1993.
- Estudios de reordenación viaria y del transporte en el Casco Histórico de Toledo. Carlos Corral; Pedro Puig Pey. Ministerio de Obras Públicas Transporte y Medio Ambiente. Madrid 1994.
- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano. Ministerio de Obras Públicas Transportes y Medio Ambiente. Madrid. 1995.
- Revitalización del centro histórico de Toledo. Universidad Complutense de Madrid-Universidad de Harvard. Madrid 1995.
- Toledo: Arqueología de la ciudad. Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Toledo 1996.
- La ciudad y sus murallas. Fco. J. Gallego Roca. Universidad de Granada. 1996.
- La gestión del patrimonio arqueológico en España. Ángeles Querol. Alianza Editorial Madrid 1996.
- Andar por los Montes de Toledo. José Luis Cepillo, Francisco Ruiz y Juan Madrid. Libros La Tienda. Madrid 1997.



- Suárez L. y Regueiro, M. Guía Ciudadana de los Riesgos Geológicos. Colegio Oficial de Geólogos. 1997.
- Toledo y su futuro. Joan Busquets. Ayuntamiento de Toledo 1999.
- Los Molinos de agua de la provincia de Toledo. Diputación Provincial de Toledo. Toledo 1998.
- La protección del patrimonio urbano. Fco. J. Fariña Tojo. Ed. Akal. Madrid 2000.
- La desigualdad urbana en España. Ministerio de Fomento. Madrid 2000.
- Eficiencia Energética y urbanismo. IDEA. Ministerio de Ciencia y Tecnología. Madrid 2000.
- II Congreso de arqueología de la provincia de Toledo. Diputación Provincial de Toledo. Toledo 2001.
- Propuestas para una política de Fomento del Patrimonio Histórico-artístico. J. María Abad Linares. Madrid 2001.
- La ciudad medieval: De la casa al tejido urbano. J. Passini. Ed. Estudios. Madrid 2001.
- Los caminos medievales de la provincia de Toledo. Samuel Carmona. Ed. Archiviana. Madrid 2002.
- Jardines y parques históricos de la provincia de Toledo. Francisco García Martín. Ed Ledoría. Toledo 2002.
- Castillos y fortalezas de Castilla-La Mancha. Antonio Herrera Casado. Ed. Aache. Guadalajara 2002.
- Palacio y Casonas de Castilla-La Mancha. Antonio Herrera Casado. Ed. Aache. Guadalajara 2004.
- Las líneas del Patrimonio Histórico. Diputación Provincial de Toledo. 2004.
- Las Murallas de Toledo. Fundación Caja Madrid. 2004.
- Díez-Herrero, A. y otros. Mapas de peligrosidad de avenidas e inundaciones: métodos, experiencias y aplicación. Instituto Geológico y Minero de España. 2006.
- Díez-Herrero, A. y otros. Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones. Guía metodológica para su elaboración. Instituto Geológico y Minero de España. 2008.
- La Comisión de monumentos de Toledo 1836-1875. Francisco García Martín. Junta Comunidades Castilla-La Mancha. Toledo 2008.
- Arquitectura, territorio, identidad en Castilla-La Mancha. Foro Civitas. Toledo. 2008.
- Anuario ornitológico de Toledo 2002-2007. Esparvel. Toledo 2009.
- Grupo de Trabajo GT-Ries. Mapas de Riesgo Naturales en la Ordenación Territorial y Urbanística. CONAMA. 2010.
- Evaluación preliminar del riesgo de inundación en la cuenca del Tajo, parte española. Confederación Hidrográfica del Tajo. 2012
- Patrimonio Histórico en la sociedad española. Fundación Caja Madrid. Madrid 2012.
- Estudios económicos de los municipios de España. Caja España-Duero. 2014.
- El riesgo de inundaciones en la provincia de Toledo. Andrés Díez Herrero. Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

Asimismo, se han consultado las siguientes revistas:

- Reconstrucción. Dirección General de Regiones Devastadas. Madrid 1941-1956.
- Revista Nacional de Arquitectura (números 35 a 45). Ministerio de la Gobernación. Dirección General de Arquitectura. Madrid 1945.
- Arquitectura Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. 1980-2013.
- Ciudad y Territorio. Ministerio de Fomento. Madrid. 1980-2012.
- Urbanismo. Colegio de Arquitectos de Madrid. 1980-1990.
- Diseño de la ciudad. Madrid. 1997-2015.
- Ciudad viva. Junta de Andalucía. 2009-2011.



- Urban. Comunidad de Madrid. Madrid. 2005-20013.

Por otro lado, se está trabajando paralelamente con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible y el Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación, actualmente en redacción.

3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO

3.1.- ENCUADRE TERRITORIAL

3.1.1. Encuadre regional y provincial

El municipio se halla situado en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, encuadrándose administrativamente en la provincia de Toledo y en la comarca de La Mancha, que ocupa parte de la zona este y sur de la provincia de Toledo.

La extensión territorial de Castilla-La Mancha es de 79.463 Km², lo que representa el 15,70% de la superficie de España y la población de 2.045.221 habitantes (año 2020), con una densidad territorial de 25,74 hab/Km², hallándose a gran diferencia de la media nacional de España que se sitúa muy cerca de los 94 habitantes por Km².

La región Castellanomanchega, ha aumentado en población en las últimas décadas de una manera elevada, muy superior a la media nacional. No obstante, en los últimos años ha visto disminuir sus tasas de emigración apuntando una tendencia a la estabilización de la población sobre el territorio debido en gran parte a las políticas de desarrollo regional.

La provincia de Toledo limita al norte con las de Madrid y Ávila, al sur con la de Ciudad Real, al este con la de Cuenca y al oeste con la de Cáceres. La provincia es de forma alargada, en sentido de los paralelos, teniendo una distancia media de 170 kilómetros, mientras que en los meridianos la media es de 73 kilómetros y un perímetro total de 943 kilómetros. Está situada al noroeste de la comunidad de Castilla-La Mancha y, prácticamente, en el centro de la Península Ibérica. Los límites geográficos de la provincia de Toledo son:

- Extremo septentrional 40° 19'
- Extremo meridional 39° 16'
- Extremo oriental 2° 54'W
- Extremo occidental 5° 24'W

Los 15.368 Km² de la provincia de Toledo se levantan sobre una llanura de unos 600 metros de altitud media. El río Tajo la atraviesa de norte a sur, dejando una llanura en su margen derecha con pendientes del dos por mil, con amplios campos y suaves ondulaciones por donde descienden ríos y arroyos en anchas vegas, en contraposición con la margen izquierda, en la que el terreno se eleva de forma rápida y abrupta que va a extenderse al sur en una gran zona montañosa, con ásperas torrenteras, quebradas y hondas gargantas.

La provincia no presenta ningún punto por encima de los 2.000 metros de altura, ya que, los puntos más altos corresponden con Los Montes de Toledo, localizados al sur a lo largo del límite de la provincia. El cerro Rocigalgo cuenta con 1.441 metros de altura, y se constituye en la altitud



máxima de la provincia de Toledo. El relieve de la provincia se completa con la sierra de San Vicente al noroeste, que sale de la Cordillera Central de Gredos hacia Talavera de la Reina.

Entre los 200 y 600 metros de altitud existen 6.286 km², entre 600 y 1.000 metros de altitud existen 8.621 km², y entre 1.000 y 2.000 metros de altitud existen 463 km² en la provincia.

Es frecuente observar que la acción erosiva haya hecho desaparecer, por desgaste, las pizarras arcillosas. Dejando descubiertas las cuarcitas y, constituyendo así, montañas de gran resistencia a la erosión. En los lugares donde afloran los granitos no son raras las piedras caballerías.

El río Tajo atraviesa la provincia de este a oeste por el centro dividiéndola en dos partes casi iguales, con un recorrido aproximado de 300 kilómetros y cuenta con una pendiente media inferior al uno por mil. Su recorrido en la provincia corresponde al tramo medio de su curso. Circula por terrenos terciarios y amplios valles. Teniendo a veces orillas escarpadas como al llegar a la capital Toledo, que se encaja en terrenos metamórficos, o al llegar a Puente del Arzobispo que lo hará entre granitos, pizarras y cuarcitas. Los afluentes del margen derecho del río Tajo son más largos y caudalosos que los de la izquierda, entre estos destacan los ríos Jarama, Guadarrama, Alberche y Tietar. Los afluentes del margen izquierdo son más numerosos, pero de menor caudal y no llegan a rebasar los límites de la provincia, destacando entre otros los ríos Algodor, Torcón y Pusa.

Dentro de las actuaciones existentes en la cuenca del Tajo para el aprovechamiento de sus aguas existe la acequia del Tajo, el canal del Jarama, los embalses del Torcón, de Guajaraz, de Cazalegas (en el Alberche), de Portiñar y de Rosarito (en el Tietar). Asimismo, hay que destacar por la importancia en los abastecimientos de agua de un elevado número de municipios, la denominada Red de Picadas.

La zona situada al suroeste de la provincia está dentro de la cuenca del río Guadiana, en la que hay que destacar el río Cigüela, con sus afluentes Riansares y Amarguillo, en la comarca de La Mancha toledana. En esta misma cuenca y en la zona de Los Montes de Toledo existen otros afluentes, entre los que hay que destacar el Bullaque y el Estena.

La provincia de Toledo está dividida en 204 municipios, contando con una población 703.772 habitantes en el año 2020, población que ha ido descendiendo desde los 705.516 habitantes de noviembre de 2011, fecha en la se consiguió el mayor número de habitantes.

El clima de la provincia es eminentemente continental, presenta de media entre 2800 y 3000 horas de sol. Según el Segundo Informe del Estudio sobre efectos constatados y percepción del Cambio Climático en el medio rural de Castilla-La Mancha, la provincia de Toledo presenta un marcado aumento de la temperatura media anual de 0,036°C por año. Pese a la tendencia media, existe una marcada variabilidad térmica interanual, pero los últimos años, han sido más de 1,2°C más cálidos que a principio de la década de los años 80.

Concretamente los veranos son los que registran un mayor aumento, debido a la mayor frecuencia de días cálidos y muy cálidos. Las horas de sol en la provincia de Toledo son superiores a las de la región, variando en los tres últimos años entre 2.859 y 3.292

En relación a las precipitaciones predomina la irregularidad, intercalándose años muy secos con otros húmedos, siendo más frecuentes los primeros.

ÁREA DE URBANISMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

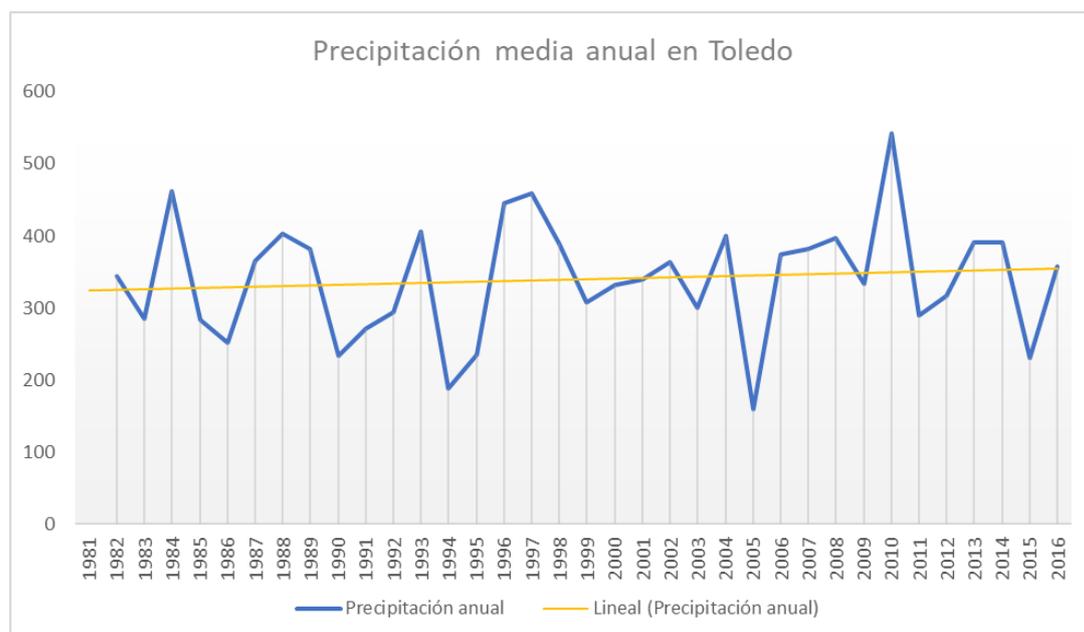
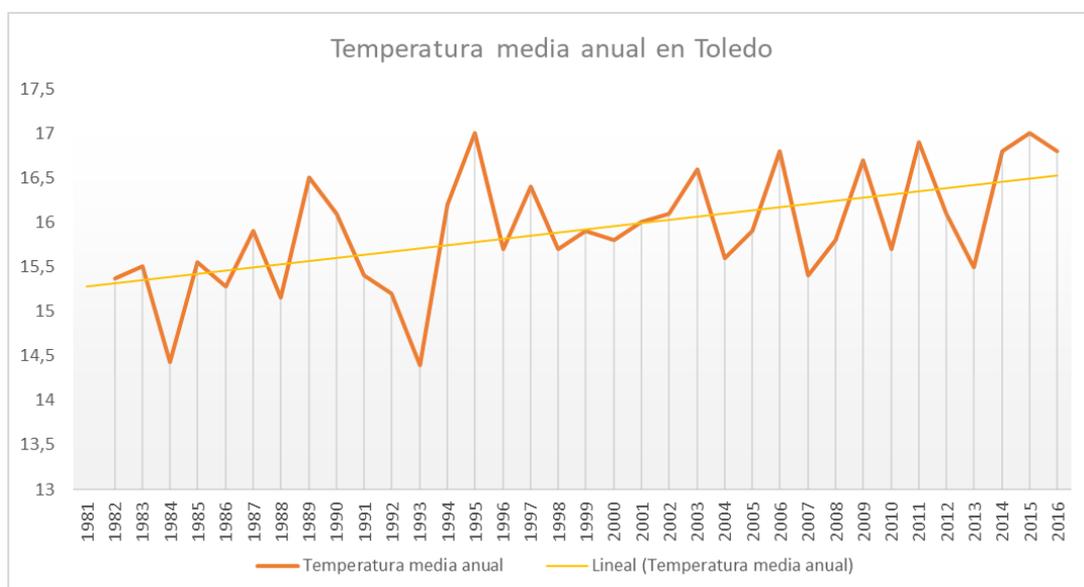


	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Temperatura media anual	15,4	15,5	14,4	15,6	15,3	15,9	15,2	16,5	16,1	15,4	15,2	14,4	16,2	17,0	16,7	16,4	15,7	15,9	15,8	16,0	16,1	16,6	15,6	15,9	16,8	15,4	15,8	16,7	15,7	16,9	16,1	16,5	16,8	17,0	16,8	
Temperatura media primavera (MAM)	14,2	13,2	11,6	12,8	13,1	14,8	13,6	14,3	13,8	13,4	15,1	13,3	14,8	16,1	14,1	16,1	13,7	14,9	14,2	15,1	14,1	15,4	12,8	15,3	16,0	13,7	14,3	15,1	14,1	16,0	14,7	13,0	15,9	15,9	13,5	
Temperatura media verano (JJA)	24,8	24,7	23,6	25,2	25,1	25,0	23,2	26,2	26,4	26,4	23,6	24,4	26,6	25,9	25,1	23,5	25,7	26,3	25,3	26,0	25,5	27,4	25,7	27,0	26,5	24,3	25,2	26,8	25,9	25,9	26,5	25,5	25,2	27,5	27,1	
Temperatura media otoño (SON)	15,2	18,0	15,7	17,2	16,3	16,4	16,5	17,2	16,5	15,4	15,6	13,6	16,0	17,0	15,4	17,4	15,6	15,5	16,1	15,9	16,3	16,5	16,4	15,7	18,1	15,9	15,2	17,8	15,7	17,9	16,3	16,6	17,9	16,9	17,6	
Temperatura media invierno (DEF)	7,3	6,1	6,8	6,9	6,6	7,4	7,4	8,3	7,7	6,3	6,3	6,4	7,5	9,0	8,2	8,5	7,9	6,9	7,7	7,1	8,4	6,9	7,6	5,5	6,4	7,7	8,3	7,1	7,0	7,7	6,8	7,0	8,0	7,8	8,9	
Número de días por encima de 30°C	84	86	82	101	98	86	70	95	102	99	83	66	97	88	79	68	82	99	96	100	92	112	105	111	103	77	78	107	90	114	112	96	89	104	103	
Número de días por debajo de 0°C	32	48	48	43	44	36	49	29	31	34	52	51	34	22	14	10	28	42	34	40	17	29	38	73	35	38	21	24	30	30	53	37	13	30	13	
Número de días por debajo de -5°C	1	6	0	6	1	1	0	1	2	2	1	2	4	0	0	0	0	1	1	2	3	0	4	1	9	2	3	0	1	2	1	4	0	1	0	0
Número de episodios de olas de calor (Nº de días)	84	86	82	101	98	86	70	95	102	99	83	66	97	88	79	68	82	99	96	100	92	112	105	111	103	77	78	107	90	114	112	96	89	104	103	
Número de episodios de olas de frío (Nº de días)	20	48	48	43	44	36	49	29	31	34	52	51	34	22	14	10	28	42	34	40	17	29	38	73	35	38	21	24	30	30	53	37	13	30	13	

Las precipitaciones anuales, en milímetros, en la provincia comparadas con la región son las siguientes:

	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Precipitación anual	344,3	284,4	461,4	283,1	251,4	353,2	433,1	381,3	233,3	270,7	244,5	406,3	187,5	226,4	445,3	459,2	389,2	307,9	331,1	340,1	362,9	300,0	399,7	159,6	373,6	382,5	336,2	333,2	543,0	289,3	316,7	330,7	300,4	231,0	357,4	
Precipitación primavera (MAM)	99,1	78,2	192,2	65,0	64,7	60,2	146,8	126,4	57,8	44,2	77,8	108,5	46,7	12,5	108,0	112,1	196,6	98,8	141,2	102,4	132,9	48,7	221,8	29,3	87,2	208,5	123,6	53,9	165,8	126,5	92,4	172,4	66,6	97,6	156,8	
Precipitación verano (JJA)	88,2	64	73,3	11,7	4,3	47	105,7	25,3	8,2	42,2	107,7	108,5	44	22,9	5,8	56,1	36,5	3,2	7,7	21,3	24,4	5,5	36,2	4,9	35,8	58,8	26,7	30,6	73,3	33,7	4,1	20,7	29,4	24,2	4,8	
Precipitación otoño (SON)	120,3	75,9	128,9	42,8	92,7	104,9	95,4	118,4	132,4	90,0	61,3	120,8	60,8	57,2	128,8	142,5	92,2	146,6	108,8	123,5	123,6	142,0	74,3	81,0	201,5	75,8	164,5	59,6	96,5	58,8	197,2	104,0	188,0	64,0	136,8	
Precipitación invierno (DEF)	36,7	66,3	67	143,6	89,7	153,1	55,2	111,2	34,9	94,3	47,7	140	75,6	142,8	202,7	149,5	63,9	59,3	73,4	92,9	77,0	103,8	67,4	44,4	49,1	38,4	82,4	189,1	206,4	70,3	23,0	93,6	106,4	45,2	59,0	
Días de precipitación >=300 décimas	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	2	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	1	1	1	1	1	1	1	2	0	0

Datos elaborados por la Oficina del Cambio Climático de Castilla-La Mancha (Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural) a partir de los datos oficiales suministrados por la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. Julio de 2017





La provincia de Toledo está atravesada por tres grandes autovías radiales de Madrid, que enlazan la capital con Albacete y Alicante (A-3), Andalucía (A-4) y Extremadura (A-5). También existe la autovía Madrid-Toledo, denominada A-42. Estas mismas se duplican con las correspondientes autopistas de peaje R-3, R-4, R-5 y la AP-41 que enlaza Madrid con Toledo. La provincia cuenta también con un elevado número de carreteras nacionales, autonómicas y provinciales.

En cuanto a las líneas de ferrocarril que la atraviesan, la mayoría conducen hacia Madrid. Destacan las líneas de Madrid-Lisboa y Madrid-Andalucía, así como las distintas líneas del tren de alta velocidad Madrid-Toledo y Madrid-Sevilla.

3.1.2. Encuadre comarcal

Aunque existen diversas divisiones territoriales de la provincia, se considera que se compone de seis zonas o comarcas: La Mancha Toledana, Centro, Sur, Montes de Toledo, Sagra occidental y Sierra de San Vicente. El municipio de Toledo se localiza en el centro de la provincia en la comarca central de la misma, que se compone de 45 municipios, que se detallan en la siguiente imagen, y limitan al norte con la provincia de Madrid y cuyo centro lo constituye Toledo capital que cuenta con la mayor población de la comarca y de la provincia.

Esta zona comprende una gran parte de la comarca de La Sagra y los municipios del Alfoz de la ciudad de Toledo, cuyo término municipal se identifica con el número 168 en la imagen siguiente. En total 46 municipios distribuidos en una superficie de 1.894,48 Km² que presenta una densidad de población de 161,74 habitantes por Km².

Con independencia de Toledo capital, destacan por encima de diez mil habitantes en esta zona, los municipios de Illescas, Seseña, Bargas y Yuncos. Por encima de cinco mil habitantes estarían los municipios de Añover de Tajo, Argés, Casarrubios del Monte, Esquivias, Olías del Rey, Ugena y Yeles.

En la comarca el crecimiento poblacional ha sido muy elevado en las dos últimas décadas, con valores entre el 2,65 y el 6,50% al año. Este último valor data del año 2008, siendo el mayor de la última década, pero existen varios años por encima del 5%. En los últimos años, en los que la tendencia poblacional ha cambiado en toda España, y en la comarca este crecimiento sigue siendo fuerte al estar por encima del 2% al año.

Esto ha supuesto que la comarca haya aumentado en más de 100.000 habitantes en las dos últimas décadas, lo que representa un 58,79% en la misma. La evolución del crecimiento poblacional ha sido constante en esta década y se ha incrementado aún más en los últimos años.

En las siguientes tablas demográficas se puede comprobar el fuerte crecimiento vegetativo de la comarca, haciendo constar que dentro de la misma figura la población de Toledo capital, cuyo crecimiento ha sido muy parecido al del resto de la comarca.

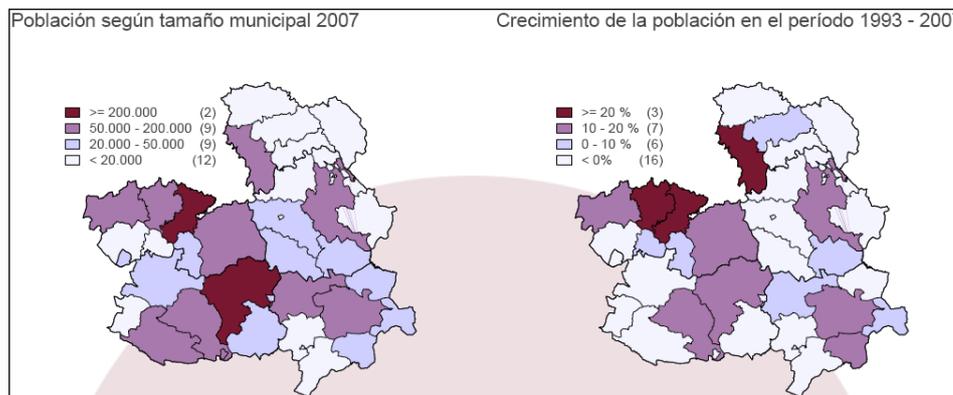
Población comarca Sagra-Toledo 1996-2020 (Las cifras de 1996 están referidas a 1 de mayo y las demás a 1 de enero.

No existen cifras a 1 de enero de 1997 porque no se realizó revisión del padrón para ese año)

En los dos gráficos siguientes elaborados por Caja España se puede ver que la comarca de La Sagra es la que mayor crecimiento experimentó durante la primera década de los dos mil, siendo similar (aunque algo inferior) a la producida en el corredor de Madrid-Guadalajara. Estas dos



zonas son las que han tenido en los últimos cinco años el crecimiento poblacional mayor de toda España.



El dinamismo económico de la comarca de La Sagra se refleja también en su comportamiento demográfico. El periodo comprendido entre los años 2008 y 2012 es aquel en el que mayor crecimiento vegetativo se produjo para ir disminuyendo progresivamente hasta las últimas fechas de las que se dispone de datos oficiales (2019).

Según consta en Nota de Prensa del 17/06/2021 del INE: El número de defunciones se incrementó un 17,7% durante 2020. El número de nacimientos se redujo un 5,9% y el número medio de hijos por mujer se situó en 1,18. El crecimiento vegetativo de la población residente presentó un saldo negativo de 153.167 personas. El saldo del crecimiento vegetativo de la Comunidad Autónoma fue de -11.197 personas.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
POBLACIÓN TOTAL	181.205	190.910	199.885	210.937	222.478	234.437	250.884	263.662	270.414	277.552	282.744	285.299	284.908	284.911	286.489	289.123	292.693	299.029
NACIMIENTOS	2.048	2.364	2.486	2.601	2.753	3.164	3.618	3.691	3.635	3.614	3.599	3.334	3.245	3.218	3.177	3.024	2.769	2.685
MATRIMONIOS	1.155	1.198	1.291	1.330	1.315	1.353	1.521	1.363	1.268	1.312	1.343	1.203	1.291	1.277	1.361	1.374	1.360	1.331
DEFUNCIONES	1.409	1.435	1.393	1.430	1.368	1.489	1.446	1.498	1.503	1.470	1.474	1.535	1.575	1.707	1.726	1.864	1.806	1.750
CRECIMIENTO VEGETATIVO	639	929	1.093	1.171	1.385	1.675	2.172	2.193	2.132	2.144	2.125	1.799	1.670	1.511	1.391	1.160	963	935
TASA BRUTA NATALIDAD	11,30	12,38	12,44	12,33	12,37	13,50	14,42	14,00	13,44	13,02	12,73	11,69	11,39	11,29	11,09	10,46	9,46	8,98
TASA BRUTA MORTALIDAD	7,78	7,52	6,97	6,78	6,15	6,35	5,76	5,68	5,56	5,30	5,21	5,38	5,53	5,99	6,02	6,45	6,17	5,85
TASA BRUTA NUPIALIDAD	6,37	6,28	6,46	6,31	5,91	5,77	6,06	5,17	4,69	4,73	4,75	4,22	4,53	4,48	4,75	4,75	4,65	4,45

Evolución crecimiento comarca 2002-2019. Tabla de elaboración propia en base a INE

Año	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Total Población	190.910	199.885	210.937	220.478	234.437	250.884	263.662	270.414	277.552	282.744	285.299	284.908	284.911	286.489	289.123	292.693	299.029
Total extranjeros	9.951	12.070	15.244	17.775	21.581	28.573	33.040	33.531	34.507	35.712	34.844	31.588	29.529	28.887	28.302	29.545	32.456
Europa	2.588	3.361	4.702	5.992	7.783	10.649	11.905	12.175	12.905	13.709	13.422	11.916	11.139	10.897	10.480	10.441	10.693
África	3.231	3.659	4.409	4.775	5.491	7.371	8.876	9.096	9.626	10.157	10.277	9.694	9.204	8.908	8.795	8.814	9.362
América	3.895	4.724	5.739	6.535	7.579	9.658	11.298	11.180	10.767	10.308	9.546	8.314	7.455	7.154	7.298	7.960	9.924
% Población Extranjera	5,09	5,88	7,04	8,00	8,89	11,03	12,17	12,00	12,00	12,09	11,65	10,50	9,76	9,41	9,19	9,30	10,03

Variación de población extranjera en la Comarca. Tabla de elaboración propia en base a INE.

La población extranjera dentro de la comarca, en el año 2019 asciende a 32.456 personas lo que supone un 10,03% del total. Tras el 2013, el número de personas de otros orígenes fueron disminuyendo, mientras que se observa cómo hay una recuperación en este sentido en el 2019.

3.1.3. Planeamiento comarcal



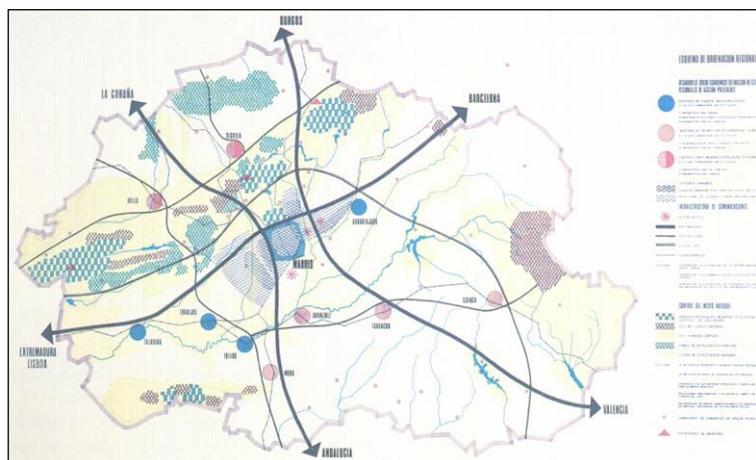
En el estudio titulado *Oportunidades de Toledo en el Sistema Central de Ciudades*¹, realizado por José María Ezquiaga en el año 2004, se analizaba, en primer lugar, la situación de toda la zona de la provincia de Toledo al norte de la capital fundamentalmente, y la influencia existente hacia la ciudad. El objetivo de este estudio era servir de apoyo al documento del Plan de Ordenación Municipal de Toledo del año 2007, indicando que, casi todos los aspectos que se citan en el mismo son válidos para este nuevo documento, ya que la situación a este respecto es muy similar a la actual. Por este motivo, se reseñan en este apartado los aspectos más significativos del mismo a continuación.

J. Ma. Ezquiaga recuerda cómo se conforma la situación en esta zona cercana de Madrid, con la idea de la descongestión que parte del Decreto de 12 de diciembre de 1958 por el que se promulga la *Comisión Interministerial para estudiar y proponer los Núcleos Urbanos de Descongestión de Madrid y demás Comarcas de Inmigración Intensiva*, que se proponía:

“Promover en la región Centro una serie de núcleos urbanos estratégicamente situados, a fin de atraer hacia ellos un contingente de población que, en otro caso, afluye, naturalmente, hacia el área metropolitana de Madrid. Su intención es la de moderar el intenso crecimiento de la capital para que no sobrepase en el futuro una dimensión equilibrada en relación con el conjunto urbanístico y demográfico de la nación, y, al mismo tiempo, servirse del impulso económico e industrial de Madrid para iniciar una verdadera colonización de la región y superar la situación actual en la que la gran ciudad se halla rodeada de una amplia región en condiciones de inferioridad económica y que presenta un patente desequilibrio humano, social y territorial”.

En función de tal aspecto, en el año 1960, empieza el desarrollo de los *polígonos de descongestión* como grandes promociones públicas de suelo industrial y residencial, y que se ubican en Guadalajara, Toledo, Alcázar de San Juan, Manzanares y Aranda de Duero. Se pretendía acoger una importante población, que inicialmente deberían haberse asentado en Madrid. Estas operaciones de creación de suelo no siempre fueron paralelas a las políticas económicas, lo que produjo un desarrollo lento, como en el caso del polígono de Santa María de Benquerencia.

La Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid dependiente del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, plantea en 1971 la redacción de un Avance del Esquema Director de la Subregión Central, cuyo ámbito se ve en esta imagen.

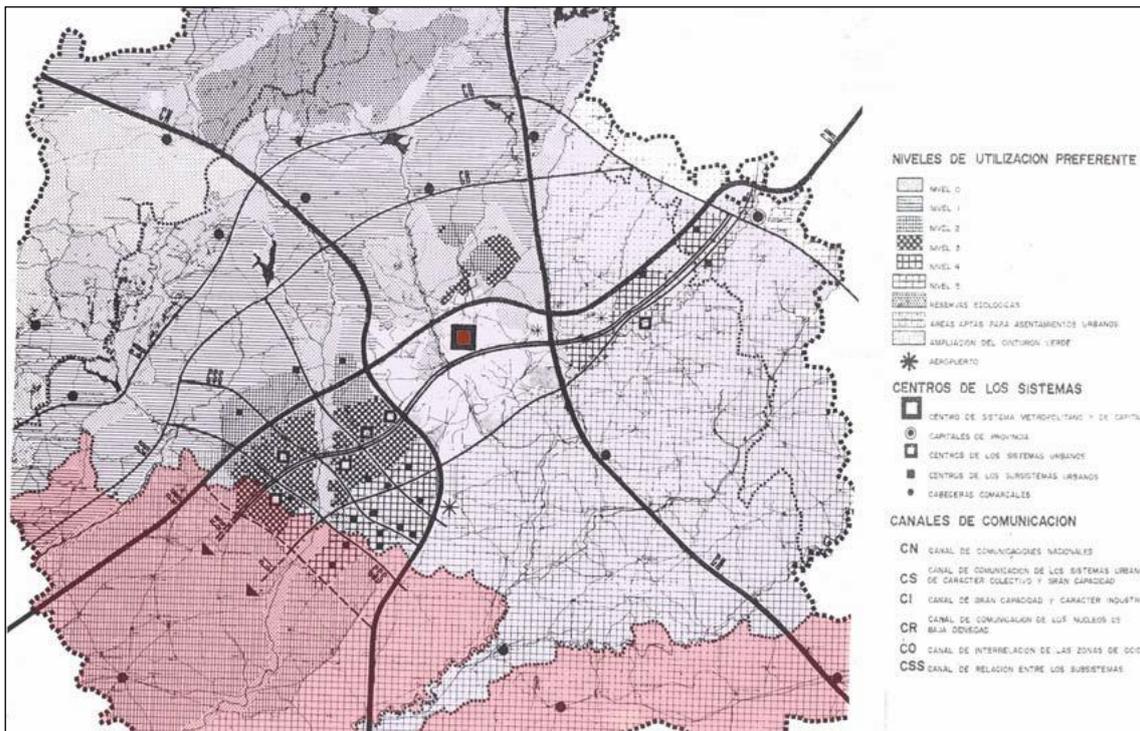


¹ Este estudio se encargó por el Ayuntamiento de Toledo con el fin de completar los distintos trabajos y análisis para el Plan de Ordenación Municipal de Toledo aprobado en el año 2007. En esa misma época se empezó la redacción de un Plan de Ordenación Territorial de la comarca de La Sagra, por encargo de La Consejería de Fomento, si bien dicho estudio se paralizó posteriormente.



En este estudio de J. Ma. Ezquiaga se indicaba al respecto:

“El diagnóstico que resulta de los estudios sectoriales confirma la necesidad, en el marco de una creciente difusión de las dinámicas de crecimiento del núcleo madrileño por su entorno próximo, de una ordenación territorial coordinada. Cabe recordar que las proyecciones de población en esta época, inmediatamente anterior a la crisis energética de 1973 y con el importante aumento de población de la década de 1960, estiman la población de la subregión central en el año 2000 en el entorno de los 8.300.000 habitantes, de los cuales 6.100.000 corresponderían al municipio de Madrid. Cabe señalar que, según los datos del Instituto Nacional de Estadística, en 2001 la población agregada de las 6 provincias alcanza poco más de 6.650.000 habitantes, mientras que la del municipio de Madrid era en 2.000 apenas de 2.800.000 habitantes”.



En el plano anterior J. Ma. Ezquiaga remarca con una trama rojiza la provincia de Toledo, en referencia al cuadrado de Madrid. En el plano se puede ver el importante arco entre las carreteras de Extremadura y Andalucía, y, en menor medida, el Corredor del Henares. La ciudad de Toledo queda fuera del plano, en una posición excéntrica respecto a la gran presencia de la comarca de La Sagra toledana (Illescas y Yuncos) y de los municipios del suroeste de Madrid (Móstoles y Alcorcón).

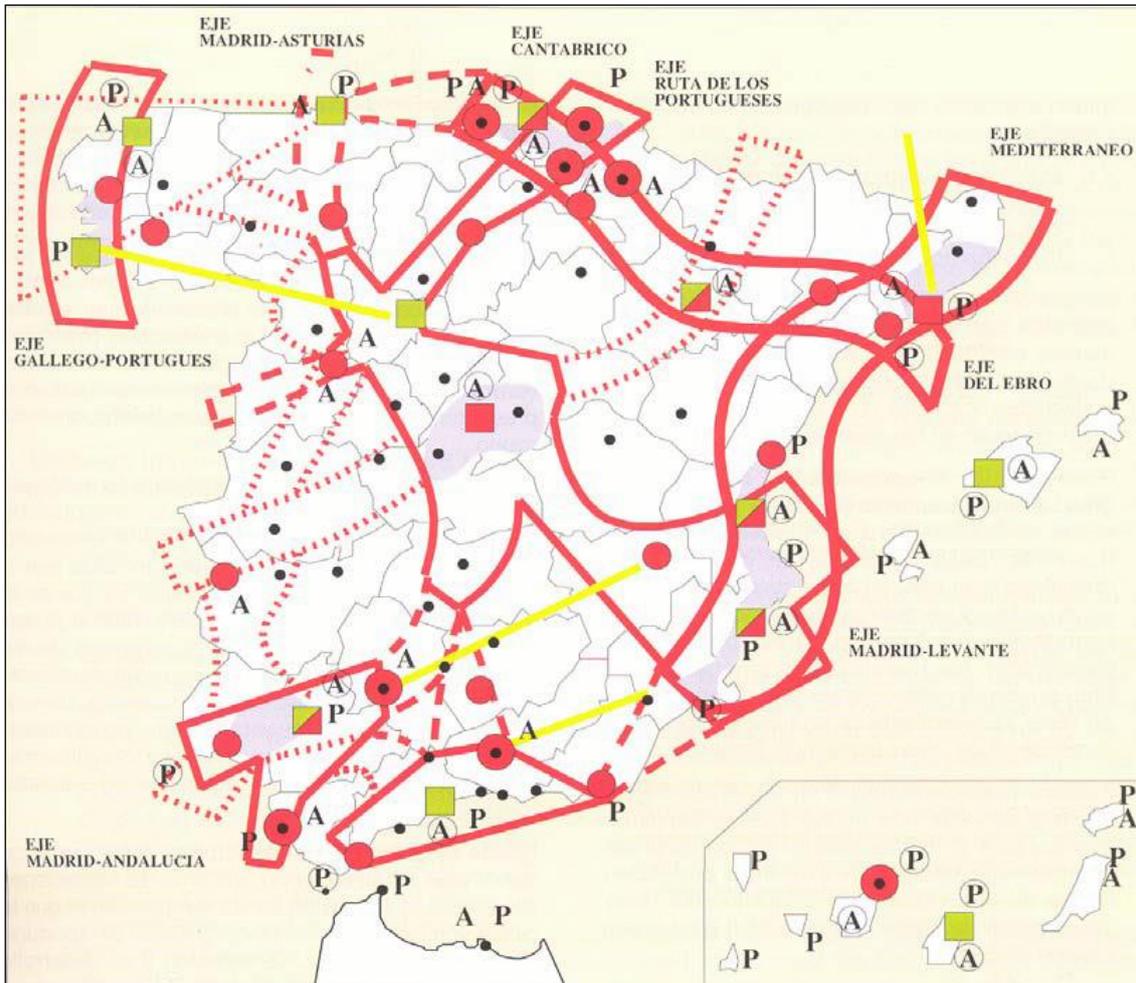
Posteriormente, y ante la perspectiva de un marco territorial cada vez más complejo y competitivo, el Plan Director de Infraestructuras del periodo 1993-2007 se presenta como una estrategia territorial que permite mejorar la competitividad de los distintos territorios, en un momento en el que la nueva estructura autonómica ya está asentada en España, en el que *las inversiones del Estado definen el marco global territorial en que las comunidades autónomas y municipios concretan sus políticas territoriales y urbanísticas específicas.*

En esta época, la provincia de Toledo se presenta como la única de entre las limítrofes con Madrid que merece el calificativo de dinámica, a pesar de su baja densidad, mientras que



Cuenca, Ávila y Segovia se presentan como áreas con riesgo de desertificación y Guadalajara como un área con ligera pérdida de población. El esquema de ámbito y ejes potenciales de desarrollo caracteriza a Toledo, junto con Guadalajara, como parte de la región urbana potencial de Madrid dentro del haz de ejes con cierto nivel de consolidación que confluyen en Madrid.

Los grandes ejes de desarrollo estatales del Plan Director de Infraestructuras 1993-2007 se pueden ver en la siguiente imagen:



Con el Plan Director de Infraestructuras 2000-2007 se propone conseguir la convergencia real de España, así como facilitar la integración de las redes estatales en las redes transeuropeas de transporte, y contribuir a la vertebración y cohesión territorial de España. Por este motivo se produce un fuerte incremento de la capacidad prevista en los corredores con mayor intensidad de tráfico a través de la creación de nuevos viarios en paralelo, especialmente el entorno de Madrid, duplicándose la comunicación entre Madrid y Andalucía con una nueva vía a través de Toledo, Ciudad Real y Puertollano, para llegar a Córdoba. De esta forma Toledo se sitúa *sobre un eje troncal de gran capacidad conectando con las zonas más dinámicas del occidente andaluz.*

La red de alta velocidad presenta una estructura radial, sobre un esquema de accesos a Madrid que concentra los tráficos de largo recorrido sobre dos estaciones (Atocha y Chamartín), lo que significa afectar sobremanera a la provincia de Toledo, ya que *para facilitar la integración del*



ferrocarril en el área metropolitana de Madrid se apoyan sobre la actual línea Madrid- Sevilla los nuevos accesos al Levante, a Extremadura y a Toledo.

En el estudio de J. Ma. Ezquiaga se analiza en profundidad las consecuencias que para la comarca de Toledo se producen como consecuencia de la dependencia por motivos laborales, que afectan a la movilidad interprovincial:

“De entre las limítrofes con la Comunidad de Madrid, es la provincia de Toledo la que genera un mayor flujo con Madrid: los más de 23 mil toledanos que cada día cruzan el límite provincial suponen más de un 12 por 100 de los ocupados. En valores absolutos son las ciudades de Toledo y Talavera son las que más contribuyen a este flujo laboral, si bien en términos porcentuales son las poblaciones de los municipios de la Sagra (más próximos a la Comunidad de Madrid) y también de algunos de la Mancha (bien comunicados con la capital de España) los que más contribuyen a este trasvase de población activa”.

Estos aspectos afectan al mismo tiempo en las áreas de influencia comercial de Madrid y de los municipios del sur en toda la comarca de La Sagra, Toledo e incluso en las demás capitales de provincia de la región de Castilla-La Mancha, y en la dualidad existente entre Toledo y Talavera de la Reina. Esto ha motivado, a juicio de J. Ma. Ezquiaga, que *Toledo, a pesar de ser la capital de la provincia más poblada de la región, posea un área de influencia sensiblemente menor a ciudades como Albacete o Ciudad Real.*

En el trabajo se incide en varias ocasiones en la falta de una ordenación territorial del corredor de La Sagra. Esta ordenación se inició hace años como un Plan de Ordenación Territorial, por iniciativa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, pero a día de hoy ni siquiera se ha aprobado inicialmente. Este POT hubiera podido resolver parte de las carencias, y duplicidades detectadas en la comarca, lo que hubiera sido adecuado para canalizar las múltiples iniciativas urbanizadoras que se han producido en la última década.

La Sagra toledana se ha conformado como una aglomeración sucesiva de zonas urbanas, dependientes de Madrid, como dice J. M. Ezquiaga:

“No se trata tanto de una formación urbana generada en torno a los flujos que discurren por un eje que une dos potentes polos de atracción, como de un soporte territorial sobre el que el enorme dinamismo del aglomerado metropolitano de Madrid encuentra especiales facilidades para expandirse”.

Los efectos de concentración sobre la carretera Madrid-Toledo van perdiendo protagonismo en los últimos años en la medida en que las mejoras de las infraestructuras y el aumento de los índices de automoción han hecho más permeable el territorio en los espacios entre grandes ejes radiales. La forma tentacular de las isócronas se ha ido suavizando a la vez que se van conformando nuevas coronas metropolitanas, ya fuera de los límites de la Comunidad de Madrid.

Estamos ante la propagación de los efectos de las necesidades expansivas del aglomerado metropolitano de Madrid que, sin tener los ritmos ni las intensidades que vivieron las primeras coronas metropolitanas, no dejan de suponer una utilización desordenada, casi espontánea de un territorio, en este caso ya de la provincia de Toledo, que difícilmente podrá escapar del carácter suburbial de escasa cualificación que viene adquiriendo...

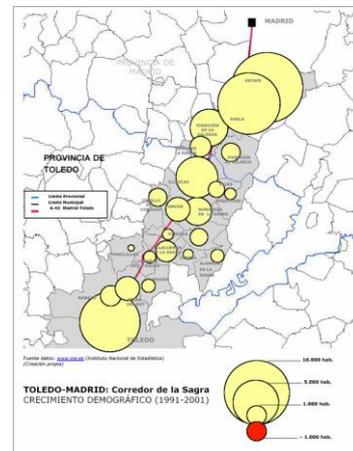
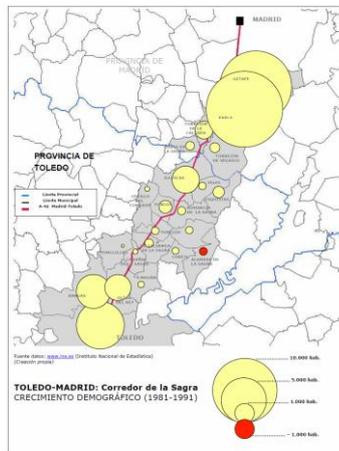
Es evidente que los mayores crecimientos se encuentran en los municipios más próximos a Madrid, lo que supone a su vez aumentar la desigualdad al aparecer el *efecto frontera* como el factor principal en un proceso de expansión urbana, carente de un modelo territorial.



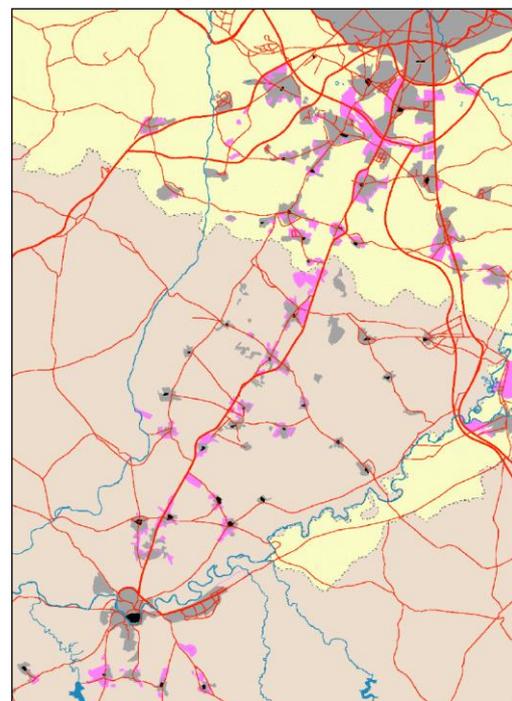
La autovía de La Sagra, recientemente abierta, permitirá ampliar la capacidad de toda esta zona de la provincia de Toledo, pero es fundamental que esta vía se concluya para que sea realmente eficaz como comunicación transversal, alternativa a las radiales de Madrid. Este vial podrá complementar al proyecto de carreteras Red Sur previsto por la comunidad de Madrid. La mejora de accesibilidad que implica estas vías para el sur de Madrid y para el norte de Toledo es un factor fundamental para las futuras implantaciones de actividades y de vivienda en todo este territorio.

En las dos siguientes imágenes, elaboradas para el mismo estudio, se pueden ver los crecimientos que se han producido en el corredor de La Sagra, entre Madrid y Toledo en el periodo comprendido entre 1981 y 2001:

Uno de los efectos más claros de la extensión de Madrid hacia el sur es la dependencia laboral de la región madrileña en buena parte de los municipios de la Sagra, que tiene que seguir apoyándose en la autovía A-42, ya que la autopista de peaje AP-41 no tiene capacidad, por su propio trazado, para generar un corredor de desarrollo territorial alternativo.



Hacia 1960, la comarca de La Sagra presenta una estructura de núcleos eminentemente rurales, ligados a la base económica agraria tradicional; esta estructura apenas varía en la siguiente década, en la que sin embargo se produce el crecimiento de los municipios del sur de Madrid, en los que se observa que se produce la mayor expansión de los mismos. En esta época es cuando se produce actuaciones irregulares en la zona con la aparición de urbanizaciones que provienen de segregaciones ilegales en muchos municipios (Illescas, Palomeque, El Viso de San Juan, etc) apareciendo un volumen muy elevado de parcelas de uso residencial, exteriores a los núcleos urbanos existentes, para una población estival o de fin de semana.



De esta época nos han quedado las urbanizaciones realizadas en suelo rústico, al margen de la lógica del crecimiento urbano o territorial adecuados.

Ya en la década de los años noventa y, sobre todo, con el inicio del nuevo siglo se producen en la comarca de La Sagra nuevas actuaciones, al amparo de la nueva legislación autonómica, con



nuevas urbanizaciones residenciales y con la aparición de continuos industriales apoyados en las carreteras existentes. Este proceso se mantiene hasta estos años con la mejora de las redes de infraestructuras que han supuesto un aumento de las capacidades de movilidad en toda la zona en su dependencia de los centros de trabajo de Madrid.

En esta época el sur metropolitano de la provincia de Madrid ha tendido a compactarse, mientras que en la zona de La Sagra toledana se han producido crecimientos dispersos, en algunos casos sin que se relacionen con las poblaciones a las que se vinculan. En esos momentos muchos de los nuevos desarrollos se han realizado al amparo de los procedimientos innovadores de la LOTAU, sin que haya existido un planeamiento general municipal que haya definido el modelo de crecimiento del municipio, y mucho menos sin que exista un planeamiento territorial que haya previsto las infraestructuras de la zona o los grandes asentamientos comerciales o industriales.

En esta época llama la atención la ausencia de planes de ordenación municipal en municipios que han duplicado su población. Yuncos, Ugena, Numancia de la Sagra, Chozas, Casarrubios, Yeles y otros, han duplicado las superficies de suelo clasificado en estos años, sin que haya existido ese planeamiento general.

El planeamiento resultante de esta época en esta zona cercana a la autovía A-42 presenta una morfología de ocupación muy específica que difícilmente se podrá adecuar ya que los procesos producidos no han sido los más adecuados. La ocupación de estas nuevas zonas ha surgido de acuerdo con la configuración de la parcela agraria original, sin que haya obedecido a un modelo de crecimiento basado en un análisis del territorio, y en oposición, muchas de las veces, a los núcleos urbanos tradicionales. El nuevo suelo urbanizable, surge en función de su localización geográfica y se perfila en función de la localización de los accesos y las conexiones de infraestructura, y adaptándose a la estructura de propiedad. Y los nuevos suelos carecen de unos estándares de densidad o intensidad que estén basados en modelos de crecimiento municipal o territorial.

De las observaciones indicadas se deduce con claridad la necesidad de redactar un planeamiento de ámbito territorial de esta zona de La Sagra que establezca las líneas básicas del modelo básico de desarrollo de la misma. El estudio se concluye con unas propuestas para que Toledo se integre en el sistema central de ciudades, de acuerdo con su emplazamiento en el territorio citado, algunas de las cuales se deberían analizar en el planeamiento de ámbito territorial citado.

Estas propuestas básicas se pueden resumir en las siguientes, si bien se pueden revisar en el estudio referenciado de la presente memoria informativa:

a) Desarrollo sostenible del territorio comarcal

- *Asegurar la preservación de los espacios naturales y rústicos de valor, organizando de acuerdo con la capacidad de cada ámbito su disfrute por la población.*
- *Optimización del uso de suelos ya urbanizados en los que la obsolescencia de la edificación o la inadecuación de su uso a su posición respecto a áreas urbanas haya producido su abandono.*
- *Supeditación de la clasificación de nuevas áreas de crecimiento residencial a la existencia de un sistema de transporte público que garantice la adecuada movilidad para los nuevos residentes. Definición de un sistema de movilidad “blanda” (vías ciclables, circuitos peatonales) que reduzca las necesidades de medios motorizados.*



- *Prioridad a los crecimientos basados en usos mixtos, evitando la conformación de enclaves aislados sin otro uso que el residencial y buscando la posibilidad de una adecuada dotación de empleos locales.*
- *Prioridad a los crecimientos residenciales en continuidad con núcleos tradicionales. Supeditación de la clasificación de nuevas áreas de crecimiento para actividades económicas a una adecuada conexión con las redes de transporte público y con el sistema viario de alta capacidad evitando atravesar núcleos residenciales.*
- *Consideración de las condiciones de riesgo natural, como inundaciones, y tecnológico (ligado a actividades humanas) a la hora de definir nuevos crecimientos.*

b) Áreas de oportunidad territorial

La definición de áreas de oportunidad permite plantear actuaciones estratégicas que tengan un efecto positivo sobre el conjunto del territorio, ayudando a definir un modelo claro de centralidades. Este principio requiere aplicar las siguientes líneas de actuación:

- *Identificación de oportunidades relacionadas con el potencial del tejido económico existente, como la industria cerámica en La Sagra.*
- *Identificación de oportunidades de localización de actividades económicas ligadas a las nuevas infraestructuras de comunicación.*
- *Consideración del coste de movilidad en la definición de las áreas: son preferibles, por este orden, y siempre en emplazamientos con un adecuado servicio de transporte público.*
- *Política de calidad de diseño y de urbanización en la materialización de las nuevas operaciones urbanísticas ligadas a las áreas de oportunidad, logrando crear espacios competitivos a escala regional.*
- *Implicación de la iniciativa pública en el desarrollo de las áreas de oportunidad, como garantía de su adecuación al interés común.*

c) Resolución de déficits existentes

Crear un entorno competitivo requiere resolver prioritariamente las debilidades estructurales existentes. Este principio requiere aplicar las siguientes líneas de actuación:

- *Identificación de déficit infraestructurales, con especial atención a aquellos ligados a la movilidad de carácter local y a la calidad ambiental (vertidos, residuos).*
- *Identificación de déficit en materia de dotaciones y espacios libres.*
- *Definición de soluciones que permitan, en la medida de lo posible, su resolución a escala supramunicipal.*

d) Un objetivo de calidad de vida para Toledo y su entorno

La posición de Toledo en el sistema central de ciudades no debe medirse únicamente mediante grandes parámetros económicos, el aumento de la población o el nivel de precios inmobiliarios. El objetivo esencial para configurar un territorio atractivo es pensar en los ciudadanos y en el impacto sobre su vida cotidiana de las medidas propuestas. Ante un modelo general de dispersión del sistema urbano, es esencial propiciar una mejora sustancial en la calidad de vida en todo el territorio, asegurando que existe vivienda accesible a toda la población, trabajos suficientes en entornos dignos, una movilidad adecuada y la capacidad de disfrutar de este espacio.

- *Residir, trabajar, desplazarse, disfrutar*



e) Reforzar el vínculo con el área de Madrid: Toledo, puerta del Sur

La atracción por parte de Toledo de elementos dinámicos del área madrileña es posible en un escenario de incremento de los vínculos funcionales con este espacio. La capacidad de atracción de Madrid, inherente a su rango como mayor núcleo urbano del país y la diversidad y dinamismo de su tejido productivo, se ve en la actualidad contrarrestada por una situación de congestión en las áreas centrales y los elevados precios del mercado inmobiliario tanto en las áreas centrales como en el área metropolitana.

f) Preservar y recualificar los espacios valiosos: vegas, valles, montes y escarpes

El área que rodea Toledo cuenta con espacios valiosos tanto desde el punto de vista ecológico y natural como desde el de su presencia paisajística. La puesta en valor de este patrimonio y la organización de formas sostenibles de acceso, interpretación y disfrute por la población mejorarán el atractivo del territorio, superando una visión de Toledo y La Sagra como meras zonas receptoras de actividades de baja calidad. Por otro lado, también deben tenerse en cuenta la importante superficie ocupada por zonas regadas, en el marco de un proceso de ocupación agraria que sigue en curso como muestran las recientes obras del canal de La Sagra a Torrijos. Esta actividad agraria representa un elemento valioso en la conservación de los paisajes en las vegas, y debe procurarse su mantenimiento frente a la presión que pudieran provocar otros usos.

g) Recualificar el territorio de La Sagra y los municipios al Sur del Tajo en términos ambientales y urbanísticos

El desarrollo reciente de la comarca de La Sagra ha supuesto una profunda transformación desde el modelo tradicional de núcleos agrarios. La mejora de la accesibilidad desde Madrid ha propiciado la instalación de empresas ligadas a Madrid, atraídas por el diferencial de precios del suelo. Este atractivo no se ha visto, en general, acompañado de un planeamiento urbanístico que haya encauzado esta demanda hacia suelos dispuestos de acuerdo con una lógica urbanística coherente. Las nuevas industrias se han implantado en muchos casos en áreas colindantes con zonas residenciales sin soluciones de transición en los bordes de contacto. También ha sido relativamente común la implantación de actividades en áreas de suelo rústico, con la consiguiente dificultad de dotar de servicios a dichas instalaciones.

h) Áreas de oportunidad

Estas áreas representan posibilidades de desarrollo socioeconómico estratégicas a escala territorial, apoyadas en elementos preexistentes y en circunstancias nuevas, como las posibilidades creadas con las nuevas infraestructuras de transporte. Se trata de actuaciones en las que el sector público puede jugar un papel decisivo como promotor directo o como impulsor.

- Nodo logístico de Benquerencia: concretar en un punto las posibilidades de implantación que brindan las nuevas infraestructuras
- El eje Casco Histórico-Benquerencia: una oportunidad para configurar una centralidad empresarial regional.
- Corredor industrial de La Sagra

i) Fortalecer los vínculos infraestructurales

En la actualidad los ejes de la A-4 y la A-42 son la base infraestructural de la relación de la ciudad de Toledo y la comarca de La Sagra con el área metropolitana de Madrid. Los servicios ferroviarios no resultan competitivos en tiempo con la carretera, que soporta la mayor intensidad de tráfico tanto de pasajeros como de mercancías.

- Reordenación del sistema ferroviario.
- Mejoras en el sistema viario



j) Reforzar el sistema urbano regional: Toledo capital

El papel de Toledo respecto al territorio regional debe definirse de acuerdo con una estrategia global para Castilla- La Mancha:

- *Propiciando las sinergias de complementariedad con las regiones limítrofes, especialmente en el caso de Madrid por su tamaño y la intensidad de las relaciones funcionales con esta región.*
- *Buscando las sinergias de complementariedad entre los territorios castellano- manchegos.*
- *Desarrollando los POT de las áreas sometidas a mayores tensiones de crecimiento.*

k) Fortalecer la capitalidad regional

- *Centralidad institucional*
- *Centralidad administrativa. Toledo, ciudad universitaria. Toledo, capital cultural*
Instalaciones deportivas de carácter simbólico y con capacidad de estructuración de territorio.
Capitalidad regional y equipamientos singulares
- *Centralidad económica: la inserción de Toledo en los grandes ejes peninsulares.*
La centralidad económica a escala regional está íntimamente ligada a la capacidad de Toledo de sacar el mayor provecho posible de su relación con Madrid. El desarrollo de las áreas de oportunidad y del resto de propuestas que se plantean desde este trabajo puede afianzar la productividad económica de Toledo y su comarca. En el marco ineludible del vínculo con Madrid y de su posición geográfica no central en la región, Toledo puede avanzar en la definición de una centralidad relacionada con su crecimiento económico y demográfico y con su nuevo panorama de accesibilidad.

l) Las sinergias con otras áreas de la región

- *Fortalecer los vínculos infraestructurales de escala regional*

3.1.4. La incipiente área metropolitana en los municipios del entorno de Toledo²

En el mismo estudio de Ezquiaga se analizaba el proceso de formación de un área metropolitana que se produce en el entorno inmediato de la ciudad de Toledo, aspecto que ya se había comenzado a finales de los años ochenta con un primigenio estudio elaborado por el Ayuntamiento de Toledo. Sobre este aspecto también hay que analizar lo indicado en el Estudio Poblacional elaborado por EUSA Sociología S.L. por encargo del Ayuntamiento de Toledo en el año 2005³.

El análisis de la dinámica de las cifras de población residente en el entorno metropolitano de Toledo permite verificar algunos hechos relevantes en relación con la configuración del proceso de urbanización de la región y, en concreto, acerca del papel de Toledo en la red urbana. Partiendo de los datos que dan ambos estudios en los periodos 1981-1991 y 1991-2001, se observa que ninguno de los municipios en esta época contaba con población superior a los 10.000 habitantes, pero se observaba que están dentro de un incipiente proceso de convertirse en área metropolitana y que, por tanto, algunos presentan un fuerte crecimiento, debido a la

² Existe un breve pero interesante estudio sobre la posible creación de un área metropolitana encargado por el Ayuntamiento de Toledo en el año 1994.

³ Este estudio se encargó por el Ayuntamiento de Toledo con el fin de completar los distintos trabajos y análisis para el Plan de Ordenación Municipal de Toledo aprobado en el año 2007.



posibilidad de ocupar nuevos suelos residenciales con mayor rapidez, y a un precio más asequible que en la ciudad.

Las poblaciones que se asientan en estas zonas suelen ser más jóvenes que el resto de los municipios, y en algunos casos proceden de la propia ciudad, lo que puede estar produciendo estructuras por edades muy sesgadas con graves riesgos de carencia de cohesión social.

Es interesante, partiendo de los análisis de los estudios mencionados, completar la información con los datos demográficos⁴ por décadas, para ver la evolución, tal y como se recoge en la tabla siguiente:

Municipio	1981	1991	2001	2011	2020
Argés	1.162	1.855	2.896	5.643	6563
Bargas	4.791	6.112	7.109	9.666	10535
Burguillos de Toledo	490	676	1.155	2.734	3288
Cabañas de la Sagra	885	953	1.312	1.968	1857
Cobisa	186	323	2.219	4.045	4306
Guadamur	1.441	1.540	1.638	1.855	1784
Magán	701	806	1.236	3.091	3731
Mocejón	3.495	3.936	4.195	4.908	4963
Nambroca	1.344	1.849	2.865	4.121	4862
Olías del Rey	1.665	3.323	4.729	7.002	8120
Polán	2.800	3.083	3.349	4.032	3872
Total entorno metropolitano	20.941	26.447	34.704	49.065	53881
Toledo	54.335	59.802	68.382	83.108	85811
Total Entorno y Toledo	75.276	86.249	103.086	132.173	139692
Incremento con respecto a década anterior		15%	20%	28%	6%

Si analizamos el cuadro podemos ver que la población ha ascendido en cada década, aunque se percibe un crecimiento llamativamente menor en los últimos 9 años:

- 1981-1991: 10.973 habitantes, que supone un 15% en la década.
- 1991-2001: 16.837 habitantes, que supone un 20% en la década.
- 2001-2011: 29.087 habitantes, que supone un 28% en la década.
- 2011-2020: 7.519 habitantes, que supone un 6% en los últimos 9 años.

En el estudio de población, redactado por Eusa Sociología S.L., se realiza un análisis completo de la situación de la ciudad, con el fin de efectuar una proyección poblacional para un futuro mediato. Asimismo, se analiza el entorno urbano de la ciudad de Toledo, con el fin de conocer la evolución de los once municipios que constituyen el alfoz de Toledo, y que corresponden con una tímida área metropolitana. En el resumen de este estudio se efectúa una serie de conclusiones de sumo interés, que, tras analizarlas y adaptarlas a las situaciones de los últimos años en la ciudad de Toledo, se pueden obtener varias consideraciones que habría que valorar:

- *Toledo pasa de los 63.000 habitantes a comienzos de 1991, a los casi 70.000 diez años después, en 2001. La ciudad crece más que la provincia, a pesar del traspaso poblacional que le supone el entorno metropolitano.*
- *Toledo y su entorno metropolitano, superan los 103.000 habitantes en 2003. En el periodo (1998-2003) los 11 municipios del entorno metropolitano han crecido a un ritmo del 12,8%, lo que significa el doble que la ciudad que crece al 6,4%.*

⁴ Los datos de la tabla se han obtenido de la página web del Instituto Nacional de Estadística. Se ha considerado de interés recoger los datos del 2020 para hacer un avance en la evolución, aunque no se ajuste a la década.



- *Se producen fuertes trasvases poblacionales entre Toledo y su entorno. Durante 2003 Toledo sigue perdiendo habitantes a favor de los municipios de su entorno. El saldo entre quienes acuden a la capital desde el entorno en su conjunto y quienes se van a este provenientes de la capital, es siempre desfavorable a la capital; aunque con diferencias entre unos y otros municipios.*
- *Algo digno de destacar es que se invierta la tendencia negativa del casco histórico: en los últimos seis años (1997-2003) su población se ha incrementado en 706 personas.*
- *Se ha proyectado la población de modo separado para Toledo y su entorno, en los años 2007, 2012 y 2017, mediante la aplicación de la metodología de cohortes en la que, además de la consideración de patrones de fecundidad y mortalidad futuros, se contempla la previsión del comportamiento de migraciones en dos supuestos (como el pasado o duplicándolo.)*
- *En la década que va de 2002 a 2012 Toledo ganaría, en la hipótesis más probable, algo más de 7.000 habitantes...con ello Toledo tendría en 2012 cerca de 79.000 habitantes. Por su parte el entorno ganaría en ese mismo tiempo algo más de 9.000 habitantes: esto es un 50% más que en la década anterior. Con ello la metrópoli toledana en la década nombrada pasaría de los 100.000 actuales a los 116.000 habitantes en 2012. ...crecimiento debido en casi un 60% al peso de los municipios del entorno que en términos relativos seguiría creciendo casi tres veces más que la capital.*

Probablemente el trasvase de población producido hacia el exterior sea consecuencia de los siguientes aspectos:

- El Plan General de Ordenación Urbana de Toledo de 1986 se agota completamente, salvo el suelo público del polígono de Santa María de Benquerencia, en el año 2000. En ese momento en Toledo únicamente existe suelo para viviendas unifamiliares apoyadas en la carretera de Ávila dentro de un producto muy concreto, o las grandes parcelas de la zona oeste de la ciudad (Cigarrales, San Bernardo...), con ausencia de otras tipologías residenciales.
- El suelo de la zona residencial del polígono de Santa María de Benquerencia es incapaz de resolver todos los problemas existentes de vivienda en la ciudad, ya que por su ubicación con respecto al centro entra en competencia directa con otras poblaciones que se encuentran a la misma distancia.
- La mejora de las infraestructuras de la ciudad ha permitido que los desplazamientos dentro de la ciudad mejoren, pero sobre todo ha permitido que los que se producen desde el exterior a Toledo sean prácticamente los mismos, en tiempo, que los existentes entre barrios de la ciudad.
- Esto unido a la mejora de los equipamientos sociales, deportivos y comerciales de la ciudad hace más atractiva a la capital sin que el entorno de la misma se reequipe adecuadamente. Este aspecto ya se había comprobado en el estudio poblacional de 2004, en el que se demostraba la escolarización de más de mil niños de municipios del exterior de la ciudad.
- Ante la demanda residencial existente, los pueblos del entorno de Toledo han acudido en gran medida a la reclasificación de suelos residenciales a través de programas de actuación urbanizadora que han puesto en el mercado una bolsa de suelo muy elevada y a unos precios más económicos que la ciudad. Estos nuevos desarrollos del entorno se realizan siempre en vivienda unifamiliar de baja y media densidad, que es mucho más competitiva que la existente en Toledo, ante unos precios del suelo muy inferiores a la ciudad.
- Toledo se ve en los municipios del entorno como el lugar de trabajo, compras y ocio, sin que sea el lugar elegido por muchos habitantes para ubicar su residencia. La ciudad



opera con el centro de una falsa área metropolitana, ya que no se establece una ordenación del territorio de la misma que equilibre la zona de afección.

- El largo periodo de redacción del actual Plan de Ordenación Municipal de Toledo, que se extiende entre los años 2002 y 2007, supone que el nuevo suelo que ordena el mismo no ha estado disponible hasta los años 2008 y 2009, con la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras. De esta forma la puesta en valor del mismo ha llegado con el cambio de ciclo económico, habiéndose perdido múltiples oportunidades que han existido en el periodo anterior, y que sí han sabido aprovechar los municipios colindantes.

Las previsiones que se efectuaron en este estudio previo del Plan de Ordenación Municipal, en el año 2005, se han confirmado siendo incluso más favorables para la ciudad. En la década prevista se han superado los 7.000 habitantes, ya que solamente en 7 años la ciudad ha crecido 9.940 habitantes. De igual forma el entorno ha crecido en los mismos siete años 13.393 habitantes cifra superior a los 10.000 previsto para una década.

Analizando los crecimientos absolutos por municipio, hay que destacar en la década de 1981 a 1991 el fuerte crecimiento de Argés, Cobisa y, especialmente, Olías del Rey que duplica su población en esta década concreta. Entre 1991 y 2001 la población de todos los municipios sigue incrementándose especialmente Cobisa que pasa de tener 323 habitantes a finales de 1991 a los 2.219 del 2001. Del 2001 al 2011, Argés, Burguillos de Toledo, Cobisa y Magán son los municipios con más incremento de habitantes. Por otra parte Toledo, que venía experimentando un crecimiento más discreto en las décadas anteriores, alcanza en esta época el mayor incremento porcentual de los periodos analizados con un 22% respecto a la década anterior.

Municipio	1981-1991				1991-2001			2001-2011			2011-2020		
	1981	1991	Dif.	%	2001	Dif.	%	2011	Dif.	%	2020	Dif.	%
Argés	1.162	1.855	693	60%	2.896	1.041	56%	5.643	2.747	95%	6.563	920	16%
Bargas	4.791	6.112	1.321	28%	7.109	997	16%	9.666	2.557	36%	10.535	869	9%
Burguillos de Toledo	490	676	186	38%	1.155	479	71%	2.734	1.579	137%	3.288	554	20%
Cabañas de la Sagra	885	953	68	8%	1.312	359	38%	1.968	656	50%	1.857	-111	-6%
Cobisa	186	323	137	74%	2.219	1.896	587%	4.045	1.826	82%	4.306	261	6%
Guadamur	1.441	1.540	99	7%	1.638	98	6%	1.855	217	13%	1.784	-71	-4%
Magán	701	806	105	15%	1.236	430	53%	3.091	1.855	150%	3.731	640	21%
Mocejón	3.495	3.936	441	13%	4.195	259	7%	4.908	713	17%	4.963	55	1%
Nambroca	1.344	1.849	505	38%	2.865	1.016	55%	4.121	1.256	44%	4.862	741	18%
Olías del Rey	1.665	3.323	1.658	100%	4.729	1.406	42%	7.002	2.273	48%	8.120	1.118	16%
Polán	2.800	3.083	283	10%	3.349	266	9%	4.032	683	20%	3.872	-160	-4%
Total Entorno metropolitano	18.960	24.456	5.496	29%	32.703	8.247	34%	49.065	16.362	50%	53.881	4.816	10%
Toledo	54.335	59.802	5.467	10%	68.382	8.580	14%	83.108	14.726	22%	85.811	2.703	3%

Tabla de elaboración propia en base a datos INE

Durante los últimos años, entre 2011 y 2020, el crecimiento se ha ralentizado en todos los municipios de forma que, si en la década anterior el crecimiento medio por año era de 2.591 habitantes, en la actualidad ha pasado a ser de 438 habitantes de media, existiendo algunas poblaciones que han empezado a perder habitantes (Cabañas de la Sagra, Guadamur, y Polán).

Además, en la década anterior la totalidad de los municipios analizados han crecido en conjunto algo menos que la capital de Toledo, si bien esta tendencia se ha invertido en los cuatro últimos años, siendo esto la primera vez que se produce, y se detecta una salida de población hacia esos municipios. De esta forma se ha acrecentado el efecto de incipiente área metropolitana advertido en las décadas anteriores en menor medida.

Al mismo tiempo ha aumentado la dependencia de algunas poblaciones hacia la ciudad de Toledo, siendo esta la elegida para la utilización de diversas dotaciones de equipamiento a los



que algunos municipios han renunciado. De igual forma la dependencia de las redes de infraestructura, y en especial del ferrocarril, también se produce.

Este periodo 2001-2011 ha coincidido con el mismo momento en que la ciudad de Toledo estaba redactando el Plan de Ordenación Municipal sin que se hubiera producidos desarrollos innovadores, que eran los procedimientos que se habían empleado en los municipios del entorno. Mientras Toledo estaba en una operación de reajuste del modelo de crecimiento, ninguno de los municipios de su entorno había revisado su planeamiento, el cual se modificaba puntualmente a través de programas de actuación urbanizadora de mejora, los cuales deberían haberse enmarcado en un estudio global de toda la zona, para evitar problemas que han surgido posteriormente. En este periodo 2001-2011, únicamente Guadamur ha aprobado un Plan de Ordenación Municipal, pero se trata de un municipio cuya incidencia en el de Toledo es muy pequeña.

El resto de los municipios han crecido a través de los procedimientos innovadores contemplados en el TRLOTAU duplicando, en algunos casos, las superficies de suelo previstas en las NNSS vigentes en cada caso. Argés, Burguillos, Cobisa y Olías del Rey son ejemplos de esta situación, siendo municipios cuya superficie ordenada se ha ampliado considerablemente sin que se haya requerido un planeamiento general para prever algunos de los nuevos desarrollos.

Los únicos municipios que no mantienen la tendencia del resto son Cabañas de la Sagra, Guadamur, Mocejón y Polán, ya que sus porcentajes son inferiores al anual, y similares a los de la ciudad.

El entorno metropolitano de Toledo, en su conjunto, ha crecido más deprisa que la ciudad de Toledo, y este crecimiento es mucho más significativo en la década 2001-2011, así como el desfase entre la ciudad y el resto, probablemente por el modelo de ordenación y de creación de suelo que se ha buscado en la ciudad, a diferencia del empleado en los municipios colindantes. En cualquier caso, el crecimiento porcentual de la ciudad ha ido aumentando constantemente en las tres décadas analizadas, aunque se aprecia un crecimiento más lento a partir del 2011, siendo de un 3% en base al último dato del que se dispone.

Entre el año 2019 y 2020, como se puede ver en la tabla adjunta, a excepción de las poblaciones de Cobisa y Guadamur que no han sufrido una variación significativa, el resto de los municipios y el conjunto del entorno metropolitano han experimentado un crecimiento muy discreto, algo más el entorno metropolitano en su conjunto que la ciudad de Toledo. Entre el año 2019 y el 2020 el municipio que más ha incrementado su tasa de población en este periodo ha sido Magán con un incremento anual del 5%.

Tabla de elaboración propia en base a datos INE

Municipio	2019	2020	%
Argés	6.418	6.563	2%
Bargas	10.332	10.535	2%
Burguillos de Toledo	3.172	3.288	4%
Cabañas de la Sagra	1.799	1.857	3%
Cobisa	4.310	4.306	0%
Guadamur	1.792	1.784	0%
Magán	3.544	3.731	5%
Mocejón	4.875	4.963	2%
Nambroca	4.732	4.862	3%
Olías del Rey	7.880	8.120	3%
Polán	3.848	3.872	1%
Entorno metropolitano	52.702	53.881	2%
Toledo	84.873	85.811	1%
Totales	137.575	139.692	2%

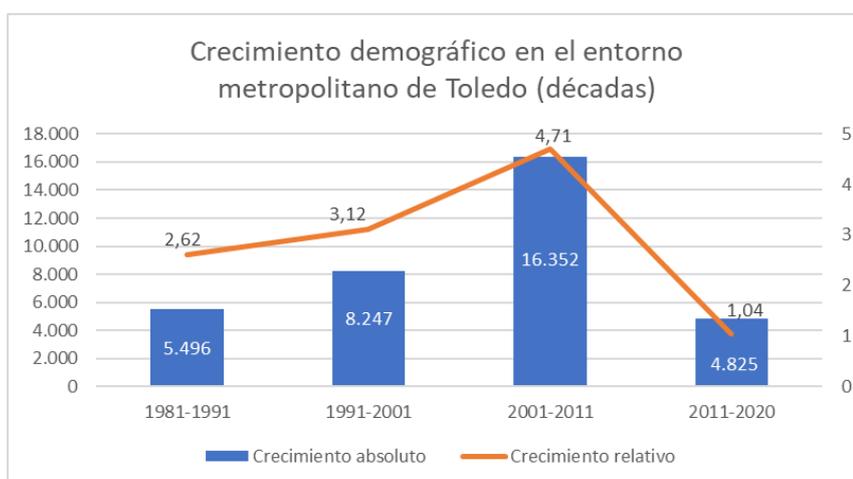


	Municipio	2011	2020	Crecimiento absoluto de población década	Crecimiento Relativo década 2011-2020	Crecimiento Relativo anual 2011-2020
	Argés	5643	6563	920	16,3	1,81
	Bargas	9666	10535	869	9,0	0,99
	Burguillos de	2734	3288	554	20,3	2,25
	Cabañas de l	1968	1857	-111	-5,6	-0,62
	Cobisa	4045	4306	261	6,5	0,71
	Guadamur	1855	1784	-71	-3,8	-0,42
	Magán	3091	3731	640	20,7	2,3
	Mocejón	4908	4963	55	1,1	0,12
	Nambroca	4121	4862	741	18,0	1,91
	Olías del Rey	7002	8120	1118	16,0	1,77
	Polán	4032	3872	-160	-4,0	-0,44
	Entorno metropolitano	49065	53881	4816	9,8	1,04
	Toledo	83108	85811	2703	3,3	0,36
	TOTAL	132173	139692	7519	5,7	0,62

El crecimiento poblacional de la ciudad de Toledo es inferior a todos ellos, siendo la diferencia mayor al relacionarla con su propio entorno, que crece el doble que la ciudad. Es evidente que parte de la población absoluta acogida en el entorno ha provenido de la propia ciudad de Toledo, y que existe una fuerte inmigración a los pueblos del entorno de Toledo, motivada por la atracción de la misma.

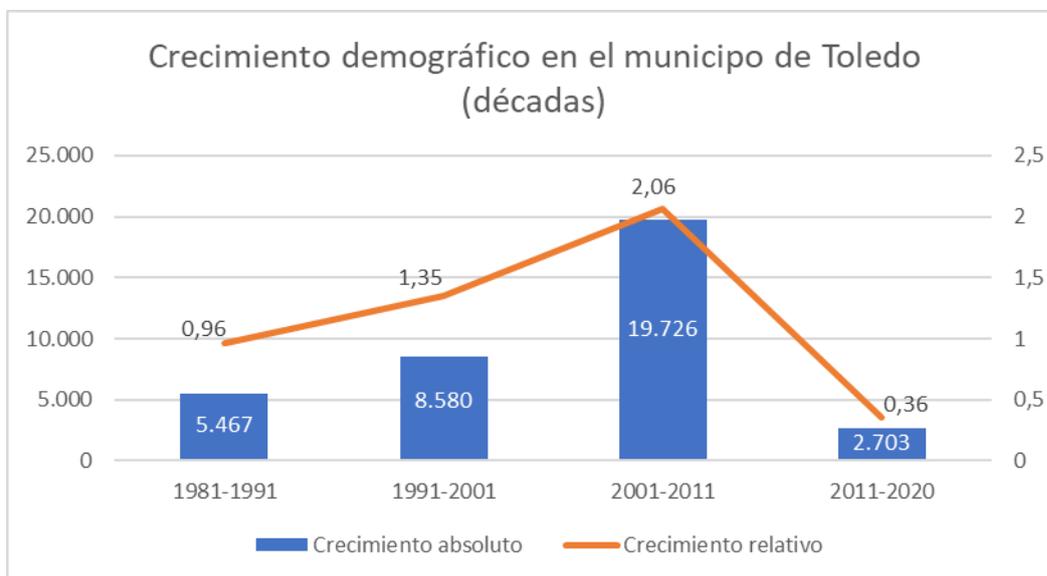
Este crecimiento de la ciudad de Toledo se ha visto afectado por el fuerte crecimiento del entorno urbano, que depende en parte de ella, para lo que la ciudad debe seguir manteniendo un nivel de servicios que, en muchas ocasiones, permite reequipar a los municipios colindantes. Es probable que la ciudad de Toledo hubiera podido acoger la mitad de los crecimientos del entorno en el caso de que hubiera dispuesto de suelo capaz para ello, o si hubiera existido un planteamiento territorial más acorde con la lógica urbana de la zona.

Además, el crecimiento porcentual en la última década es casi el doble de la anterior, lo que da idea del fuerte desarrollo producido en estos últimos años. No obstante, esta tendencia se ha ralentizado en los últimos años debido a la coyuntura económica actual, de forma que el crecimiento se ha producido con anterioridad al año 2008, como se puede ver en cualquiera de los gráficos siguientes:





El crecimiento interanual de la provincia de Toledo y de la comarca de La Sagra norte más Toledo es prácticamente igual en su desarrollo, contando con valores máximos del 7% en la comarca, y del 5% en la provincia, los cuales se han reducido en los dos últimos años. Sin embargo, el gráfico de la población de la ciudad de Toledo varía algo más, obteniéndose valores máximos del 2,65%, para reducirse considerablemente en el año 2010.



Analizando las fechas de estos crecimientos se puede observar que durante los años de mayor crecimiento económico la ciudad de Toledo ha mantenido cifras moderadas, las cuales se han reducido precisamente a partir del año 2008, que es cuando se pone en vigor el nuevo plan de ordenación municipal. Hay que indicar que este documento se inicia en el año 2001, por lo que mientras se ha producido el crecimiento de los municipios colindantes, la ciudad estaba en un proceso de análisis y estudio de su estrategia de ciudad.

A lo largo del proceso de redacción y aprobación del POM, se ha unido el proceso de tramitación de los documentos de desarrollo del mismo, los cuales se han aprobado una vez que la situación económica se había invertido, por lo que han llegado en un momento en el que no existía la demanda que se había producido a lo largo de toda la década anterior. No obstante, este efecto solo se ha producido en los desarrollos residenciales, ya que los desarrollos terciarios e industriales se han incrementado en los últimos diez años.

Y ante esta situación no es ajena la facilidad existente en el entorno de la ciudad para tramitar y aprobar desarrollos innovadores de los planeamientos municipales en los distintos municipios en los que se han producido. Ante esta circunstancia por parte del Ayuntamiento de Toledo siempre se manifestó la necesidad de analizar estas actuaciones innovadoras desde una óptica territorial, tal y como recomendaba la primitiva Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Lógicamente la ordenación de un municipio es competencia del Ayuntamiento correspondiente, pero esta ordenación debe enmarcarse en función de las grandes infraestructuras viarias y de servicios de la zona en la que se encuentre aquel, con el fin de evitar desequilibrios no deseados en la zona.

En estos años pasados se había detectado, gracias a los estudios sociológicos realizados por el Ayuntamiento de Toledo en el año 2004, que, ante la falta de equipamientos públicos en los pueblos cercanos a Toledo, las demandas de sus vecinos se resuelven en bastantes ocasiones, en las superficies dotacionales y de equipamiento de la ciudad de Toledo, sin que se realicen los



equipamientos que serían necesarios en dichos municipios, para equilibrar las estructuras orgánicas de la zona. Es significativa la dependencia de los municipios situados al sur de Toledo en materia comercial.

El carácter metropolitano de los crecimientos de estos municipios se puede ver con claridad al analizar la movilidad debida al trabajo, existiendo una polarización en términos de empleo hacia el municipio de Toledo desde su entorno, aunque más acusado en los municipios situados al sur, existiendo además otros municipios exteriores a este entorno con una fuerte vinculación laboral de Toledo, como son Almonacid de Toledo, Casasbuenas, Layos y Polán.

Los empleos vinculados al uso industrial de toda la zona metropolitana se concentran en la ciudad de Toledo, y en una pequeña proporción en su entorno, en donde existe una falta de áreas de suelo industrial, a excepción del corredor que se produce en la carretera A42 en su acceso a Toledo con actividades comerciales e industriales.

La mayor base del empleo en la ciudad se vincula los servicios que representa el 87% del total (año 2012), dentro de la cual existen los empleos vinculados a la función pública, centralizados en la propia ciudad de Toledo. La administración, la sanidad o la educación se concreta de manera muy especial en Toledo, siendo prácticamente inexistente en el entorno de la ciudad. La cifra de empleos públicos asciende a cerca de 20.000, lo que representa casi un tercio del total de los puestos de trabajo de toda la zona que es algo más de 60.000 personas.

La preponderancia del sector servicios se hace más evidente en los últimos años, en los que ha existido una reducción muy elevada de la construcción y también, en menor medida, en la industria. La base económica de la ciudad se sustenta en el sector servicios, y dentro de este el adscrito a la función pública, y a las empresas vinculadas con el comercio y la hostelería, y sobre todo con el turismo.

La ciudad se convierte en suministrador de servicios para su propia población y la de su entorno, lo que conlleva un aumento de la movilidad en todo el entorno de Toledo, que se ha resuelto, en parte, con la apertura de la autovía sur de la ciudad, pero que no se ha equilibrado con una adecuada política de transporte público del entorno. Además, esta dependencia de la ciudad supone la necesidad de creación de aparcamientos específicos en la ciudad para poder acoger los vehículos del entorno que acceden a Toledo.

Toledo cuenta, por tanto, con una estructura metropolitana que hace años era incipiente, pero que en la actualidad se reconoce con claridad. Parte de los municipios del entorno se constituyen como espacios dormitorio de la propia ciudad, y sin embargo ésta debe afrontar su calidad de capital regional, comarcal y centro metropolitano. Esta situación, en una ciudad con 85.000 habitantes, genera desequilibrios, ya que la población actual es muy reducida para poder soportar la totalidad del esfuerzo que se requiere para ello. Además, la morfología de la ciudad tampoco ayuda a ese deseado equilibrio. Los condicionantes culturales y arqueológicos han impedido tener una ciudad compacta y han supuesto contar con barrios de 25.000 habitantes muy distantes entre sí, lo que obliga a tener varias centralidades de carácter dotacional, así como un incremento de costes de movilidad y de implantación de los servicios e infraestructuras necesarias.

Esta situación se solventaría si la ciudad tuviera mayor población, con lo que se hubiera podido compensar parte de los desequilibrios citados. De ahí que la pérdida de las posibilidades de crecimiento en Toledo sean consecuencia de los crecimientos del entorno metropolitano, muchos de los cuales se han realizado con actuaciones puntuales innovadoras de los planeamientos de



los municipios, sin que hayan recurrido a un plan de ordenación municipal que marcara la estrategia de los mismos.

Si todos estos municipios del entorno de la ciudad hubieran crecido al mismo nivel que la ciudad ésta estaría aproximadamente en 94.000 habitantes, un 11% más de la que actualmente tiene.

La ciudad soporta por tanto unas cargas motivadas por la ausencia de un análisis territorial del conjunto de la misma y su entorno urbano que debería haber condicionado los crecimientos de todo el conjunto metropolitano que realmente se produce.

La formación de este entorno metropolitano no se produce de una forma geoméricamente homogénea. Por el contrario, el conjunto de municipios situado al norte de la capital, en clara vinculación con el corredor de La Sagra, es más numeroso y concentra casi dos terceras partes de la población. Hay que significar, no obstante que, en el último decenio, ha sido mayor el dinamismo de los municipios que forman el arco sur del entorno metropolitano, lo que puede interpretarse como especialmente positivo ante la conveniencia de contrarrestar, en la medida de lo posible, la atracción de la aglomeración metropolitana de Madrid.

3.2. ÁMBITO DEL PLAN

3.2.1. Encuadre municipal

La extensión superficial del municipio, según los datos del Instituto Nacional de Estadística, asciende a 232 Km², si bien existen varias mediciones⁵, efectuadas sobre plano digital a escala 1:25.000, del mismo que son las siguientes:

- Superficie término municipal según POM.2007: 230.980.310 m².
- Superficie término municipal según catastro: 231.183.796 m².
- Superficie término municipal según Instituto Geográfico Nacional: 232.182.202 m².

La última medición corresponde con la comprobación efectuada por el Instituto Geográfico Nacional durante el año 2015, al ajustar las actas de deslinde realizadas a finales del siglo XIX, y que se han verificado actualmente.

La ciudad de Toledo es la capital de la región de Castilla-La Mancha y se encuentra a 71 kilómetros de Madrid, capital del Estado.

La forma del municipio es alargada, estando en el centro de la provincia de Toledo. Los límites del municipio son los siguientes:

- Al norte con los términos municipales de Rielves, Bargas, Olías del Rey y Mocejón.
- Al este con los términos municipales de Aranjuez y Almonacid de Toledo.
- Al sur con los términos municipales de Nambroca, Burguillos, Cobisa, Argés y Guadamur.
- Al oeste con los términos municipales de Polán y Albarreal de Tajo.

De estos límites existen actas de comprobación, verificadas por el Instituto Geográfico Nacional realizadas en el año 1993, entre el municipio de Toledo y los de Aranjuez y Almonacid de Toledo. Asimismo, en este año 2015 se han efectuado los deslindes con el resto de los municipios

⁵ Esta medición es fruto del convenio de colaboración entre el IGN y la Consejería de Fomento que está realizando la comprobación de los límites municipales de las cinco capitales de Castilla-La Mancha. En el caso de Toledo se han revisado todos los hitos descritos en las actas de 1870-1876 con los doce municipios limítrofes. En función de los acuerdos que se tomen entre los distintos municipios podrán existir modificaciones o ajustes de las líneas divisorias.



citados, existiendo algunas diferencias importantes con el municipio de Olías del Rey, y en menor medida con Nambroca y Mocejón.

Las dimensiones máximas del término municipal ascienden a 31.050 metros en sentido este-oeste y a 12.550 metros en sentido norte sur.

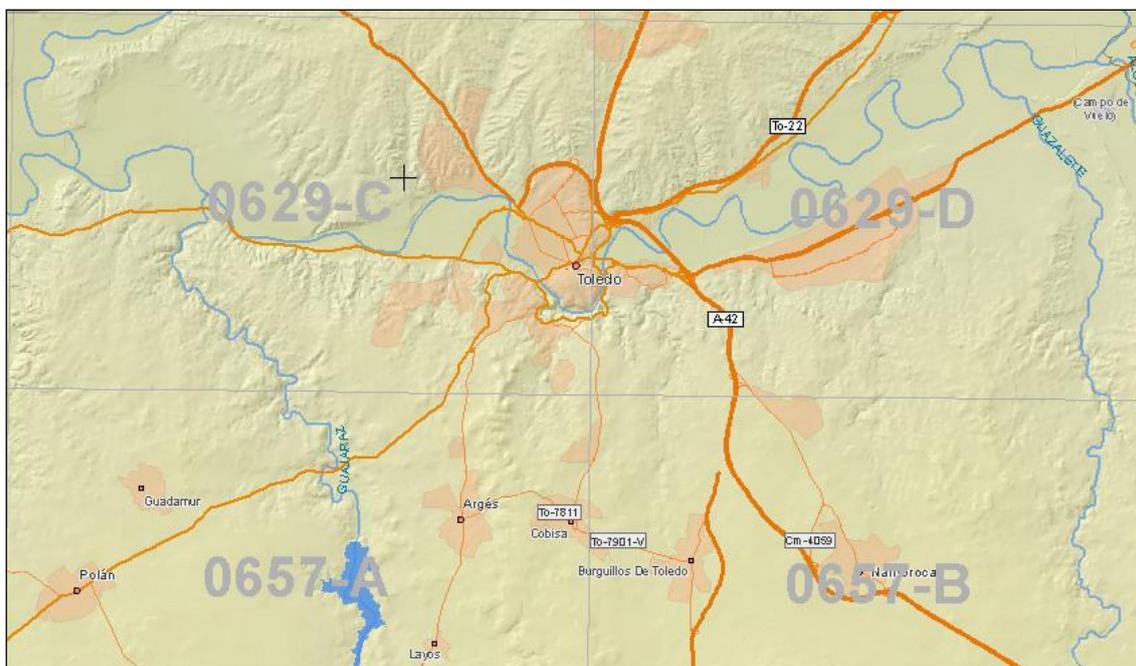
Dentro del término municipal el signo identificador más claro del mismo corresponde con el río Tajo, que discurre en sentido este-oeste a lo largo de una longitud serpenteante de más de cuarenta kilómetros. El Tajo cuenta con una vega importante que divide el municipio en dos zonas de morfología muy distinta.

La altitud mayor del río se encuentra al este del municipio en la desembocadura del río Algodor con 462 metros sobre el nivel del mar. La cota menor esta al oeste con 432 metros en la desembocadura del río Guadarrama.

Las mayores alturas del municipio se encuentran al sur del Tajo, destacando al suroeste altitudes cercanas a 700 metros sobre el nivel del mar, así como el sitio de La Pozuela con una cota de 685 metros y el Cerro de Los Palos. Al sureste se encuentran las lomas de Las Nieves con alturas de 620 metros. Al norte del río Tajo la mayor altura corresponde con la zona de El Beato con una altitud de 630 metros.

El centro de la ciudad de Toledo se identifica con el Casco Histórico en el que la altura media se sitúa a una altitud de 529 metros sobre el nivel del mar, si bien existen oscilaciones muy importantes en este sentido.

El municipio se encuentra en las hojas 629 y 657 del Mapa Topográfico Nacional correspondiente con la escala 1:50.000, y básicamente se concreta en las hojas 629-3, 629-4, 657-1 y 657-2 de la serie a escala 1:25.000.



Tomando como centro de la ciudad la Plaza del Ayuntamiento, las coordenadas en el huso UTM.30 son las siguientes:



- X 412336
- Y 4412354

3.2.2. Núcleos de población de la ciudad de Toledo

En la actualidad existe un único núcleo de población en el municipio, si bien por la morfología del municipio existen dos zonas claramente diferenciadas que se encuentran separadas de la zona central de la ciudad y que son los núcleos urbanos de Azucaica y del Polígono de Santa María de Benquerencia. Tomando como centro de la ciudad la Plaza del Ayuntamiento estos dos núcleos urbanos distan 5.250 y 4.775 metros respectivamente.

Al mismo tiempo existen diversas urbanizaciones de baja densidad que están separadas del núcleo central urbano, y se ubican de forma radial con respecto al centro. Las urbanizaciones más alejadas del mismo son Valparaíso, que dista 4.275 metros hacia el noroeste, y la urbanización El Beato, que dista 5.950 metros hacia el norte, ambas en línea recta desde el centro de la ciudad.

3.2.3. Polígonos catastrales

Como ya se ha indicado anteriormente la extensión superficial catastral del municipio asciende a 231.183.796 m², según la medición efectuada sobre el plano en formato digital de la Dirección General del Catastro.

Dentro de esta superficie no figuran algunas zonas del municipio de Toledo, que en las últimas décadas han estado adscritas al municipio de Olías del Rey y que como tales estaban recogidas en las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de este municipio. Estas zonas tampoco figuraban adscritas a Toledo en los distintos Planes Generales de Ordenación Urbana.

3.3. MEDIO FÍSICO

Parte de los datos de este apartado se han confeccionado con la información encargada en su día por el Ayuntamiento de Toledo y que básicamente es la siguiente:

- Diagnóstico del Plan de Ordenación Municipal, redactado por D. Mario Muelas.
- Estudio, propuesta de ordenación y control ambiental, redactado por D. Jaime Plaza.
- Estudio Ambiental del mismo redactado por D. Diego Arijá.
- Estudio de inundabilidad redactado por ingeniería Hermanos Garrote Marcos S.A.
- Documento Ambiental Previo al Avance del Plan de Ordenación Municipal. AEMA Hispánica S.L. elaborado en el año 2017
- “Informe sobre análisis de la situación de la ciudad de Toledo de cara a la formulación del Plan de Ordenación Municipal de Toledo”, realizado durante los años 2020 y 2021 por Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio S.L.

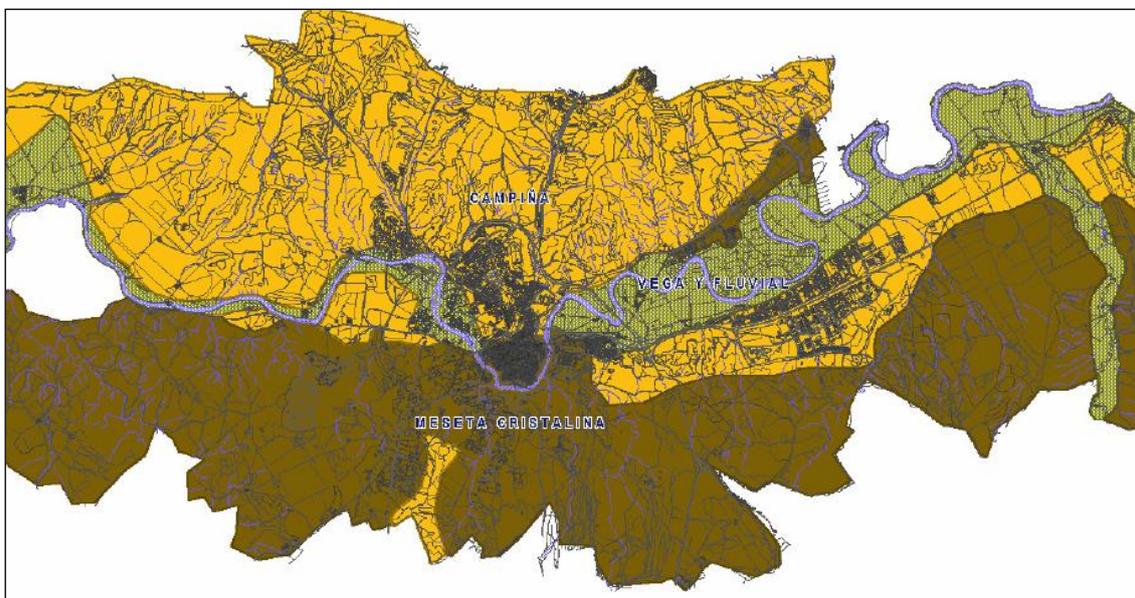
La calidad ambiental y la paisajística son reflejos de la capacidad de una sociedad de adaptarse a las condiciones de su entorno de forma sostenible. Constituyen tanto un factor de calidad de vida para la población residente como un atractivo para los visitantes, y pueden leerse de forma complementaria con otras temáticas. Por otro lado, los suelos rústicos tienen un papel productivo y sus formas de explotación inciden en su capacidad de integración en una infraestructura verde resiliente.

3.3.1. Morfología del territorio



En el estudio realizado por Jaime Plaza se establece que el término municipal de Toledo cuenta con tres grandes unidades que caracterizan su territorio, y que son:

- La vega,
- La campiña
- La meseta cristalina.



La Vega

La Vega corresponde al relieve fluvial de curso bajo, de muy poca pendiente, que se delimita como una franja central del valle y constituye el eje de afluencia de otros valles menores, entre los que se destaca el río Algodor, al este, y el Guadarrama al oeste. La llanura se muestra escalonada, con llanuras suaves de pendiente muy tendidas en el borde del talud que luego se vuelve prácticamente horizontal.

La Campiña

La campiña se sitúa al norte de la vega y en la zona oriental del río Algodor, contando con un conjunto de materiales de carácter detrítico y que poseen un relieve alomado, con pendientes medias y suaves, que en muchos casos soportan niveles de terraza colgados y que enlazan las vaguadas con los interfluvios sin que existan roturas de pendiente perceptible.

La campiña que se desarrolla sobre materiales neógenos, y se caracteriza por tener un relieve de pendientes medias y suaves, con una alta presencia de pequeños cauces que activan los procesos de erosión. Su clara delimitación por el desnivel que presenta con la vega, se hace casi imperceptible a la altura del río Algodor y del arroyo Valdecrabas. Los procesos de erosión se traducen en una mayor pendiente en las vertientes, con cauces algo más organizados e incisivos, incluso como así se ha detectado, con el desarrollo local de cárcavas y barrancos sobre arcillas.

Existe una homogeneidad en la composición areno-arcillosa, con una presencia masiva de sedimentos, lo que se traduce en formas de relieve erosivas en lugar de una estratificación competente que resaltara relieves diferenciales. De esta forma se producen desniveles de ciento setenta (170) metros entre el valle entre Vega y la Campiña en la zona septentrional, siendo menor en el resto.



La meseta cristalina

La meseta cristalina corresponde con la zona situada al sur del municipio y tiene como principal rasgo morfológico el escarpe de pendientes fuertes y vertientes complejas, que son visibles entre el valle del Tajo y el bloque metamórfico de Toledo. Esta zona ha sido modelada por la erosión de arroyos que han aprovechado el sistema de fracturas para encajarse hasta el nivel de base del Tajo, como el arroyo de La Degollada, o bien aparece nítido y recortado por el cauce del Tajo, como en la carretera hacia la Puebla de Montalbán. Pero lo normal es que aparezca con un desarrollo de vertiente complejo, con vallejitos transversales y pendientes medias y continua progresión de alturas hasta los seiscientos (600) metros, como en Los Cigarrales.

Otro rasgo morfológico destacable es el Torno del Tajo en Toledo, fenómeno peculiar por la insistencia del curso fluvial en atravesar el duro bloque metamórfico en lugar de discurrir por los blandos materiales de la Vega. Es muy probable que un sistema de fracturas en los gneises haya dirigido en algún momento el curso fluvial de modo que un posterior descenso del nivel de base haya conseguido la incisión actual. Sea como fuere no deja de ser cierto el componente telúrico que posee la ubicación de la ciudad.

Ascendiendo este escarpe se llega a una superficie alomada, de pendientes medias, en algún caso atravesada por ríos o arroyos de curso fluctuante, de dirección quebrada, como el Guajaraz, con planicies o llanuras y que presenta una continua ganancia de cota hacia el Sur. Morfológicamente es una rampa degradada por la erosión y la incisión de la red de escorrentía, pero además es una rampa muy antigua puesto que sobre ella se han depositado sedimentos Pliocenos; en el municipio de Toledo aparece la formación Pozuela, sedimento tipo raña y que destaca por la morfología suave y ondulada de los depósitos detríticos.

3.3.2. Relieve y unidades ambientales

3.3.2.1. Relieve

El rasgo topográfico que caracteriza el territorio municipal es la vega del Tajo, que corresponde con la zona de más baja cota y oscilando sus valores entre las alturas de 462 metros del cauce fluvial en la confluencia con el río Algodor y los 432 metros al occidente municipal, ya cerca de la confluencia con el río Guadarrama.

El eje central del término está formado por una extensa llanura aluvial que oscila entre 1,5 y 2,5 km de anchura. Por ella circula serpenteante el Tajo, con una pendiente menor del 1 por mil, que sólo abandona para encajarse en el Torno y luego volver la Vega Baja.

La topografía de esta llanura muestra diferentes escalones o taludes correspondientes a distintos niveles de terraza fluvial que se han desarrollado durante el período geológico Cuaternario. Así sobre el lecho actual del río y coincidiendo con él nivel de avenida se desarrolla la llanura aluvial, ocupada mayoritariamente por cultivos de regadío; un primer escarpe se sitúa entre los cinco y diez metros sobre el cauce y marca el nivel de terraza baja, más reciente. El siguiente escarpe se corresponde con el nivel de terraza de quince (15) metros que forma auténticos taludes, es el más llamativo y se suele encontrar limitando el borde de los cultivos. También existen otros niveles de terraza fluvial (hasta siete se han estudiado en Toledo), más antiguos cuanto más altos se encuentran sobre el nivel del río. Sin embargo, son las terrazas medias y bajas las que presentan mayor extensión y una topografía muy favorable para la implantación de usos urbanos.

Debido a la gran abundancia de cantos rodados y gravas que componen los niveles de terraza y su fácil acceso y extracción, es muy frecuente encontrar antiguas explotaciones abandonadas, auténticas depresiones topográficas, algunas extensas, que cuando están próximas al río se



convierten en lagunas por la aparición del nivel freático. Otras veces estas depresiones se encuentran a sesenta metros m sobre el nivel fluvial (El Espartal, a lado de Los Lavaderos), o bien muy alejadas de los cauces, como en Valdecaba Alta. En todos los casos hay una modificación del relieve importante

En el mismo estudio se identifica la variedad de suelos existentes en el término municipal. Y que se pueden dividir entre la Vega, la campiña y la meseta cristalina. Entre los suelos hay que citar las siguientes:

Los suelos resultantes de las arcosas de la Facies Madrid y de la Facies Toledo, situadas al norte del río Tajo, que forman parte de la región de la campiña. Estos suelos se caracterizan por estar suavemente ondulados y por tener una capa de alteración en el perfil edáfico, que se traduce en una coloración parda.

Los suelos de textura fina que se desarrollan de arcillas se encuentran en la zona oriental del municipio. Son suelos poco extensos, que están incluidos dentro de la comarca o región de La Sagra.

Los suelos de rocas metamórficas o ígneas que ocupan las zonas situadas al sur del río Tajo y forman parte de la zona denominada como meseta cristalina. Son suelos poco evolucionados debido a que se desarrollan a partir de depósitos aluviales recientes, con una textura franco-arenosa y limosa.

En general los suelos del municipio son profundos, de texturas ligeras, con un horizonte superficial arenoso, y pobres en materia orgánica, se han venido utilizando tradicionalmente con uso agrícola, favorecido por su morfología y aptitud productora, y asociados generalmente a vegas y terrazas de los ríos Tajo y Guadarrama.

3.3.2.2. Unidades ambientales

Asimismo, el estudio citado hace una descripción de los principales elementos que conforman el medio físico para llegar a una enumeración o caracterización de las distintas unidades básicas del territorio, el cual lo divide en siete unidades ambientales.

Estas unidades se identifican con situaciones y problemas similares que afectan o condicionan a la estructura del territorio, y son las siguientes:

- El río Tajo, cursos fluviales y ribera.
- La Vega cultivada.
- Encinares y el monte denso
- Cultivos de secano extensivos y pastizales
- Mosaico de cultivos leñosos, dehesas claras y matorrales
- Cigarrales y zonas residenciales de baja densidad
- Áreas urbanas, industriales e infraestructurales

Dentro de estas unidades las que presentan un mayor riesgo a ser transformadas, por inadecuada explotación, es la correspondiente con los encinares y monte denso. La actividad cinegética y los usos agropecuarios tradicionales complementarios permiten su pervivencia, de lo contrario el sistema existente desaparecería. Esta unidad se localiza en los montes del este del término en la zona de Valdecubas, este conjunto actualmente presenta un buen estado de conservación, pero resulta importante su preservación.

De igual forma ocurre con las unidades correspondientes con cultivos de secano extensivos y pastizales, y con el mosaico de cultivos leñosos, dehesa claras y matorrales. Estas dos unidades,



que se localizan en la zona norte del municipio, valorizan la zona por la biodiversidad que contiene, así como por su alto valor paisajístico y ambiental.

Asimismo, la unidad correspondiente con la vega cultivada presenta el mismo riesgo de transformación ante las extracciones posibles o ante la pérdida de la función principal de la misma. Es importante resaltar la importancia ambiental, paisajística, estructuradora del sistema de la Vega del Tajo.

Unidad ambiental del río Tajo, cursos fluviales y ribera

Cuenta con una clara delimitación dentro del ámbito territorial en el municipio. El curso del río Tajo agrupa linealmente un conjunto de biotipos, de alto valor ambiental en conjunción con rasgos hidrológicos y morfológicos. Esta área incluye, además, las riberas y el cauce de otros afluentes del Tajo, como son el Guadarrama y el Algodor, y de algunos arroyos de cierta importancia como el Guajaraz, de La Rosa y la Degollada.

El régimen del río Tajo desde la década de los años cincuenta, cuenta con una regulación hidráulica en la cabecera del mismo que, prácticamente, anula las situaciones de avenida desapareciendo la llanura de inundación y los sotos asociados a estas zonas que periódicamente se desbordaban con anterioridad a esta regulación. Desde entonces estos terrenos han sido utilizados por labores agrícolas en detrimento de las especies de ribera, generando una orla de árboles y arbustos en las orillas del río que se limitan a pocos metros e incluso desaparecen en algunos tramos.

El cauce del Tajo tiene estabilidad en su perfil longitudinal y transversal, manteniéndose con azudes en su cauce, así como por los embalses de Entrepeñas y Buendía, aguas arriba. En el resto de los ríos y arroyos, existe una menor regulación y por tanto periódicamente se producen episodios de avenida.

En esta zona se han advertido los siguientes problemas ambientales:

No existe una delimitación clara del Dominio Público Hidráulico del río Tajo.

Por este motivo en algunos tramos existe presión para futuras actividades urbanas, residenciales o industriales.

Es necesario efectuar el deslinde del dominio público hidráulico con el fin de poder conocer las afecciones reales de esta amplia extensión del río y su ribera. La correcta delimitación de estos tendrá una repercusión en la ordenación urbanística de la ciudad, al igual que una correcta asignación de usos del suelo compatibles con las riberas del río.

Hace unos años la Confederación Hidrográfica del Tajo efectuó un trabajo a este respecto, pero a día de hoy el Ayuntamiento de Toledo no dispone de tal documentación. En este momento únicamente se dispone del estudio hidrológico redactado en el año 2005 por encargo del Ayuntamiento para conocer las zonas inundables del tramo central del río Tajo.

La baja integración del río con los desarrollos urbanos.

Esto hace necesario un tratamiento específico para estos espacios desde el Plan de Ordenación Municipal. Los condicionantes paisajísticos en el entorno del río Tajo deben basarse en la topografía y el marcado modelado de las vertientes, lo que no permiten un tratamiento extensivo en algunas de sus orillas. Esta situación, hace necesario un tratamiento especial de las vertientes, debido a las elevadas pendientes, que presentan problemas de estabilidad en materiales sueltos.

Se trata de un espacio con una extremada fragilidad paisajística, que exige limitar cualquier actuación por su alta incidencia visual que interrumpa con la alta carga histórica y monumental del conjunto.



En el momento actual existen mayores afecciones debido a la clasificación de una superficie de suelo muy elevada en los márgenes del río Tajo en el anterior Plan de Ordenación Municipal de 2007, sobre el que existen algunas actuaciones urbanizadoras aprobadas en la actualidad

Las actividades extractivas.

Existe un elevado número de actividades o derechos mineros en el municipio, que se recogen en la presente memoria, e identifican las zonas de potenciales riesgos para esta unidad ambiental.

No existen actividades extractivas en todas las zonas donde existen estos derechos mineros, pero pueden surgir posteriormente.

La existencia de estas actividades extractivas produce grandes inconvenientes, al no contar, en algunos casos, con los correspondientes proyectos de restitución del territorio afectado por la explotación, por lo que es imposible determinar los daños que causa al cauce y riberas.

Por este motivo debería existir un control exhaustivo por parte de la administración competente al respecto de estas actividades.

Calidad del agua del río Tajo.

Quizás uno de los mayores problemas del río a su paso por Toledo corresponde con la calidad del agua que llega al mismo desde aguas arriba. Esta situación lleva produciéndose en la ciudad desde hace más de treinta años sin que se haya podido resolver adecuadamente.

Este aspecto afecta a otros organismos ajenos al Ayuntamiento, por lo que la incidencia que se debe tener al respecto en este POM es muy reducida, y alcanza únicamente a que las aguas sucias de la ciudad sean depuradas adecuadamente.

En esta unidad se efectúan las siguientes recomendaciones para su mantenimiento:

- Efectuar una actuación global de los márgenes del río Tajo. Para ello la Confederación Hidrográfica del Tajo realizó en el año 2011 un concurso, como consecuencia del que se ha redactado un proyecto de esta actuación. Dentro de este sería conveniente acometer las acciones previstas en el mismo, referentes al suelo rústico y que conllevaban la regeneración de los márgenes del río.
- Comprobar el correcto funcionamiento de las redes y sistemas de saneamiento, así como la depuración de los desarrollos urbanos.
- Vigilar las actividades extractivas que se localicen próximas al cauce dentro del ámbito competencial del Ayuntamiento, para evitar la aparición de vertederos incontrolados de cualquier tipo de residuos.
- Controlar los proyectos de restauración de las actividades extractivas por la administración competente para evitar la degradación continuada de estas zonas.
- Definir, y en su caso deslindar, el dominio público hidráulico del Tajo y de todos los cauces fluviales o arroyos, con el fin de mantener estos suelos en su estado natural.

Unidad ambiental de La Vega cultivada: labores de regadío en aluviales y terrazas

Corresponde con la Vega del Tajo y coincide con los cultivos de regadío que ocupan la extensa llanura aluvial y los niveles de terraza baja, de igual forma se encuentran en conexión con el fondo de los valles aluviales de los ríos Algodor y Guadarrama. Está delimitada por la traza de uso agrícola intensivo sobre el territorio aprovechada por largos años, con una serie de variables ambientales y recursos naturales reconocidos.

La Vega del Tajo está constituida por un mosaico de grandes fincas históricas, organizadas a partir de los espacios delimitados por los meandros del río y los bordes externos de los niveles de terraza más bajo. Existe un predominio de labores intensivas y de regadío, a pesar de la



toponimia de algunas zonas, como es el caso del paraje de El Soto en Berganza, la dehesa de Ahín, o la dehesa de Calabazas Alta.

La Vega cumple una función articuladora para las comunicaciones y las infraestructuras, por un lado, por su cercanía con la capital y por constituir un corredor geográfico que facilita la implantación de la mayoría de los usos y actividades humanas. El crecimiento urbano de la capital se ha generado debido a la presencia de la Vega Baja, es el caso del Polígono industrial, Santa María de Benquerencia o el Barrio de Santa Teresa. En el borde de estos ensanches se localizan las instalaciones especiales como son: el recinto ferial, los complejos hospitalarios, las nuevas autovías y el pasillo ferroviario de alta velocidad.

La Vega en sus zonas rústicas, mantiene su carácter agrícola en donde de vez en cuando aparecen elementos discordantes, que buscan el consumo y destrucción del recurso natural más valioso: el suelo edáfico, que es el recurso sostenible que soporta el cultivo.

En esta zona se han advertido los siguientes problemas ambientales:

- Franjas de los sistemas de comunicación e infraestructura.
- Existencia de graveras
- Las explotaciones son el principal problema en la Vega, por lo que es necesario que estas explotaciones cuenten con un plan de restauración una vez culminada su explotación. Las ilegales o abandonadas, deben asumir una serie de medidas drásticas debido a la dificultad que produce su recuperación.
- Las canteras abandonadas se localizan en el borde de la vega, en los sedimentos arenosos y arcillosos, y en algunos niveles de terraza fluvial más elevados.
- La acumulación de basuras se produce en los barbechos y en las fincas abandonadas, próximas a las zonas urbanas e industriales.
- Escasez de arbolado
- El cauce fluvial de la Vega Baja cuenta con pocos árboles debido a su tala en los caminos, en las lindes entre parcelas y en los pequeños escarpes entre las terrazas fluviales. Se encuentra en mayor proporción el cultivo de herbáceos que el de árboles frutales o forestales, existen pocas parcelas, y los árboles de la vega se limitan a los perímetros de instalaciones agropecuarias, haciendas y casas de labor.

En esta unidad se efectúan las siguientes recomendaciones para su mantenimiento:

Adoptar medidas en la ocupación de los suelos de vega, en las actuaciones y actividades que destruyan la capa edáfica.

Los usos relacionados con las redes de infraestructura y comunicaciones deberían localizarse en sitios como pasillos verdes, pero con una mínima ocupación.

Los suelos industriales y de actividades especiales deberían consumir el suelo vacante destinado a tales usos, antes de buscar nuevas ubicaciones.

Control sobre las actividades extractivas para evitar las explotaciones ilegales y la aparición de vertederos y basureros incontrolados. Se propone implementar un programa de sellado y tratamiento de extracciones abandonadas mediante el vertido controlado de escombros inertes y el establecimiento de una tasa para financiar la actuación.

Fomentar el arbolado en la vega fluvial, a efectos de mejorar el entorno paisajístico compatible con los cultivos de regadío. La vega tiene las mejores condiciones para la localización de árboles de todo el municipio.

Unidad ambiental de Encinares y el monte denso



Se trata de los montes mediterráneos y encinares, que se incluyen en fincas extensas, localizadas en el borde meridional del municipio que coincide con el límite septentrional de la meseta cristalina. Son suelos poco aptos para el labrantío, pero con cierto aprovechamiento pecuario y sobre todo cinegético.

Algunas de estas dehesas se conservan en buenas condiciones, donde es posible encontrar una buena parte de la diversidad característica del territorio. Existen otros encinares semejantes en la franja de Las Nieves - La Cruz - Calabazas Bajas, en las que existen islas de olivares y algunos frutales que en conjunto presentan un buen estado de conservación.

Los montes que se localizan al nordeste del término municipal son de suelos arenosos con una notable mancha de dehesa que se extiende entre Pinedo y Valdecubas.

Se manifiesta una alta biodiversidad de la foresta mediterránea, constituyendo importantes enclaves faunísticos por la presencia y variedad de especies, propias de estos ambientes.

El régimen de propiedad y gestión agraria de carácter unitario se produce en estas fincas como una de las razones que pueden explicar el buen estado de conservación, así como su naturalidad y resistencia a las actividades humanas depredadoras del medio.

En esta zona se han advertido los siguientes problemas ambientales:

Su principal amenaza resulta ser el cambio de usos y actividades, que se produce tanto en ellos como en sus proximidades.

Existe un modelo de transformación socio-territorial, producto del cambio de comportamiento social, cuando un grupo social con poder adquisitivo busca zonas de mejor calidad ambiental para su residencia y ocio. Esta situación se ha producido en Monte-Sión, Santa María de Benquerencia y se puede producir en las fincas de Las Nieves y La Cruz.

En esta unidad se efectúan las siguientes recomendaciones para su mantenimiento:

Mantener la actividad cinegética y los usos agropecuarios tradicionales que complementan dicha actividad. Esta iniciativa indirecta, a un mediano plazo debe proponer repoblaciones en zonas adecuadas o con riesgo de erosión, aumentando así la superficie arbolada en el término municipal.

Unidad ambiental de Cultivos de secano extensivos y pastizales

Se localiza en diferentes zonas del municipio de forma extensa y con una compleja distribución. Al norte del municipio estos cultivos se caracterizan por tener un paisaje agrario, que se modifica por la presencia de árboles y una pendiente en aumento en cercanías a la vertiente del valle del Tajo. Estos cultivos y pastizales son escasos en la Vega del Tajo, en cambio en la zona oriental, junto al río Algodor y al arroyo de Valdecaba, el dominio del secano es patente debido a que los suelos son más adecuados y productivos para los usos agrícolas.

En esta zona se han advertido los siguientes problemas ambientales:

El uso agrario tradicional, el cultivo de secano y su empleo como pasto, cuando alterna con usos cinegéticos, no suelen plantear problemas ambientales especiales, pues hay una constante transformación humana del paisaje, no obstante, se generan procesos erosivos, con la aparición de cárcavas y barrancos en algunas zonas. La pérdida de suelo por erosión se acentúa por un inadecuado laboreo de tierras o por la quema de rastrojo y pastizal.

En esta unidad se efectúan las siguientes recomendaciones para su mantenimiento:



- Un correcto mantenimiento de usos agrarios adecuados y tradicionales de estas zonas, genera un equilibrio capaz de soportar la existencia de estos cultivos y promueven la diversidad en la fauna y riqueza cinegética del municipio. Cuando estas zonas se localizan en la periferia del suelo urbano, pueden resultar adecuados para proponer los desarrollos o nuevos crecimientos que demanda la ciudad, evitando así la actuación sobre otras áreas de un mayor valor ambiental.

Unidad ambiental de Mosaico de cultivos leñosos, dehesas claras y matorrales

Se localizan al norte del municipio, entre extensiones de labrantíos. En la meseta cristalina ocupan una mayor extensión, debido a que el matorral arbustivo se presenta como cubierta vegetal leñosa, más adaptada al tipo de suelo.

Se caracterizan por transformar el paisaje vegetal, ocasionado por las actividades humanas especialmente las agrarias. Su transformación se hace perceptible en la disminución de la diversidad de especies animales y vegetales. El equilibrio antes mantenido entre la producción agraria y la conservación de recursos está direccionado a la sostenibilidad a la que ahora se tiende.

En esta unidad se efectúan las siguientes recomendaciones para su mantenimiento:

- Mantenimiento de las actividades agrarias y control en el correcto desarrollo de las mismas en relación con los aprovechamientos, para no producir degradación del medio natural.
- Establecimiento de buenas prácticas agrarias con la plantación de lindes arbolados de otras especies adaptadas a las condiciones de suelo y clima.
- La recuperación de las dehesas aclaradas y la plantación de arbolado autóctono en los márgenes de los caminos y veredas.

Unidad ambiental de Cigarrales y residenciales de baja densidad

Comprende una zona de alta incidencia visual y con potencial de vistas que se extiende al sur del Casco Histórico desde la Pozuela hasta el curso fluvial del Tajo, incluyendo una serie de parcelas diseminadas en el paraje del Cerro de los Palos y otras en el entorno de Entrecaminos.

El área se compone de suelos urbanos y urbanizables, con ciertas características peculiares como una frecuente presencia de parcelas e intersticios entre fincas que mantienen algunos aprovechamientos agrarios. Los Cigarrales más próximos al casco histórico se localizan en la vertiente meridional del Torno toledano, en una ladera compleja y dominante sobre el río, que hace parte de un paisaje tradicional de la ciudad antigua, y sirve como escenario panorámico junto con el Valle, el Barranco de la Degollada y la Academia de Infantería.

En esta zona se han advertido los siguientes problemas ambientales:

Los Cigarrales y la zona de incidencia visual desde la ciudad, tiene como reto principal el mantenimiento y el aumento general de la calidad paisajística. La actuación debe estar dirigida a la mejora de condiciones ambientales de los elementos que generan el paisaje intrínseco, junto con una mayor intensidad en las labores de vigilancia, limpieza y ornato.

A estos se suman otros factores geográficos o físicos que tienen relación con la incidencia de vistas, el potencial de visualización, la condición de miradores y otros elementos conspicuos por su fisonomía.

En esta unidad se efectúan las siguientes recomendaciones para su mantenimiento:



- Mejorar el entorno y la urbanización, con determinaciones que tengan incidencia en la adecuación paisajista, colores, cerramientos de parcelas, obligatoriedad de plantaciones de árboles, tratamiento de espacios públicos con fuerte presencia de especies arbóreas y elementos vegetales adecuados a la jardinería de baja demanda hídrica.

Unidad ambiental de áreas urbanas, industriales e infraestructurales

La conforman suelos urbanos y urbanizables, residenciales e industriales, así como los suelos ocupados por espacios libres públicos y el sistema de infraestructuras y comunicaciones.

En esta zona se han advertido los siguientes problemas ambientales: Estos suelos corren el riesgo de la degradación propia de las áreas de borde de la ciudad, producto de la expectativa de cambio de uso que hace abandonar el aprovechamiento del recurso que poseía este suelo con anterioridad, este tipo de deterioro también se traslada hacia el interior de la ciudad y en las zonas industriales, causando una alteración negativa del medio ambiente urbano y de las condiciones de los espacios públicos.

3.3.3. Climatología

Buena parte del término municipal se extiende por una extensa llanura de más de 550 metros sobre el nivel del mar, muy homogénea y con escasas pendientes; pero al sur de la ciudad de Toledo, desde la margen izquierda del río Tajo comienza a elevarse el terreno abruptamente, hasta alcanzar, fuera ya del ámbito municipal, la altiplanicie que precede a los Montes de Toledo.

A pesar de la gran distancia que separa al municipio de Toledo con el mar, hecho que afecta considerablemente a la continentalidad imperante en la zona, el efecto provocado por el valle del Tajo suaviza las ubicaciones ligadas al mismo, originando principalmente pequeñas variaciones de carácter térmico que otorgan mayor peculiaridad a la zona.

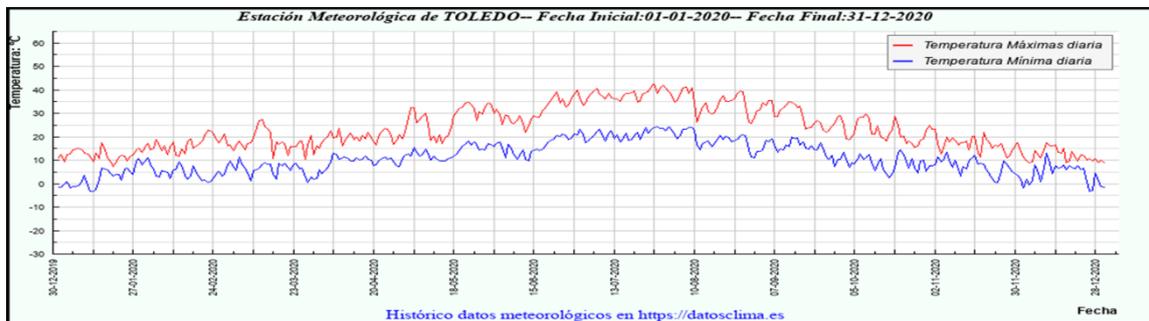
Las observaciones climatológicas sobre la zona de estudio se obtienen a partir de unas estaciones de control, alguna creada con tal fin desde hace ya casi cien años, como es el caso del Observatorio de la capital, en Toledo. Estas estaciones recogen datos tanto termométricos como pluviométricos.

Esta estación meteorológica está situada al noroeste de la ciudad, a una cota de 515 metros sobre el nivel del mar. De la información obtenida de la misma se reseñan los valores más significativos de temperaturas del 2020, que son:

CARACTERÍSTICA / VALOR	(Temperatura °C)	FECHA
Temperatura Máxima más alta Registrada:	42.5	27/07/2020
Temperatura Máxima más baja Registrada:	7.3	20/01/2020
Temperatura Mínima más alta Registrada:	24.3	01/08/2020
Temperatura Mínima más baja Registrada:	-3.2	12/01/2020
Mayor diferencia de temperaturas en un mismo día (Tmax-Tmin):	22.2	22/02/2020
Mayor ascenso de temperaturas Máximas en 24 h:	10.3	entre 18-11-2020 y 19-11-2020
Mayor ascenso de temperaturas Mínimas en 24 h:	7.4	entre 27-12-2020 y 28-12-2020
Mayor descenso de Temperaturas máximas en 24h:	10.9	entre 15-03-2020 y 16-03-2020
Mayor descenso de Temperaturas mínimas en 24 h:	6.4	entre 10-08-2020 y 11-08-2020



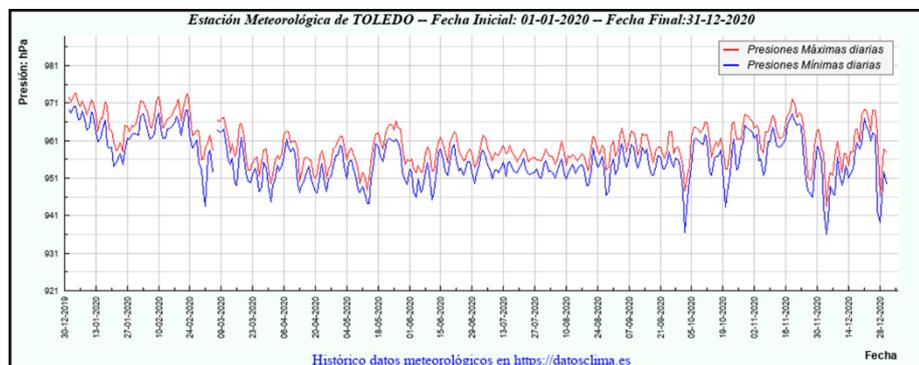
Las temperaturas máximas y mínimas diarias de estos años se reflejan en el siguientes gráfico:



Es evidente que el mes más frío es el de diciembre, y los más calurosos están entre julio y agosto, al menos en estos dos años. Estos meses marcan las temperaturas medias de las máximas más cálidas, las medias de las mínimas menos frías. La oscilación media de temperatura se encuentra en torno a tres grados centígrados.

El resumen de Valores de Presión máxima y mínima a lo largo del Periodo seleccionado es el siguiente:

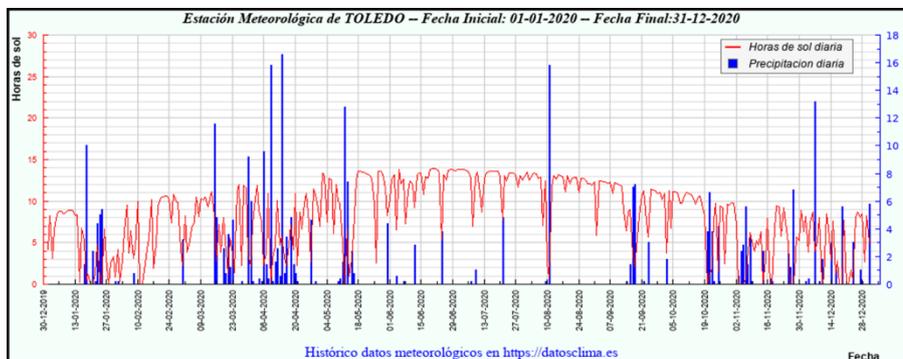
CARACTERÍSTICA / VALOR	(Presion hPa)	FECHA
Presión Máxima más alta Registrada:	973.7	04/01/2020
Presión Máxima más baja Registrada:	943.5	04/12/2020
Presión Mínima más alta Registrada:	970.2	04/01/2020
Presión Mínima más baja Registrada:	936.0	04/12/2020
Mayor diferencia de Presión en un mismo día (Tmax-Tmin):	20.5	27/12/2020
Mayor ascenso de Presión Máxima en 24 h:	7.7	entre04-10-2020 y 05-10-2020
Mayor ascenso de Presión Mínima en 24 h:	13.3	entre02-03-2020 y 03-03-2020
Mayor descenso de Presión máxima en 24h:	16.5	entre27-12-2020 y 28-12-2020
Mayor descenso de Presión mínima en 24 h:	20.1	entre26-12-2020 y 27-12-2020



Resumen de Valores de Precipitación e insolación a lo largo del último año:

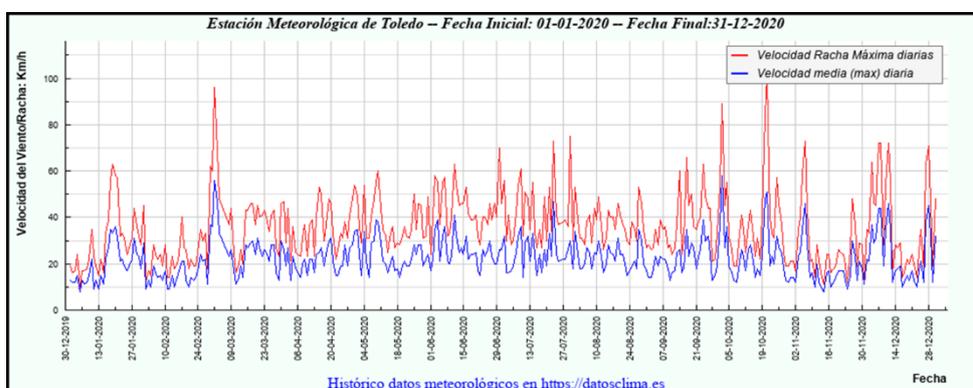


CARACTERÍSTICA	VALOR	FECHA
Máxima precipitación diaria registrada:	16.6 l/m ²	14/04/2020
Máximas horas de Sol Registradas:	13.9 h.	20/06/2020
Precipitación total acumulada en el periodo:	307.4 l/m ²	



Resumen de Valores de Viento a lo largo del Periodo seleccionado:

CARACTERÍSTICA / VALOR	(Velocidad m/s)	(Velocidad Km/h)	FECHA	HORA
Racha de Viento más alta Registrada:	28.1	101	21/10/2020	0:10
Velocidad Media más alta Registrada:	3.6	13	01/01/2020	



El viento dominante en la zona más frecuente es de componente oeste, seguido del este, siendo poco habituales los vientos del sur y sureste. Los meses más ventosos son mayo y junio. El último mes de la primavera durante el que se producen heladas es abril, y octubre es el primer mes en el que se empiezan a producir de nuevo. En los meses de enero y diciembre es cuando más heladas existen, en un número aproximado de diez al mes.

En el estudio previo ambiental, y a partir de los datos de temperaturas medias y precipitaciones medias mensuales, se puede observar que Toledo no padece de fríos excesivos, aunque durante un par de meses invernales el ambiente es frío. Sin embargo, destaca en el climograma el período estival, caracterizado por una práctica ausencia de lluvias con temperaturas altas. Las lluvias de primavera son poco abundantes y prácticamente iguales a las de otoño. Las curvas térmicas son semejantes a lo largo del año. Se puede comprobar un aumento lineal de la temperatura durante la primavera, con una humedad o más apropiadamente sequedad constante, que luego disminuirá todavía más en el estío.



En base a estos valores, y según Martonne, la presente zona se encuentra dentro de la caracterización de clima semiárido adecuado para pastos herbáceos y leñosos. Asimismo, según el índice de Balley, que relaciona las precipitaciones con la temperatura media, y un índice de humedad, se estaría en Toledo en una zona de semiaridez.

Al mismo tiempo el término municipal de Toledo está afectado por el régimen específicos que le proporciona las condiciones del valle del Tajo. En esta zona se produce una mayor evapotranspiración, con el que se devuelve parte del agua existente en la zona a la atmósfera en forma de vapor de agua, por la propia evaporación del suelo y por la transpiración de la vegetación que cubre el terreno.

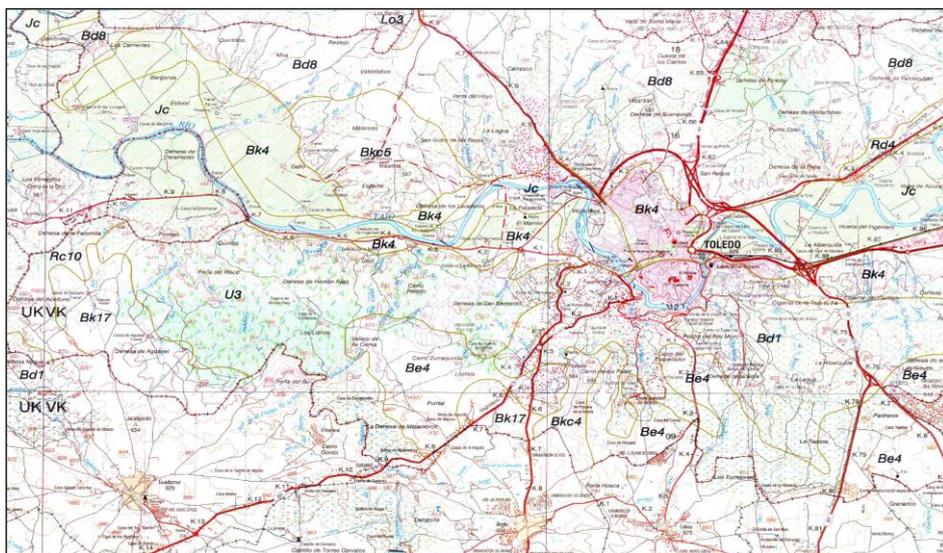
En este sentido, y de acuerdo con la caracterización establecida por Thorithwaite, se estaría en Toledo dentro de las condiciones de semiaridez, y con una eficacia térmica en el marco mesotérmico. Esto significa que estamos dentro de un clima seco.

3.3.4. Suelos⁶

En el estudio citado anteriormente (Estudio y propuesta de control ambiental previo al POM. Jaime Plaza. 2000), que se reproduce a continuación, se efectúa un claro estudio de los suelos del municipio para comprender la importancia y el papel que juegan como base de las diferentes actividades socioeconómicas que en el mismo se asientan.

En Toledo se distinguen tres zonas, contemplando los aspectos edáfico-litológicos de las diferentes regiones naturales:

- Los suelos desarrollados a partir de las arcosas de la Facies Madrid y de la Facies Toledo, situados al norte del río Tajo. Forman parte de la región conocida como La Campiña.
- Los suelos de textura fina desarrollados a partir de arcillas, y los formados a partir de la facies química Miocena, que sólo se encuentran en la parte más oriental del término. Aquí son poco extensos, pero se incluyen dentro de la vasta región conocida como La Sagra.
- Los suelos formados sobre rocas metamórficas o ígneas, a veces carbonatadas, que ocupan los territorios situados al sur del río Tajo. Forman parte de la región conocida como La Plataforma de Toledo.



⁶ Este apartado se base en el estudio referenciado redactado por Jaime Plaza.



3.3.4.1. Suelos del sector detrítico septentrional

Este sector comprende esencialmente los suelos originados a partir de las arenas arcósicas de la Facies Madrid y la Facies Toledo. Se trata de una zona de perfil suavemente ondulado, en la que predominan diferentes formas de Cambisoles (tierras pardas), suelos caracterizados por carecer de un desarrollo edáfico pleno. Puntualmente, en el límite norte del término aparecen Luvisoles (suelos pardos no cálcicos), dominantes en la región septentrional de la provincia.

Los Cambisoles están muy bien representados en el término de Toledo; se desarrollan prácticamente sobre todo tipo de material geológico, y no sólo aparecen en este sector septentrional, sino que también están bien representados en el sector meridional de la zona de estudio. La característica principal de estos suelos es la presencia de una capa de alteración en el perfil edáfico, denominada horizonte cámbico. Esta capa se forma por la alteración de los materiales de partida "in situ", y se traduce en una coloración parda muy llamativa, la liberación de óxidos de hierro, y la presencia en cantidad apreciable de minerales alterables procedentes de los materiales parentales.

El horizonte cámbico evidencia la edafogénesis de estos suelos, una cierta alteración del material parental, un cambio que se traduce en la modificación de la estructura de la roca.

Los Cambisoles (FAO, 1974), son agrupados en el sistema americano de la Soil Taxonomy como "Inceptisoles" (1975). Los Cambisoles cálcicos (Bk) están bien representados en el sector septentrional. Siempre están desarrollados sobre materiales detríticos sedimentarios más o menos finos. Presentan en su perfil un horizonte superior A, pobre en materia orgánica, de coloración clara -tipo ócrico-, y por debajo un horizonte calcáreo, entre los 20 y 50 cm de profundidad, y que puede alcanzar los 70 cm, en las mayores potencias. La textura es muy variable, mientras que el pH siempre ronda valores próximos a 8.

El contenido en materia orgánica es bajo, y no suele superar el 2,2 %. En cuanto al contenido en carbonato cálcico también suele ser bajo, sin llegar a superar el 10 %. Son suelos muy saturados.

Los Cambisoles cálcicos de la zona de estudio pueden aparecer asociados a otros tipos de suelo, como Regosoles calcáreos (Bk 4), Regosoles éutricos (Bk 11), o con Xerorendzinas en algunos puntos del territorio ocupado por los gneises carbonatados (Bk 17). Estos Cambisoles cálcicos se corresponden con los "Calcixerochrepts" o "Calcixerollic xerochrepts" del orden Inceptisoles, de la Soil Taxonomy. Los Cambisoles cálcico-crómicos (Bkd se diferencian de los anteriores por la presencia de una coloración especial, de tonos rojizos, en el horizonte B.

Suelen encontrarse sobre materiales detríticos groseros, como las terrazas, pero siempre con fuertes carbonataciones. Suelen ser de textura variable, entre franco arenosa y franco arcillosa, y generalmente con escasa potencia. El contenido en carbonato cálcico es elevado, y la saturación en bases es prácticamente del 100 %.

En determinadas ubicaciones, los Cambisoles cálcico-crómicos pueden asociarse a otros suelos que aparecen en la unidad de forma más o menos aparente: Cambisoles cálcicos, Regosoles cálcicos, en las terrazas arcósicas (Bkc 5); Luvisoles cálcico-crómicos, en coluviones (Bkc 4). Estos Cambisoles cálcico-crómicos también se incluyen en los "Calcixerochrepts" de la Soil Taxonomy. Los Cambisoles dístricos (Bd)



se caracterizan por su acidez, con un pH entre 5 y 6, Y un bajo contenido en materia orgánica (1-2,5 %). Carecen de carbonato cálcico en la masa del suelo, y presentan un grado de saturación siempre inferior al 50 %.

Presentan un horizonte superior claro -cuando no se cultivan- de unos 15 cm, seguido del horizonte cámbico de unos 25 cm, sobre los materiales originales más o menos descompuestos. Los materiales de partida son silíceos, principalmente coluvios y rañas.

Los Cambisoles dísticos también presentan asociaciones más o menos evidentes en determinados emplazamientos. Así, a estos suelos se les asocian Luvisoles cálcico-crómicos y Cambisoles éutricos -estos últimos minoritarios-, en las zonas donde el material originario son arcosas (Bd 8); Y Xerorankers, cuando son gneises (Bd 1). Estos Cambisoles dísticos serían los "Dystrochrepts" de la Soil Taxonomy.

En el límite septentrional de la zona de estudio aparecen algunas muestras de Luvisoles, que son los suelos que dominan buena parte del norte de la provincia. La característica fundamental de los Luvisoles es la presencia en su perfil de un horizonte enriquecido en arcilla, como resultado del arrastre producido desde el horizonte superior y su posterior acumulación en el horizonte argílico. Son suelos de pH próximo a la neutralidad, prácticamente saturados en bases. Se trata de suelos muy fértiles, de potencia medio-alta, debido a su localización, generalmente en zonas llanas y estables. Las texturas suelen ser finas, generalmente de tipo arenosas o arcillosas. Son capaces de retener mucha agua y bases, gracias a la presencia de arcillas hinchables en su complejo argílico. Además, la compactación del horizonte superior durante el estiaje, más arenoso, evita la evaporación excesiva, manteniendo la humedad en profundidad, factor este determinante y de gran repercusión en los cultivos de secano que se practican en la zona.

Los Luvisoles se recogen dentro del orden de los 11 Alfisoles", en el suborden "Xeralf", de la Soil Taxonomy. En la zona de estudio aparecen concretamente los Luvisoles órticos (Lo), suelos en los que el horizonte argílico manifiesta llamativamente una coloración parda, y que no presentan ninguna forma de carbonato cálcico en el perfil. Estos suelos incluyen frecuente mente en su matriz pequeños enclaves con suelos asociados, principalmente Luvisoles cálcico-crómicos (Lo 3).

3.3.4.2. Suelos del sector meridional

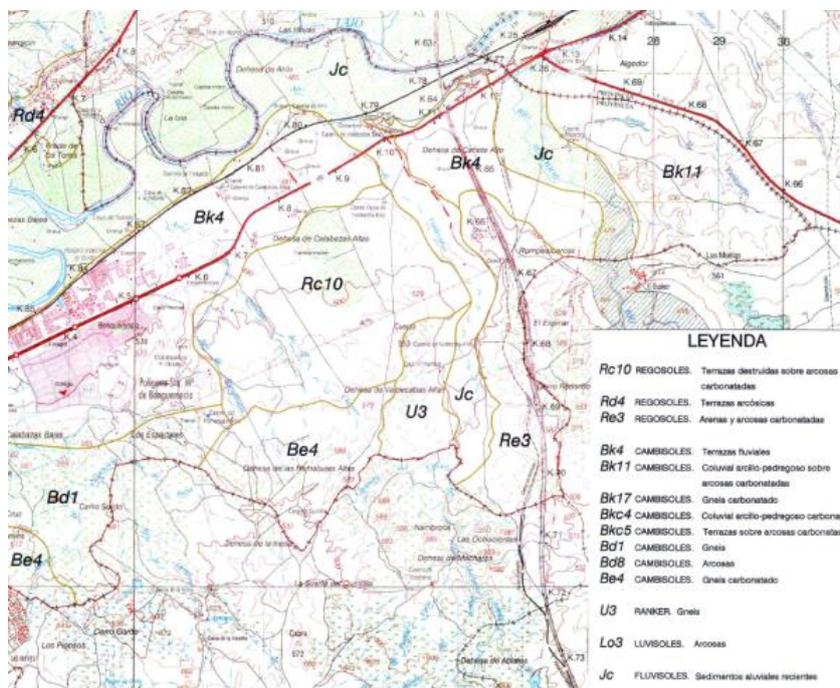
En la zona del término municipal de Toledo al sur del río Tajo aparecen, como ya se dijo anteriormente, diversos tipos de Cambisoles. Los Cambisoles cálcicos que aparecen en este sector se diferencian de los anteriormente tratados en los materiales originales, que en este caso son de naturaleza silíceo -gneis-, aunque en la actualidad se encuentran bastante alterados y carbonatados (Bk 17). Se trata de suelos de menor potencia que los originados a partir de los materiales detríticos sedimentarios. También se observan diferencias en cuanto al contenido en materia orgánica, con valores superiores en los del sector meridional.

También aparecen Cambisoles cálcico-crómicos en este sector, asociados a materiales coluviales arcillosos y pedregosos fuertemente carbonatados (Bkc4), y Cambisoles dísticos, en este caso originados desde rocas consolidadas tipo gneis (Bd 1).



Junto a estos diversos tipos de Cambisoles, ya tratados en el apartado anterior, aparecen los Cambisoles éutricos (Be), bien representados en la zona sur de este sector meridional. Estos suelos carecen de carbonato cálcico en su perfil, al menos entre los 20 y los 50 cm de profundidad, pero tienen una saturación en bases alta, siempre superior al 50 %. Contienen muy poca materia orgánica, por lo que su horizonte superior es de tipo ótrico. El pH suele estar siempre próximo a la neutralidad. Y las texturas oscilan entre las franco arenosas y las franco arcillosas. Se dan estos suelos preferentemente sobre los gneis carbonatados, dentro de la zona de estudio.

Los Cambisoles éutricos aparecen con inclusiones más o menos notorias de otros cambisoles, concretamente Cambisoles cálcicos, y de manera esporádica, con Xerorankers (Be 4). Los Cambisoles éutricos figuran como "Eutrochrepts" en la Soil Taxonomy.



En este sector de la zona de estudio son también abundantes los suelos Ranker(U). Son suelos formados a partir de materiales silíceos, con un horizonte superficial oscuro, con alto contenido en materia orgánica, pero mal humificada. Presentan un pH ácido y baja saturación en bases. Carecen de profundidad y generalmente son de textura arenosa (la fracción arena se sitúa entre el 150 y el 75 %. Estos suelos se desarrollan a partir de materiales silíceos consolidados del tipo gneis. En ocasiones pueden aparecer con asociaciones de Cambisoles dístricos (U 3). Para la Soil Taxonomy, los Ranker son suelos que se encuadran en el Orden "Entisoles" ("Xerorthents") y en el Orden "Inceptisoles" ("Xerochrepts", "Xerumbrepts" y "Haplumbrepts").

De manera más localizada aparecen en la zona de estudio algunos Regosoles (R). Son suelos poco evolucionados, en los que no existen horizontes genéticos, o vagamente presentan un horizonte superficial algo más oscuro. El contenido en materia orgánica es, por o tanto, muy escaso.

En la zona de estudio aparecen tres tipos de Regosoles. Aquellos que contienen carbonato cálcico en todo el perfil se denominan Regosoles calcáreos (Re). Estos suelos



se desarrollan sobre depósitos aluviales más consolidados, pero muy destruidos en la actualidad, como se observa en la zona occidental de este sector meridional (Re 10). También aparecen de manera puntual en la zona oriental, en la transición gradual entre los coluviones y los niveles superiores de terrazas.

Además, en el tramo final del río Algodor aparecen Regosoles éutricos (Re), suelos que no tienen contenido en carbonato cálcico pero sí presentan alta saturación en bases (Re 3). Se asientan sobre materiales blandos no consolidados de origen sedimentario, principalmente arenas y carbonatadas.

Finalmente, existe un franja de dominio de los Regosoles dístricos (Rd) sobre terrazas arcóscicas de la margen derecha del Tajo, concretamente en la región oriental (Rd 4).

Los Regosoles suelen aparecer con inclusiones de otros suelos, básicamente con Cambisoles cálcicos. Todos los Regosoles se enmarcan en los "Xerorthents" del Orden "Entisoles", en la clasificación americana Soil Taxonomy.

3.3.4.3. Suelos de vega y fluviales

El curso del río Tajo a su paso por el término de Toledo se encuentra flanqueado en la mayor parte de su trazado por Fluvisoles (J), concretamente Fluvisoles calcáreos (Jd). Son suelos poco evolucionados, debido principalmente a que se desarrollan a partir de depósitos aluviales recientes, sin tiempo suficiente para su desarrollo. Ocupan posiciones llanas; son bastante profundos, y tienen texturas entre franco arenosas y franco limosas. En ocasiones se puede distinguir ligeramente un horizonte superior, como consecuencia de un mayor contenido en materia orgánica. Los Fluvisoles calcáreos tienen alta saturación en bases, siempre superior al 50 %, Y son calizos en toda su profundidad.

Estos suelos pueden aparecer acompañados en mayor o menor grado por Regosoles calcáreos, a lo largo de su distribución por el término municipal. Estos Fluvisoles poco evolucionados de origen aluvial se clasifican como "Fluvent", dentro del Orden de los Entisoles, en la Soil Taxonomy.

En escasas situaciones aparecen Regosoles dístricos (Rd), suelos ácidos con escasa o nula saturación en bases, asociados a algunas terrazas sobre arcosas de la zona oriental del término de Toledo (Rd 4).

3.3.5. Hidrogeología

3.3.5.1. Cauces públicos

El término municipal de Toledo se encuentra en su totalidad dentro de la cuenca del río Tajo, el cual discurre por el centro del municipio en sentido este-oeste. Todos los cauces existentes en el término municipal, así como las escorrentías del mismo desaguan en el citado río.

Los límites del municipio coinciden con las desembocaduras de los ríos Algodor y Guadarrama, situados en los extremos este y oeste respectivamente.

Además de estos, dentro del municipio de Toledo existen los siguientes cauces públicos:

a) Por el margen derecho



- Arroyo Juan Lobar.
- Arroyo de Mazarracín.
- Arroyo de Villagómez.
- Arroyo de Pinedo.
- Arroyo del Aserradero.
- Arroyo del Carrasco.
- Arroyo de Valdelobos.
- Arroyo del Realejo.
- Arroyo de la Cañada de la Barca.
- Arroyo de Valdeslaca.

b) Por el margen izquierdo

- Arroyo de Valdejudío (desemboca al río Algodor)
- Arroyo de Valdecaba
- Arroyo del Quintillo.
- Arroyo de Ramabujas.
- Arroyo de Villaescusa.
- Arroyo del Taray.
- Arroyo Fuente del Tesoro.
- Arroyo de la Fuente del Moro.
- Arroyo de la Rosa.
- Arroyo de la Degollada.
- Arroyo de Loeches.
- Arroyo del Morterón.
- Arroyo de Corral Rubio.
- Arroyo de las Parras.
- Arroyo de Hernán Páez.
- Arroyo del Guajaraz.
- Arroyo Vallejo de la Cierva.
- Arroyo Fuentechada.
- Arroyo del Aceituno.

Los afluentes del margen derecho drenan la zona de la campiña neógena, y llegan prácticamente en su cabecera a los límites de los municipios situados al norte de Toledo (Olías del Rey y Bargas), donde se inicia otra divisoria hacia el norte. Estos arroyos abarcan una elevada superficie de terreno y, dado que en esta zona los suelos tienen una presencia elevada de arcillas y se produce cierta impermeabilidad, se recoge bastante volumen de agua cuando se produce una precipitación tormentosa.

En estas zonas situadas al norte del cauce del río se producen numerosas cárcavas, algunas de gran belleza, que llegan hasta el río Tajo, si bien muchas de ellas están afectadas por las extracciones de áridos existentes en la zona.

Todos estos arroyos discurren por suelo rústico salvo los correspondientes al Aserradero y Carrasco que se encuentran en sus últimos tramos canalizados, al afectar a zona urbanas consolidadas. De igual forma el arroyo de Villagómez discurre en parte canalizado por el núcleo urbano de Azucaica, para llegar al suelo rústico sin cauce público visible.



Los afluentes del margen izquierdo drenan hacia la denominada meseta cristalina, y la mayor parte de ellos nacen fuera del término municipal de Toledo, y algunos con bastante cuenca debido a su elevada longitud, como los arroyos de La Rosa La Degollada y del Guajaraz.

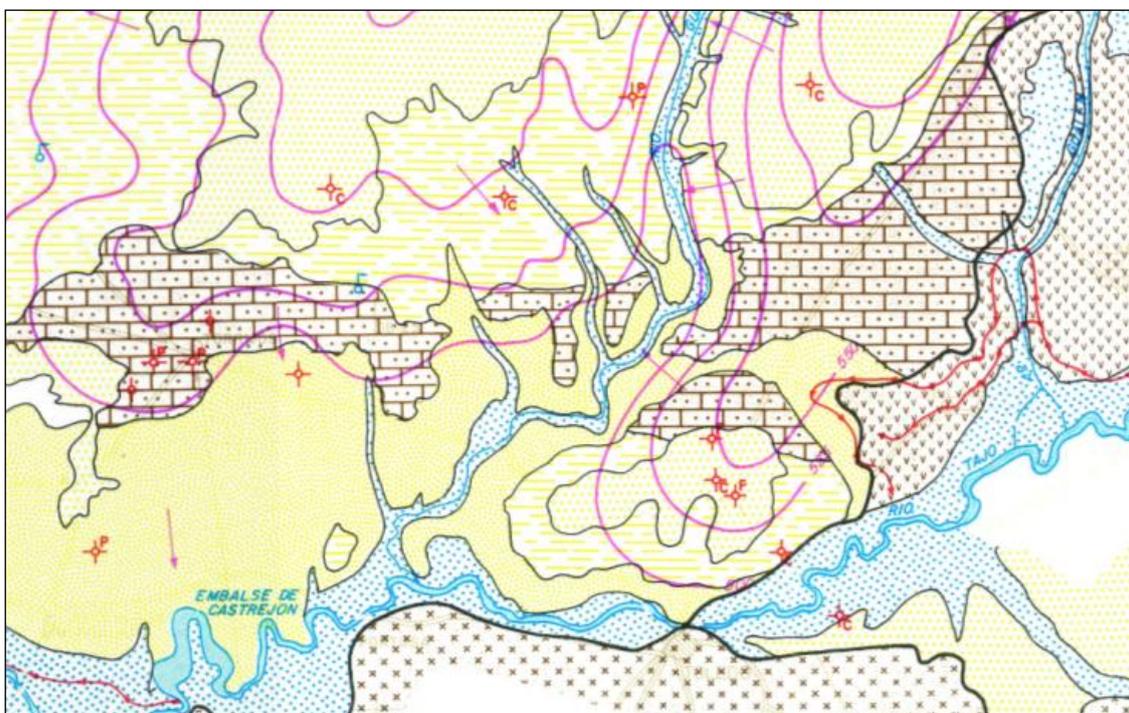
Estos arroyos tienen un caudal fluctuante y en algunas épocas pueden estar secos, si bien por la extensión de su cuenca pueden recoger un elevado volumen de agua cuando se produce una precipitación tormentosa.

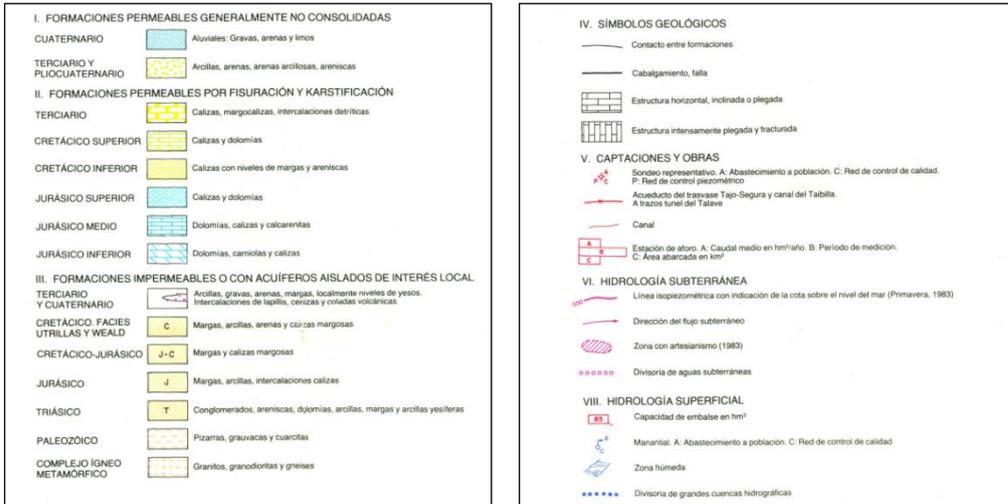
Aunque existen diversos datos al respecto al estar vinculado a otros factores relacionados con la regulación del mismo en los pantanos de cabecera, el caudal anual del río Tago asciende a 4.000 Hm³ aproximadamente. Los caudales más elevados ascienden en los meses de enero y febrero hasta 236 m³/s, y los menores se producen en el verano con un caudal de 58 m³/s.

En el cauce del río existe un total de 12 azudes, siete de los cuales se sitúan en el meandro del casco Histórico.

3.3.5.2. Aguas subterráneas

El término municipal de Toledo se encuentra dentro del sistema acuífero número 14, denominado como Terciario Detrítico Madrid-Toledo-Cáceres, y que se ubica en la zona noroeste de la provincia, entre la capital, Talavera de la Reina, la provincia de Madrid y parte de Guadalajara, y que cuenta con una superficie de 10.000 Km², de los que 6.400 están en la provincia de Toledo, tal y como indica el Instituto Hidrológico y Minero de España, sobre la síntesis Hidrogeológica de Castilla-La Mancha de 1985.



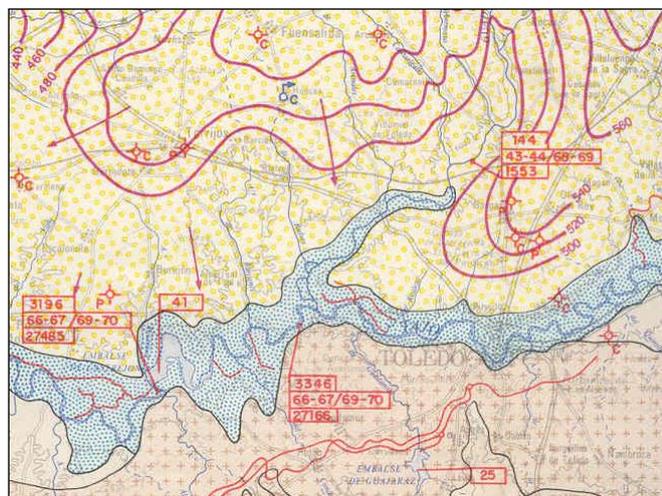


Esta zona incluye todas las formaciones detríticas y cuaternarias situadas entre el borde meridional del sistema Central y el septentrional de los Montes de Toledo, quedando limitado al este y al sureste por los terciarios evaporíticos de las facies centrales de la fosa del Tajo.

Litológicamente está formado por una matriz arcillo-arenosa en la que el contenido de ambos componentes (arcillas y arenas) varía de unas zonas a otras. La matriz incluye lentejones de arenas y gravas cuya dimensión longitudinal es muy superior a la transversal y esta última también es mucho mayor que el espesor.

Todo el sistema es asimilable a un acuífero único, heterogéneo y anisótropo, que funciona como libre y en el que el agua subterránea circula tanto por la matriz como por los lentejones, pero sólo se puede extraer mediante captaciones de estos últimos. La recarga se produce por infiltración directa de las precipitaciones en las zonas de interfluvio y la descarga en los valles correspondientes.

La calidad química de las aguas subterráneas es normalmente buena, apta para los diferentes usos. En general son de dureza media. En función de su contenido iónico se clasifican como bicarbonatadas cálcicas o sódicas. En el término de Toledo la litología fundamental es del Terciario y del Cuaternario con arcillas arenosas, arenas y arcillas, al norte del río y de margas yesos y arcillas al suroeste del mismo, tal y como se detalla en el plano adjunto realizado por el Instituto Geológico y Minero de España.



Lógicamente en las dos márgenes del río se produce una litología correspondiente con el cuaternario con conglomerados, brechas, arenas, limos y arcillas, con tierras permeables. El norte del término del río está en el mioceno con suelos formados por arenas arcóscas, arcillas y margas. La zona situada al sur del municipio corresponde con una litología del precámbrico-paleozoico, con suelos formados por rocas ígneas y metamórficas, siendo suelos impermeables.



Los sistemas acuíferos de la zona no se encuentran dentro de los que son fácilmente contaminables. En esta zona del acuífero, en la provincia de Toledo, la utilización del agua subterránea asciende a 43 Hm³ por año, siendo los recursos estimados de 300 Hm³ por año. Según el estudio referenciado, en estas zonas se podrían transformar en regadío escalonadamente en varios años unas 30.000 hectáreas como máximo.

La calidad química de las aguas subterráneas es normalmente buena, apta para los diferentes usos. En general son de dureza media, que en función de su contenido iónico se pueden clasificar como sódicas o bicarbonatadas cálcicas.

El principal acuífero del municipio está ligado al freático de la vega del Tajo, siendo un acuífero libre, conectado al curso fluvial y con muy buena accesibilidad al agua. Este acuífero es muy vulnerable a la contaminación y la calidad del agua está en relación directa con la calidad del curso fluvial. Además, como los materiales son muy permeables, tanto la llanura aluvial como los niveles de terraza baja, cualquier foco de contaminación existente sobre éstos, llega con gran facilidad y rapidez por todo el acuífero.

Existen otros acuíferos en los niveles de terraza, algunos conectados con el freático del río, y otros que se limitan a los niveles detríticos permeables de las terrazas medias y altas, y que dan origen a pequeñas fuentes y manantiales. En algún caso pueden aparecer lentejones permeables en los sedimentos detríticos de la campiña neógena.

Los materiales de la Facies Toledo y la capa de alteración de los gneises de la plataforma cristalina poseen cierta permeabilidad, aunque no dan origen a acuíferos importantes. Esta zona se hace más impermeable cuanto más se aleja del borde cristalino, y la capacidad de retención de agua de la capa de alteración, similar al *lem* granítico, es muy limitada. Es frecuente que los arroyos que discurren por la meseta cristalina drenen esta capa de alteración, y se encuentran algunos lugares estacionalmente encharcados y con algún drenaje deficiente. Otras veces la presencia de juncos y otros freatofitos, señala zonas con humedad dentro del conjunto cristalino.

3.3.5.3. Estudio hidrológico de avenidas⁷

En el estudio hidrológico redactado por la Ingeniería Hermanos Garrote Marcos S.A., se establecían como caudales de cálculo el asociado a la máxima crecida ordinaria (Q_{MCO}), que determina la zona de dominio público hidráulico, y el de 500 años de período de retorno, que define la zona inundable. El primero de ellos se produce en condiciones de régimen natural, haciendo abstracción de los elementos reguladores del flujo, en Entrepeñas y Buendía, existentes en la cabecera del río Tajo. El segundo de ellos, correspondiente con la zona inundable se determina en las condiciones reales existentes, por lo que se debe de tener en cuenta el efecto laminador de los embalses de la cuenca.

Para el cálculo de los caudales del estudio realizado se hicieron dos estudios:

- Estudio Foronómico: en el que se han analizado la serie de registros de la estación de aforos número 14 de la red de la Confederación Hidrográfica del Tajo, a partir de la cual se han obtenido los caudales característicos de avenida.

⁷ Este estudio se encargó por el Ayuntamiento de Toledo con el fin de completar los distintos trabajos y análisis para el Plan de Ordenación Municipal de Toledo aprobado en el año 2007.



- Estudio hidrometeorológico, en el que se ha analizado el proceso de transformación precipitación-escorrentía en régimen natural mediante el empleo del conocido modelo HEC-1.

Los resultados de caudales obtenidos por ambos métodos se analizaron para seleccionar los valores definitivos. Como caudal asociado a la máxima crecida ordinaria se ha adoptado el valor obtenido en el estudio hidrológico para la avenida de 3 años de período de retorno. Los valores de los caudales característicos de las avenidas de 100 y 500 años de período de retorno se han tomado también del modelo hidrológico, aunque reduciendo sus resultados en un 30 % para tener en cuenta el apreciable grado de regulación de la cuenca. En resumen, se obtenían los siguientes caudales:

Avenida	Caudal m ³ /s
Máxima crecida ordinaria	540
T=100 años	1.730
T=500 años	2.000

Tras obtener estos caudales de cálculo se ha desarrollado un estudio hidráulico con el objetivo de delimitar las zonas de dominio público hidráulico e inundable del río Tajo en la zona central del municipio que puede estar afectada por las actuaciones o previsiones futuras. Para ello el estudio crea un modelo hidráulico en régimen permanente del río Tajo, y a través de un programa informático, se emplea el programa *HEC-RAS del U.S. Army Corps of Engineers*, que es en esencia una versión evolucionada del conocido HEC-2.

El modelo se ha aplicado en las siguientes hipótesis:

- Situación actual del cauce, a excepción hecha del camino de la antigua línea de ferrocarril Toledo-Bargas dado que está previsto su demolición.
- Situación futura con actuación urbanística consistente en la ejecución de viales con cota de rasante suficiente para contener la avenida de 500 años.

De la observación de los resultados del modelo se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- La crecida máxima ordinaria se evacua sin problemas por el cauce principal del río, salvo algún desbordamiento localizado de poca importancia.
- Avenidas superiores, a partir aproximadamente de los 1.000 m³/s, desbordan el cauce principal provocando inundaciones de extensión muy considerable, especialmente en los primeros kilómetros del tramo (parajes de la Alberquilla y Huerta del Ingeniero). Esto es debido fundamentalmente al efecto del remanso provocado por el fuerte estrechamiento de las márgenes que comienza aproximadamente a la altura del puente de Alcántara.

Como consecuencia de este remanso se producen aguas arriba calados de inundación importantes, combinados con velocidades de circulación muy bajas. Este efecto es predominante sobre las alteraciones del flujo producidas por puentes y azudes:

- En el caso de la avenida de 500 años de período de retorno los calados sobre la llanura de inundación en los primeros kilómetros del tramo hasta el puente sobre la autovía N-401 (perfiles 14 a 8) son del orden de tres metros o incluso inferiores. Sin embargo, aguas abajo del mencionado puente la llanura de inundación se estrecha considerablemente, lo que se traduce en aumentos apreciables en los calados. Concretamente, en los perfiles 7, 6 y 5 los niveles de avenida se sitúan entre 4 y 5 metros



por encima de las cotas del terreno de la llanura de inundación. En estas condiciones la avenida inundaría la estación de ferrocarril y alcanzaría algunos tramos de la vía del tren de alta velocidad.

- Aguas abajo del cañón, a la altura del puente de los Parapléjicos, se producen igualmente inundaciones en la margen izquierda, pero de mucha menor extensión y calados sobre los terrenos de la margen generalmente inferiores a los dos metros.
- Si se pretende reducir la extensión de la zona inundable elevando los terrenos de las márgenes en las áreas de actuación urbanística sería necesario situar la cota de rasante de los viales al nivel de la avenida de 500 años más un cierto resguardo (como mínimo de 50 centímetros).
- Esto se traduce en las alturas de terraplén que se muestran en las dos tablas adjuntas:

Zonas aguas arriba. La Alberquilla				
Perfil	Cota agua	Cota terreno	Altura	Margen
18	459,80	454,90	5,40	Izquierda
19	459,75	456,60	3,65	Izquierda
20	459,60	457,70	2,40	Ambas
21	459,53	458,80	1,23	Ambas
22	459,45	456,40	3,55	Izquierda
23	459,11	456,70	2,91	Izquierda
25	459,09	454,65	4,94	Izquierda
26	459,05	454,75	4,80	Izquierda
27	459,03	453,90	5,63	Izquierda
28	459,00	457,95	1,55	Izquierda
30	458,08	458,08	0,00	Izquierda

El perfil 23 corresponde con la autovía A-42, el perfil 26 con el Azud de Safont, el perfil 28 con el azud de Azarquiel y el perfil 30 con el Puente de Alcántara

Zonas aguas arriba. La Alberquilla				
Perfil	Cota agua	Cota terreno	Altura	Margen
52	444,74	442,35	2,89	Izquierda
53	444,47	442,90	2,07	Izquierda
54	444,19	443,00	1,69	Izquierda
55	444,13	443,00	1,63	Izquierda
56	444,12	443,00	1,62	Izquierda
57	444,04	442,70	1,84	Izquierda
58	443,87	443,40	0,97	Izquierda

El perfil 53 corresponde con el puente de Parapléjicos, y el perfil 55 con el Molino El Egido.

Las velocidades de circulación en la avenida de 500 años en las zonas de actuación son muy bajas, ya que no superan un metro por segundo en la mayoría de los perfiles. Además, los períodos de recurrencia de las avenidas que alcancen el pie de esos taludes son muy altos, al estar por encima de los 50 años. Por todo ello las protecciones a establecer en estos terraplenes pueden ser sencillas.

Para estas protecciones el estudio hidrológico recomienda la colocación de una capa estabilizadora, tipo Geoweb, compuesta por una estructura alveolar de polietileno de alta densidad, que puede rellenarse con tierra vegetal con vegetación con lo que se consigue un alto grado de integración ambiental del conjunto. El pie del talud se puede reforzar con protecciones de escollera o gaviones.

3.3.6. Vegetación

En el estudio ya citado de Jaime Plaza se hace un completo análisis de la vegetación del municipio, de Toledo, que se reproduce en este apartado:

La región natural en la que está incluido el término municipal de Toledo representa una zona de tránsito entre diversos territorios biogeográficos. Esto implica variaciones en la composición



florística de las comunidades vegetales, al igual que diferencias en el uso y aprovechamiento del territorio, condicionantes éstos del aspecto desigual que presenta en la actualidad el paisaje vegetal primitivo.

“Las grandes parcelas dedicadas al regadío se extienden por la vega y márgenes del Tajo, mientras que diversos cultivos de secano y algunos aprovechamientos ganaderos puntuales, se dan en el resto del territorio. La especializada gestión de algunas fincas al sur de Toledo, una como área militar con paso restringido, y otras con propiedad privada de los terrenos, así como su compleja orografía, son todos factores que han permitido el mantenimiento de buenas manchas de vegetación natural en esta parte del territorio”.

En cualquier caso, el paisaje vegetal está muy alterado por la acción del hombre, a través de las distintas culturas que han poblado estas tierras, aunque esta influencia es más acusada en el último siglo, sobre todo en los que respecta a la ocupación del territorio. El crecimiento de la ciudad desde la segunda mitad del siglo XX ha supuesto la expansión de las zonas urbanas, residenciales e industriales, lo que ha supuesto la modificación del territorio. Además, las actividades ejercidas suponen una mayor afección al territorio, y al medio natural preexistente con alteración del paisaje, la vegetación y la fauna.

3.3.6.1. Vegetación potencial

El municipio se encuadra en la submeseta sur, formada en la era terciaria debido a plegamientos alpinos, cuando el zócalo paleozoico existente se resquebraja y se conmueve hacia el Este, donde existen materiales plásticos de cobertera.

Con estos plegamientos, agrietamientos y fracturas se constituyen los Montes de Toledo, que corren dividiendo la submeseta sur en dos partes iguales, la del Norte ocupada por la fosa del Tajo y la meridional por la fosa del Guadiana. Son unidades interiores en las que, durante el mioceno y el plioceno, fueron acumulándose sedimentos procedentes de los materiales erosionados en los cinturones montañosos que los circundan. En la fosa más septentrional, la del Tajo, podemos distinguir tres sectores. El segundo es el valle medio del Tajo, que cruza el territorio con una dirección este-oeste.

El municipio se encuentra dentro en el área incluida dentro de las siguientes unidades fitogeográficas:

- Reino Holártico
- Región Mediterránea
- Superprovincia Mediterráneo-iberoatlántica
- Provincia Castellano-Maestrazgo-Manchega
- Sector Manchego Sagrense

Dentro de estas regiones se distinguen una serie de Pisos Bioclimáticos, quedando definidos éstos como los tipos o espacios termoclimáticos que se suceden en una cliserie altitudinal o latitudinal, y delimitándose en función de las comunidades vegetales presentes en determinados intervalos termoclimáticos, calculados a partir del Índice de Termicidad. Bioclimáticamente no presenta gran variabilidad, ya que, de los cinco pisos bioclimáticos existentes en España, únicamente está representado el piso mesomediterráneo, caracterizado con los siguientes rangos:

- Temperatura media anual (T): 13 a 17 grados centígrados.
- Temperatura media de las mínimas del mes más frío (m): -1 a 4 grados centígrados.



- Temperatura media de las máximas del mes más frío (M): 9 a 14 grados centígrados.
- Índice de termicidad $It = (T + m + M)10$: Entre 210 y 350.

El Tipo de invierno que rige la zona se puede considerar como frío, tirando a fresco, mientras que el Tipo de Ombroclima es claramente seco.

*La vegetación de esta zona responde a los parámetros climáticos característicos de muchas zonas del ámbito peninsular, lo que supone básicamente la presencia de un tipo de vegetación de hoja dura, esclerófila (el tipo durilignosa, de Rivas-Goday), en la que el árbol dominante es la encina (*Quercus rotundifolia*).*

“El corredor central que supone el valle del Tajo nunca ha ofrecido obstáculo alguno a la penetración y al retroceso de la vegetación luso-extremeña, que penetra como una cuña por la parte suroccidental de la provincia toledana. También son muchos los elementos termófilos que aparecen en la zona, eso sí, generalmente ligados al valle y a las laderas circundantes, manifestando con su presencia cierto carácter relictico.

De este modo se puede identificar, como interpretación del paisaje vegetal, un gradiente de termicidad y humedad decreciente según se adentra por el valle, desde oeste a este. Hacia la palie occidental el dominio vegetal está ejercido por los encinares manchegos con influencias extremeñas, en la actualidad básicamente matorrales y encinares, mientras que hacia el este el dominio corresponde a los encinares manchegos, en la actualidad terrenos de cultivos o dominados por matorrales seriales.

Por estos motivos, el territorio ocupado por el término municipal de Toledo es difícil de deslindar desde el punto de vista corológico, más si se tiene en cuenta la fuerte impronta dejada por el hombre y sus actividades en la zona de estudio”.

La vegetación potencial del municipio estaría compuesta por encinares mesomediterráneos que tienen a la encina o carrasca (*Quercus rofundifolia*) como especie dominante en su etapa madura, excepto aquellos enclaves determinados por un tipo de vegetación edafófila. Estas formaciones se corresponderían con un bosque maduro de encinas (*Quercus rotundifolia*). El sotobosque arbustivo, aunque diverso, no sería muy denso. La etapa madura se desarrollaba sobre substratos diversos, tanto silíceos como calcáreos, originando diferentes series del encinar. 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.

En su etapa madura adquiere la forma de un bosque de encinas en el que también aparecen arbustos esclerófilos como *Quercus coccifera*, *Rahmnus alaternus*, *Rahmnus lycioides*, etc., que tras la degradación o desaparición de la encina toman protagonismo y cubren extensas manchas. En estas etapas maduras los encinares basófilos de Castilla La Mancha presentan, respecto a otros de esta misma serie situados en otras áreas geográficas, algunas especies diferenciales como *Jasminus fruticans*, *Pistacia therevinthus*, *Aristolochia paucinervis* y *Geum sylvaticum*, entre otras.

Los matorrales seriales de estos carrascales estarían formados generalmente por fanerófitos perennifolios, arbustos que tenderían a desaparecer al incrementarse el rigor invernal. 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.



Cuando las condiciones de suelo fueran favorables, con horizontes orgánicos sin erosionar, las formaciones de altas gramíneas vivaces podían ocupar grandes extensiones en la zona, hecho que todavía puede apreciarse en determinados enclaves, sobre todo del sureste y de la zona sur en general. Estas formaciones gramíneas han sido siempre susceptibles de ser utilizadas para el aprovechamiento ganadero y para industrias artesanales. Se trata en general de unidades vegetales muy importantes para las zonas en las que se asientan, puesto que son elementos que conservan y generan nuevos suelos, tanto las formaciones características de los terrenos ricos en bases, ocupados por espartales (*Stipa tenacissima*), como las propias de los suelos silíceos, con berceo (*tipa gigantea*).

En los procesos de degradación de la vegetación, se refleja la tendencia que tienen ambas series dominantes de carrascales hacia la aparición de retamares, (*Retama sphaerocarpa*), especie que es activa fijadora en el suelo del nitrógeno atmosférico, y que favorece la existencia de suelos bien conservados. De aquí la acción humana llevada a cabo, favoreciendo la aparición de estos retamares, de buena crianza ganadera.

La acción de la ganadería ovina extensiva favorece la aparición de pastizales muy productivos, tanto en los sustratos silíceos (*Poa bulbosa*) como en los básicos (*Poa bulbosa*) y con variedad de leguminosas.

En resumen, se tendría en los terrenos de la margen derecha del Tajo (y también en otros de la zona sur) se encontraría la serie castellano-aragonesa seca basófila de la encina (*Bupleura rigidi-Querceta rotundifoliae sigmetum*). En la zona suroccidental estarían la serie mesomediterránea luso-extremaduraense seco-subhúmeda silicícola de la encina, (*Pyrobaurgaeanae-Querceta rotundifoliae sigmetum*), muestra de la vegetación de la plataforma cristalina que se extiende a los pies de los Montes de Toledo.

3.3.6.2. Vegetación actual⁸

Lógicamente la vegetación potencial anterior está muy transformada. La encina (*Quercus ilex ssp. ballota*), aun estando bien representada en Toledo, ha dejado paso a otras especies, y ocupa actualmente una superficie mucho menor.

Las formaciones más densas de encinas se localizan al sur y al suroeste del término, si bien existen otras zonas de encinar en el municipio, aunque con menor densidad. En este sentido se pueden diferenciar tres tipos de encinar en cuanto a la densidad:

- Encinares densos
- Encinares abiertos y aclarados, con presencia más o menos significativa de matorrales y pastizales.
- Encinar que ha sufrido cierto proceso de adehesamiento apareciendo labores de cultivo o de pastoreo.

Los arbustos que acompañan a la encina en el municipio son los siguientes:

- Coscoja (*Quercus coccifera*)
- Espino negro (*Rhamnus lycioides*)
- Espino blanco (*Crataegus monogyna*)
- Aliaga (*Genista scorpius*)
- Esparraguera (*Asparagus acutifolius*)

⁸ Casi toda la documentación de este apartado se ha obtenido del Estudio y Propuesta de control ambiental previo redactado por Jaime Plaza por encargo de este Ayuntamiento de Toledo para la confección del POM.2007.



- *Halimium viscosum*.

Hacia la zona más suroccidental, el estrato arbustivo presenta algunos elementos que reflejan el carácter ecotónico de la zona, tales como:

- Piorno blanco (*Cytisus multijlorus*)
- Cantueso (*Lavandula pedunculata*)
- Berceo (*Stipa gigantea*)

La presencia del río Tajo condiciona la existencia de diversos taxones de carácter termófilo, en ubicaciones protegidas, por lo que hay que destacar, entre otros:

- Cornicabra (*Pistacia terebinthus*)
- Almez (*Celtis Australis*)
- Jazmín de monte (*Jasminum jruticans*)
- *Ephedra nebrodensis*
- *Ephedra major*
- *Oxyris alba*,

Al sur y en la zona suroccidental, que se encuentra ocupada por este encinar, existen zonas dispersas de vegetación serial, como consecuencia de la actividad humana.

En las laderas del margen izquierdo del Tajo, así como en algunas zonas del Guajaraz aparecen comunidades formada por el piorno blanco (*Cytisus multiflorus*) y por la retama (*Retama monosperma*). La comunidad se acompaña generalmente por taxones como la mejorana (*Thymus mastichina*), el cantueso (*Lavandula sampaiana s.l.*), *Carlina hispanica*, *Ballota hirsuta*, la cornicabra (*Pistacia terebinthus*), el gamón (*Asphodelus aestivus*), la esparraguera (*Asparagus acutifolius*), *Halimium viscosum*, el berceo (*Stipa gigantea*), la atocha o esparto (*S tipa tenacísima*), y almendros asilvestrados (*Prunus dulces*), entre otros.

A veces esta comunidad de piornos y retamas entra en contacto con matorrales ralos que se desarrollan sobre suelos pobres. Los caméfitos dominan estas formaciones heliófilas, cuyas formaciones únicamente en el extremo suroccidental del término municipal:

- *Thymus mastichina*
- *Lavandula sampaiana s.l.*
- *Phlomis lychnitis*
- *Teucrium gnaphalodes*
- *Thymus zygys*
- *Santolina canescens*
- *Carlina hispanica*
- *Jasminum fruticans*
- *Dipcadi serotinum*
- *Ornithogalum umbellatum*
- *Ranunculus paludosus*

En algunos enclaves occidentales del término aparecen matorrales de coscoja (*Quercus coccifera*) y espino negro (*Rhamnus lycioides*), de carácter heliófilo y espinescente. En los enclaves particularmente cálidos aparece *Ephedra fragilis*. Además, suelen aparecer: *Jasminum fruticans*, *Asparagus acutifolius*, *Quercus ilex ssp. ballota*, *Juniperus oxycedrus*, *Serratula pinnatifida*, *Thapsia villosa*, ...



La vegetación cambia considerablemente entre las zonas oeste y este, al cambiar los sustratos sobre los que se asientan las comunidades vegetales. Se trata del dominio característico del encinar manchego, aunque quedan pocas muestras en la actualidad que permitan conocer la composición originaria de estas formaciones. En estas zonas el encinar está bastante abierto, con un cierto carácter de adhesionamiento, y carece de buena parte de la vegetación arbustiva original. Se pueden ver ejemplares de *Retama monosperma*, *Quercus coccifera*, *Genista scorpius*, *Stipa tenacissima*...

Las zonas de cultivos son abundantes, apareciendo zonas de vegetación serial en los lugares en los que no existe actividad agrícola, o como consecuencia del abandono de las tierras anteriormente explotadas.

Junto a los espinares con coscoja y espino negro, los retamares con aliagas representan las primeras etapas seriales del encinar manchego. Todavía son abundantes en estas formaciones de retamas que no se conservan muchas aliagas (*Genista scorpius*), siendo más comunes los elementos de cierta nitro-filia, como *Artemisia valentina* y *Carlina hispanica*. También son especies habituales *Thymus zygis*, *Helianthemum asperum*, *Asparagus acutifolius*, *Santolina rosmarinifolia ssp. canescens*, y *Ruta montana*.

Las formaciones nitrófilas son muy variables, ocupando, en ocasiones, grandes extensiones, que entran en contacto con los retamares. A menudo pueden reconocerse diversas asociaciones. Una de las más típicas son las formaciones de bolinas. Los matorrales nitrófilos de *Artemisia valentina* y *Santolina canescens* tienen cobertura media. Tienen su óptimo en la parte del territorio dominada por las arenas arcillosas, aunque también aparecen puntualmente en los gneis es carbonatados del macizo cristalino. Estos se encuentran ligados a los taludes, los terrenos removidos, pastoreados, y suelen dar protección a numerosos vivares de conejo, donde se acumulan orina y excrementos, que nitrifican el terreno.

También son también habituales otras plantas: *Artemisia glutinosa*, *Carlina hispanica*, *Retama sphaerocarpa*, *Thymus zygis*, *Cynoglossum cheirifolium*, *Ruta montana*, *Stipa tenacissima*, *Helianthemum asperum*, *Muscari neglectum*, *Hippocrepis commutata*.

En los biotopos menos nitrificados el matorral de bolinas contacta con los espartales, que generalmente ocupan en las laderas posiciones topográficas superiores.

Los espartales o atochares son un tipo de matorral-pastizal camefítico amacollado. Generalmente requieren para su desarrollo suelos profundos en cuya composición granulométrica tengan predominancia las arcillas. De cierto carácter termófilo, la formación muestra tendencia a ubicarse en enclaves soleados. Como elementos compañeros del esparto están *Arrhenatherum album*, *Thapsia villosa*, *Retama sphaerocarpa*, *Carlina hispanica*.

En algunos enclaves arcillosos (taludes y bordes de caminos), y en los campos de cultivo abandonados, aparecen sisallares nitrófilos, comunidades abiertas que suelen acompañar a los retamares y las formaciones de bolinas. Junto al sisallo (*Salsola vermiculata*) y a *Peganum harmala* aparecen otras plantas, como *Retama sphaerocarpa*, *Thapsia villosa*, *Stipa tenacissima*, *Carlina hispanica*, *Marrubium vulgare*, *Artemisia valentina*, ...

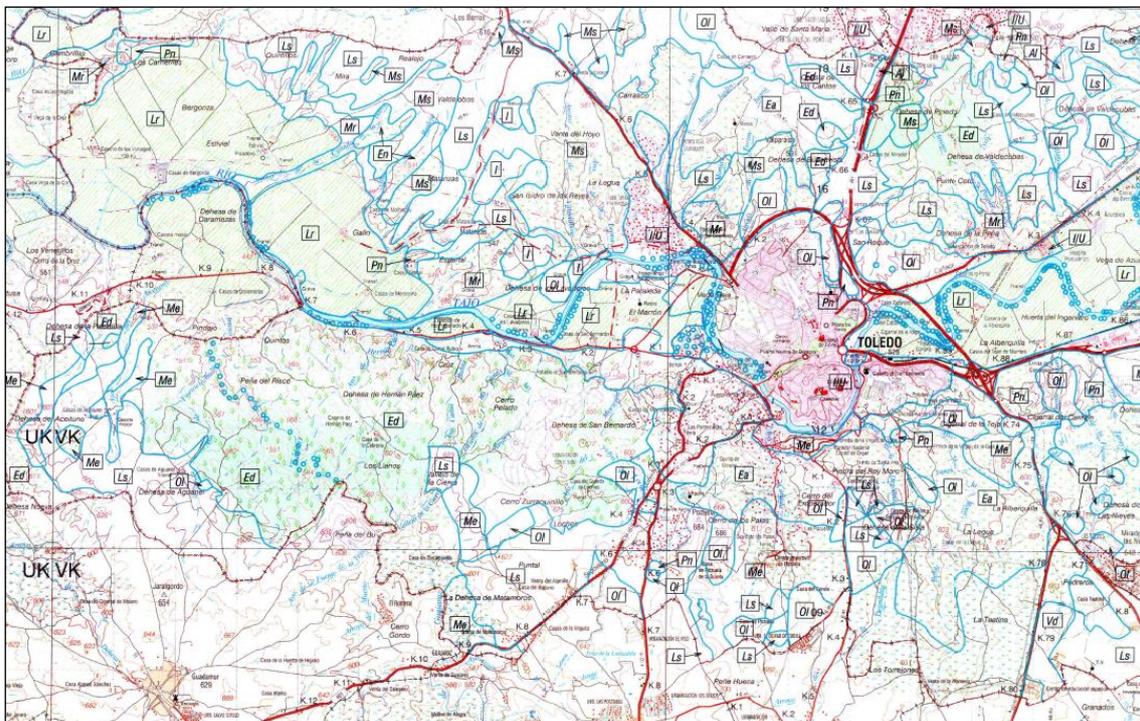
En las antiguas canteras y en los cultivos o infraestructuras abandonados, aparecen formaciones nitrófilas y arvenses de carácter estacional. Los tobarales de desarrollo estival están dominados por diversos cardos de gran porte, entre los que destaca *Onopordum nervosum*. Son también habituales *Centaurea calcitrapa*, *Eryngium campestre*, *Carduus bourgeanus*, *Phlomis herba-venti*, *Verbascum sinuatum*, *Artemisia valentina*, *Euphorbia matritensis*, *Teucrium gnaphalodes*.



En estos enclaves alterados también son típicas las formaciones de jaramagos (*Brassica barrelieri*, *Diplotaxis virgata*), las asociaciones primaverales de la cebada loca *Hordeum leporinum*, pastizales de *Brachypodium phoenicoides*.

Por último, entre las formaciones seriales del encinar manchego, existe una comunidad de carácter termófilo que aparece puntualmente, generalmente en situaciones ecotóxicas entre el dominio climatófilo del encinar, y las formaciones edafófilas riparias, y corresponde con las comunidades densas de *Oxyris alba*. Efectivamente, pueden comportarse como la orla de los encinares en situaciones de cierta humedad, o como la orla más seca de la olmeda. Estas se acompañan habitualmente de otros elementos termófilos, como *Pistacia terebinthus*, *Ballota hirsuta*, *jasminum fruticans*, *Stipa tenacissima*, así como otros elementos, tales como *Ulmus minor*, *Melica ciliata*, *Thymus zygis*, *Santolina canescens*, *Tamus communis*, *Conium maculatum*.

En cuanto a la vegetación edafófila actual y la vegetación riparia, la continua actuación humana sobre las vegas fluviales ha provocado una vegetación ribereña muy empobrecida con respecto a la original. En el mejor de los casos, la ribera mantiene unos cuantos metros de anchura cubiertos por la vegetación propia de estos medios, sauces, chopos, tarajes, olmos, y especies arbustivas.

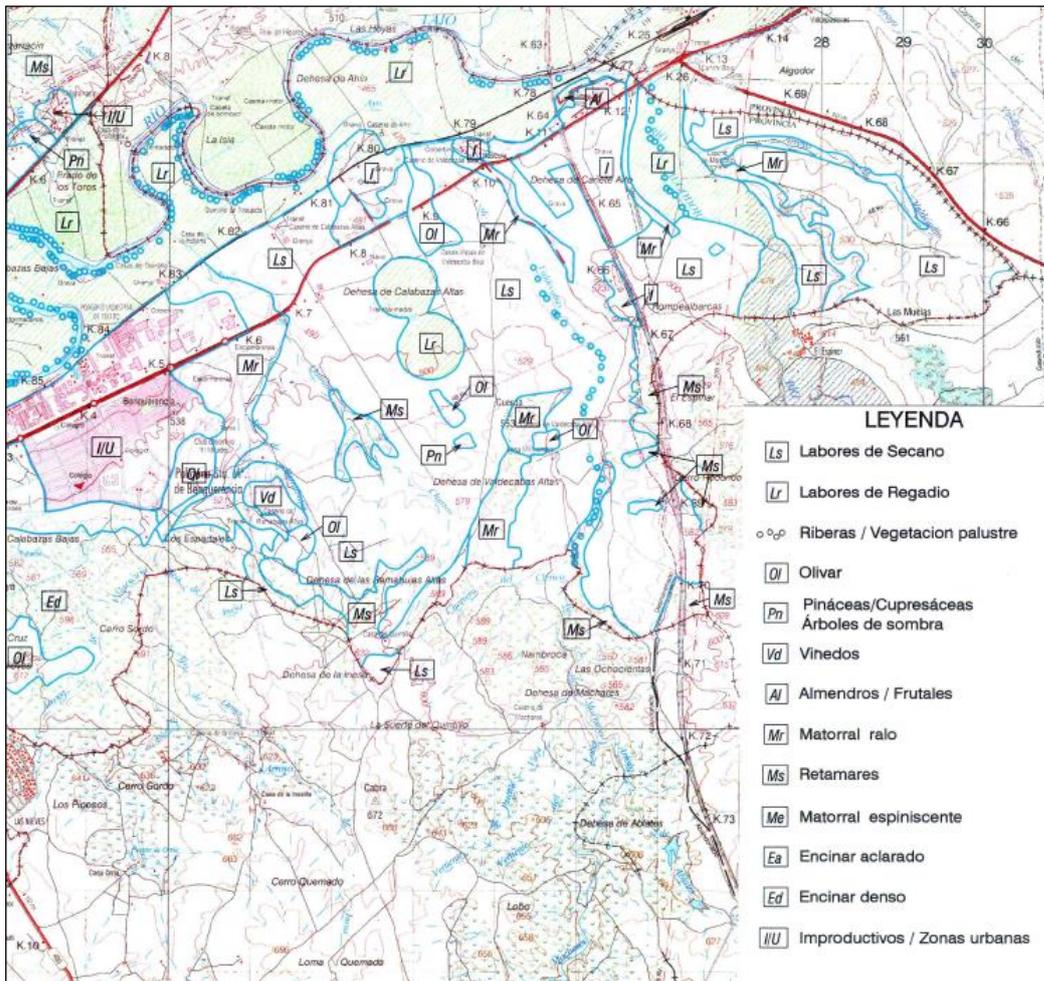


Esta vegetación de ribera está presente de manera saltada a lo largo de ambas orillas del río, constituyendo enclaves. En algunos puntos de las márgenes del río Tajo, así como en las islas fluviales, se puede apreciar las bandas de la vegetación riparia, con formaciones arbustivas de sauces (*Salix*) estabilizadores de márgenes, prácticamente en continuo contacto con el agua. Por detrás de esta banda aparecen las especies arbóreas correspondientes con los chopos (*Populus alba*), tarajes (*Tamarix africana*, *Tamarix gallica*) y otros sauces, todas ellas en extensiones reducidas.

Como banda más alejada del cauce pueden aparecer los olmos (*Ulmus minor*), siendo esta la banda más maltratada, al haberse modificado por la agricultura, sobre todo en las últimas décadas por problemas fitosanitarios. Junto a la vegetación riparia se aprecian todavía taxones de carácter termófilo, que llegan hasta situaciones continentales a favor de enclaves en los que



los extremos del condicionante térmico se suavizan., como el almez (*Celtis australis*J, la cornicabra (*Pistacia terebinthus*J, *Ephedra nebrodensis*, *Ephedra major*, *Oxyris alba*.



En cuanto a las plantas con flor que acompañan las zonas riparias, en la actualidad se encuentra muy deteriorado, y ha dado paso a la proliferación de comunidades más o menos nitrófilas. Muchas praderas juncales han desaparecido, así como las hierbas que en ellas crecían. Han desaparecido arbustos y lianas, pasando a ser dominado el espacio por las zarzas (género *Rubus*) y diversos megaforbios.

En estos márgenes proliferan con profusión las formaciones de grandes helófitos, principalmente carrizales de *Phragmites australis*, pero también cañaverales (*Arundo donax*), y espadañales (*Typha angustifolia*, y pueden aparecer algunos tarajes, olmos y chopos residuales. En algunas ocasiones se llega a ocupar casi completamente el cauce del río, con una impenetrable vegetación helofítica lineal. Esto suele ocurrir como consecuencia de la temporalidad de las aguas, o por una inadecuada gestión en el uso de las mismas para el regadío, que provoca la estacionalidad del flujo del agua, permitiendo únicamente el desarrollo de las plantas mejor capacitadas.

3.3.6.3. Valoración de la vegetación

Se reproduce a continuación la valoración que sobre la vegetación se efectúa en el mencionado Estudio y Propuesta de control ambiental citado:



“Como ya se ha podido comprobar a lo largo del presente estudio, puede decirse que el área ocupada por el término municipal de Toledo muestra en la actualidad una vegetación bastante modificada con respecto a la que originariamente debía existir por estos parajes. La actividad humana, principalmente la agrícola, es la principal causante de esta gran alteración sufrida por las formaciones vegetales de la zona.

El paisaje de la zona norte del término está dominado por los cultivos, de regadío en la vega del Tajo, y de secano extendiéndose a lo largo de cerros y lomas. En la parte meridional también aparecen los cultivos, pero abundan también los parches de matorral y los pastizales, así como manchas de encinar hacia el oeste.

Todavía se conservan algunos enclaves de interés, en ocasiones cercanos a las situaciones que antaño debieron predominar. Así, en la zona meridional del término, y hacia occidente, existen algunas propiedades privadas que han mantenido a la vegetación dominante, el encinar, en bastante buen estado de conservación. Estas formaciones presentan aún buena parte de la diversidad biótica característica del territorio.

Se realiza a continuación una interpretación del estado de conservación en el que se encuentran las distintas unidades de vegetación, así como una valoración categórica de los mismos”.

- *Diversidad: Hace referencia a la riqueza de la unidad de vegetación en cuanto al número de especies.*

Muy diversa A
 Diversa B
 Poco Diversa e

- *Singularidad: Hace referencia al grado de presencia de la unidad de vegetación en el territorio ocupado por el término municipal de Toledo.*

No aplicable 1
 Escasa 2
 Rara 3
 Muy rara 4

- *Estado de conservación: Hace referencia a la situación actual del estado de conservación de la unidad de vegetación.*

Bueno a
 Aceptable b
 Malo c
 Muy malo d

- *Fragilidad: Hace referencia a la sensibilidad de la unidad de vegetación frente a las diversas actuaciones llevadas a cabo por el hombre en el territorio estudiado.*

Nula I
 Escasa II
 Importante III
 Elevada IV



Muy elevada V

Vegetación	Diversidad	Singularidad	Conservación	Fragilidad
Bosque galería	B	2	c	IV
Carrizales	C	2	b	II
Cultivos s. l.	C	1	-	I
Matorrales	B	2	c	II
Matorral-pastizal	B	2	b	II
Encinares	A	2	b	II
Plantaciones	C	1	-	I

3.3.7. Fauna⁹

Toledo se encuentra bajo la influencia del clima mediterráneo, con un verano de altas temperaturas, con un largo período de déficit hídrico, en la que se ha adaptado a estas circunstancias. Las plantas detienen su crecimiento durante dos períodos anuales, en los que las condiciones climáticas impiden sus funciones activas, pero la buena época para crecer se presenta durante el período de primavera-verano. Estas características ambientales marcan algunas de las condiciones de acogida para la fauna de la zona.

El alimento es abundante, aunque estacional, por lo que se condiciona la presencia de animales, durante la época de cría y la invernada. La trama que alimenta el funcionamiento del ecosistema mediterráneo se fundamenta en la abundancia de presas animales, y, como pieza básica, el conejo. La gran riqueza de frutos durante las temporadas de otoño e invierno es un recurso para la supervivencia de muchas especies.

Estas características permiten acoger a numerosas especies animales que crían en su seno, así como aves que se detienen en sus migraciones para establecerse y pasar el invierno. Por estos motivos se puede considerar la fauna de la zona como rica, y sobre todo en el caso de las aves, de gran variación estacional. Parte de esta riqueza zoológica se debe a la diversidad de biotopos existentes.

3.3.7.1. Caracterización de biotopos

Toledo cuenta con una importante diversidad de hábitats, por lo que tienen cabida numerosas especies de animales. En diversos tramos del río se han asentado especies riparias que permiten la presencia de la avifauna. En la parte situada al norte del río los biotopos se encuentran alterados por la gestión humana. Sin embargo, en la zona sur la naturaleza de los suelos y su orografía mantiene un aceptable estado natural de conservación.

Los biotopos presentes en el municipio de Toledo se recogen en las siguientes unidades:

- El medio acuático, compuesto por aguas de ríos, arroyos, charcas, graveras inundadas, etc.
- Las riberas, que incluyen los bosques galería, los cinturones de vegetación palustre, las franjas de helófitos que siguen los cursos menores de la zona.
- La campiña agrícola, que comprende un medio muy diverso con cultivos de regadío en el valle, con las zonas de secano, almendrales, olivares, cereales y plantas forrajeras.

⁹ Casi toda la documentación de este apartado se ha obtenido del Estudio y propuesta de control ambiental previo redactado por Jaime Plaza por encargo de este Ayuntamiento de Toledo para la confección del POM.2007.



- Parches de matorral y pastizal, de características florísticas muy diversas, retamares, atochares, espinares, que se reparten por los cerros y cigarrales, incluyendo diversos pastizales.
- Masas arbóreas naturales, correspondientes con los encinares del sur, y las dehesas de encinas, y las repoblaciones de coníferas.
- El medio urbano.

3.3.7.2. Fauna en cada biotopo

a) El medio acuático

En este biotopo se encuentran los peces, los anfibios y, en menor medida, los reptiles. Debido a que, en la actualidad, las condiciones naturales de estas aguas se encuentran en mal estado debido a la degradación de las mismas, la fauna asociada está empobrecida.

Ninguno de los cursos de agua está catalogado como aguas de interés de su ictiofauna indígena. Entre las especies alóctonas en esta agua están:

- Lucios (*Esox lucius*)
- Percas americanas (*Micropterus salmoides*)
- Perca sol (*Lepomis gibbosus*)
- Pez gato (*Ictalurus melas*).

Entre las especies introducidas están:

- Gambusia (*Gambusia holbrooki*), se debe a la pretendida idea de acabar con el paludismo y se introdujo en la década de los años veinte.
- Carpa (*Cyprinus carpio*)
- Pez rojo (*Carassius auratus*)

Entre las especies autóctonas, hay que recordar algunas especies que existían hasta hace años, pero que ya no se encuentran:

- Anguila (*Anguilla anguilla*)
- Barbos comunes (*Barbus bocagei*)

Resulta también bastante improbable que aún vivan otras especies autóctonas como son:

- Gobio (*Gobio gobio*)
- Colmilleja (*Cobitis maroccana*)
- Pardilla (*Rutilus lemmingii*).

Otras especies han sabido adaptarse a las condiciones actuales:

- Barbo comiza (*Barbus comiza*)
- Boga de río (*Chondrosfoma toxostoma ssp. toxostoma*),
- Calandino (*Tropidophoxinellus albumoides*)
- Cachuelo (*Leuciscus pyrenaicus*)
- Tenca (*Tinca tinca*)

En el municipio existen enclaves adecuados para el establecimiento de la herpetofauna, como son las charcas temporales, albercas, depósitos y los regatos temporales. En estos la especie más abundante es la rana verde o común (*Rana perezi*). En las aguas de las graveras y en las charcas se observa al gallipato (*Pleurodeles waltl*). Además, existen el tritón ibérico (*Triturus boscai*) y el tritón jaspeado (*Triturus marmoratus*).



En este medio acuático es habitual ver culebras de agua (*Natrix*, *N. natrix* y *N. maura*), así como el galápago leproso (*Mauremys leprosa*).

b) Las riberas

La vegetación riparia constituye en muchas ocasiones un medio excepcional para la fauna. Las riberas y los cinturones de vegetación palustre constituyen en algunas ocasiones las únicas masas de vegetación natural en las que pueden sobrevivir determinadas especies, con requerimientos ecológicos más exigentes, lo que significa islas ecológicas de la zona, que permiten el anidamiento de aves. También las zonas de influencia de los cauces son un hábitat ideal para muchos anfibios y reptiles.

El emplazamiento más importante se encuentra en la margen izquierda del Tajo y al norte del puente de San Martín, enfrente de la Universidad, donde existen garcillas bueyeras (*Bubulcus ibis*), garcetas comunes (*Egretta garzetta*), y algunas garzas reales (*Ardea cinerea*). También existen martinetes (*Nycticorax nycticorax*), y en los grandes árboles la cigüeña común (*Ciconia ciconia*).

En las zonas de carrizos y espadañas existe el avetorrillo (*Ixobrychus minutus*). Existen también algunas aves palustres que crían en cañas y espigas como el pájaro moscón (*remiz pendulinus*), el carricero tordal (*acrocephalus ariendinaceus*) el carricero común (*acrocephalus scirpaceus*) y el buitron (*cisticola juncidis*).

En muchos untos de ribera se ven el ánade real (*anas platyrhunchos*) y la polla de agua (*gallinula chiloropus*).

También aparecen los cormoranes (*Phalacrocorax carbo*), y aves de carácter marino que se han amoldado a vivir en masas de agua artificiales como las gaviotas patiamarillas (*Larus cachinnans*), sombrías (*Larus fuscus*) y reidoras (*Larus ridibundus*).

En invierno llegan aves acuáticas como el ánade real, el porrón común (*Aythya ferina*, la pato cuchara (*Anas clypeata*, la focha común (*Fulica atra*), el zampullin chico (*Tachybaptus ruficollis*) y el somormujo lavanco (*Podiceps cristatus*).

En las orillas con limos y en los ambientes palustres que se forman en las graveras son habituales la cigüeñuela común (*Himantopus himantopus*) y el avefría (*Vanellus vanellus*) que nidifican en algunos de estos enclaves, al igual que el andarrío chico (*Actitis hypoleucos*) y el chorlitejo chico (*Charadrius dubius*). También están presentes el andarrío grande (*Tringa ochropus*), el combatiente (*Philomachus pugnax*) y la agachadiza común (*Gallinago gallinago*).

Entre las aves estivales están la oropéndola (*Oriolus oriolus*), el ruiseñor común (*Luscinia megarhynchos*) y bastardo (*Cettia cetti*), el mirlo común (*Turdus menda*), el petirrojo (*Erithacus rubecula*), el chochín (*Troglodytes troglodytes*), y el escribano soteño (*Emberiza cirius*, entre otros.

En el invierno están el mosquitero común (*Phylloscopus collybita*), la lavandera blanca (*Motacilla alba*), el papamoscas cerrojillo (*Ficedula hypoleuca*), el avión zapador (*Riparia riparia*) y el abejaruco (*Merops apiaster*), especies rupícolas, por utilizar los taludes blandos de las orillas de ríos y graveras, y el martín pescador (*Alcedo atthis*). También están presentes el rascón (*Rallus aquaticus*) y el calamón (*Porphyrio porphyrio*), especie que está recuperándose en numerosos enclaves de la geografía peninsular.



Existen dos rapaces que anidan en esta zona y que son el autillo (*Otus scops*) y el alcotán (*Falco subbuteo*), y es frecuente el aguilucho lagunero (*Circus aeruginosus*).

Cercanos a puntos de agua viven algunos anfibios como el sapillo pintojo (*Discoglossus galganoi*) el sapo de espuelas (*Pelobates cultripedes*), el sapillo partero (*Alytes cisternasii* y *A. obstetricans*), los sapos comunes (*Bufo bufo*) y corredor (*Bufo calamita*).

En los herbazales de las orillas, y entre la vegetación freatofítica, puede verse la culebrilla ciega (*Blanus cinereus*), lagarto ápodo de vida subterránea. También pueden encontrarse otros reptiles, lagartijas y culebras.

Entre la vegetación riparia suele aparecer algunos mamíferos como el turón (*Mustela putorius*), los conejos (*Oryctolagus cuniculus*), y el topo ibérico (*Talpa occidentalis*). El mamífero por excelencia de este ambiente es la rata de agua (*Arvicola sapidus*). Cercano a la superficie del agua existen diversas especies de murciélagos de ribera (*Myotis daubentoni*) y el murciélago de huerta (*Eptesicus serotinus*).

c) La campiña agrícola

En este biotopo las aves son el grupo más numeroso. Entre ellos están diversos aláudidos como la cogujada común (*Calerida cristata*), la calandria (*Melanocorypha calandra*), la alondra común (*Alauda arvensis*) y la cogujada montesina (*Calerida theklae*), y en menor medida (*Lullula arborea*).

Existen en gran medida La perdiz roja (*Alectoris rufa*) y la codorniz (*Coturnix coturnix*), y se pueden ver dos especies migradoras como la collalba gris (*Oenanthe oenanthe*) y la collalba rubia (*Oenanthe hispanica*).

Existen pequeñas aves, tipo fringilidos, que se alimentan de semillas como el jilguero (*Carduelis carduelis*), el verdecillo (*Serinus serinus*), el verderón (*Carduelis chloris*), el pardiillo común (*Carduelis cannabina*), y el triguero (*Milliaria calandra*).

En estos lugares abiertos numerosas especies de aves depredadoras vienen a buscar a sus presas como el alcaudón real (*Lanius excu bitor*) el alcaudón común (*Lanius senator*), el cernícalo común (*Falco tinnunculus*), el águila culebrera (*Circaetus gallicus*), el águila calzada (*Hieraaetus pennatus*), el aguilucho cenizo (*Circus pygargus*). En invierno también puede contemplarse el aguilucho pálido (*Circus eyaneus*). Entre los olivares una de las especies más típicas es el mochuelo común (*Athene noctua*),

Habitualmente, consideradas como aves esteparias, están el sisón (*Tetrax tetrax*), el alcaraván (*Burhinus oedícnemus*) y en menor medida la avutarda (*Otís tarda*), que aparecen especialmente en la zona oriental del término municipal. En cuanto a la avutarda, no parece ser una especie nidificante en el término municipal de Toledo.

Los espacios abiertos son utilizados por diversas especies de reptiles, como la culebra de escalera (*Elaphe sealaris*), la lagartija colirroja (*Aeanthodaetylus erythrurus*), la lagartija cenicienta (*Podareis hispaniea*).

En los regadíos, existen algunas de las especies de la ribera, y otras de carácter generalista, como anfibios como los sapos parteros, el de espuelas, el sapillo pintojo, los sapos comunes y corredores, y la culebrilla ciega.



Entre los mamíferos está el erizo común (*Erinaceus europaeus*), la musaraña común (*Crocidura russula*) y la musarañita (*Suncus etruscus*). También es habitual la presencia de roedores, entre los que puede destacarse al ratón moruno (*Mus spretus*). Tampoco es raro ver alguna liebre (*Lepus granatensis*) entre los cultivos.

Existen también dos depredadores como la comadreja (*Mustela nivalis*) y la gineta (*Genetta genetta*).

d) Matorrales y pastizales

Entre las aves, el grupo de las curruacas es el más significativo, con la curruca rabilarga (*Sylvia undata*), la curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala*), la curruca zarcera (*Sylvia communis*), y otras especies durante los pasos migratorios, como la curruca mosquitera (*Sylvia borin*) y la curruca carrasqueña (*Sylvia cantillans*). Son habituales entre los matorrales la tarabilla común (*Saxicola torquata*) y el colirrojo tizón (*Phoenicurus ochrurus*).

En estas zonas también se pueden ver otras aves citadas en los apartados anteriores. Algunas rapaces sobrevuelan estas zonas para capturar alguna presa, como también hacen los alcaudones, la abubilla (*Upupa epops*), la carraca (*Coraeias garrulus*).

Los reptiles son los que presentan un mayor número de especies en estos espacios, como la culebra de escalera, la culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*), la culebra lisa meridional (*Coronella girondíea*), e incluso es posible toparse con alguna víbora hocicuda (*Vípera latasteí*), generalmente en enclaves en los que existe cierta humedad.

Son numerosas las lagartijas y lagartos, siendo el máximo exponente el gran lagarto ocelado (*Laeerta lepída*). También pueden ser observadas la lagartija colilarga (*Psammotromus algirus*), la lagartija colirroja (*Aeanthodaetylus erythrurus*), la lagartija ibérica (*Podareis hispaniaea*).

La mayoría de los mamíferos presentes en las espesuras del matorral suelen encontrarse allí refugiándose de las horas diurnas, o simplemente de paso entre unos medios y otros. Mención especial para el conejo, el elemento clave de los ecosistemas mediterráneos, y que en las formaciones de matorral también establece sus vivares, siempre y cuando existan clareas cercanas con hierbas abundantes y ricas, de las que se alimentan estos lagomorfos, y los terrenos sean excavables.

e) Forestas

La mayor parte de las especies citadas anteriormente tienen presencia en estas formaciones arbóreas, además de otras más específicas como el milano negro (*Milvus migrans*), el ratonero común (*Buteo buteo*) y probablemente alguna pareja de águila calzada (*Hieraetus permatius*), así como el nocturno cárabo (*Strix aluco*). Es posible ver al águila culebrera, el milano real (*Milvus milvus*), el azor (*Accipiter gentilis*), el búho chico (*Asio otus*), e incluso algún ejemplar de búho real (*Bubo bubo*) en dispersión. Los pájaros carpinteros están representados en estas formaciones boscosas por el pito real (*Picus viridis*) y el pico picapinos (*Dendrocopos major*).

Pero las aves más llamativas de los encinares son el carbonero común (*Parus major*), el herrerillo común (*Parus caeruleus*), el arrendajo (*Garrulus glandarius*), el escribano montesino (*Emberiza cia*). Otras aparecen principalmente durante el invierno, como el zorzal común (*Turdus philomelos*), la paloma torcaz (*Columba palumbus*), y el zorzal alirrojo (*Turdus iliacus*).



Durante la época reproductora, y durante los pasos migratorios, existe el zarcero común (*Hippolais polyglotta*), la carraca (*Coracias garrulus*), la abubilla (*Upupa epops*), la golondrina dáurica (*Hirundo daurica*) y la tórtola común (*Streptopelia turtur*). También aparecen en estos enclaves de la foresta el gorrión chillón (*Petronia petronia*), la grajilla (*Corvus monedula*), y el escribano montesino.

En las fincas y terrenos de uso militar al sur y sureste de la población, es posible ver el tejón (*Meles meles*), la garduña (*Martes lutreola*). Tampoco es de descartar la presencia de algún ciervo (*Cervus elaphus*), si acaso como consecuencia de alguna introducción particular.

Más abundantes son sin duda algunos de los pequeños mamíferos que constituyen parte de la dieta de los depredadores, el lirón careto (*Eliomys quercinus*) y, sobre todos, el conejo. Existen diversas especies de murciélagos forestales,

Los reptiles también son abundantes en los encinares de la zona, estando representadas la mayoría de las especies citadas anteriormente.

f) El medio urbano

En la ciudad de Toledo existen múltiples lugares donde se crían y refugian muchos animales. Los edificios, monumentos, así como los espacios vacantes de la ciudad, parques y jardines, son lugares para la existencia de la fauna urbana. En las zonas de la periferia y en las áreas urbanas menos densificadas se favorece la presencia de especies en el entorno urbano.

La especie más interesante de este medio es el cernícalo primillo (*Falco Nauman*) que se ubica en muchos de los monumentos del Casco Histórico. También en el verano llegan a la ciudad las cigüeñas comunes (*Ciconia ciconia*), los vencejos comunes (*Apus apus*), las golondrinas comunes (*Hirundo rustica*) y los aviones comunes (*Delichon urbica*).

Los más habituales son el gorrión común (*Passer domesticus*) y las palomas domésticas y cimarronas. También se pueden ver lechuza común (*Tyto alba*) y el gorrión molinero (*Passer montanus*).

En los parques y jardines son habituales los mirlos comunes, y entre los árboles los carboneros, herrerillos, verdicillos, verderones, jilgueros, pitos reales.

En las zonas donde existen basuras y desperdicios aparecen milanos, cigüeñas, gaviotas, urracas (*Pica pica*), grajillas, cornejas (*Corvus corone*) e incluso cuervos (*Corvus corax*), además de ratas (*Rattus rattus* y *R. norvegicus*) y ocasionalmente puede descubrirse a zorros y perros asilvestrados.

Entre los mamíferos vinculados al uso residencial están el ratón común (*Mus domesticus*), la ardilla roja (*Sciurus vulgaris*) y el murciélago común (*Pipistrellus pipistrellus*). Entre los reptiles existe la salamanquesa común (*Tarentola mauritanica*), y las lagartijas comunes.

3.3.7.3 Zonas de interés faunístico

En el estudio citado se identifican trece (13) enclaves de interés especial para la fauna, que se describen a continuación.

1. Cerros del río Algodor.



En el extremo oriental del municipio, que, por el aspecto estepario, así como su marcado aislamiento respecto a asentamientos humanos, hacen de esta zona un lugar idóneo para la presencia de distintas especies de aves típicas de los espacios abiertos, entre las que se encuentran diversos alúridos, como la calandria (*Melanocorypha calandra*) y las cogujadas común (*Galerida cristata*) y montesina (*Galerida theklae*), y en invierno la alondra común (*Alauda arvensis*) y la totovía (*Lullula arborea*).

Son especialmente singulares las poblaciones de alcaraván (*Burhinus oedicephalus*), el sisón (*Tetrax tetrax*), el aguilucho, el pálido (*Circus cyaneus*) y el cenizo (*Circus pygargus*). Ocasionalmente pueden observarse algunos ejemplares de avutarda (*Otis tarda*) por estos parajes, procedentes sin duda alguna de la población existente algo más al oeste del término. No parece que la gran ave esteparia críe en los límites de la zona de estudio.

2. Riberas del Algodor

En el tramo final del río Algodor, donde aparecen carrizales, tarajes, chopos y olmos. Durante la época estival, el espacio lineal ocupado por el río y su vegetación, es un gran atractivo para las aves, donde se refugian y crían los carriceros común (*Acrocephalus scirpaceus*) y tordal (*Acrocephalus arundinaceus*), el buitrón (*Cisticola juncidis*), el rascón (*Rallus aquaticus*) y la polla de agua (*Gallinula chloropus*).

En invierno coexisten aves que utilizan las secas cañas para refugiarse como el escribano palustre (*Embariza schoeniclus*), algunas anátidas, e incluso algún joven halcón peregrino (*Falco peregrinus*) invernante.

3. Arroyo Valdecaba

Algunos tramos del arroyo de Valdecaba presentan similares características a las citadas anteriormente para las riberas del Algodor.

4. Dehesa de Ramabujas Altas

Esta zona del sureste comienza a manifestar los cambios que se producen en el aspecto general del paisaje, transición entre diferentes litologías que se traducen en un paso gradual de la vegetación. Es una zona excepcional para aves, tanto forestales y del matorral, como riparias y de los espacios abiertos.

5. Encinares al sur del polígono industrial

Las fincas privadas que se encuentran al sur del polígono industrial de Toledo presentan un excelente estado de conservación. La dedicación de estos terrenos es básicamente cinegética, lo cual ha supuesto en buena medida que se conserve en tal estado. Este ambiente forestal, con su variabilidad ambiental intrínseca, favorece la presencia de multitud de aves, comunidad que, dependiendo de la época del año, varía notoriamente su composición.

Además, cuenta con las mejores situaciones para la presencia de buena parte de los mamíferos del ámbito mediterráneo, tanto terrestres como aéreos.

6. Graveras de Ahín

A lo largo de la vega del río Tajo existen numerosas explotaciones de gravas y arenas. En los puntos donde la actividad ha cesado, existen parches de vegetación riparia en las orillas de zonas inundadas, frecuentados por diversas aves palustres. Algunas de las especies nidificantes de especial interés son la avefría (*Vanellus vanellus*), el chorlito chico (*Charadrius dubius*), el andarríos chico (*Actitis hypoleucos*), la cigüeñuela (*Himantopus himantopus*). Además, son numerosas las aves de los carrizos, anátidas y otras, que crían o utilizan temporalmente estas aguas y manchas de vegetación.



Las graveras son también paradas de reposo durante la migración de muchas aves limícolas, que se detienen durante cortos períodos de tiempo a descansar y alimentarse en las orillas arenosas. Aledaños a los hoyos de excavación aparecen abundantes taludes, lugares en los que nidifican diversas aves rupícolas, abejarucos (*Merops apiaster*), aviones zapadores (*Riparía tiparíá*), martínes pescadores (*Alcedo athís*).

Estos enclaves alterados por el hombre pueden resultar en ocasiones muy atractivos para los animales. La aparición de un tipo de biotopo palustre colindante con el medio ripario complementa los requerimientos de muchas especies, y otorgan con su presencia cierta singularidad a estos medios transformados.

7. Barranco de la Degollada

Esta zona cuenta con ciertas peculiaridades. Especialmente notoria es la presencia de algunas aves, como la golondrina dáurica (*Hirundo daurica*), el gorrión chillón (*Petronia petronia*), la grajilla (*Corvus monedula*), el vencejo común (*Apus apus*), y diversas especies de murciélagos, que utilizan las fisuras y grietas para refugiarse.

8. Riberas del puente de San Martín

En esta zona existe una colonia de ardéidas, además de otras muchas aves riparias. El azud del río facilita además la presencia estacional de algunas aves acuáticas, como ánades, cormoranes comunes (*Phalacrocorax cabo*), gaviotas, garcillas bueyeras (*Bubulcus ibis*), garcetas comunes (*Egretta garzetta*), martinetes (*Nycticorax nycticorax*), y puede que incluso alguna pareja de garza real (*Ardea cinerea*). El mismo emplazamiento es utilizado como dormitorio por muchas garzas durante todos los inviernos.

En las orillas existen también aves tan interesantes como el avetorillo (*Ixobrychus minutus*), el pájaro moscón (*Remiz pendulinus*), el rascón (*Rallus aquaticus*) y el calamón (*Porphyrio porphyrio*).

9. Riberas y taludes del río Tajo

Numerosos enclaves del río Tajo presentan un estado de conservación de la vegetación de ribera aceptable. Además, los taludes de la orilla derecha aguas abajo de la ciudad presentan condiciones ideales para el establecimiento de comunidades de aves rupícolas, así como vivares de conejos.

Una buena muestra de estos ambientes marginales se encuentra en la orilla derecha del río, a ambos lados de la curva de la dehesa de los Lavaderos.

10. Encinares del suroeste. Arroyo Guajaraz.

Encinar de considerable extensión, asentando en su mayor parte en un paisaje alomado, que se embarranca hacia el valle del Tajo, así como por la zona que cruza el arroyo Guajaraz, y que representa magníficamente al tipo de foresta mediterránea dominada por encinares silíceos, en la que tienen cabida numerosas especies animales propias de estos ambientes. Además, la aparición de pequeñas superficies de clareo, los matorrales, algunos cultivos, arroyos y regatos, pequeños roquedos, diversifican considerablemente la matriz ambiental que es el encinar, favoreciendo la presencia en la zona de especies de medios diversos, y de todas las clases faunísticas de vertebrados.

11. Islas fluviales del Tajo

El medio ripario a lo largo del tramo del río Tajo que cruza el término municipal de Toledo, alcanza su máxima expresión en aquellas zonas más aisladas. Buena muestra de ello se aprecia en las diversas islas fluviales que existen.



De gran importancia es la zona al sur de la finca Estiviel, en donde existe una de estas islas, y en cuya arboleda existe una colonia de cigüeña común (*Ciconia ciconia*), así como diversas ardéidas, martinetes, garza real y garcetas comunes. La espesura de las orillas da también cobijo a otras muchas aves riparias y palustres, así como a diversos mamíferos, como el turón (*Mustela putorius*), la rata de agua (*Arvicola sapidus*) y algunos murciélagos.

12. Riberas del tramo final del río Guadarrama

Las riberas del Guadarrama son un corredor natural para el tránsito de la fauna, tanto terrestre como aérea, por lo que la arboleda que aún persiste del antiguo bosque galería representa un magnífico enclave para la observación de numerosos animales, y muy especialmente las aves. Además, constituyen islas ecológicas dentro del entorno de la campiña agrícola, por lo que son frecuentadas por buena parte de la fauna local.

13. Toledo, Casco Histórico o monumental

El Casco Histórico es refugio de especies animales, la mayoría de carácter generalista, que de un modo u otro aprovechan las circunstancias creadas por el hombre en su propio beneficio. Entre todas estas especies urbanas, el cernícalo primilla (*Falco naumanni*) es el más emblemática. Otro habitante de interés es la lechuza común (*Tyto alba*).

3.3.7.4. Valoración de la fauna

Se reproduce a continuación la valoración que sobre la vegetación se efectúa en el mencionado Estudio y Propuesta de control ambiental:

Para acabar con el estudio faunístico de la zona de actuación, se realiza a continuación una interpretación del estado de conservación en el que se encuentran las especies y los diferentes hábitats que ocupan, así como una valoración categórica de los mismos.

A nivel específico, en el municipio es posible encontrar a una magnífica representación de la fauna mediterránea. La diversidad es elevada, aunque cuantitativamente hablando las poblaciones de especies estenóicas se encuentran muy reducidas, siempre enmarcadas en aquellos enclaves mejor preservados: encinares, en el caso de las especies forestales; riberas, en el caso de las especies riparias; lomas orientales, con matorrales y pastizales, en el caso de las especies esteparias.

Por el contrario, la fauna más generalista cuenta con un gran número de especies, con poblaciones abundantes, repartidas por los diversos medios contemplados en el área.

En cuanto a los biotopos, se ha establecido un criterio de clasificación categórica en base a los siguientes aspectos:

- *Diversidad: Hace referencia a la riqueza del biotopo en el número de especies.*

Muy diversa A

Diversa B

Poco Diversa e

- *Singularidad: Hace referencia al grado de presencia del biotopo en el territorio ocupado por el término municipal de Toledo.*

No aplicable 1



Escasa 2
 Rara 3
 Muy rara 4

• *Estado de conservación: Hace referencia a la situación actual del estado de conservación del biotopo.*

Bueno a
 Aceptable b
 Malo c
 Muy malo d

• *Fragilidad: Hace referencia a la sensibilidad del biotopo frente a las diversas actuaciones llevadas a cabo por el hombre en el territorio estudiado.*

Nula I
 Escasa II
 Importante III
 Elevada IV
 Muy elevada V

Vegetación	Diversidad	Singularidad	Conservación	Fragilidad
Bosque galería	C	2	d	IV
Carrizales	A	3	c	IV
Cultivos s. l.	B	1	a	I
Matorrales	B	2	b	II
Matorral-pastizal	A	2	b	II
Encinares	C	1	a	I
Plantaciones	A	1	a	I

3.3.8. Espacios naturales protegidos y zonas sensibles

Según establece la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha, en sus títulos III y V, las áreas protegidas en Castilla-La Mancha, que se estructuran en:

- Espacios Naturales Protegidos, que, en función de los bienes, valores y recursos naturales a proteger, se clasifican en las categorías establecidas en los artículos 40 y siguientes del título III de la Ley 9/1999. Estas se dividen en Parques naturales, Reservas Naturales, Microreservas, Reservas fluviales, Monumentos naturales, Paisajes protegidos, Parajes naturales y Zonas periféricas de protección.
- Zonas Sensibles, que conforme a lo establecido en el artículo 54 de la Ley 9/1999:
- Las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) designadas en aplicación de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, y demás Directivas concordantes.
- Los Lugares de Importancia Comunitaria (Llorens Alicea) y las zonas especiales de conservación, designadas en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y la flora y fauna silvestres, y demás Directivas concordantes.
- Las áreas críticas derivadas de la aplicación de los planes de conservación de especies amenazadas, y las que declare el Consejo de Gobierno por contener manifestaciones importantes de hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial.
- Las áreas forestales destinadas a la protección de los recursos naturales según los artículos 19.3 y 20 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, que estén declaradas por el Consejo de Gobierno.



- Los refugios de fauna creados por aplicación de la Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza, de Castilla-La Mancha.
- Los refugios de pesca creados por aplicación de la Ley 1/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial, de Castilla-La Mancha.
- Aquellas otras que declare el Consejo de Gobierno por su relevante función como corredores biológicos, o por resultar preciso para el cumplimiento de normas o convenios de carácter regional, nacional o internacional.
- Hábitats y elementos geomorfológicos de especial interés, conforme al Título V de la Ley 9/1999, que se considerarán como tales los referidos en el anejo 1 de la Ley 9/1999 y de la normativa de desarrollo, como el Decreto 199/2001.

a) Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles

Dentro del municipio de Toledo no existe ningún espacio natural, ni ninguna área declarada como Lugar de Interés Comunitario (Llorens Alicea), ni como zona de especial relevancia de aves (ZEPA), ni ninguna zona sensible declarada como área protegida, ni incluida en la Red Natura 2000.

b) Hábitats de Interés comunitario (Directiva 92/43/CEE)

Según la información obtenida existe varias zonas en el municipio que se deben considerar como dehesas, y, por tanto, deben ser protegidas por figurar dentro del anejo 1 de la Ley 9/99 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza.

Así mismo, en los márgenes del río Tajo existen comunidades riparias que deben ser protegidas por figurar dentro del anejo 1 de la Ley 9/99 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza. Estas zonas corresponden a su vez con los hábitats protegidos por la Directiva Europea 92/43/CEE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres siguientes:

- *Lino differentis-salvietum lavandulifoliae* (código 309094).
- *Pyro bourgeanae-quercetum Rotundifoliae* (código 834016).
- *Quercetum rotundifoliae* (código 834034).

Estas zonas, que ya se consignaron en la evaluación ambiental del anterior POM, se describen de manera sucinta a continuación:

1. Zona antiguos polvorines, margen izquierda. Corresponde con vegetación de ribera en una franja de aproximadamente 80 metros en la margen izquierda, aguas arriba del puente de la Cava.





2. Puente de la Cava, ambas márgenes. Existe de ribera en una franja de aproximadamente 50 metros en la margen izquierda, y de 40 metros en la margen derecha.



3. Puente de San Martín, margen derecha. Vegetación de ribera en una franja de aproximadamente 40 metros en la margen derecha del río.



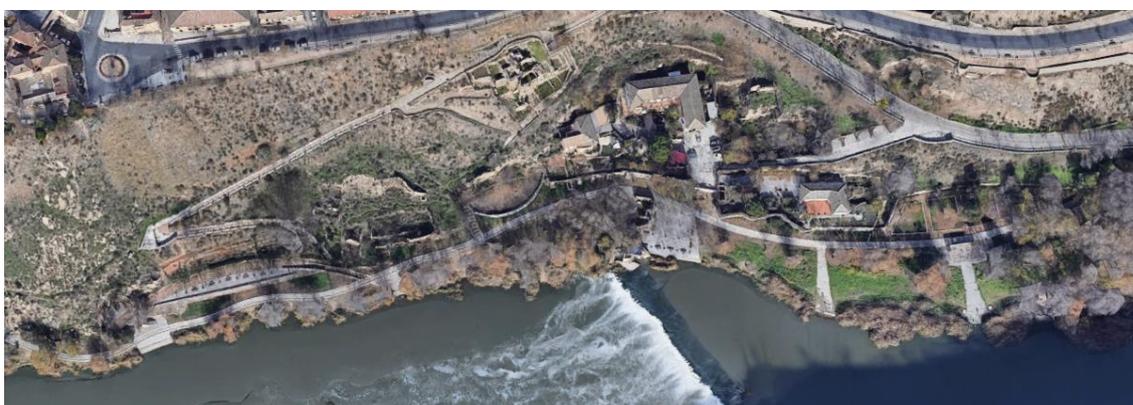
4. Laderas Paseo Transito. Vegetación de ribera en una franja de aproximadamente 30 metros en la margen derecha del río.



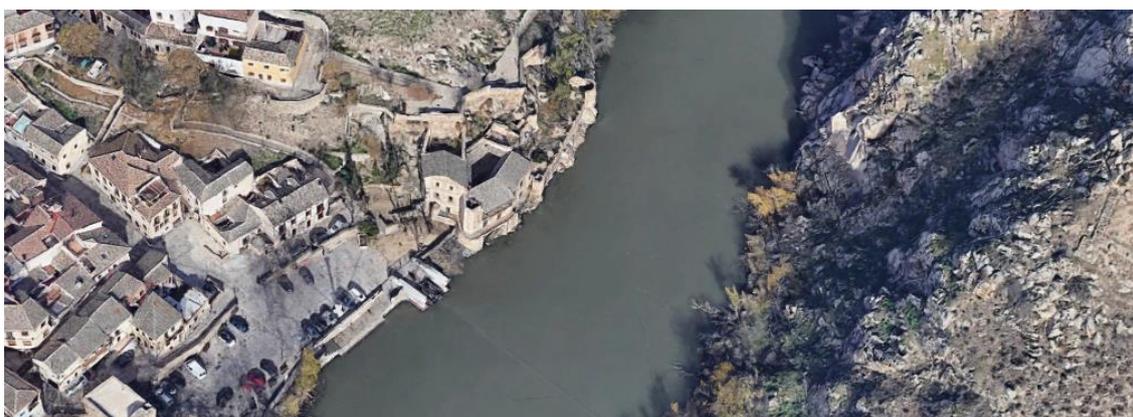
5. Ermita de la Cabeza. Vegetación de ribera en una franja de aproximadamente 40 metros en la margen izquierda del río.



6. Baños de Tenerías. Vegetación de ribera en una franja de aproximadamente 30 metros en la margen derecha del río.



7. Casa del Diamantista, ambas márgenes. Vegetación de ribera en una franja de aproximadamente 40 metros en la margen derecha del río, y elementos puntuales en la margen izquierda.



8. Cerro del BU, ambas márgenes. Vegetación de ribera en una franja de aproximadamente 30 metros en las dos márgenes del río.



9. Puente de Alcántara, ambos márgenes. Vegetación de ribera en una franja de aproximadamente 20 metros en la margen derecha y de 30 metros en la izquierda.



10. Safont, ambas márgenes. Vegetación de ribera en una franja de aproximadamente 50 metros en cada una de las dos márgenes del río.



11. Oeste Casa de Campo. Vegetación de ribera en una franja de aproximadamente 40 metros en la margen derecha del río.



12. Sur Casa de Campo. Vegetación de ribera en una franja de aproximadamente 100 metros en el meandro de la margen derecha del río y de 90 metros en el margen izquierdo.



13. Aguas abajo vivero Quiles. Vegetación de ribera en una franja de aproximadamente 40 metros en la margen izquierda del río.



14. Sur Residencial Social Asistida San José. Vegetación de ribera en una franja de aproximadamente 30 metros en la margen izquierda del río.



15. Casa Ruano, aguas arriba del matadero. Vegetación de ribera en una franja de aproximadamente 30 metros en ambas márgenes.



16. Depuradora Polígono. Vegetación de ribera en una franja de aproximadamente 25 metros en ambas márgenes.



Todas estas zonas se recogen en los planos de información del presente Plan de Ordenación Municipal. Estas zonas se deberán clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección natural (SRNUPN), según establece el artículo 5 del decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico.

c) Especies amenazadas de Castilla-La Mancha (Decreto 33/1998 y Decreto 275/2003)

De acuerdo con el Decreto 33/1998 por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha, y con el Decreto 275/2003 de 09 de septiembre (DOCM 12.09.2003) por el que se aprueban los planes de recuperación del Águila Imperial (*aquila*



adalberti), de la Cigüeña negra y el plan de conservación del Buitre negro (*aegyplus monachus*), y se declaran zonas sensibles las áreas críticas para la supervivencia de estas especies en Castilla-La Mancha, el municipio cuenta con una importante zona incluida dentro de las siguientes zonas:

- Zona de dispersión del Águila Imperial Ibérica.
- Zona de Importancia del Águila Imperial Ibérica.
- Zona de Importancia del Buitre Negro.

La primera zona ocupa el sector suroeste del municipio, al sur del río Tajo. Las otras dos zonas ocupan toda la zona oeste del municipio.

En este sentido debemos destacar los planes de Recuperación y Conservación del Águila Imperial ibérica (*Aquila adalberti*) y buitre negro (*Aegyptius monachus*). En cuanto al Águila Imperial Ibérica se encuentra en grave peligro de extinción ya que sus efectivos han disminuido de forma alarmante en los últimos años. En la actualidad las águilas españolas de esta especie, de raza distinta a las del resto de Europa, ascienden a una decena de parejas en las Marismas del Guadalquivir, y alguna otra por el sur y centro del país. Nidifica en árboles bien visibles, donde construye un nido enorme, que suele cambiar de emplazamiento casi todos los años, siempre dentro de un mismo territorio. No pone todos los años. Habita en zonas de arbolado poco denso, pero con abundante bosque bajo, mezclado con espacios abiertos donde caza todo tipo de presas, especialmente conejos y aves de especies diversas, según las características del territorio. Con frecuencia la pareja caza junta.

3.3.9. Montes públicos

Existen un monte público que figura en el catálogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Toledo, aprobado por Decreto 2113/1968 de 20 de junio, siendo su última actualización y revisión aprobada por Resolución de 16 de julio de 2012 de la Consejería de Agricultura.

El monte se denomina Los Gavilanes y Camino del cementerio, aunque cuenta con tres zonas discontinuas distintas. Una de ellas se encuentra al norte del barrio de San Antón, junto al camino del cementerio y las otras dos se sitúan al norte del municipio, junto a la zona denominada Los Gavilanes.

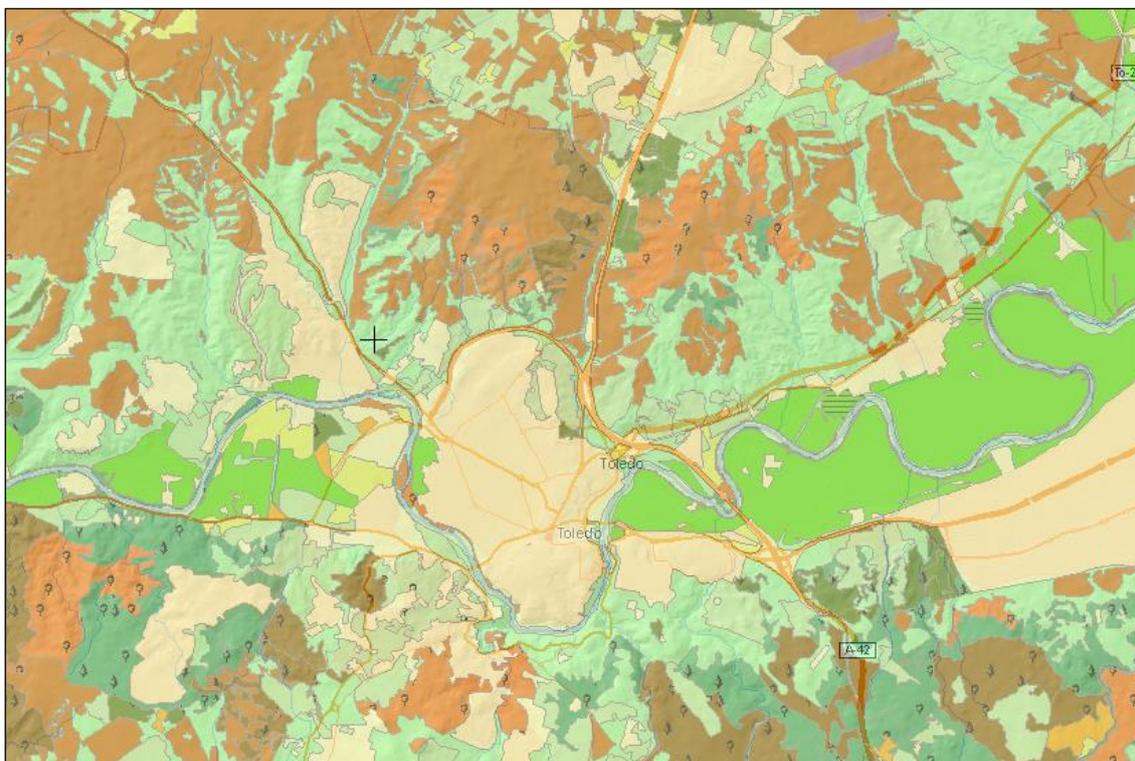
Este monte pertenece a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y cuenta con 69,91 hectáreas de superficie en total. Las especies existentes en el mismo son *pinus halepensis*, *pinus pinea* y *cupressus sp.*





3.3.10. Agricultura, cultivos y ganadería

Se adjunta a continuación el mapa de cultivos del municipio, obtenido de la información geográfica del Ministerio de Agricultura. En el mismo destacan los suelos de la zona de la vega del río Tajo, así como los olivares y los suelos de carácter urbano.



Por porcentajes globales se dividen en los siguientes:

CULTIVO	%
HERBACEOS	40,00
LEÑOSOS	5,99
PASTOS	31,84
ESPECIES FORESTAES	1,16
OTROS ESPACIOS NO AGRICOLAS	21,01
TOTAL	100

Fuente. Ministerio Agricultura

Por superficie de cada tipo se dividen en los siguientes:

CULTIVO	Ha	%
huerta	5,7	0,06
tierras arables	9.235,50	99,94
herbáceos	9.241,20	40,00
olivar	1.139,3	82,38
frutales	106,0	7,66
frutos secos	59,0	4,27
asociación viñedo-frutal	14,8	1,07
viñedo	63,9	4,62
leñosos		5,99
pastizal	184,0	2,50



pasto con arbolado	2.220,3	30,19
pasto arbustivo	4.951,1	67,31
pastos	7.355,4	31,84
especies forestales	267,9	1,16
otros espacios no agrícolas	4.854,5	21,01
TOTAL	23.101,9	100

Se desconoce la existencia de cualquier otra circunstancia que suponga una afección en la utilización del suelo presente.

3.3.11. Paisaje

3.3.11.1. Entorno paisajístico

Se entiende por *paisaje* cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos.¹⁰

A este respecto existe una recomendación CM/Rec (2008)3 del Comité de Ministros a los Estados miembro sobre las orientaciones para la aplicación del Convenio Europeo del Paisaje adoptada por el Comité de Ministros el 6 de febrero de 2008, durante la 1017ª reunión de los representantes de los Ministros.

Estas recomendaciones surgen de los textos jurídicos existentes a nivel internacional en materia de protección y gestión del patrimonio natural y cultural, de ordenación regional y espacial, de autonomía local y de cooperación transfronteriza siguientes:

- Convenio relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (Berna, 19 de septiembre de 1979).
- Convenio para la salvaguarda del patrimonio arquitectónico de Europa (Granada, 3 de octubre de 1985).
- Convenio Europeo para la protección del patrimonio arqueológico (revisado) (La Valeta, 16 de enero de 1992).
- Convenio Marco Europeo sobre cooperación transfronteriza entre comunidades o autoridades territoriales (Madrid, 21 de mayo de 1980) y sus protocolos adicionales.
- Carta Europea de Autonomía Local (Estrasburgo, 15 de octubre de 1985).
- Convenio sobre la diversidad biológica (Río de Janeiro, 5 de junio de 1992).
- Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural (París, 16 de noviembre de 1972).
- Convención sobre el acceso a la información, la participación del público en la toma de decisiones y el acceso a la justicia en asuntos ambientales (Aarhus, 25 de junio de 1998).

En la citada recomendación se efectúa unas orientaciones tomando nota de que el paisaje tiene un papel importante en el interés general, sobre los planos cultural, ecológico, medioambiental y social, y que constituye un recurso favorable a la actividad económica, cuya protección, gestión y ordenación apropiadas pueden contribuir a la creación de empleo.

El Convenio constituye una innovación sobre patrimonio cultural y natural, en los documentos metodológicos y en las experiencias de políticas de paisaje efectuadas, siendo utilizado como

¹⁰ Corresponde con la definición que se efectúa en el Convenio del Paisaje celebrado en Florencia en el año 2000. El Instrumento de Ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (número 176 del Consejo de Europa), hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000 se publica en el BOE el 5 de febrero de 2008.



referencia por diversos países para inducir un proceso de transformación de la política relativa al paisaje.

Como consecuencias de este convenio se han obtenido una serie de principios y medidas generales en materia relacionada con el paisaje que se reproducen a continuación:

A. Considerar el territorio en su totalidad

El Convenio se aplica al conjunto del territorio y cubre los espacios naturales, rurales, urbanos y periurbanos. Conciernen tanto a los espacios terrestres como a las aguas interiores y marítimas. Afecta a paisajes que pueden ser considerados relevantes, así como a paisajes cotidianos y a paisajes degradados.

B. Reconocer el papel fundamental del conocimiento

La identificación, caracterización y cualificación de los paisajes constituye la fase preliminar de cualquier política de paisaje. Esto implica un análisis del paisaje en los planos morfológico, histórico, cultural y natural, y de sus interrelaciones, así como un análisis de las transformaciones. La percepción del paisaje por la población debe ser también analizada, desde el punto de vista tanto de su desarrollo histórico como de su significado reciente.

C. Promover la sensibilización

La implicación activa de la población supone que el conocimiento especializado sea accesible a todos, es decir, que sea fácilmente accesible, estructurado y presentado de un modo que pueda ser comprendido incluso por no especialistas.

D. Formular estrategias para el paisaje

Cada nivel administrativo (nacional, regional y local) está llamado a formular estrategias para el paisaje, específicas y/o sectoriales, dentro del marco de sus competencias. Éstas se apoyan en los medios e instituciones que, coordinados en el tiempo y en el espacio, permiten programar la puesta en práctica de la política. Las diferentes estrategias deberían estar vinculadas entre ellas por los objetivos de calidad paisajística.

E. Integrar el paisaje en las políticas territoriales

El paisaje debería ser integrado en la elaboración de todas las políticas de ordenación territorial, ya sean generales o sectoriales, con el fin de conducir propuestas que permitan incrementar la calidad de la protección, gestión y ordenación del paisaje.

F. Integrar el paisaje en las políticas sectoriales

El paisaje debería ser tenido en cuenta para los procedimientos apropiados, que permitan integrar sistemáticamente la dimensión paisajística en todas las políticas que influyen en la calidad de los lugares. La integración se refiere tanto a los diferentes organismos y departamentos administrativos del mismo nivel (integración horizontal) como a los diversos organismos pertenecientes a diferentes niveles (integración vertical).

G. Poner en práctica la participación pública

Todas las acciones emprendidas para la definición, realización y seguimiento de políticas de paisaje deberían estar precedidas y acompañadas por procedimientos de participación de la



población y los agentes afectados, con el objetivo de permitirles jugar un papel activo en la formulación de los objetivos de calidad paisajística, su puesta en práctica y su seguimiento.

H. Respetar los objetivos de calidad paisajística

Cada intervención o proyecto de ordenación debería respetar los objetivos de calidad paisajística. Deberían, en particular, mejorar la calidad paisajística o como mínimo, no provocar un deterioro de la misma. En consecuencia, será necesario evaluar los efectos de los proyectos, sea cual sea su escala, sobre los paisajes y definir reglas e instrumentos para responder a esos efectos. Cada intervención o proyecto de ordenación debería ser no sólo compatible, sino también apropiada para las características de los lugares.

I. Desarrollar la asistencia mutua y el intercambio de información

El intercambio de información, la circulación de ideas, metodologías y experiencias entre los especialistas del paisaje, y las enseñanzas derivadas de estas experiencias son fundamentales para fortalecer el arraigo social y territorial del Convenio Europeo del Paisaje y lograr sus objetivos.

El conocimiento de los paisajes constituye la primera etapa fundamental en cualquier proceso de formulación de opciones o de implicación de agentes cuyas actividades influyen sobre el paisaje; conduce a la formulación de objetivos de calidad paisajística y a la intervención paisajística.

Se definirá el entorno paisajístico, con más objetividad, estudiando el medio físico mediante niveles de aproximación y vinculaciones visuales del medio.

Se pueden definir los paisajes según el grado de intervención humana en natural, seminatural y cultural. El paisaje cultural podría definirse como *aquel cuya identidad está definida principalmente por pautas y estructuras originadas por el uso humano* o también como *extensión de campo modificada por las actividades humanas donde los signos de prácticas de gestión tradicionales están reflejados en las características presentes.*

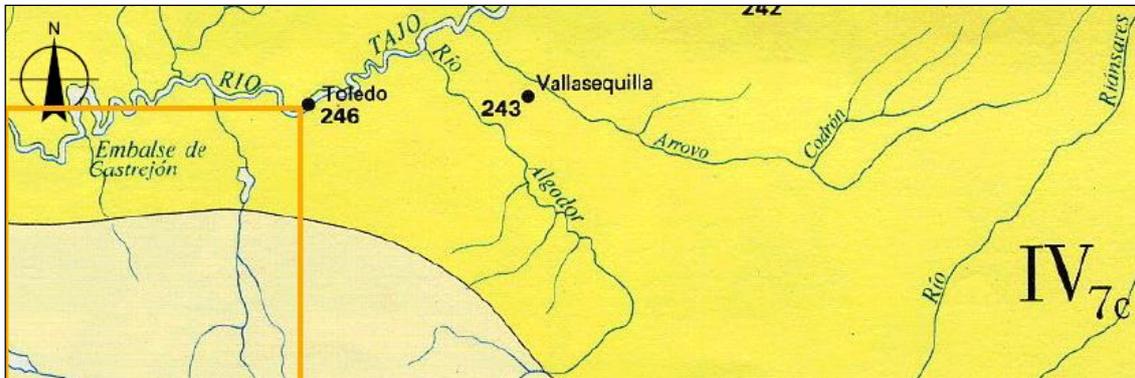
Los paisajes actuales son fruto de la intervención humana, e incluso se puede llegar a afirmar que en España no existen paisajes naturales, en el sentido de no haber sido intervenidos en algún momento por el hombre (tan sólo algunas zonas de alta montaña o tierras volcánicas de Canarias podrían definirse con propiedad como paisajes naturales). Encinares adherados, bosques de encinas, alcornoques, robledales, zonas desérticas de Almería, están de alguna manera y en algún momento intervenidos por el hombre, por una actividad agraria que ha modelado y ha condicionado la presencia de especies silvestres de flora y fauna.

Siendo España uno de los países de Europa con mayor diversidad de flora y fauna, es importante destacar la importancia que para esa diversidad biológica tienen los sistemas agrícolas extensivos. Por ejemplo, considerando las aves como uno de los mejores indicadores de biodiversidad disponibles, el 80% de los más de nueve millones de hectáreas identificadas como áreas importantes para las aves corresponden a algún sistema agrícola extensivo. Por lo tanto, se puede afirmar que la conservación de la biodiversidad en España pasa por el mantenimiento de los sistemas agrícolas extensivos o lo que es lo mismo, el mantenimiento de los paisajes culturales.

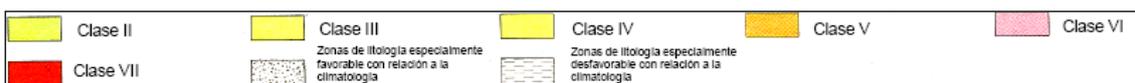
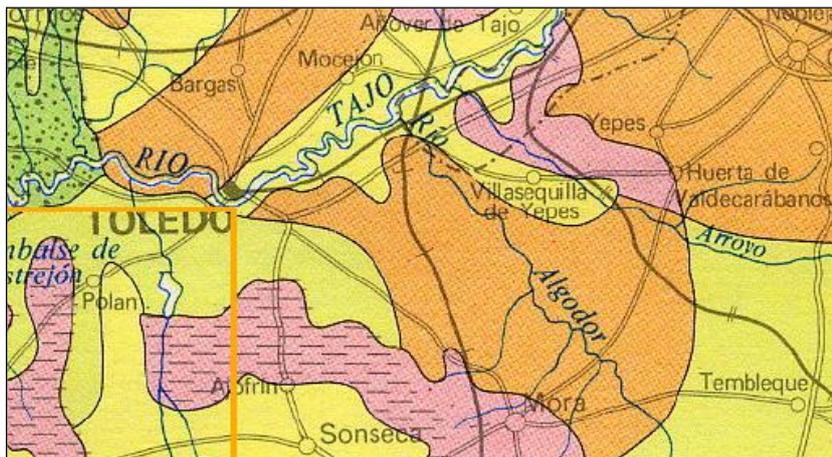
Algunos de los ejemplos de paisajes culturales españoles son la dehesa, las cañadas, los prados de montaña, los regadíos tradicionales y los medios cerealistas.



El municipio se encuentra en la subregión bioclimática IV7c, que corresponde con la zona Mediterráneo genuino, cálido, menos seco y de inviernos cálidos. Esta subregión abarca toda la zona sur de provincia de Toledo, en la que el paisaje es uniforme.



En la imagen siguiente se puede observar que la productividad potencial forestal es mínima en función de la litología del mismo, ya que la misma es desfavorable en relación con la climatología.



Todas estas zonas influyen en los cultivos de las mismas y en la percepción del paisaje. La zona de los Montes de Toledo presenta una relevancia a este respecto, por lo que se deben valorar las afecciones que al respecto pueden surgir desde este punto de vista perceptual.

3.3.11.2. El paisaje en la comarca de Toledo

El paisaje trasciende al ser humano, es un elemento fundamental en la calidad de vida de la ciudadanía, en los medios urbanos y rurales, en las zonas degradadas y en las de gran calidad, en los espacios de reconocida belleza excepcional y en los más cotidianos. Además, responde a necesidades intangibles del ser humano, como son la necesidad de belleza y la identificación con el territorio que habita. Entender que la protección, la gestión, ordenación y fomento del paisaje son acciones esenciales para conseguir un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio y que, además, el paisaje es un factor primordial en la formulación de las estrategias que, de forma proactiva, colaborativa y renovada, abogan por hacer posible dicho desarrollo, se convierte así en una obligación y en una responsabilidad básica de todos, pero, en primer lugar, de los poderes públicos.



Estas consideraciones sobre el paisaje justifican la necesidad de poner en marcha políticas públicas de protección, gestión, ordenación y también fomento, aplicables a cualquier tipo de paisaje. En este sentido, y en sintonía con el Convenio Europeo del Paisaje, se considera necesario adoptar en nuestro municipio las políticas precisas para propugnar una nueva cultura del territorio, compatible y complementaria con la formulada por la Estrategia Territorial Europea. El Convenio Europeo del Paisaje, aprobado por el Consejo de Europa el 20 de octubre de 2000 y ratificado por España el 6 de noviembre de 2007, responde a la preocupación por alcanzar un desarrollo sostenible basado en una relación equilibrada y armoniosa entre las necesidades sociales, la economía, el medio ambiente y el patrimonio cultural, constituyendo el paisaje un elemento transversal del territorio tal y como lo perciben la ciudadanía y cuyas características son resultado de la acción de factores naturales y/o humanos.

La ratificación por España del Convenio Europeo del Paisaje plantea a las Comunidades Autónomas el reto de *reconocer jurídicamente los paisajes como elemento fundamental del entorno humano, expresión de la diversidad cultural de su patrimonio común cultural y natural y como fundamento de su identidad*, como cita el apartado 5.a del Convenio. Por este motivo la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha confeccionó un primer estudio para identificar sus paisajes en su territorio y analizar sus características y las fuerzas y presiones que los transforman, según recogen los artículos 6.C.a.i y ii del convenio.

El Atlas de los Paisajes de Castilla-La Mancha¹¹, surgido posteriormente al Atlas de los Paisajes de España¹², plantea una visión y un acercamiento plural al paisaje de la región que ayuda a entender la riqueza de los mismos, a valorar su historia y a proyectar de forma adecuada su futuro.

En el Atlas del Paisaje de Castilla-La Mancha se describe esta zona de la provincia de Toledo dentro de la zona de la cubeta sedimentaria central. Esta zona ocupa todo el territorio al norte de Toledo y la zona de La Mancha dentro la provincia. En dicho atlas se especifica lo siguiente al respecto:

Entre los restos de la penillanura herciniana occidental y los relieves alpinos orientales, quedó encerrada una extensa depresión interior a finales de la Era Terciaria. Durante los episodios más recientes de la historia geológica, esta cubeta se fue rellenando paulatinamente de gravas, arenas, arcillas, yesos, margas y calizas lacustres. Estos materiales están poco compactados, lo que ha facilitado el rápido desarrollo del ciclo de erosión fluvial de la Era Cuaternaria sobre su superficie. La contribución de cada una de las redes hidrográficas a ese proceso ha sido diferente.

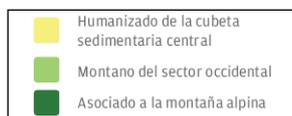
En la cuenca del Tajo, en la mitad septentrional, se han abierto amplias depresiones que constituyen las campiñas. Los ríos afluentes que las modelaron dejaron los estratos más duros del techo de la cubeta en resalte, formando los elevados páramos que festonean los bordes de la depresión. Pero en la otra mitad, al sur, las aguas del Guadiana y de sus afluentes, que poseen una

¹¹ El Atlas de Castilla-La Mancha se redacta como resultado de una investigación realizada por las Universidades de Alcalá y de Castilla-La Mancha (UCLM) por encargo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en el año 2010.

¹² Por encargo del Ministerio de Medio Ambiente y a través de un convenio entre la Secretaría de Estado de Aguas y Costas del Ministerio y el Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Madrid, se realizó un primer Atlas de los Paisajes de España entre los años 1998-2002.



reducida potencia erosiva, sólo han logrado abrir pequeños y sinuosos cauces sobre la llanura manchega.



La horizontalidad del paisaje impide que la red fluvial consiga evacuar todas las aguas que llegan a la cubeta, y por este motivo permanecen aislados sobre ella amplios reductos endorreicos...

El encinar presidía de forma hegemónica la cubierta vegetal de estas campiñas y planicies en el pasado. Su degradación permitió el desarrollo de un monte bajo poblado de coscojares, romerales y retamares. Todavía permanecen algunos pies de encina, intercalados en las tierras de labor o formando pequeñas agrupaciones residuales con su acompañamiento arbustivo, que han sobrevivido a la eliminación del espeso bosque esclerófilo mediterráneo autóctono al que pertenecían. En las inmediaciones de las poblaciones, plantaciones de resinosas aportaron los recursos de biomasa necesarios para abastecer las demandas de leña de sus habitantes hasta la llegada de la industrialización. Pero el paisaje actual de esta cubeta sedimentaria terciaria y cuaternaria obedece esencialmente al comportamiento de su multifacético componente cultural. Todas sus variaciones tienen un origen antrópico; son las distintas actividades agropecuarias y los usos urbanos quienes han sustituido a las formaciones del medio natural incorporando su impronta a la morfología del paisaje, añadiendo a esas formaciones vegetales ya testimoniales las tipologías propias de los espacios urbanos y rurales.

Específicamente en el citado Atlas del Paisaje de Castilla-La Mancha se añade, con respecto a la comarca de Toledo:

Ocupa una posición central, en la mitad septentrional de la región, extendiéndose sobre 1.852 km² que sirven de terrazgo a 25 municipios. Tiene una población bastante numerosa, 59.267 habitantes, que representan una densidad de 32 hab/km². La comarca tiene una personalidad muy marcada, que la distingue netamente de sus vecinas, especialmente por la constitución litológica, el modelado y la estructura de su relieve que presenta formas aplanadas en las que los afloramientos de grandes bloques de granito sobresalen entre las áreas de cultivo. Esta "Meseta cristalina de Toledo", coronada por algunos montes isla, tiene su límite septentrional en la fosa ocupada por el valle del río Tajo, mientras que el meridional se apoya sobre las primeras sierras cuarcíticas de los Montes de Toledo. El cauce del río Algodor le sirve de separación de la llanura sedimentaria de La Mancha, por el lado oriental, y por el occidental, la comarca se funde con las rañas arcillosas y cuarcíticas de La Jara. Entre estos límites La Sisle presenta un paisaje caracterizado por un roquedo de entonaciones grises, de bolas de granito y acumulaciones de arenas que ocupan extensas superficies de erosión, con algunas áreas de areniscas y formaciones metamórficas. Sus suelos pardos sustentan una vegetación natural donde destacan rebollos y rodales de encinas y quejigos, junto a especies de repoblación (pino y eucalipto) y extensos retamares; estas formaciones se



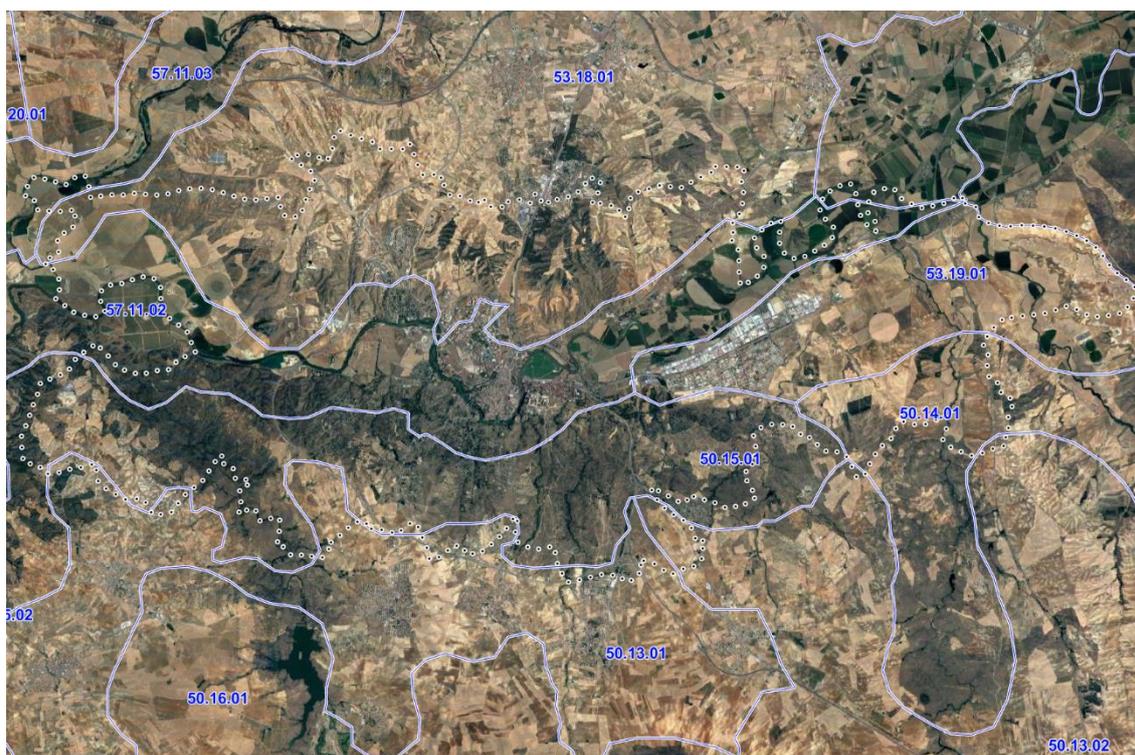
corresponden con la variedad del clima local, de tipo mediterráneo, con inviernos más húmedos y fríos.

La hidrografía está representada por una red de arroyos y pequeños ríos que descienden hacia el Tajo. Las tierras cultivadas están dedicadas sobre todo al olivar y a la vid, aunque esta es una comarca en la que la actividad industrial, por su proximidad a la aglomeración madrileña, tiene un considerable desarrollo. Se ocupa en los sectores de la alimentación y bebidas, de la madera y el mueble, y del textil, cuero y calzado. Las principales poblaciones son Sonseca, en el centro de la comarca, y Mora, ya en el límite de esta con La Mancha toledana.

Las que están más cercanas a la capital provincial manifiestan un dinamismo mayor, con tasas de crecimiento bastante elevadas: Burguillos de Toledo (10 %), Cobisa (7 %), Layos (5 %) y Pulgar (3,5 %). La Sisla desempeñó durante muchos años una función de frontera política y militar, y los vestigios de esa época se observan hoy en el conjunto de fortalezas, castillos y torreones, algunos de ellos muy bien cuidados, que adornan el paisaje con sus arquitecturas de formas militares y señoriales, invitando al recorrido turístico de la comarca.

3.3.11.3. Transición paisajística entre campiñas y Montes de Toledo a través del valle del Tajo

El Atlas de los Paisajes de Castilla- La Mancha identifica en el término municipal la confluencia de ocho unidades de paisaje inscritas dentro de tres grandes tipos de paisaje: al Norte y Este las campiñas, al sur los piedemontes del Sistema Central y Montes de Toledo, y en el centro las vegas. La mayor parte de los suelos urbanos se localizan en la unidad de paisaje 57.11.02 Vega del Tajo en Toledo, mientras que el Polígono de Santa María de Benquerencia está en la unidad 53.19.01 Campiña de Algodor- Melgar, la urbanización Valparaíso y las zonas urbanizadas próximas a Bargas y Olías en la 53.18.01 Campiñas de la Sagra y una parte importante de las zonas de cigarrales en la 50.15.01 Carrascales del borde noreste de la rampa toledana. El Atlas identifica dinámicas del paisaje en la unidad Vega del Tajo en Toledo que caracteriza como de

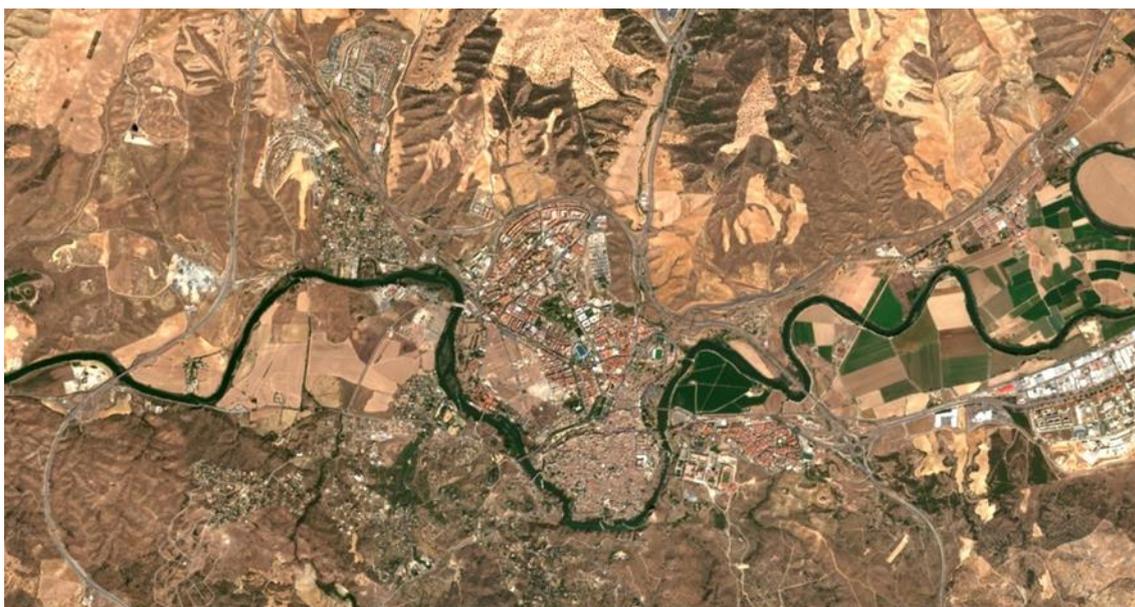




degradación mayúscula en los últimos 20 años, considerando que el POMT de 2007 suponía una amenaza, y considera impactos importantes actuaciones como el paso del Tajo por la Autovía de Castilla- La Mancha.

Unidades de paisaje. Elaboración según datos del Atlas de los Paisaje de Castilla- La Mancha

La posición de la ciudad histórica en un promontorio sobre el valle del Tajo le otorga tanto un claro carácter de hito como una especial sensibilidad ante posibles alteraciones de su perfil, algo que en todo caso está sometido al control del planeamiento especial en vigor. Las propuestas de viaducto sobre el Tajo para dar continuidad a la línea ferroviaria hacia Extremadura se producirían, en todo caso, en un sector de la Vega en el que ya existe una importante concentración de usos e infraestructuras, por lo que su impacto en términos de paisaje, a falta de la decisión sobre su trazado final y su proyecto detallado, sería probablemente limitado.



El paisaje de Toledo como marco dinámico. Imagen superior 24 de marzo de 2021, imagen inferior 5 de septiembre de 2020. Imágenes del satélite Sentinel 2 de la Agencia Especial Europea



En el resto del municipio, y por sus valores naturales propios, hay que desatacar al cauce del Tajo y al modelado erosivo de su valle, tanto en el Torno que conforma con el casco Histórico como en el sistema de terrazas fluviales que desarrolla.



El tercer elemento singular es el encinar denso que cubre el escarpe del borde de la meseta cristalina, al sur del río y en el tercio occidental del municipio. Este encinar, junto con otros situados más al oeste, hacia Polán, está considerados como representativos de la cubierta vegetal primitiva de este territorio.

El curso del Guajaráz y su encajamiento sobre los gneises o el vértice de Pozuela, con sus rañas, y la riqueza en avifauna de las islas fluviales del Tajo, son otros tantos elementos con valor ambiental en el municipio.

Por todo ello el nuevo Plan de Ordenación Municipal de Toledo debe optar por el mantenimiento de los valores paisajísticos que se han citado y que básicamente se encuentran protegidos en el mismo a través de las siguientes consideraciones:

- a) Se debe mantener la máxima protección posible en el conjunto monumental de Toledo, de forma que mantenga sus características y el rico patrimonio existente.
- b) Se deben mantener el medio natural existente en la vega del río Tajo, de forma que se pueden limitar las presiones para su desarrollo urbano extensivo.
- c) Dentro de este cauce hay que conseguir aumentar la presencia de la vegetación riparia casi desaparecida.
- d) Se deben mantener los suelos con riqueza forestal y de encinar del municipio, de forma que no se vean alterados por los desarrollos urbanos.
- e) Es necesario resolver los problemas paisajísticos que suponen la fuerte presencia de las graveras en el medio natural, sobre todo en la zona situada al oeste en la que se ven afectadas las cárcavas producidas por la lenta erosión del territorio.
- f) Se deben proteger los cauces públicos y sus zonas de influencia reduciendo los desarrollos urbanos.

3.4. AFECCIONES

3.4.1. Carreteras

Disposición adicional segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras

Deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos:

- a) *Los terrenos considerados como dominio público de ferrocarriles, así como sus zonas de protección, cuando no discurren por suelo urbano consolidado o no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. En zonas urbanas o incluidas en desarrollos urbanísticos, la zona de protección puede utilizarse para integrar el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.*



b) Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales, autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. En este último supuesto, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

El municipio cuenta con las carreteras que se detallan a continuación y que se reflejan en los planos de información del presente POM.

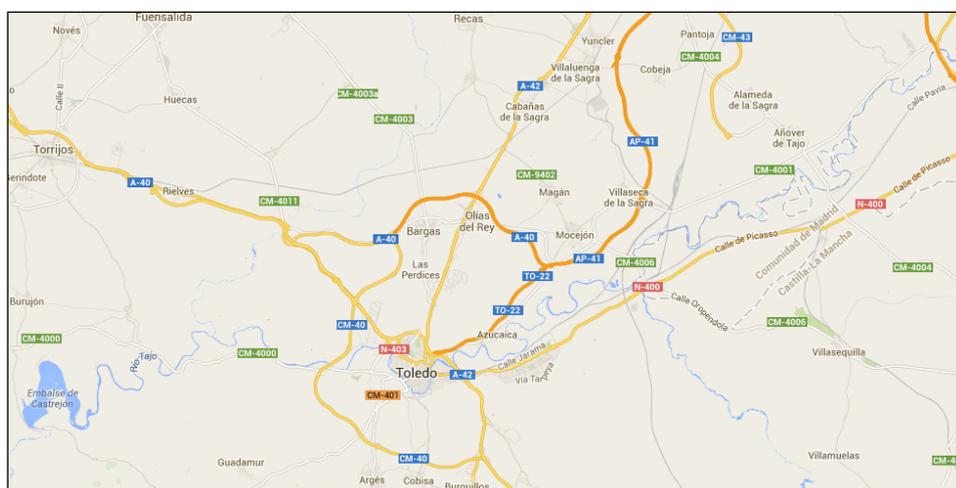
Según la Disposición adicional segunda. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, del Reglamento de Suelo Rústico de la legislación autonómica, en el POM se deberán clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos (SRNUPI), las siguientes zonas:

- Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos estatales, autonómicos y provinciales, así como sus zonas de servidumbre afectadas, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos en el planeamiento.
- Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

3.4.1.1. Carreteras estatales

En la actualidad el municipio cuenta con varias carreteras estatales que lo atraviesan y que son las siguientes:

- Autopista de peaje AP-41. Madrid-Toledo
- Autovía A-42. Madrid-Toledo-Ciudad Real
- Autovía A-40.
- Convencionales N-400 y N-403.
- Tramos urbanos TO-20, TO-21, TO-22 y TO-23





El acceso a la autovía de peaje se encuentra dentro del municipio, a través de un ramal, denominado TO-22, que conduce directamente hasta el centro urbano en la zona de Safont.

La autovía A-42 conduce hacia el norte a Madrid, y hacia el sur a Ciudad Real. Esta autovía atraviesa la ciudad al este del casco urbano, enlazando con el resto de carreteras del Estado con dos importantes nudos a ambos lados del río Tajo. El primero para conectar con la TO-22 y el segundo para conectar con la N-400 mediante el ramal TO-23 en el Polígono de Santa María de Benquerencia. Además, enlaza con la autovía de los Viñedos (CM-42) al sur del municipio.

En las presentes carreteras será de aplicación la reciente Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (BOE 30.09.2015), así como el Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23.09.1994) y sus modificaciones posteriores:

- Real Decreto 1944/1997 de 19 de diciembre (BOE 10.01.1998)
- Real Decreto 597/1999 de 16 de abril (BOE 29.04.1999)
- Real Decreto 114/2001 de 9 de febrero (BOE 21.02.2001).

En el citado reglamento se establece:

Artículo 21. Coordinación con el planeamiento urbanístico.

1. Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente. Si transcurrido dicho plazo y un mes más, no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Departamento, se entenderá su conformidad con el mismo (artículo 10.2). Este informe tendrá carácter vinculante en aquellos aspectos que se refieran al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado.

2. Para determinar la incidencia de la construcción de carreteras o variantes sobre el planeamiento urbanístico vigente se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de este Reglamento.

En la citada Ley se establece en el artículo 28 las zonas de protección de la carretera:

1. A los efectos de la presente ley se establecen las siguientes zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.

2. En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. La prohibición y la necesidad de autorización a que se refiere el apartado anterior operará tanto respecto de las carreteras construidas como de las proyectadas o en construcción una vez aprobado definitivamente el estudio informativo correspondiente o, en su defecto, el anteproyecto o proyecto, cualquiera que sea el plazo previsible de la actuación contemplada en el estudio.

4. Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de



sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras - distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional.

Así se considerará análogamente en el caso de las vías de servicio, pero sólo a los efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección.

Las limitaciones a la propiedad no se extenderán a los restantes elementos funcionales de la carretera, sin perjuicio de la prevalencia de las zonas de protección de las carreteras a las que sirven.

5. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley.

Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.

En la presente Ley se establecen las zonas de protección en el artículo 29 (zona de dominio), artículo 31 (zona de servidumbre), artículo 32 (zona de afección), y artículo 33 (zona de limitación de la edificabilidad):

Artículo 29. Zona de dominio público.

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural. En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

3. En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

4. Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

5...



Artículo 31. Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.
2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.
4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Artículo 32. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.
En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.
2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.
3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.
- 4...

Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad.

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que



resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

Igualmente, se deben tener presente la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los Accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicios y la construcción de instalaciones de servicios (BOE 24.01.1998) y sus modificaciones posteriores:

- Orden Ministerial de 13 de septiembre 2001 (BOE 26.09.2001).
- Orden FOM/392/2006 de 14 de febrero (BOE 18.02.2006).
- Orden FOM/1740/2006 de 24 de mayo (BOE 06.06.2006).
- Orden FOM2873/2007 de 24 de septiembre sobre procedimientos complementarios para autorizar enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado (BOE 05.10.2007).

También se debe tener presente la siguiente normativa relacionada con carreteras:

- Real Decreto 2680/1985 de 9 de octubre sobre Servicios Provinciales y Regionales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (BOE 07.02.1985).
- Orden de 7 de febrero de 1986 por la que se establece la estructura y funciones de los Servicios Provinciales y Regionales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (BOE 08.02.1986).
- Real Decreto 1778/1994 de 5 de agosto por el que se adecuan a la Ley 30/92 las Normas Regulatoras de los Procedimientos de Otorgamiento, modificación y extinción de autorizaciones.
- Orden FOM/1644/2012 de 23 de julio sobre Delegación de competencias en el Ministerio de Fomento (BOE 25.07.2012).
- Normas complementarias de la 3.1-IC sobre trazado de autopistas. Orden Ministerial de 12 de marzo de 1976 (BOE del 9 de abril).
- Previsión de ampliación de autopistas y autovías. Ordenes Circulares 303/89T, de 28 de abril, 305/89P y P, de 20 de agosto, y 310/90 P y P, del 31 de mayo
- Medianas. Orden Circular 312/90 T y P, de 20 de agosto.
- Calzadas de servicio y accesos a zonas de servicio. Orden Circular 306/89 P y P, de 9 de septiembre (corregida en 25 de noviembre).
- Recomendaciones para el Trazado de Enlaces.
- Recomendaciones para el Trazado de Intersecciones.
- Áreas de servicio. Orden Circular 320/94 C y E.

Al mismo tiempo se establecen una serie de condicionantes con respecto a estas carreteras:



- a) Plantaciones de árboles. Solo se podrán autorizar en zonas de servidumbre y afección, siempre que no perjudiquen a la visibilidad en la carretera, ni a la seguridad de la circulación vial.
- b) Tendidos aéreos. Se autorizarán detrás de la línea de edificación. En todo caso, la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no será inferior a vez y media su altura. Esta misma distancia mínima se aplicará también en los casos de cruces aéreos, en los cuales el gálibo fijado por la Dirección General de Carreteras será suficiente para evitar accidentes a los vehículos.
- c) Conducciones subterráneas. Ubicadas en la zona de servidumbre, y donde no haya posibilidad de llevarlas fuera de la misma, se podrán autorizar las correspondientes a la prestación de un servicio público de interés general y las vinculadas a servicios de interés general, situándolas en todo caso lo más lejos posible de la carretera. Las de interés privado sólo se autorizarán por la zona de afección. Excepcionalmente y donde no haya otra solución, se podrán autorizar en la zona de servidumbre, lo más lejos posible de la carretera.
- d) Cruces subterráneos. Las obras correspondientes se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación, dejarán el pavimento de la carretera en sus condiciones anteriores, y tendrán la debida resistencia. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será fijada por el Director General de carreteras. Se deberán efectuar el cruce mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea.
- e) Cerramientos. En la zona de servidumbre solo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos solo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.
- f) Se prohíbe cualquier tipo de publicidad visible desde la zona de dominio público, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras y de los artículos 88 y 89 del Reglamento General (Real Decreto 1812/1994 de 2 de diciembre).

Cualquier propuesta de nuevas conexiones a la Red de Carreteras del Estado o modificación de las existentes, o de su uso, requerirá como condición necesaria para la emisión de informe favorable, además de cumplir con la normativa vigente, la presentación de un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de las carreteras afectadas, a la vista del desarrollo urbanístico previsto.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido (BOE 18.11.2003) y en el Real Decreto 1367/2007 de 9 de octubre (BOE 23.10.2007), y en su caso en la normativa autonómica. Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

En los planos del presente POM se han recogido las zonas de protección del viario (dominio público, servidumbre y afección, así como la línea límite de edificación) de acuerdo con la Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras y su Reglamento General (RD 1812/1994 de 2 de



septiembre). Los terrenos expropiados por el estado no se han incluido dentro de los límites de ningún sector de suelo urbanizable.

3.4.1.2. Carreteras autonómicas

Las carreteras con titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, son las siguientes:

- Autovía CM-40. Toledo sur.
- Autovía CM-42. Autovía de los viñedos.
- Carretera CM-401. Toledo (glorieta de Reconquista) con intersección con la N-502, en Alcaudete de la Jara.
- Carretera CM-4000. Intersección de la CM-401 (La Olivilla) con intersección con la A-5 en Talavera de la Reina.
- Carretera CM-4001. Toledo (glorieta casa de campo) con intersección con la A-4 en la Cuesta de la Reina.
- Carretera CM-4003. Intersección de la A-42, en Bargas, con intersección con la N-Va en Valmojado.
- Carretera CM-4013. Intersección de la CM-401, en Toledo, con intersección con la CM-410 en Cuerva.
- Carretera CM-4059. Intersección de la A-42 (bajada de las Nieves) hasta la CM-42.

Todas estas carreteras, según el Catálogo de la red de Carreteras de acuerdo con el Decreto 25/2015, de 7 de mayo de 2015, tienen la categoría de carretera comarcal a excepción de la CM-4059 con categoría local, la CM-401 que es de la red básica, y de las CM-40 y CM-42 que pertenecen a la red básica de alta capacidad. Estas carreteras tienen las siguientes afecciones:

Carretera	Categoría	Zona dominio público metros	Línea servidumbre m	Línea edificación m	Línea de protección m
CM-40	Red básica alta cap.	8	25	50	100
CM-42	Red básica alta cap.	8	25	50	100
CM-401	Red básica	3	8	25	30
CM-4000	Red comarcal	3	8	18	30
CM-4001	Red comarcal	3	8	18	30
CM-4003	Red comarcal	3	8	18	30
CM-4013	Red comarcal	3	8	18	30

En esta carretera es de aplicación la Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha (BOE 11.03.1991 y DOCM 02.02.1991) y sus modificaciones por la Ley 7/2002 de 9 de mayo, y por la Disposición Final Primera de la Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009).

Conforme al capítulo IV a ambos lados de las carreteras se han de restringir en las zonas definidas en dicho capítulo determinadas obras, y actividades:

- a) Definición de **zonas de uso de la carretera** (artículos 23.1, 25.1 y 27.1 de la citada ley):

Artículo 23.1:



1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.

Artículo 25.1.

1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

Artículo 26.1.

1. La zona de protección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a treinta en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Artículo 27.1.

1. A ambos lados de la carretera se establece la línea de edificación... La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de cincuenta metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, de veinticinco metros en las carreteras de la red básica, y de dieciocho metros en el resto de las carreteras medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

b) **Las restricciones en las zonas de uso de la carretera** (artículos 23.2, 23.3, 25.2, 25.3, 26.2, 26.3, 26.4, 27.1 y 27.5 de la citada ley).

En la zona de dominio público de la carretera:

2. En esta zona podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.
3. La Administración titular de la vía sólo podrá autorizar obras o instalaciones cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fuesen imprescindibles para el objeto pretendido.

En la zona de servidumbre de la carretera:

2. La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.
3. La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

En la zona delimitada por la línea de protección y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

2. La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de Administración titular.
3. En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no suponga aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquéllas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.



4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

1...*queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes....*

4. *En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que en ningún caso podrán ubicarse edificios o instalaciones.*

5. *Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.*

Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

c) La posible instalación de cerramientos se ajustará al apartado g) del artículo 94 del Reglamento General de carreteras (RD 1812/1994), en que se indica que en la zona de servidumbre sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetas sin cimiento de fábrica. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea de edificación.

d) La posible ejecución de instalaciones colindantes con la carretera se ajustará al apartado h) del artículo 94 del Reglamento General de carreteras (RD 1812/1994), además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre detrás de la línea límite de edificación. Delante de esta línea no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas. En la zona de servidumbre se podrán autorizar excepcionalmente zonas pavimentadas para viales o aparcamiento.

e) Los accesos a carreteras de titularidad autonómica se regulan por los artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la misma Ley:

Artículo 28

1. *La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.*

Artículo 29

1. *La solicitud de acceso o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que por su naturaleza puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria deberán acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibile deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obra. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.*

2. *La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.*



f) Será precisa la autorización específica para todos aquellos casos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles con las indicaciones anteriores antes de la ejecución de cualquier obra. En este sentido se podrán requerir autorizaciones expresas, del análisis que se haga del proyecto, para los siguientes aspectos:

- Accesos de carretera
- Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.
- Plantaciones en zona de protección
- Construcción de vallado
- Obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley 9/90.

Los nuevos accesos que se prevean deberán contar con una autorización expresa de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, debiendo contar el proyecto constructivo con un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90. El diseño de los accesos de las carreteras cumplirá con la normativa vigente en materia de carreteras y que es la siguiente:

- Norma 3.1-IC. Trazado (Orden FOM/273/2016 de 19 de febrero de 2016).
- Guía de Nudos Viarios. Orden Circular 32/2012.
- Accesos a las carreteras del estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de servicio, aprobada por Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento.
- Procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes (Orden FOM/2873/2007).

Los cruces de las carreteras se efectuarán en mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altere el pavimento de la carretera. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,50 metros. El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público. Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

En los cruces, los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo. El gálibo mínimo sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones del artículo 33.2 del reglamento de Alta Tensión, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 metros. Se deberá especificar, en su caso, el tipo y densidad de las plantaciones en zonas de protección. Se deberá indicar, en su caso, la tipología de valla a emplear en los cerramientos.

3.4.1.3. Carreteras provinciales

Las carreteras de titularidad de la Diputación Provincial son las siguientes:

- Carretera TO-3100. Cobisa-Toledo.

En esta carretera también será de aplicación la Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha (DOCM 02.01.1991), por lo que las afecciones de la misma son las siguientes:

Carretera	Categoría	Zona dominio público metros	Línea servidumbre m	Línea edificación m	Línea de protección m
TO-3100	Red provincial	3	8	18	30



3.4.2. Cauces públicos

Disposición adicional primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU. Zonas de protección del Dominio Público Hidráulico que se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable.

Cuando las zonas de protección del dominio público hidráulico a las que se refiere la letra a) del número 1 del artículo 5 de este Reglamento se encuentren en el interior de casco urbano o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable, se seguirán las siguientes pautas a la hora de clasificar y calificar los suelos de estas zonas:

1. Cuando existan hábitats de protección especial asociados:

1.1. Será preceptiva la emisión previa de los siguientes informes: a) Informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas. b) Informe de la Dirección General de Medio Natural sobre la banda de protección de dichos hábitats de protección especial.

1.2. Deberá clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales. Para la fijación de la anchura de esta banda se atenderá a la que resulte mayor en entre las fijadas en los dos informes citados en el apartado 1.1 anterior, sin que en ningún caso la banda pueda ser inferior a 10 metros de anchura a contar desde el límite exterior del cauce. Los usos permitidos en esta zona se fijarán de acuerdo con lo establecido para las zonas de policía y las zonas de servidumbre en la legislación de aguas y con lo que establezca el Informe de la Dirección General de Medio Natural previsto en la letra b) del apartado 1.1 anterior en orden a proteger dichos hábitats de protección especial.

1.3. Los terrenos que, en su caso, se encuentren comprendidos entre la línea exterior de la banda de protección fijada de conformidad con el apartado 1.2 anterior y la línea delimitadora de los 100 metros de la zona de policía de aguas serán clasificados como suelo urbano o urbanizable, según la clasificación que el planeamiento dé a los suelos circundantes. En los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable de conformidad con el párrafo anterior no podrá llevarse a cabo ni autorizarse ningún uso, actividad, construcción, edificación o instalación que resulte incompatible con el régimen de protección que la legislación de aguas impone en las zonas de policía.

2. Cuando no existan hábitats de protección especial asociados:

2.1. Será preceptiva la emisión previa del informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas.

2.2. Deberá clasificarse como suelo urbano o urbanizable con la calificación de zona verde la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales. Para la fijación de la anchura de esta banda se atenderá a la que resulte del estudio citado en el apartado anterior, sin que pueda ser inferior a 10 metros desde el límite exterior del cauce. Este ancho únicamente podrá reducirse a 5 metros en los tramos del interior de los cascos urbanos, cuando la línea de edificación lícitamente ejecutada esté así previamente consolidada, y cuente con informe favorable del organismo de cuenca. Los usos permitidos en esta zona serán los propios de zona verde y se fijarán de acuerdo con lo establecido para las zonas de policía y de servidumbre en la legislación de aguas. En todo caso las labores de restauración de los márgenes deberán realizarse con especies propias de la vegetación de ribera.

2.3. Los terrenos que, en su caso, se encuentren comprendidos entre la línea exterior de la banda de protección fijada de conformidad con el apartado 2.2 anterior y la línea delimitadora de los 100 metros de la zona de policía de aguas serán clasificados como suelo urbano o urbanizable, según la clasificación que el planeamiento dé a los suelos circundantes, siéndoles de aplicación el régimen de usos que fije el mismo.



3.4.2.1. Cauces existentes

Como ya se ha especificado en el punto 3.3.5.1 de esta memoria, Toledo se encuentra en su totalidad dentro de la cuenca del río Tajo, el cual discurre por el centro del municipio en sentido este-oeste. Los límites del municipio coinciden con las desembocaduras de los ríos Algodor y Guadarrama, situados en los extremos este y oeste respectivamente.

Además de estos, dentro del municipio de Toledo existen los siguientes cauces públicos:

a) Por el margen derecho

- Arroyo Juan Lobar.
- Arroyo de Mazarracín.
- Arroyo de Villagómez.
- Arroyo de Pinedo.
- Arroyo del Aserradero.
- Arroyo del Carrasco.
- Arroyo de Valdelobos.
- Arroyo del Realejo.
- Arroyo de la Cañada de la Barca.
- Arroyo de Valdeslaca.

b) Por el margen izquierdo

- Arroyo de Valdejudío (desemboca al río Algodor)
- Arroyo de Valdecaba
- Arroyo del Quintillo.
- Arroyo de Ramabujas.
- Arroyo de Villaescusa.
- Arroyo del Taray.
- Arroyo Fuente del Tesoro.
- Arroyo de la Fuente del Moro.
- Arroyo de la Rosa.
- Arroyo de la Degollada.
- Arroyo de Loeches.
- Arroyo del Morterón.
- Arroyo de Corral Rubio.
- Arroyo de las Parras.
- Arroyo de Hernán Paez.
- Arroyo del Guajaraz.
- Arroyo Vallejo de la Cierva.
- Arroyo Fuentechada.
- Arroyo del Aceituno.

Según figura en la documentación suministrada por la Confederación Hidrográfica del Tajo, todos los cauces están sujetos a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura, todo ello de acuerdo con la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (BOE 24.07.2001) y el Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986. En estas zonas está condicionado el uso y las actividades que se desarrollen en el mismo.



Dentro del municipio existen diversas conducciones y acequias que resuelven los problemas de riego o drenaje. Entre estas hay que destacar las siguientes:

- Conducción del canal del embalse de Guajaraz y Torcón.
- Conducción del canal de las Aves.
- Conducción de la Red Picadas.
- Conducciones del abastecimiento de agua de la ciudad

Los arroyos y las zonas de policía se detallan en el plano de información correspondiente y se deben clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA).

3.4.2.2. Protección del dominio público hidráulico

En las observaciones realizadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo se recogen muchas indicaciones al respecto, que se deben trasladar al presente POM en los distintos documentos del mismo.

Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que lo intente convertir en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones estimadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con el artículo 77 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca. Para poder autorizar dicha obra deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar, debiendo incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido el artículo 4 del Reglamento del Dominio Hidráulico, referenciado tanto al estado actual como al proyectado, así como un estudio de avenidas extraordinarias previsible con el objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por los 100 metros de anchura medidos a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, según establece la legislación de aguas y en particular el artículo 9 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

Para el caso de nuevas urbanizaciones, que se sitúen en la zona de policía, previamente a su autorización es necesario delimitar el dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsible para el retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de la urbanización es o no inundables por las mismas. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

Las redes de saneamiento tenderán a tener carácter separativo para aguas pluviales y residuales.



Los colectores que se prevean en las áreas de influencias de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles e las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, a la autorización documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, pueden provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias o para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de disolución será de 1:10.

En todo caso deberán en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 metros de anchura, según se establece en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca y para el caso en concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, dichas autorizaciones tendrán carácter previo a la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

En el supuesto de construirse una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta en el planeamiento la reserva de suelo suficiente fuera del dominio público hidráulico. De igual forma las instalaciones deberán preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Aguas la reutilización de aguas depuradas requerirá la correspondiente concesión administrativa. Sin embargo, si la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementaras a las recogidas en la previa autorización de vertido.

3.4.2.3. Áreas de Riesgo Potencial significativo de Inundaciones (ARPSIs)

La Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de la Unión Europea, de 23 de octubre de 2007, relativa a la “Evaluación y la gestión de los riesgos de inundación”, y el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, que la traspone al ordenamiento jurídico español, tienen como objetivo principal reducir las consecuencias de las inundaciones sobre la salud humana, el medio ambiente, el patrimonio cultural y la actividad económica. Esta Directiva obliga a los Estados miembros a la realización de las siguientes fases:



- Evaluación preliminar del riesgo de inundación (EPRI) y la identificación de las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs).
- Elaboración de mapas de peligrosidad y riesgo (ARPSIs seleccionadas en la EPRI).
- Elaboración de planes de gestión de riesgo (ARPSIs seleccionadas en la EPRI).

Conviene citar la **Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación del Tajo** redactada, en diciembre de 2011, por la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la cuenca del mismo, en el que se efectúa una selección de las áreas de riesgo potencial significativo (ARPSIs), que son aquellas zonas en las que se ha llegado a la conclusión de que existe un riesgo potencial de inundación significativo o en las cuales la materialización de tal riesgo pueda considerarse probable, según el artículo 5 del Real Decreto 903/2010.

De acuerdo con el documento Estudio de Inundaciones Históricas y Mapa de Riesgos Potenciales de la Cuenca del Tajo publicada en el año 2007, han existido 160 episodios de inundación entre los años 847 y 960, algunos de los cuales se han producido en la ciudad de Toledo. En lo que se refiere a las pérdidas de vidas humanas como consecuencia de avenidas e inundaciones, existen documentos que hacen vagas referencias a víctimas mortales en determinados eventos históricos, si bien ninguno se refiere a la ciudad de Toledo.

Entre las avenidas históricas del último siglo en la cuenca del Tajo destacan las producidas entre el 16 y el 22 de febrero de 1936; entre el 22 y el 26 de enero de 1941; entre el 3 y el 6 de marzo de 1947; la producida entre el 1 y el 14 de febrero de 1979; y la de noviembre de 1997. Los riesgos por inundación se han visto reducidos como consecuencia de las regulaciones efectuadas en los grandes ríos de la cuenca, así, ciudades como Aranjuez y Talavera que estaban sufriendo con gran frecuencia los efectos de las inundaciones han comprobado cómo el período de recurrencia de éstas ha aumentado considerablemente. Después de la construcción de los embalses de Entrepeñas y Buendía, y gracias al efecto regulador y laminador de avenidas de estos embalses, Aranjuez no ha vuelto a sufrir inundaciones a causa de crecidas del río Tajo. También Talavera de la Reina se beneficia de las regulaciones realizadas en los ríos de aguas arriba, especialmente el Tajo, Jarama y Alberche.

En el estudio de Diez Herrero sobre inundaciones en la provincia de Toledo se cita en referencia con la ciudad:

“Por lo que respecta a las inundaciones en Toledo capital, el irregular régimen hidrológico natural del Tajo antes de la construcción de los embalses de cabecera, generaba frecuentes e intensas crecidas, en las que multiplicaba por 60 su caudal medio, provocando la inundación de sus márgenes, fundamentalmente en la Vega Alta (sector Huerta del Rey-Puente de Alcántara) y Vega Baja (Cristo de la Luz-Fábrica de Armas). Son abundantes los testimonios documentales desde la Edad Media, documentos gráficos (grabados y fotografías) y marcas de nivel en edificios e infraestructuras, que nos permiten reconstruir más de medio centenar de importantes crecidas desde el año 849 hasta tiempos recientes. Los principales eventos, con caudales superiores a 3600 m³/s, se concentraron en el periodo 1168-1211; también se produjeron gran cantidad de inundaciones en los periodos 1527-1606, 1778-1788, 1857-1876 y 1916-1951” (Benito et al., 2003a).

“En este último intervalo se produjo la inundación del 6 de marzo de 1947, con un caudal de unos 2.900 m³/s, y que ocasionó graves daños en la Vega Alta (anegamiento de la estación de ferrocarril, rotura de la vía Toledo-



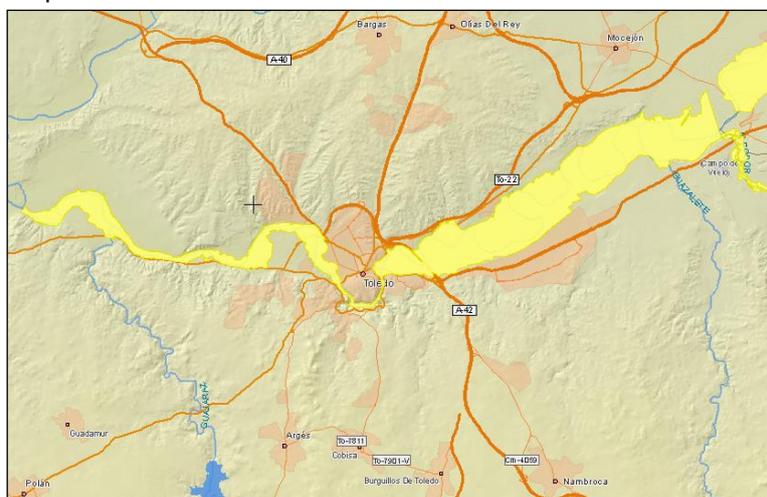
Bargas, y desperfectos en molinos y azudes; Figura 3) y Vega Baja (paralización de la Fábrica de Armas). Los estudios de inundaciones históricas en Toledo se han concentrado principalmente en dos puntos: la antigua Puerta del Vado y su entorno (Díez et al., 2005), y la Fábrica de Armas en la Vega Baja (Uribelarrea et al., 2004; Díez Herrero, 2006; Alonso y Díez, 2007).



En las dos imágenes se puede ver la inundación en la Vega Alta del Tajo en Toledo el 6 de marzo de 1947, que anegó la estación de ferrocarril, y la zona de Safont, vista desde la Puerta Nueva, con la calle río Llano en primer plano, y la central de Safont al fondo (foto del archivo Rodríguez cedida por Félix Villasante).

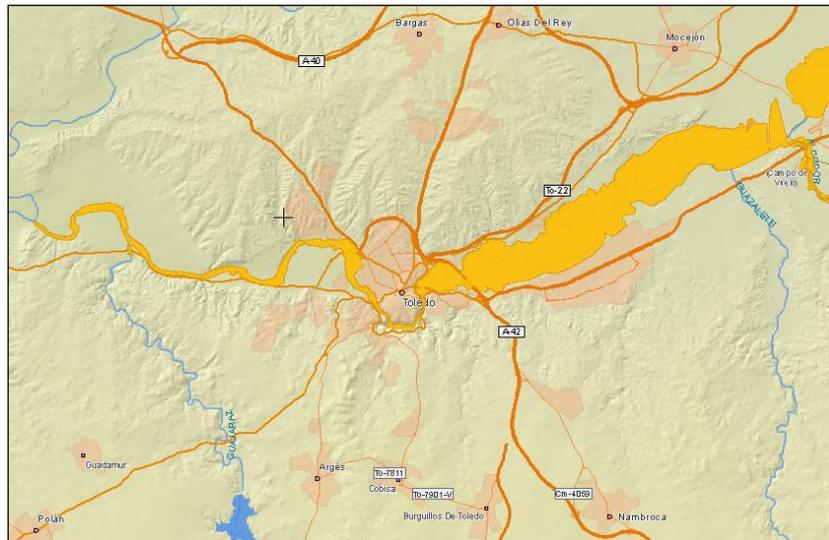
Existen otros estudios en el ámbito de Castilla-La Mancha para la delimitación del dominio público hidráulico, y un estudio sobre las inundaciones en Castilla-La Mancha (Díez-Herrero *et al.*, 2008) para el futuro Plan Especial de Protección Civil, del que ha resultado un mapa de peligrosidad para todos los núcleos de población y municipios de la provincia. Según los resultados de este estudio, los núcleos de población de la provincia de Toledo con mayor riesgo social integrado por inundaciones son, en este orden: Toledo, Talavera de la Reina, Puebla de Montalbán, Seseña, Puente del Arzobispo, Mora, Yebes, Consuegra, Villacañas y Madridejos.

El Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, de acuerdo con el artículo 14.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, está configurado por los estudios de inundabilidad realizados por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, los organismos de cuenca y resto de administraciones ya sean autonómicas o locales. En la cartografía de zonas inundables de origen fluvial se pueden ver la serie de planos en función de la probabilidad del riesgo en el municipio.

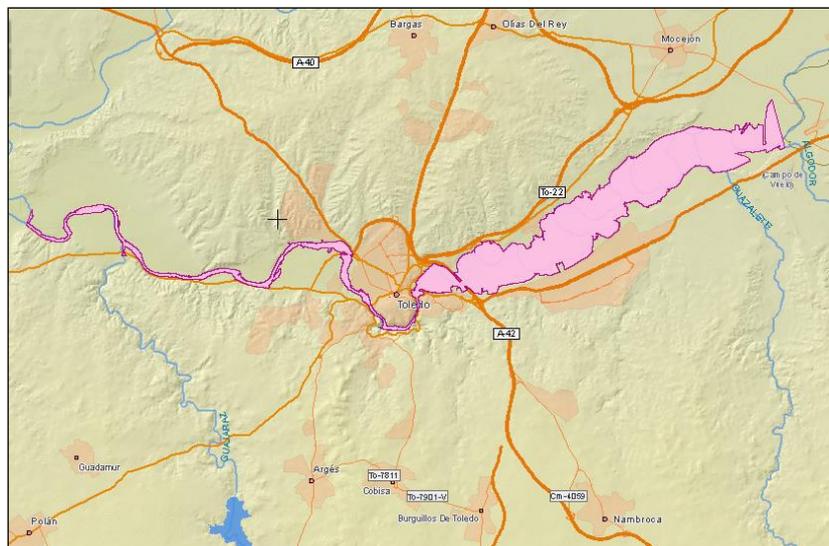




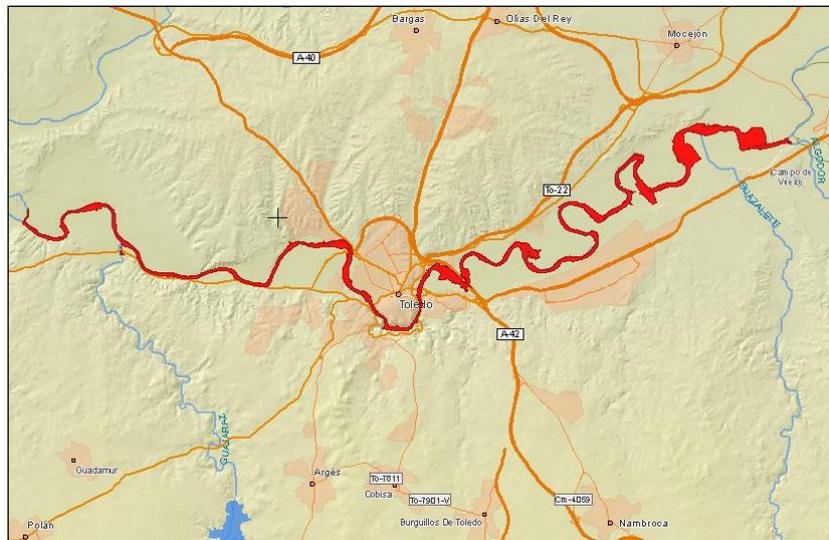
PLANO DE ZONA INUNDABLE CON PROBABILIDAD BAJA O EXCEPCIONAL (T=500 AÑOS)



PLANO DE ZONA INUNDABLE CON PROBABILIDAD MEDIA U OCASIONAL (T=100 AÑOS)



PLANO DE ZONA INUNDABLE CON PROBABILIDAD FRECUENTE (T=50 AÑOS)



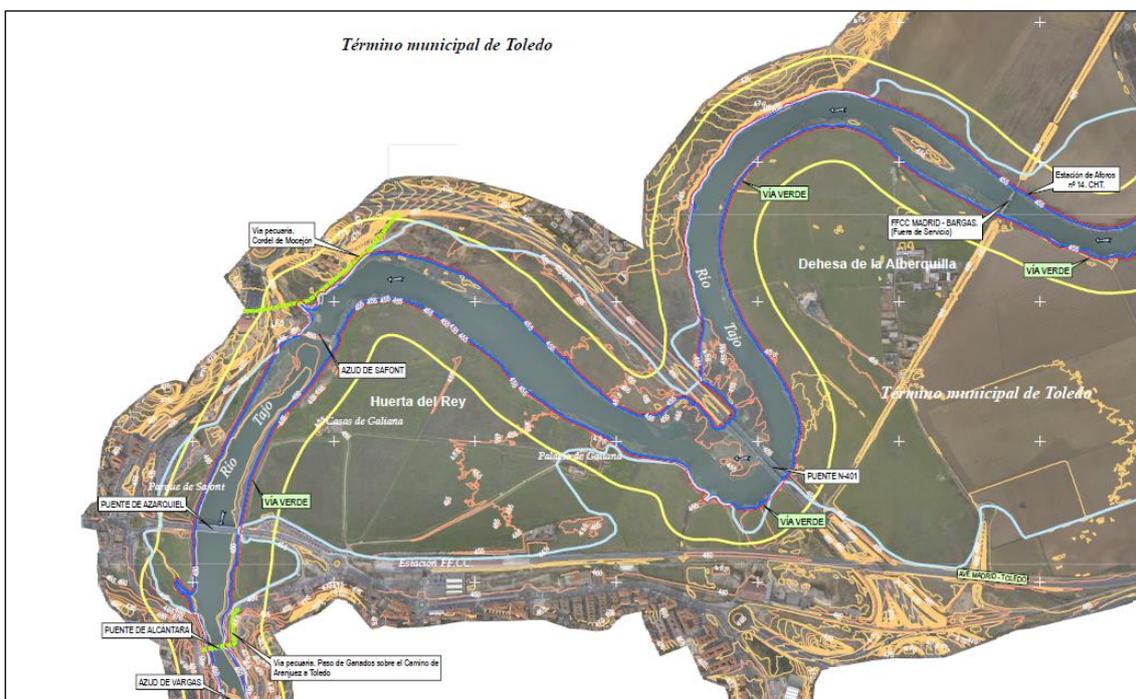


PLANO DE ZONA INUNDABLE CON ALTA PROBABILIDAD (T=10 AÑOS)



ORTOFOTO DE LA ZONA INUNDABLE CON ALTA PROBABILIDAD (T=10 AÑOS)

El documento elaborado por la Confederación define asimismo las zonas de dominio público del cauce del río Tajo, las zonas de servidumbre, de policía y las de flujo preferente.



LEYENDA	
	ZONA DE FLUJO PREFERENTE
	ZONA DE POLICÍA
	ZONA DE SERVIDUMBRE
	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO



De la lectura de estos planos se deduce la existencia de un riesgo elevado en Toledo para periodos de más de 50 y 100 años y abarca la vega alta en su casi totalidad, entre el río Algodor y el Casco Histórico de Toledo.

El Consejo de Ministros celebrado el 9 de diciembre de 1.994 aprobó la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones. En este documento se clasifican las áreas inundables del territorio con arreglo a los criterios siguientes:

- Zona de inundación frecuente: Zonas inundables para avenidas de período de retorno de cincuenta años.
- Zonas de inundación ocasional: Zonas inundables para avenidas de período de retorno entre cincuenta y cien años.
- Zonas de inundación excepcional: Zonas inundables para avenidas de período de retorno entre cien y quinientos años.

El artículo 3.4 de la Directriz establece que las Comunidades Autónomas desarrollarán unos Planes ante el Riesgo de Inundaciones en los que se definan la organización y procedimientos de actuación de los recursos y servicios cuya titularidad corresponda a la Comunidad Autónoma de que se trate y los que puedan ser asignados al mismo por otras Administraciones Públicas y de otros pertenecientes a entidades públicas o privadas, al objeto de hacer frente a las emergencias por riesgo de inundaciones, dentro del ámbito territorial de aquélla.

La comunidad autónoma de Castilla-La Mancha elaboró el **Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Castilla-La Mancha (PRICAM)** que fue homologado por la Comisión Nacional de Protección Civil el día 24 de marzo de 2010.

El PRICAM analiza los riesgos ante las avenidas de agua e inundaciones en cada núcleo de población, con una estimación del riesgo asociado obtenido de la siguiente fórmula de la UNESCO:

- $Riesgo = Peligrosidad \times Exposición \times Vulnerabilidad$
- Peligrosidad se obtiene de proceso de evaluación, para llegar a un valor final de peligrosidad integrada, que resulta del análisis y combinación de las peligrosidades de las diferentes tipologías de las inundaciones (precipitación in situ, desbordamiento de cauces o rotura de infraestructuras).
- Exposición se pondera en función del Censo Oficial de Población y Viviendas del Instituto de Estadística de Castilla-La Mancha, realizado en el año 2001.
- Vulnerabilidad del territorio se determina a partir de las características de la población y su entorno inmediato, desde el punto de vista del posible incremento o descenso del nivel de pérdidas esperadas ante una catástrofe provocada por una inundación.

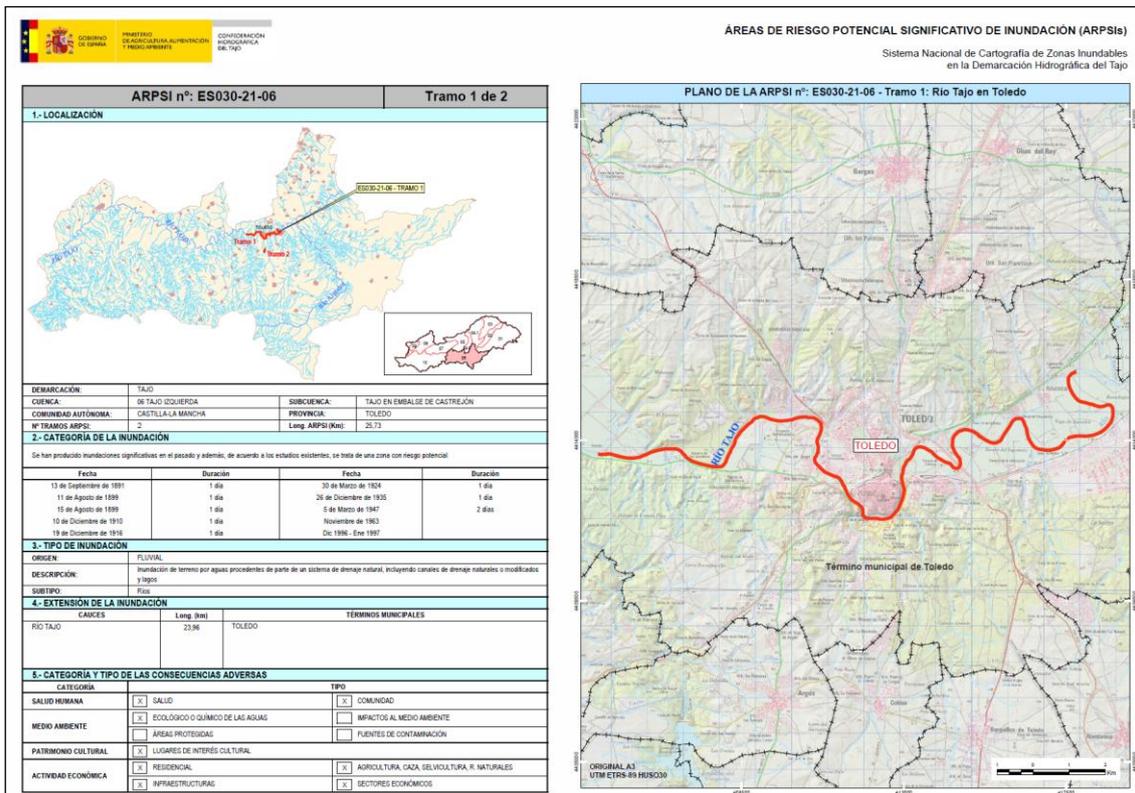
En el PRICAM se consideraron cinco categorías en función de los daños causados a los núcleos urbanos y viviendas aisladas y del período de retorno de las inundaciones. El municipio de Toledo se identifica en el PRICAM en la zona de Riesgo alto frecuente, dentro de los municipios que deben elaborar un Plan de Actuación Municipal ante el riesgo de inundaciones, ya que pertenece al nivel A-1, y cuenta con los siguientes valores:

Nombre	Centsi	Peligrosidad	Exposición	Vulnerabilidad	Riesgo
Toledo	451680001	2,43	4,26	3,56	3,39



En el EPRI elaborado por la Confederación Hidrográfica del Tajo se han identificado 173 tramos en los que se considera que existía un riesgo significativo de inundación. Estos tramos se agruparon en 33 Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), a cada una de las cuales se le asignó un código compuesto en primer lugar, por la matrícula identificativa de la Demarcación del Tajo (ES030), a continuación, un número ordinal del 01 al 33 y, por último, el número de la cuenca en la que se integra.

Toledo queda dentro del ARPSI ES030-21-06 en el tramo 1 que abarca una longitud de 23,955 Km. Este ARPSI cuenta con una ficha específica del mismo, en la que se refleja el alcance del área potencial que abarca la totalidad del cauce del río a lo largo del municipio, y que se adjunta a continuación:



Por tanto, parece lógico que en la elaboración del Plan de Ordenación Municipal se tenga muy presente este aspecto, siendo necesario que se analice la situación por la Confederación Hidrográfica del Tajo de manera que se deslinde el dominio público y se defina correctamente las zonas inundables, para poder concretar las zonas vulnerables y que no pueden contar con nuevas zonas a urbanizar. Hay que observar que en la vega alta de Toledo existen zonas que aparentemente son inundables y están más separadas más de las bandas de 100 metros de anchura que marca la zona de policía, y que se debería analizar su clasificación como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA)

El Estudio de inundabilidad del río Tajo está redactado por la Confederación Hidrográfica del Tajo en el año 2010, siendo este más completo que el redactado por el Ayuntamiento de Toledo en el año 2005 y que sirvió de base para una serie de decisiones de planificación en el anterior Plan de Ordenación Municipal aprobado en el año 2007.

3.4.3. Vías pecuarias



Disposición adicional novena del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU. Dominio Público Pecuario y sus zonas de protección que se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeados por suelo urbano o urbanizable.

Quando el dominio público pecuario y, en su caso, sus zonas de protección, a las que se refiere el párrafo a) del número 1 del artículo 5 se encuentren en el interior de casco urbano o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable, se podrán clasificar como suelo urbano o urbanizable, según corresponda, si bien, la calificación y el tratamiento específicos que disponga el planeamiento deberá tener en cuenta la naturaleza jurídica y la integridad del suelo y ser compatible con ella. Asimismo, los planes podrán prever trazados alternativos por terrenos de naturaleza rústica para que quede asegurada la continuidad de la vía pecuaria.

En todo caso, la aprobación de estos planes requerirá previo informe favorable de la Consejería competente para la gestión del dominio público pecuario.

Según la información recibida para la confección para el anterior Plan de Ordenación Municipal de Toledo de la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Agricultura las vías pecuarias del término municipal son las siguientes:

Denominación ¹³	Anchura en metros
Cordel del Guadarrama	37,6
Cordel de San Martín	37,6
Cordel de Olías	37,6
Vereda de Mocejón	20,89
Vereda sobre el camino de Noez	20,89
Vereda Sevilla	20,89
Vereda de La Mancha	20,89
Paso de ganado sobre el camino Aranjuez-Toledo	Variable
Vereda del Rey o de Los Postes	20,89
Vereda de Mora	20,89
Vereda de Los Barcos	20,89
Descansadero Cerro del aire	Variable
Descansadero Cerro de Los Palos	Variable
Descansadero de Las Veredas	Variable

La citada Consejería establece una franja mínima de 5 metros de protección a ambos márgenes de su anchura legal, que debe clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA), según establece el artículo 5 del decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico.

El Plan de Conservación del Medio Natural establece la elaboración de un Plan de Actuaciones para desarrollar los preceptos contenidos en la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha. Este Plan de Conservación del Medio Natural es el marco básico de

¹³ En este documento informativo únicamente se han incluido en la documentación gráfica adecuadamente georreferenciadas las vías pecuarias que han sido deslindadas y cuyas delimitaciones han sido comunicadas al Ayuntamiento. Entre ellas destacan las correspondientes a la zona de Cigarrales, que ya figuran en el Plan Especial de esta zona.

Existen varios tramos de vías pecuarias que no están deslindadas completamente, por lo que en el momento en que esto se efectúe se incluirán en este mismo documento.



planificación de la gestión del medio natural. Es el documento director para la gestión del medio y los recursos naturales y forestales, donde se establecen los criterios y directrices a seguir.

Los objetivos generales del Plan se enmarcan en los principios de multifuncionalidad, sostenibilidad y conservación de la diversidad biológica:

- Asegurar la persistencia y mejora de los recursos naturales y las masas forestales existentes y sus diversas capacidades productivas, potenciando su papel en el mantenimiento de la biodiversidad y procurando la ampliación de la superficie forestal.
- Garantizar las utilidades múltiples, tanto directas como indirectas de los recursos naturales y las masas forestales, y en especial las relativas a:
 - Proporcionar un marco de vida adecuado a la población rural
 - Potenciar los aprovechamientos tradicionales de los montes y su gestión sobre una base científica y de desarrollo sostenible
 - Asegurar una adecuada protección a través de la función estabilizadora y reguladora de las masas forestales, de los recursos aire, agua y suelo
 - Conservar la diversidad biológica y funcionalidad del ecosistema, asegurando el mantenimiento de los procesos biológicos esenciales
 - Dar satisfacción a las necesidades de esparcimiento que la sociedad actual presenta, aceptando al monte como elemento capacitado para ser receptor de esta demanda de naturaleza, con las limitaciones que la misma impone.
- Asegurar la defensa de los recursos naturales y las masas forestales frente a acciones o fenómenos que contribuyan a su deterioro o desaparición

El Plan de Conservación del Medio Natural se articula en las siguientes líneas de actuación:

- Conservación de la Vida Silvestre y Espacios Naturales Protegidos. Restauración de hábitats naturales.
- Protección de Agua y Suelo. Lucha contra la desertificación.
- Gestión sostenible del patrimonio y de los recursos forestales.
- Aprovechamiento sostenible de la caza y la pesca.
- Uso público y educación ambiental.
- Defensa del monte contra los incendios, plagas y enfermedades.
- Gestión y administración de vías pecuarias

Las líneas de actuación sobre Áreas y recursos protegidos son llevadas a cabo por la Dirección General de Áreas Protegidas y Biodiversidad y lo referente a educación ambiental por la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental.

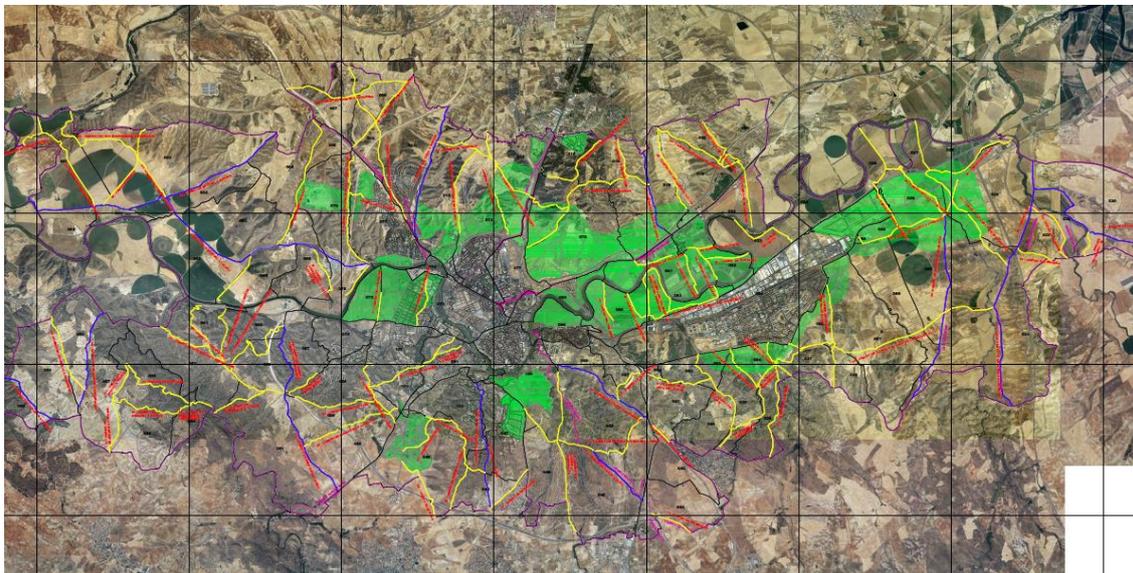
Las vías pecuarias se regulan básicamente por la siguiente legislación:

- Ley 9/2003, de 20 de marzo, de vías pecuarias de Castilla-La Mancha (DOCM 8.04.2003).
- Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. (BOE, 25.03.1995).
- Decreto 63/2006, de 16 de mayo sobre el uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural. (DOCM 19.05.2006).
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE 22.11.2003).
- Decreto 162/95, de 24 de octubre, sobre la utilización de los caminos y vías de uso público en terrenos sometidos a régimen cinegético especial. (DOCM 27.10.1995).

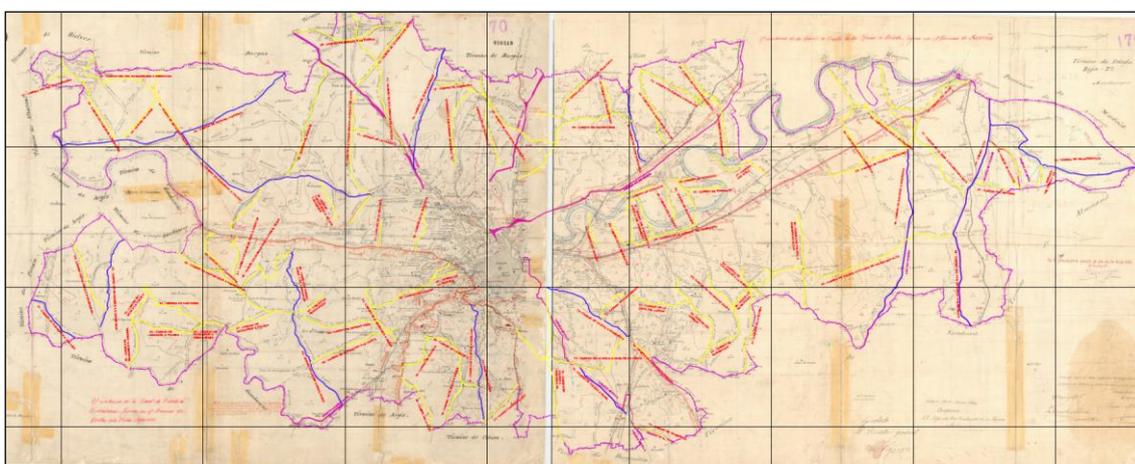
3.4.4. Caminos públicos



En el momento actual existe un documento redactado al este respecto que describe detalladamente la red de caminos públicos del municipio de Toledo. Este documento corresponde con un inventario actualizado de dichos caminos cuya imagen global es la que figura a continuación:



Este inventario se ha realizado partiendo del estudio y análisis de la documentación gráfica del siglo XIX en la que se podían identificar dichos caminos, como se puede ver en la siguiente imagen:



El resto de la regulación de los citados caminos se debe establecer por medio de una Ordenanza Municipal específica al respecto, que se encuentra en la actualidad en redacción por parte del Ayuntamiento de Toledo.

3.4.5. Ferrocarriles

Toledo cuenta con dos líneas de ferrocarril en la actualidad y que son las siguientes:

- Línea de alta velocidad Madrid-Toledo. Compuesta por una doble vía de ancho europeo (1.435 mm) electrificada a 25.000 voltios.



- Línea de alta velocidad Madrid-Sevilla. Compuesta por una doble vía de ancho europeo (1.435 mm) electrificada a 25.000 voltios.
-
- Línea desmantelada de castillejo a Toledo.
- Línea desmantelada de Bargas a Toledo.

La estación de ferrocarril de Toledo se encuentra en el barrio de Santa Bárbara, y corresponde con la estación original construida a principios del siglo XX. Esta edificación pertenece al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF). La edificación original de la misma está declarada Bien de Interés Cultural.

Igualmente, existe una línea de ferrocarril desmantelada que enlazaba Toledo con Bargas, y que nunca se llegó a concluir.

De acuerdo con la normativa sectorial ferroviaria es de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 38/2015 de 29 de septiembre del Sector Ferroviario (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada (BOE 31.12.2004).
- Real Decreto 810/2007 de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General.
- Orden FOM/2230/2005 de 6 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril (BOE 07.07.2007).

Los artículos 13, 14 y 15 de la Ley 38/2015 recogen la definición y determinaciones de las zonas afectadas por el ferrocarril, que se recogen a continuación:

Artículo 13. Zona de dominio público.

1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Artículo 14. Zona de protección.

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

Artículo 15. Límite de edificación.

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

2. La línea límite de edificación se sitúa a cinquenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

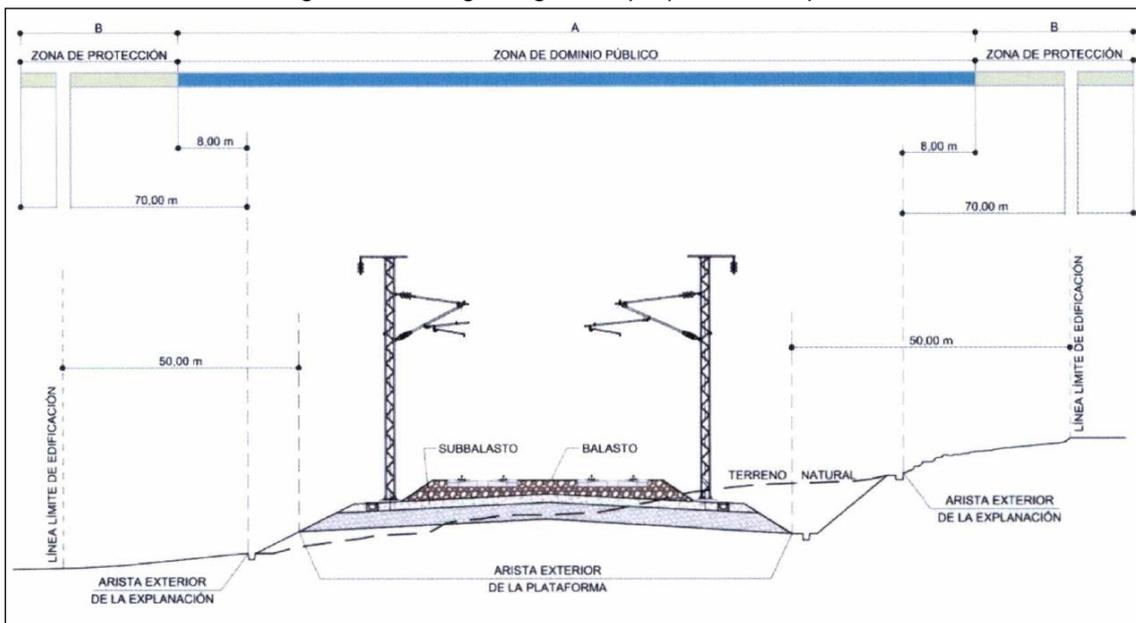


En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.

El apartado 2 del artículo 14 de la ley 38/2015 establece una excepcionalidad para los suelos urbanos y urbanizables, reduciendo las dimensiones de las zonas de dominio público y de protección:

2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

Estas afecciones se recogen en la imagen siguiente proporcionada por ADIF:



A los efectos anteriores, para la aplicación de la ley, se observará lo siguiente:

- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- Plataforma es la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria.
- En la zona de dominio público sólo se podrán realizar obras o instalaciones, previa autorización del administrador e infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente, y por



- causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.
- d) Dentro de la zona de protección no se podrán realizar obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.
 - e) Para la ejecución, en las zonas de dominio público o de protección de la infraestructura ferroviaria, de cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas, y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.
 - f) Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

En el artículo 10.1 de la Ley 39/2003 del sector ferroviario establece que los planes generales y los demás instrumentos de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupan por las infraestructuras ferroviarias como sistema general ferroviario o equivalente. Tal aspecto se describe en este Plan de Ordenación Municipal, ya que tal calificación es la que se le ha otorgado.

Según el escrito de la Dirección General de Ferrocarriles de 3 de marzo de 2014, desde el punto de vista de planificación ferroviaria no existe previsión de nuevas líneas que puedan afectar al municipio.

3.4.6. Derechos mineros

En el municipio existe un elevado número de derechos mineros para extracción e investigación, alguno de los cuales está caducado. Según los datos obtenidos del catastro minero de España, y de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, en su escrito de 14 de marzo de 2014, estos derechos se resumen en:

Nombre	Empresa	Situación	Tipo	Sustancia	Superficie ha*	Se c.
AHIN	GRAVERAS DEL TAJO, S.L.	Autorizado	Sec. A)	Grava (2)	27,0	A
EL MONTECILLO	MIRATORRE, S.A.	Autorizado	Sec. A)	Grava (2)	213,5494	A
CAÑETE III	CNES. ISRIDRO GLEZ Y EURPA DE ARIDOS Y EXPLOTACIONES SLU	Autorizado	Sec. A)	Arena y Grava	12,927	A
MAJAZALA	ARIDOS VELILLA, S.A.	Autorizado	Sec. A)	Grava (2)	73,62	A
CORRAL RUBIO	ANTONIO MIGUEL ALONSO E HIJOS, S.L.	Autorizado	Sec. A)	Grava (2)	3,08	A
MONTERREY II	ANA MARIA VILA HUARTE	Autorizado	Sec. A)	Grava (2)	24,4727	A
MONTERREY II	CONSTRUCCIONES ANTOLIN GARCIA LOZOYA, S.A.	Autorizado	Sec. A)	Grava (2)	24,4727	A
LOS REALEJOS (BIS)	HERMANOS PLAZA MARTIN, S.L.	Autorizado	Sec. A)	Grava (2)	1,96	A
DEHESA BERGONZA	GRAVERAS AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN, S.L.	Autorizado	Sec. A)	Grava (2)	89,97	A



SAN ROQUE (AGREGACION)	CONSTRUCCIONES ANTOLIN GARCIA LOZOYA, S.A.	Autorizado	Sec. A)	Grava (2)	25,4825	A
VALDEPASTORES	ARIDOS VALDEPASTORES, S.L.	Autorizado	Sec. A)	Grava (2)	145,76	A
VALDEPASTORES	ARIDOS VELILLA, S.A.	Autorizado	Sec. A)	Grava (2)	145,76	A
MONTERREY II AMPLIACIÓN	CONSTRUCCIONES ANTOLIN GARCIA LOZOYA, S.A.	Autorizado	Sec. A)	Áridos	65,0	A
LOS LAVADEROS	LOS LAVADEROS DE ROJAS, S.L	Autorizado	Sec. A)	Grava (2)	50,18	A
CAÑETE ALTO	ARIDOS VELILLA, S.A.	Caducado	Sec. A)	Grava (2)	24,96	A
OSMUNDO	SONDEOS TOLEDO, S.L.	Caducado	P.Investigación	Todos sección C)	75 CM	C
VENERILLO	ARICEMEX, S.A.	Caducado	P.Investigación	Todos sección C)	61 CM	C
AMELIA	RUSTICAS AHIN, S.A.	Caducado	P.Investigación	Todos sección C)	22 CM	C
RIO ALGODOR	JUAN CARLOS GARCIA-RIVERA GARCIA	Caducado	P.Investigación	Arenas silíceas	11 CM	C
ROMPEALBARCAS	AGRICOLA Y GANADERA GARCIA DE LORA, S.L.	Caducado	P.Investigación	Arenas silíceas	13 CM	C
ALBERTO	MAJAZALA, S.L.	Caducado	P.Investigación	Arcillas especiales	1 CM	C
ALGODOR	ÁRIDOS Y GRAVERAS DEL ALGODOR, S.L	Cancelado	Sec. A)	Grava (2)	160.0	A
SAN ROQUE II AMPLIACIÓN	BEZAS SIGLO XXI, S.L	Cancelado	Sec. A)	Áridos	38.08	A
SAN ROQUE AGREGACIÓN	CONSTRUCCIONES ANTOLIN GARCIA LOZOYA, S.A.	Cancelado	Sec. A)	Grava (2)	3.71	A
OLABE I	OLABE, S.L.	Cancelado	P.Investigación	Todos de sección C)	61 CM	C
Dª A LA ALHONDIGUILLA	CASIMIRO HERNANDEZ E HIJOS, LA MARUXIÑA, S.A.	Otorgado	C.Exp.Directa	Yeso	0.94	C
GRAVERA ESTIVIEL	ESTIVIEL,S.A	Trámite/decl -recurso	Sec. A)	Grava (2)	163.24	A
GRAVERA MATARREAL	ESTIVIEL,S.A	Trámite/decl -recurso	Sec. A)	Grava (2)	24.32	A
VENTA DEL HOYO	GRAVERA LOS DORAOS, S.L.	Trámite/decl -recurso	Sec. A)	Tierras de relleno	5.2	A
MAJAZALA	PORFIDOS DEL GUADARRAMA, S.A.U.	Trámite/otorgamiento	P.Investigación	Todos de sección C)	18 CM	C

**las superficies figuran en hectáreas a excepción de los marcados como C.M. que corresponden con Cuadrículas mineras*

El resumen de estos derechos es el siguiente:

- 1.451,1943 hectáreas de superficie de derechos para extracción de grava o áridos, que se dividen en:
 - 304,96 hectáreas están canceladas
 - 207,56 hectáreas están en tramitación.
- 5,20 hectáreas de superficie de derechos para relleno de áridos.
- 0,94 hectáreas de superficie para la extracción de yeso.
- Permisos de investigación para 262 cuadrículas mineras, algunas de las cuales abarcan otros términos municipales colindantes.



En uno de los planos de información de este POM, correspondiente con las afecciones mineros se describe el emplazamiento de todos ellos.

En el presente POM se cumplirá con lo establecido en los artículos 3 y 4 del RD 2857/1978 de 25 de agosto, por lo que se aprueba el Reglamento General para el régimen de la Minería, en relación con las distancias a las explotaciones mineras.

En este sentido se indica que de acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería, establece: *...no se podrán abrir calicatas, efectuar sondeos ni hacerse labores mineras a una distancia menor de 40 metros de edificios, ferrocarriles, puentes o conducciones de agua....*

El artículo 4 del citado Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería establece, asimismo:

“...distancia de 40 metros para los edificios a contar desde sus muros exteriores, paredes o cercas que están unidas directamente a aquellos...”

Por este motivo cualquier actuación deberá respetar la distancia de protección de 40 metros desde los límites de las zonas con derechos mineros.

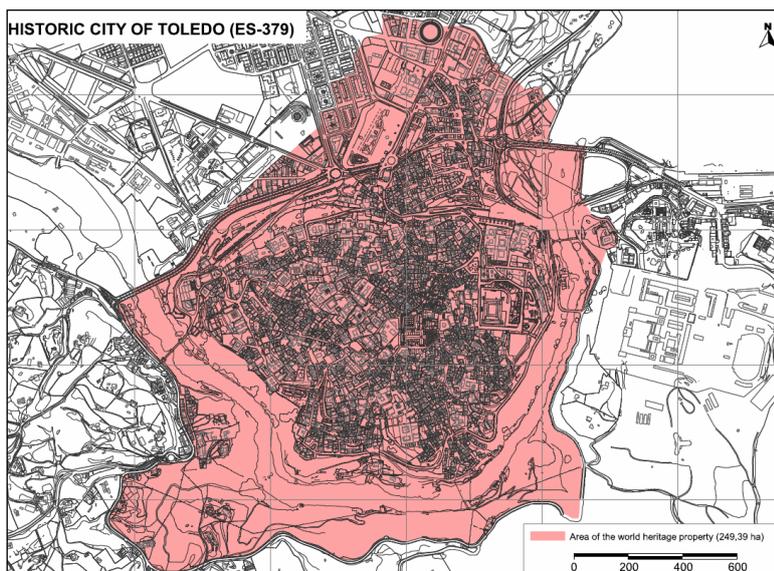
3.5. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

3.5.1. Aspectos patrimoniales

Como parte integrante de este Plan de Ordenación Municipal se redacta el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos en el que se identifica y determina el régimen de protección especial de determinados elementos inmuebles o espacios naturales que merezcan una valoración cultural y social relevante.

3.5.1.1. Ciudad Patrimonio de la Humanidad

El conjunto monumental de Toledo está declarado ciudad Patrimonio de la Humanidad en el año 1986 por la UNESCO. Esta declaración abarca una superficie de 249,39 hectáreas, que corresponden con la imagen adjunta:



La declaración se sustenta en los siguientes aspectos:

- a) *La ciudad de Toledo constituye por sí sola un resumen de la historia de España al mantenerse como testimonio excepcional de las distintas civilizaciones que han existido. Desde la civilización romana, hasta la actual, la ciudad mantiene muestras culturales de*



las distintas civilizaciones que han poblado Toledo, como la visigótica, árabe, judía y cristiana. Todas ellas han dejado su huella en la ciudad y se perciben en la misma. Como consecuencia del mantenimiento de la presencia (aún en el día de hoy) de tales civilizaciones, Toledo ha sido denominada como la ciudad de la tolerancia y la ciudad de las tres culturas. A lo largo de su historia pervivieron dentro de la ciudad las tres culturas (cristiana, árabe y judía) cuyos testimonios se pueden ver constantemente en la misma.

- b) Toledo cuenta con expresiones artísticas de todas las culturas que la han poblado tanto en sus inmuebles como en las representaciones como bienes muebles. Desde las iglesias visigodas hasta las construcciones barrocas y neoclásicas la ciudad presenta un largo recorrido de la arquitectura, escultura y pintura de todas las culturas y estilos existentes, en un encadenamiento ininterrumpido de realizaciones extraordinarias. Dentro del recinto histórico la ciudad atesora más de un centenar de edificios civiles y religiosos que están considerados como Bienes de Interés Cultural. Al mismo tiempo existen más de seiscientas edificaciones de interés que cuentan con valiosos elementos de interés.
- c) La ciudad ha tenido una influencia en toda la civilización occidental en dos periodos fundamentales como son la época visigótica como en el Renacimiento, llegando a ser capital de España en ambos periodos.
- d) Toledo conserva una serie de obras maestras de los siglos XV al XVII en la edad de oro española, en todas las representaciones artísticas existentes. Las Iglesias y conventos de la ciudad encierran en sí mismas un conjunto de obras de pintura, escultura, imaginería y artes menores de todo tipo que reflejan la importancia artística e histórica de la ciudad durante dicho periodo.

La superficie del área declarada es superior a la que se recoge en el ámbito de ordenanza 1.A, del Plan de Ordenación Municipal que recogía, a su vez, el ámbito del anterior Plan Especial del Casco Histórico de Toledo. En este sentido existen las siguientes superficies:

- Área declarada Ciudad Patrimonio de la Humanidad: 249,39 ha.
- Ámbito del anterior Plan Especial del Casco Histórico de Toledo: 213,12 ha.
- Área ocupada por el río Tajo: 31,25 ha (superficie aproximada cauce).
- Área suelo urbano entre paseo Recaredo-calle carrera y río Tajo: 135,50 ha.

La última superficie constituye realmente la almendra del Casco Histórico de Toledo.

3.5.1.2. Bienes de Interés Cultural

En 2014 el municipio cuenta con 105 inmuebles que están declarados Bien de Interés Cultural, y cuya relación se recoge a continuación:

Número	Denominación	P. catastral	M2 suelo	M2 const.
01	CATEDRAL	2526008	14.691	17.867
02	PALACIO ARZOBISPAL	2426201	5.193	13.183
03	AYUNTAMIENTO	2426004	1.708	5.518
04	IGLESIA DE SAN MARCOS	2426009	1.699	2.450
05	CONVENTO DE JESUS Y MARIA	2427312	1.516	3.864
06	HOSPITAL TAVERA	2536001	22.235	20.714
07	TEATRO DE ROJAS	2726101	1.244	1.749
08	MERCADO DE ABASTOS	2626201	1.205	2.120



09	POSADA DE LA HERMANDAD	2726715	470	1.228
10	CONVENTO DE SANTA URSULA	2325201	2.217	4.728
11	IGLESIA DEL SALVADOR	2325202	484	890
12	CONVENTO DE SAN PEDRO MARTIR	2327002	7.412	19.912
13	IGLESIA DE SAN ROMAN	2327001	621	621
14	IGLESIA DE SAN ILDEFONSO. CASA PROFESA C. JESUS	2328002	5.734	1.734
15	UNIVERSIDAD LORENZANA	2429501	2.183	2.498
16	IGLESIA DE SAN VICENTE	2429401	571	758
17	C. AGUSTINAS DE LA P. CONCEPCION. GAITANAS	2528017+44	1.293	3.115
18	ORATORIO SAN FELIPE NERI	2428303	189	142
19	IGLESIA SANTA JUSTA Y RUFINA	2628706	594	830
20	MEZQUITA DE TORNERIAS	2627103	109	387
21	CORRAL DE DON DIEGO	-	140	140
22	CUEVA DE HERCULES	2528019	121	383
23	CASINO	2727303	869	3.577
24	ALCAZAR	2827001	60.869	23.161
25	CONVENTO SANTO DOMINGO EL ANTIGUO	2129402	4.643	5.245
26	COLEGIO DE INFANTES	2624201	544	1.480
27	IGLESIA DE LOS S. JUSTO Y PASTOR	2724001	714	1.049
28	CONVENTO C. BENEDICTINA Y DE SAN PABLO	2723002	5.249	8.146
29	IGLESIA DE SAN ANDRES	2522016	739	739
30	SEMINARIO MENOR (CASA CEDILLO)	2522003	4.257	7.500
31	CONVENTO COMENDADORAS DE SANTIAGO	-	3.449	4.311
32	CONVENTO SANTA ISABEL DE LOS REYES	2424001	5.560	7.132
33	IGLESIA DE SAN BARTOLOME	2323001	1.959	2.274
34	TALLER DEL MORO	2225006	1.900	597
35	PALACIO DE FUENSALIDA	2225023	1.625	4.320
36	IGLASIA DE SANTO TOME	2225002	1.232	1.305
37	CONVENTO DE SAN ANTONIO DE PADUA	2026003	3.032	3.334
38	CONVENTO DE SAN CLEMENTE	2228501	5.165	12.273
39	SALON DE MESA	2328704	210	420
40	BAÑOS DEL CABALLEL	2624001+02+03+04	127	219
41	IGLESIA DE SANTA EULALIA	2228703	565	1.537
42	COLEGIO DONCELLAS NOBLES (ANTIGUO)	2028201+2	3.084	10.338
43	COLEGIO NUEVO DONCELLAS NOBLES Planos ficha	2128019	2.078	4.965
44	IGLESIA DE SANTA LEOCADIA	2129401	601	515
45	CONVENTO DE LA PURISIMA CONCEPCION	2329801	2.534	6.644
46	CONVENTO DE SANTA CLARA	2330001	7.346	4.330
47	PALACIO DEL MARQUES DE MALPICA	2330002	1.373	2.125
48	CONVENTO CARMELITAS DESCALZOS	2330057	4.265	4.286
49	MEZQUITA DEL CRISTO DE LA LUZ	2630026	1.311	390
50	CAPILLA DE SAN JOSE	2630004	150	150
51	BAÑOS DEL ANGEL	2026035	68	198
52	ALHONDIGA	2830023	1.387	1.781
53	CONVENTO DE SANTA FE	2830002	2.027	3.079
54	HOSPITAL DE SANTA CRUZ	2830002	10.020	16.700
55	CONVENTO DE LA CONCEPCION FRANCISCANA	2830001	10.409	7..014

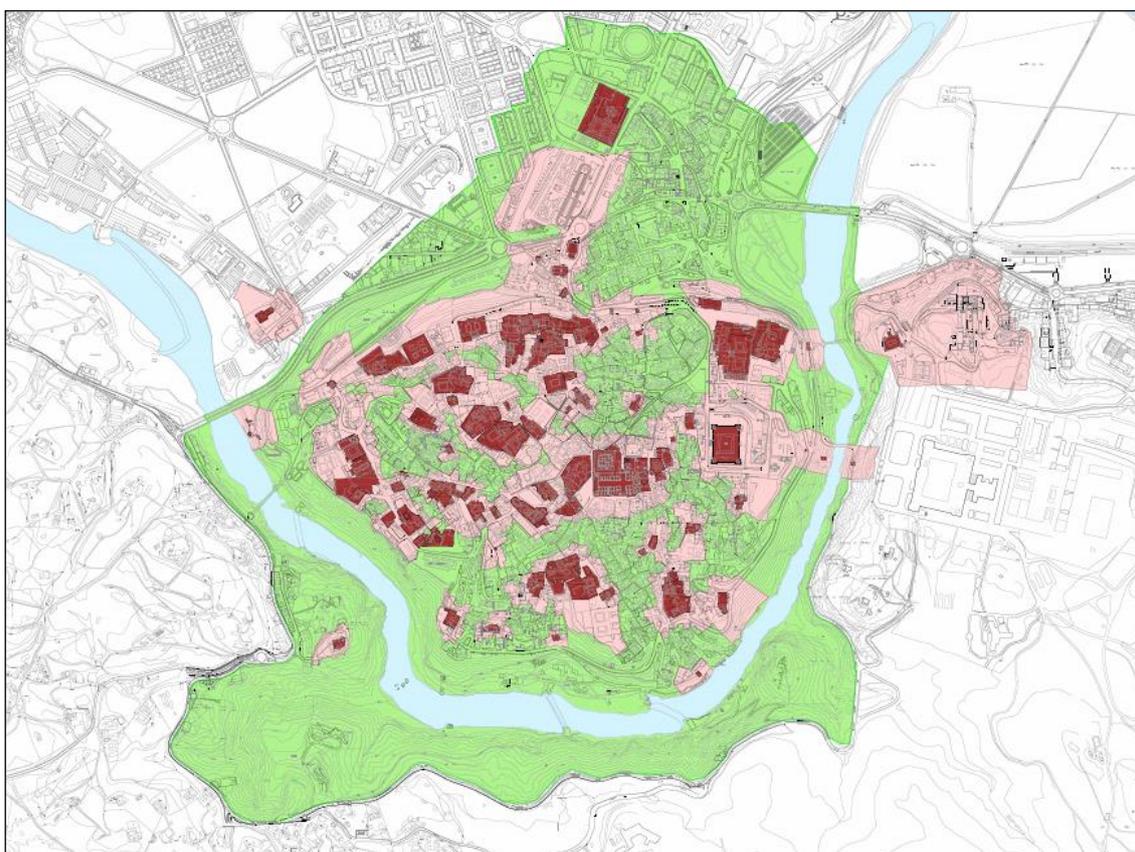


56	IGLESIA DE SAN MIGUEL ALTO	2825201	860	756
57	IGLESIA DE SAN LUCAS	2823301	947	377
58	IGLESIA DE SAN SEBASTIAN	2422004	245	245
59	IGLESIA DE SAN CIPRIANO	2222001	752	830
60	CONVENTO DE SAN GIL (CORTES CLM)	2123401	3.007	3.002
61	CASA MUSEO DE EL GRECO	2125005	2.908	1.704
62	SINAGOGA DEL TRANSITO	2025403	1.001	1.891
63	FABRICA DE HARINAS	2025702	791	3.708
64	MATERNIDAD	2025001	5.141	2.989
65	SINAGOGA DE SANTA MARIA LA BLANCA	2026701	1.613	686
66	ESCUELA DE ARTES Y OFICIOS	1926002	7.600	6.696
67	SAN JUAN DE LOS REYES	1926001	8.873	4.669
68	CONVENTO DE LA MADRE DE DIOS	2327003	2.982	3.467
69	CVTO DE CARMELITAS DESCALZAS DE S. JOSE	1728011	6.248	5.388
70	EL NUNCIO	1728010	11.694	8.076
71	DIPUTACION	2330040	3.196	7.873
72	CONVENTO DE SANTO DOMINGO EL REAL	2330047	4.606	5.577
73	IGLESIA DE SANTIAGO DEL ARRABAL	2431101	829	857
74	ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ESTRELLA	2431008	453	701
75	ERMITA DEL CRISTO DE LA VEGA	1631003	5.050	656
76	ERMITA DE SAN EUGENIO	2739503	634	340
77	ESTACION DE FERROCARRIL	3842001	35.377	4.673
78	PUERTA DEL CAMBRON	1728016	303	326
79	PUERTA DE BISAGRA	2432301	1.001	682
80	PUERTA DE ALFONSO VI	-	105	295
81	PUERTA DEL SOL	2630114	114	114
82	PUERTA DE ALARCONES	2630103	110	110
83	PUERTA DE VALMARDON	2330055	239	202
84	PUERTA DE ALCANTARA	-	105	105
85	PUENTE DE ALCANTARA	-	432	432
86	PUENTE DE SAN MARTIN	-	1.185	1.260
87	CONJUNTO HIDRAULICO (ACUEDUCTO)	-	200	200
88	QUINTA DE MIRABEL	45900A103000040000IS	25.000	4.025
89	BAÑO O PUENTE DE LA CAVA	-	55	105
90	CASA DE CADENAS	2127009	419	1.059
91	CERRO DEL BU	-	30.000	0
92	TORRE DE SAN CRISTOBAL	2324709	15	45
93	PORTADA DE LA IGLESIA DE SAN TORCUATO	2323014	0	0
94	CASTILLO DE SAN SERVANDO	3528001	19.466	8.897
95	CASA DEL TEMPLE	2826317	187	512
96	CIRCO ROMANO	-	85.591	0
97	MURALLAS DE TOLEDO	-	-	-
98	TORRE DE LA ALMOFALA	-	50	50
99	TORRE DEL HIERRO	-	80	120
100	IGLESIA DE SAN LORENZO	2724606	712	187



101	PUERTA DE DOCE CANTOS	-	25	25
102	PUERTA DEL VADO	-	70	70
103	CIGARRAL DE MENORES	0722018	46.540	1.714
104	SAN JUAN DE LA PENITENCIA	-	4.281	11.366
105	FABRICA DE ARMAS	1040022	158.843	67.986
Total			700.925	414.020

La superficie ocupada por Bienes de Interés Cultural en el municipio es muy elevada y alcanza las 70 hectáreas. Dentro de ellas hay que destacar las mayores superficies que son las correspondientes con el Circo Romano, del Cerro del BU, la Estación del ferrocarril, el Hospital Tavera y de la Fábrica de Armas que son exteriores al Casco histórico de Toledo, y que afectan a varias construcciones integradas en un territorio muy superior. En la siguiente imagen se puede ver el alcance de estas zonas:



Dentro del Casco Histórico la superficie ocupada por los inmuebles declarados Bien de Interés cultural es muy elevada, aunque habría que distinguir entre la superficie ocupada por la propia edificación y la parcela catastral que está afectada por dicha declaración. Estas superficies son:

Bienes Interés cultural, áreas de protección Casco Histórico Toledo	Catastral m2s	Ocupada m2s	Construida m2c
INMUEBLES DECLARADOS BIC	296.705	171.417	314.568
AREAS PROTECCION BIC	-	753.891	-

Las edificaciones con mayor superficie construida, entre estos BIC, son el Alcázar y el Convento de San Pedro Mártir, la Catedral y el Museo de Santa Cruz, que cuentan con más de 15.000 m2 construidos en cada caso.



Las superficies de estos BIC y sus zonas de protección suponen los siguientes porcentajes sobre la superficie de la almendra central del casco Histórico de Toledo:

- Superficie sobre parcelas declaradas: 21,89%.
- Superficie de áreas de protección: 55,64%.

En las superficies anteriores no se han incluido lógicamente los inmuebles situados en el exterior del ámbito que conforma la almendra ni del anterior Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

Existen fichas particularizadas de cada uno de estos inmuebles. Las citadas fichas tienen un formato distinto que el establecido por la NTP de homogeneización de planeamiento, debido a la necesidad de incluir mayor información que la que requiere dicha norma. Además, se ha buscado un modelo para poder imprimirla en formato A3, al igual que el resto de las fichas anteriormente existentes y que provenían del anterior Plan Especial del Casco Histórico de Toledo:

01 BIEN DE INTERES CULTURAL CATEDRAL		CATÁLOGO PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO																																			
SITUACIÓN Calle/Plaza: PLAZA DEL AYUNTAMIENTO 3 Parcela catastral: 526009VK1122F0001ZE VALORACIÓN FINAL: <input checked="" type="checkbox"/> INTEGRAL <input type="checkbox"/> PARCIAL <input type="checkbox"/> AMBIENTAL																																					
PROPIETARIO 2.1. PROPIETARIO: Arzobispado de Toledo, Iglesia católica. 2.2. AÑO/ SIGLO: XIII Período gótico. 2.3. EDIFICACIÓN TIPO: <table border="1"> <tr><td>Residencial</td><td></td></tr> <tr><td>Industrial</td><td></td></tr> <tr><td>Oficinas</td><td></td></tr> <tr><td>Comercial</td><td></td></tr> <tr><td>Deportivos</td><td></td></tr> <tr><td>Esportivos</td><td></td></tr> <tr><td>Turismo</td><td></td></tr> <tr><td>Servicios</td><td></td></tr> <tr><td>Cultural</td><td></td></tr> <tr><td>Religiosa</td><td></td></tr> <tr><td>Edificios Históricos</td><td></td></tr> </table>		Residencial		Industrial		Oficinas		Comercial		Deportivos		Esportivos		Turismo		Servicios		Cultural		Religiosa		Edificios Históricos															
Residencial																																					
Industrial																																					
Oficinas																																					
Comercial																																					
Deportivos																																					
Esportivos																																					
Turismo																																					
Servicios																																					
Cultural																																					
Religiosa																																					
Edificios Históricos																																					
2.3. VACÍA OCUPADA: <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 2.4. USOS FORMENORIZADOS: <table border="1"> <tr><td>Solar</td><td></td></tr> <tr><td>Comercio</td><td></td></tr> <tr><td>Administrativo</td><td></td></tr> <tr><td>Industria</td><td></td></tr> <tr><td>Almacén</td><td></td></tr> <tr><td>Oficina</td><td></td></tr> <tr><td>Almacén</td><td></td></tr> <tr><td>Garaje</td><td></td></tr> <tr><td>Almacén</td><td></td></tr> <tr><td>Reservado</td><td></td></tr> <tr><td>Sitio</td><td></td></tr> <tr><td>P. Base</td><td></td></tr> <tr><td>P. Primera</td><td></td></tr> <tr><td>P. Segunda</td><td></td></tr> <tr><td>P. Tercera</td><td></td></tr> <tr><td>P. Cuarta</td><td></td></tr> <tr><td>Alco</td><td></td></tr> </table>		Solar		Comercio		Administrativo		Industria		Almacén		Oficina		Almacén		Garaje		Almacén		Reservado		Sitio		P. Base		P. Primera		P. Segunda		P. Tercera		P. Cuarta		Alco			
Solar																																					
Comercio																																					
Administrativo																																					
Industria																																					
Almacén																																					
Oficina																																					
Almacén																																					
Garaje																																					
Almacén																																					
Reservado																																					
Sitio																																					
P. Base																																					
P. Primera																																					
P. Segunda																																					
P. Tercera																																					
P. Cuarta																																					
Alco																																					
3.1. TIPOLOGÍA: Edificio de planta alisada salvo en una de las esquinas del volumen. 3.2. DESCRIPCIÓN: Iglesia de cinco naves y doble girola. El claustro está compuesto por cuatro grandes galerías que se abren a un jardín por medio de cinco grandes arcos. La capilla funeraria es de planta cuadrada con trompas a de terminada altura que la convierten en octogona. 3.3. CONSTRUCCIÓN: Piedra blanca en el interior del edificio y piedra barroqueña en el exterior. MONUMENTO DECLARADO GACETA 15 / 05 / 1909 ENTORNO PROTEGIBLE DECRETO 34 / 1999 DOCM 23 / 04 / 1999																																					

De igual forma se indica que la totalidad de los escudos están declarados BIC por la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.

3.5.1.2. Inmuebles inventariados casco histórico

En la actualidad hay un número muy elevado de edificaciones catalogadas e inventariadas, si bien la mayoría de ellas están dentro del Casco Histórico de Toledo. El número actual es:

- 328 Inmuebles con nivel de protección parcial en el Casco Histórico.
- 467 Inmuebles con nivel de protección ambiental en el Casco Histórico.



La relación completa de estos inmuebles es la siguiente, indicándose que se han resaltado los inmuebles que no figuraban en el anterior Plan de Ordenación Municipal, bien sea por error o porque han cambiado de nivel de protección:

Protección parcial, correspondiente con nivel P artículo 1.5 PECHT.			
Calle	N.º de calle	Manzana catastral - Parcela	
Calle Reyes Católicos	16,18,20,22	19.270	1
Mirador Barrionuevo	2	20.258	01-02
Paseo del Tránsito	5	20.260	1
Santo Tomás (Calle)	21	20.260	2
San Juan de Dios (Calle)	8	20.260	7
Judería (Travesía)	6	20.260	14
Sta María la Blanca	4	20.260	20
Sta María la Blanca (Calle)	10	20.260	31
Calle del Ángel		20.260	41
Travesía del Conde		20.260	47
Callejón de Jacintos	3	20.267	3
Reyes Católicos (Calle)	10	20.268	13
Calle las Bulas	40	20.272	17
Colegio Doncellas	11	20.280	2
Calle Real	17	20.295	26
Plaza de San Antonio	2	21.268	3,4,5
Calle de las Bulas	23	21.270	1
Calle de las Bulas	21	21.270	2
Calle de las Bulas	19	21.270	3
Esquivias	5	21.270	6
Calle de las Bulas	13	21.270	10
Calle de las Bulas	9	21.270	12
Calle Naranjos	11	21.270	16
Callejón de la Soledad	4	21.270	24
Callejón de la Soledad	2	21.270	25
Calle Santo Tomás	24	21.270	29
Calle Santo Tomás	28	21.270	30
Calle Santo Tomás	26	21.270	57
Callejón de las Siete Revueltas		21.270	60
Santa Eulalia	11	21.280	2
Calle Santa Eulalia	9	21.280	3
Plaza de la Cruz	1	21.280	9
Plaza de la Cruz	3bis	21.280	15
Calle Cardenal Silíceo	4	21.280	26
Calle de Santa Eulalia		21.280	28
Calle del Colegio de Doncellas		21.280	30
Calle Real	1	21.290	1
Calle Real	13	21.290	17
Carreras de San Sebastián	24	22.220	6
Carreras de San Sebastián	34	22.220	9
Plaza de San Cipriano	11	22.235	14



Travesía de San Torcuato	3	22.235	25
Travesía de San Torcuato	5	22.235	26
Santo Tomé	7	22.250	7
Santo Tomé	1	22.250	11
Callejón de Alarife	5	22.250	12,14,15
Santa Úrsula (Calle)	4	22.250	20
San Salvador (Callejón)	1	22.250	21
Descalzos (Calle)	2	22.256	1
Calle Santo Tomé	12	22.260	7
Calle Valdecaleros	1	22.261	2
Callejón de Bodegones	7	22.261	11,12, 16
Calle de la Campana	2	22.261	3
Valdecaleros (Plaza)	2	22.262	1
Santo Tomé (Calle)	2	22.264	1
Callejón de Rojas	3	22.264	3
Echegaray	8	22.277	7
Garcilaso de la Vega	3	22.287	3
Calle de la Merced	3	22.290	9
Calle de la Merced	1	22.290	10
Calle San Ildefonso	4	22.290	14
Santa Leocadia (Calle)	4	22.290	22
Padilla (Plaza)	1	22.294	11
Padilla (Plaza)	4	22.294	12
Pza. Santo Domingo el Antiguo	4	22.294	16
Capuchinas	3	22.294	19
Calle Buzones	2,3	22.305	1
Calle de la Merced	4	22.305	3
Calle de la Merced	6	22.305	4
Calle San Bartolomé	4	23.230	2
San Bartolomé	4	23.247	4
Calle San Cristóbal	1	23.247	8
Plaza Juego de Pelota	6	23.250	8
Calle S. Miguel de los Ángeles	8	23.254	4
Calle Taller del Moro	5	23.254	12,13
Calle Trinidad	12	23.260	2
Calle Alfonso XII	5	23.260	5
Calle Alfonso XII	9	23.267	1
Calle Fernando de Rojas	4	23.267	2
Calle Esteban Illán	11	23.287	4
Calle de los Aljibes	5	23.298	2
Plaza de las Capuchinas	9	23.298	3
Plaza de las Capuchinas	10	23.298	4
Plaza de las Capuchinas	6	23.298	5
Calle Buzones	2	23.298	6
Plaza de los Buzones	6	23.298	10
Pza. Santo Domingo el Real	2	23.300	3



Plaza de Santa Clara	4	23.300	5
Calle del Instituto	27	23.300	8
Calle del Instituto	21	23.300	10
Calle del Instituto	17	23.300	12
Calle del Instituto	13	23.300	14
Calle del Instituto	11	23.300	15
Calle del Instituto	5	23.300	17
Calle del Instituto	3	23.300	18
Calle del Instituto	1	23.300	19
Plaza de las Tendillas	3	23.300	20
Calle de Tendillas	4	23.300	23
Calle de Tendillas	6	23.300	24
Calle de Tendillas	16	23.300	29
Calle de los Aljibes	8	23.300	34
Calle de los Aljibes	10	23.300	35
Calle de los Aljibes	12	23.300	36
Calle Aljibes	16	23.300	38
Plaza de los Carmelitas	4	23.300	51
Plaza de los Carmelitas	5	23.300	53
Calle de Tendillas	4,6	23.300	23,24
Plaza de Santa Catalina	4	24.237	8
Calle Santa Úrsula	11	24.248	2
Travesía Santa Isabel	4	24.248	3
San Marcos	16	24.250	8
Calle Santa Úrsula	7	24.250	11
Calle de la Ciudad	17	24.250	13
Santa Isabel	14	24.254	7
Santa Isabel	20	24.254	9
Callejón de Córdoba	2	24.254	11
Callejón de Córdoba		24.254	10
Callejón de Córdoba	6	24.254	12
Callejón de Córdoba	3	24.254	13
Santa Isabel	22	24.254	14
San Marcos	7	24.254	21
Callejón de Córdoba		24.254	29
Trinidad	3	24.260	1
Plaza del Consistorio	3	24.260	3
Calle Nuncio Viejo	19	24.271	2
Calle Amador de los Ríos	2	24.271	6
Plaza Amador de los Ríos	4	24.271	12
Calle Nuncio Viejo	11	24.273	3
Calle Nuncio Viejo	5	24.273	4-17
Calle Nuncio Viejo	1	24.273	7
Trinidad	6	24.273	10
Plaza Padre Juan de Mariana	8	24.273	13
Calle Nuncio Viejo	9	24.273	15



Calle Alfonso X el Sabio	5	24.280	3
Calle Alfonso X el Sabio	3	24.280	4
Cardenal Lorenzana	1	24.280	9
Calle Alfonso X el Sabio	14	24.283	1
Plaza Amador de los Ríos	7	24.283	2
Calle Alfonso X el Sabio	10	24.283	4
Calle Alfonso X el Sabio	12	24.283	5
Calle Alfonso X el Sabio	16	24.283	6
Navarro Ledesma	1	24.285	1
Cobertizo de Santa Clara	10	24.292	1
Callejón Carmelitas Descalzos		24.292	3
Callejón Carmelitas Descalzos	7	24.292	04
Callejón del Abogado	8	24.292	13
Santa Clara	6	24.292	15
Santa Clara	4	24.292	16
Plegadero	2	25.232	1
Callejón de los Muertos	7	25.232	05
Calle del Pozo Amargo	10	25.241	2
Calle del Pozo Amargo		25.241	08
Calle del Pozo Amargo	16	25.244	1
Calle del Pozo Amargo	20	25.244	3
Calle del Pozo Amargo	24,26	25.244	5
Bajada del Pozo Amargo	2	25.250	2
Calle del Pozo Amargo	5	25.250	11
Bajada del Pozo Amargo		25.250	17
Callejón Cárcel del Vicario	8	25.254	5
Pozo Amargo (Bajada)	6	25.254	9
Colegio de Infantes (Bajada)	1	25.254	15
Cobertizo del Pozo Amargo	4	25.254	14
Bajada del Pozo Amargo	7,9	25.254	19
Bajada del Pozo Amargo	5	25.254	20
Calle Ave María	6	25.256	07
Ave María	8	25.256	8
Hombre de Palo	14	25.260	1
Hombre de Palo	12	25.260	2
Hombre de Palo	8	25.260	4,7
Calle Sinagoga	3	25.270	13
Calle de la Granada	4	25.270	18
Calle de la Granada	7	25.278	5
Calle de la Granada	3,5 y 7	25.278	6
Calle Nuncio Viejo	6	25.278	10
Calle Santa Justa	7	25.280	2
Calle Santa Justa y Rufina	5	25.280	3
Bécquer (Callejón)	9	25.280	9
Calle de la Plata	10	25.280	15
Callejón San Ginés	16	25.280	16



Plaza de San Ginés	1	25.280	22
Plaza de San Vicente	9	25.280	29
Calle de la Plata	2	25.280	30
Calle de la Plata	12	25.280	34
Calle de la Plata	14	25.280	35
Calle de la Plata	16	25.280	36
Callejón de Usillos	2	25.280	37
Calle de la Plata	18	25.280	39
Callejón de los Usillos	6	25.280	40
Calle de la Plata	20	25.280	41
Carmelitas (Calle)	2	25.290	7
Alfileritos	11	25.292	9
Dos Codos (Callejón)	4	25.292	10
Travesía de la Plata	1	25.296	1
Calle de la Plata	9	25.296	3
Calle de la Plata	7	25.296	04
Calle de la Plata		25.296	06
Callejón de Menores	11	25.296	9
Cuesta de los Escalones	1	26.230	1
Juan Bautista	2	26.230	5
Barco (Bajada)	18	26.232	2-3
Calle Pozo Amargo	39	26.232	12
Calle Pozo Amargo	33	26.232	15
Calle Sacramento	4	26.240	03
Sacramento	6	26.240	4
Cepeda (Callejón)	5	26.240	14
Bajada del Sacramento	2	26.245	7
Bajada del Colegio Infantes	6,8	26.247	1
Pozo Amargo	21	26.247	9
Bajada del Colegio Infantes	4	26.247	13
Callejón de Cepeda		26.247	14
Bajada del Barco	2	26.250	1
Callejón de San Pedro	5,7	26.250	07
Callejón de San Pedro	9	26.250	11
Calle del Barco	16	26.250	12
Colegio Infantes (Plaza)	14	26.250	13
Colegio Infantes (Plaza)	15	26.250	15
De las Fuentes (Plaza)	5	26.250	16
De las Fuentes (Plaza)	4	26.250	17
De las Fuentes (Plaza)	1	26.250	19
Callejón Cárcel del Vicario	15	26.250	28
Callejón Cárcel del Vicario	13	26.250	29
Callejón Cárcel del Vicario	11	26.250	30
Callejón Cárcel del Vicario	9	26.250	31
Callejón Cárcel del Vicario	7	26.250	33
Callejón de San Pedro	12	26.250	34



Callejón de San Pedro	8,10	26.250	36
Callejón Cárcel del Vicario	3	26.250	37
Callejón de San Pedro	4	26.250	38
Callejón de San Pedro	6	26.250	39
Callejón de San Pedro		26.250	45
Callejón de San Pedro		26.250	46
Callejón del Vicario		26.250	47
Tornerías	2,5	26.271	02
Calle Comercio	8	26.271	23
Plaza Cuatro Calles	3	26.278	3
Calle Comercio	23	26.280	4
Calle Comercio	19	26.280	6
Calle Comercio	5	26.280	13
Calle Comercio	22	26.283	5,6
Calle de la Plata	15	26.288	5
Travesía de la plata	2	26.288	7
Calle Agustín Moreto	8	26.290	8
Cuesta de Agustín Moreto	6	26.290	10
Callejón de Menores	10	26.290	12
Alfileritos	14	26.290	22
Calle Agustín Moreto	2	26.290	26
Callejón de San José	17	26.300	2
Calle Núñez de Arce	5	26.300	4
Calle Núñez de Arce	1	26.300	6
Callejón Gigantones	7	26.300	15
Calle Cristo de la Luz	12	26.300	17
Calle Cristo de la Luz	16	26.300	20
Calle Núñez de Arce	7	26.301	3
Calle Sillería	5	26.304	11
Plaza Montalbanes	3	26.304	14
Calle Núñez de Arce	2	26.304	16
Calle Núñez de Arce	10	26.304	19
Calle Núñez de Arce	12	26.304	20
Calle Núñez de Arce	16	26.304	23
Calle Aracanes	39	26.312	1
Plaza de la Retama	7, 8, 9	27.218	6
Callejón del Pitote	10	27.223	10
Doctrinos (callejón)	5	27.233	01
San Pablo	7	27.233	08
Callejón de San Justo	2	27.240	15
Calle de San Lorenzo	8	27.246	5
Calle de San Lorenzo	1	27.247	6
Plaza Colegio de Infantes	11	27.247	13
Plaza Colegio de Infantes	7	27.247	15
Plaza Colegio de Infantes	5	27.247	16
Plaza Colegio de Infantes		27.247	20

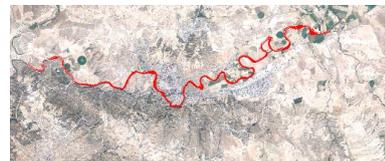


Cuesta de San Justo	3	27.252	3
Plaza San Justo	4	27.252	6
Barco	7	27.258	12
Calle Abdón de Paz	15	27.260	2
Juan Labrador	3 y 5	27.261	5
Coliseo	13	27.261	7
Cuesta de Los Pascuales	6	27.263	3
Calle Cristo de la Calavera	1	27.263	11,19, 20, 21,22
Plaza de Abdón de Paz	6	27.263	12
Plaza de Abdón de Paz	5	27.263	13
Calle Abdón de Paz	6	27.263	12
Plaza Abdón de Paz	5	27.263	13
Locum	4	27.266	1
Locum	6	27.266	2
Calle Sixto Ramón Parro	9	27.266	5
Locum	16	27.266	7
Calle Abdón de Paz	8	27.266	9
Calle Abdón de Paz	9	27.266	10
Calle Sixto Ramón Parro	11	27.266	16
Locum	9	27.267	9
Calle Sixto Ramón Parro	3	27.267	14
Entrada Corral de Don Diego	1	27.278	4
Calle Trastamara	5	27.278	12
Calle Tornerías	14	27.278	22
Calle Tornerías	26	27.278	30
Calle Tornerías	28	27.278	31
Plaza de Zocodover	18b	27.280	1
Plaza de Zocodover	14	27.280	2
Plaza de Zocodover	17	27.280	3
Calle del Comercio	40	27.280	12
Plaza de Zocodover	12	27.282	1
Plaza de Zocodover	11	27.282	2
Plaza de Zocodover	10	27.282	3
Plaza de Zocodover	9	27.282	4
Plaza de Zocodover	8	27.282	5
Alcázar (Cuesta)	9	27.283	1
Barrio Rey	3	27.283	7
Calle Sillería	10	27.290	1
Plaza de Zocodover	1	27.290	4
Sillería	6	27.290	14
Calle Sillería	8	27.290	15
Cuesta de las Armas	15	27.292	2
Calle Armas	3	27.292	7
Callejón Sillería	5	27.292	14
Callejón Sillería	1	27.292	15
Calle Venancio González	9	27.300	4



Calle Recoletos	3	27.300	12
Callejón Recogidas	6,8	28.240	3
San Juan de la Penitencia	15	28.240	10
Cuesta de San Justo	4	28.240	19
Calle de San Justo	6	28.240	20
Plaza Seco	5	28.250	1
Callejón Niños Hermosos	3	28.250	17
Calle San Miguel	1	28.263	17
Santa Fe	1	28.300	8
Calle Armas	14	28.300	17
Elementos Hidráulicos del río: Molinos, Presas, Centrales			

Protección ambiental, correspondiente con nivel E artículo 1.5 PECHT.			
Calle	Calle	Calle	
Plaza Santa Teresa	1	17.280	13
Calle Carmelitas Descalzas	6	17.280	15
Cerro de la Cruz	9	18.230	07
Bajada de San Martín	9	18.286	1
Calle del Ángel	22,24	19.270	7
Travesía Arquillo	1	19.270	8
Calle Reyes Católicos	14	19.270	10
Calle Cava Baja	6	19.272	10
Calle San Juan de Dios	9	20.260	6
Calle San Juan de Dios	10	20.260	8
Calle San Juan de Dios	16,18	20.260	10
Calle San Juan de Dios	20	20.260	11
Travesía de la Judería	2	20.260	13
Callejón del Verde	9	20.260	18
Callejón del Verde	4	20.260	19
Callejón del Verde	3	20.260	23
Calle del Ángel	9	20.260	35
Calle del Ángel	7	20.260	36
Callejón del Verde	12	20.260	46
Calle del Ángel	2	20.262	6
Plaza Barrionuevo	3	20.265	4
Paseo Virgen de Gracia	26	20.272	1
Calle Virgen de Gracia	13	20.272	5-6
Paseo Virgen de Gracia	18	20.272	28
Calle del Ángel	20	20.275	15
Cuesta del Corchete	5	20.295	4
Calle Santa Leocadia	22	20.295	5
Calle Santa Leocadia	24	20.295	6
Calle Real	35	20.295	17
Calle Real		20.295	22
Calle Real	23	20.295	28
Bajada Calvario	20	21.224	8



Calle Alamillos del Tránsito	2	21.250	1
Calle San Juan de Dios	9	21.250	7
Calle San Juan de Dios	7	21.250	8
Calle Hospedería de San Bernardo	5	21.268	1
Calle Hospedería S.Bernardo	1	21.268	2
Calle de las Bulas	17	21.270	4
Callejón Esquivias	3	21.270	7
Callejón Esquivias	1	21.270	8
Calle Echegaray	11	21.270	11
Calle de las Bulas	7	21.270	13
Callejón de Bodegones	8	21.270	21
Callejón Naranjos	9	21.270	32
Callejón Naranjos	1	21.270	34
Calle Hospedería S. Bernardo	6	21.270	43
Calle Hospedería S. Bernardo	8	21.270	44
Callejón Esquivias	9	21.270	51
Calle de las Bulas	31	21.270	53
Calle de las Bulas	29	21.270	55
Calle de las Bulas	27	21.270	56
Callejón de Bodegones	12-24	21.270	26
Calle Santa Eulalia	7	21.280	4
Cobertizo Colegio de Doncellas	2	21.280	10
Calle de las Bulas	16	21.280	12,32
Calle de las Bulas	18	21.280	13,32
Calle de las Bulas	20	21.280	14
Cobertizo Doncellas	4	21.280	16
Calle de las Bulas	22	21.280	17
Iglesia del Hospital	-	21.280	23
Calle Colegio de Doncellas	2	21.280	24
Calle Garcilaso de la Vega	5	21.288	1
Calle Santa Leocadia	7	21.290	2
Cuesta Santa Leocadia	18,2	21.290	12
Cuesta del Corchete	10	21.290	16
Calle Garcilaso de la Vega	13	21.294	2
Cuesta del Corchete	3	21.296	1
Calle del Corchete	1	21.296	2
Cuesta del Corchete	4	21.296	3
Camarín San Cipriano	2	22.220	2
Camarín San Cipriano	10	22.220	5
Calle San Cipriano	11	22.228	2
Calle San Cipriano	9	22.228	3
Calle San Cipriano	7	22.228	4
Calle San Cipriano	5	22.228	5
Calle San Cipriano	3	22.228	6
Calle San Cipriano		22.228	20
Travesía San Torcuato	8	22.233	1



Calle San Torcuato	8	22.235	24
Calle Santo Tomás	15	22.250	3
Calle Santo Tomás	13	22.250	4
Calle Santo Tomás	5	22.250	8
Calle Santo Tomás	3	22.250	9
Calle Santo Tomás	3b	22.250	10
Callejón Alarife	9	22.250	17
Plaza San Salvador	1	22.250	19
Calle Taller del Moro	12	22.250	25
Calle Taller del Moro	14	22.250	26
Travesía Descalzos	2	22.250	27
Travesía de la Campana	3	22.260	2
Travesía de la Campana	1	22.260	3
Calle Santo Tomás	10	22.260	5
Plaza de Valdecaleros	3	22.261	1
Calle la Campana	8	22.261	6
Calle Santo Tomás	18	22.261	9
Callejón de Bodegones	3	22.261	13
Valdecaleros	1	22.262	2
Calle Alfonso X el Sabio	24	22.262	3
Calle Aljibillos	8	22.262	6
Travesía de Aljibillos	1	22.263	1
Calle Aljibillos	3	22.263	2,3
Calle Fernando de Rojas	5	22.264	2
Calle Fernando de Rojas	1	22.264	4
Plaza San Salvador	5	22.264	6
Plaza de la Cruz	2	22.277	1
Calle San Clemente	1	22.277	2
Plaza Echegaray	10	22.277	8
Plaza Echegaray	12	22.277	9 (parte)
Travesía la Cruz	1	22.277	11
Plaza Merced	3	22.290	1
Calle de la Merced	13	22.290	5
Calle de la Merced	7	22.290	6
Calle de la Merced	5	22.290	8
Calle San Ildefonso	2	22.290	13
Calle San Ildefonso	8	22.290	17
Calle de la Merced	15	22.290	18
Plaza Santo Domingo	5	22.290	19
Santo Domingo el Antiguo	2	22.290	20
Calle Santa Leocadia	2	22.290	21
Calle de la Merced	17	22.290	23
Plaza Capuchinas	1	22.294	1
Calle Tendillas	17	22.294	2
Calle Tendillas	15	22.294	3
Calle Tendillas	13	22.294	4



Calle Tendillas	9	22.294	6
Calle San Ildefonso	3	22.294	17
Calle San Ildefonso	1	22.294	18
Calle de la Merced	2	22.305	2
Calle de la Mano	1	23.221	1
Calle de la Mano	14	23.221	2
Corred. San Bartolomé	13	23.222	8
Corred. San Bartolomé	11	23.222	10
Calle Camarín de San Cipriano	5	23.227	6
Calle Camarín de San Cipriano	3	23.227	7
Calle San Torcuato	2	23.238	1
Calle San Torcuato	4	23.238	2
Travesía de San Torcuato	6	23.238	3
Calle San Cristóbal	9	23.238	7
Callejón San Cristóbal	1	23.247	10
Plaza Juego de la Pelota	8	23.250	6
Calle S. Miguel de los Ángeles	10	23.254	5
Calle S. Miguel de los Ángeles	12	23.254	6
Calle S. Miguel de los Ángeles	14	23.254	7
Calle Alfonso XII	3	23.260	6
Cobertizo San Pedro Mártir	7	23.270	4
Calle Alfonso XII	12	23.270	12
Calle Alfonso XII	18	23.270	13
Calle San Román	2	23.287	3
Plaza Buzones	9	23.298	7
Plaza Buzones	8	23.298	8
Plaza Buzones	7	23.298	9
Calle del Instituto	25	23.300	6
Calle del Instituto	23	23.300	9
Calle del Instituto	19	23.300	11
Calle Tendillas	8	23.300	25
Calle Tendillas	12	23.300	27
Calle Tendillas	20	23.300	31
Calle Buzones	4	23.300	41
Bajada San Sebastián	7	24.220	5
Santa Catalina	4	24.230	3
Callejón Cristo de la Parra	2	24.237	1
Callejón Cristo de la Parra	3	24.237	3
Callejón Cristo de la Parra	8	24.237	4
Plaza Santa Catalina	2	24.237	6
Corred. San Bartolomé	7	24.237	10 (parte)
Calle San Marcos	17	24.248	1
Calle San Marcos	10	24.250	5
Calle Santa Úrsula	9	24.250	10
Calle de la Ciudad	15	24.250	14
Calle de la Ciudad	9	24.250	17



Calle de la Ciudad		24.250	18
Calle Santa Isabel	8	24.254	4
Calle Santa Isabel	12	24.254	6
Travesía de Santa Isabel	2	24.254	16,28
Calle San Marcos	5	24.254	22
Calle de la Ciudad	5	21.254	26
Plaza del Consistorio	2	24.260	6
Pasadizo del Ayuntamiento	-	24.260	5,7,8
Calle Nuncio Viejo	17	24.271	3
Plaza Padre Juan de Mariana	6	24.271	4
Plaza Padre Juan de Mariana	4	24.271	7
Plaza Padre Juan de Mariana	3	24.271	8
Calle de la Trinidad	2	24.273	8
Calle de la Trinidad	4	24.273	9
Calle Nuncio Viejo	7	24.273	14
Plaza San Vicente	1	24.280	1
Calle Alfonso X el Sabio	7	24.280	2
Plaza de las Tendillas	5	24.280	7
Calle Cardenal Lorenzana	6	24.280	10
Plaza Amador de los Ríos	5	24.285	2
Santa Clara	1	24.290	1
Calle los Carmelitas	1,3	24.292	6
Cubillo de San Vicente	2	24.292	9
Calle Santa Clara	8	24.292	14
Calle Alfileritos	1	24.292	7,8
Calle Airosas	5	24.310	5
Bj. Antequeruela	5	24.312	9
Bj. Antequeruela	3	24.312	10
Bj. Antequeruela	1	24.312	11
Subida a la Granja	5	24.315	8
Subida a la Granja	1	24.315	10
Calle Cristo de la Luz	19	24.315	16
Calle Cristo de la Luz	17	24.315	17
Calle Alfonso VI	1	24.318	1
Calle Alfonso VI	9,11	24.318	2
Calle Alfonso VI	7	24.318	3
Calle Alfonso VI	5	24.318	4
Calle Alfonso VI	3	24.318	5
Calle Airosas	14	24.318	14
Calle Santiago del Arrabal	2	24.326	3
Calle Alfonso VI	8	24.326	1,2,6
Calle San Andrés	5	25.220	1
Travesía San Andrés	1	25.231	5
Calle del Plegadero	6	25.232	3
Calle Ave María	12	25.240	1
Calle Ave María	14	25.240	2



Calle Ave María	16	25.240	3
Calle del Pozo Amargo	12	25.241	3
Calle Ave María	6	25.241	5
Calle del Pozo Amargo	18	25.244	2
Calle Cardenal Cisneros	4	25.250	1
Bajada del Pozo Amargo	4	25.250	3
Bajada del Pozo Amargo	8	25.250	4
Bajada del Pozo Amargo	10	25.250	5
Bajada del Pozo Amargo	6	25.250	6
Bajada del Pozo Amargo	12	25.250	7
Calle Pozo Amargo	11	25.250	8
Calle Pozo Amargo	9	25.250	9
Calle Pozo Amargo	7	25.250	10
Calle Pozo Amargo	5	25.250	11 (parte)
Calle Cardenal Cisneros	-	25.250	15
Calle Cardenal Cisneros	2	25.250	16
Bajada del Pozo Amargo	4	25.250	18
Callejón Cárcel del Vicario	10	25.254	6
Cobertizo del Pozo Amargo	3	25.254	7
Callejón Cárcel del Vicario	12	25.254	8
Bajada del Pozo Amargo	13	25.254	18
Bajada del Pozo Amargo	3	25.254	21
Bajada del Pozo Amargo	1	25.254	22
Calle Ave María	2	25.256	5
Calle Ave María	4	25.256	6
Calle Ave María	10	25.256	9
Plaza Santa Isabel	1	25.256	12
Calle Santa Isabel	3	25.256	18
Cuesta de la Sal	4	25.270	2
Cuesta de la Sal	3	25.270	3
Cuesta de la Sal	1	25.270	4
Calle Hombre de Palo	13	25.270	6
Calle Hombre de Palo	11	25.270	7,20
Calle Sinagoga	6	25.270	9
Calle Sinagoga	8	25.270	10
Calle Hombre de Palo	7	25.270	16
Calle Hombre de Palo	1	25.270	17
Calle Granada	6	25.270	19
Plaza Amador de los Ríos	9	25.278	1
Calle San Ginés	1	25.278	4
Calle de la Granada	1	25.278	7
Calle Nuncio Viejo	2	25.278	8
Calle Nuncio Viejo	4	25.278	9
Calle Nuncio Viejo	8	25.278	11
Calle Nuncio Viejo	10	25.278	12
Callejón San Ginés	2	25.280	12



Calle San Ginés	7	25.280	18
Calle San Ginés	2	25.280	23
Calle San Ginés	6	25.280	25
Calle Gaitanas	2	25.280	28
Calle de la Plata	4	25.280	31
Calle de la Plata	8	25.280	33
Callejón Usillos	4	25.280	38
Callejón Dos Codos	1	25.290	3
Cuesta de los Carmelitos Descalzos	2	25.290	8
Travesía Dos Codos	4	25.292	1
Calle Cristo de la Luz	7	25.292	2
Cristo de la Luz	1	25.292	4
Calle Alfileritos	13	25.292	8
Calle de la Plata	11	25.296	2-10
Calle de la Plata	1	25.296	7
Callejón de Menores	13	25.296	8
Calle Cristo de la Luz	9	25.305	2
Travesía Dos Codos	1	25.305	5
Calle de las Siete Chimeneas	7	25.310	8
Calle Zarzuela	1	25.318	1
Calle Zarzuela	9	25.318	4
Calle del Potro	5	25.327	8
Calle de la Retama	12	26.212	6
Calle Don Fernando	5	26.222	1
Calle Vida Pobre	7	26.227	1
Calle Vida Pobre	9	26.227	17
Travesía Vida Pobre	1	26.228	1
Cjon. Juan Bautista Monegro	4	26.230	6
Cuesta de los Escalones	7	26.230	9
Cuesta de los Escalones	5	26.230	10
Calle Pozo Amargo	37	26.232	13
Calle Pozo Amargo	35	26.232	14
Callejón de Sacramento	2	26.232	16
Bajada Don Fernando	4	26.235	7
Bajada Don Fernando	6	26.235	8
Calle del Sacramento	4	26.240	03
Calle del Sacramento	10	26.240	6
Calle del Sacramento		26.240	19
Bajada de Sacramento	9	26.240	7
Bajada del Colegio de Infantes	14	26.240	18
Calle del Pozo Amargo	25	26.247	7
Calle del Pozo Amargo	23	26.247	8
Calle del Pozo Amargo	17	26.247	11
Calle del Barco	4	26.250	3
Calle del Barco	12	26.250	9
Calle del Barco	14	26.250	10



Callejón de San Pedro	11	26.250	14
Calle de San Pedro	18	26.250	22
Bajada Colegio Infantes	11	26.250	26
Callejón Cárcel del Vicario	17	26.250	27
Callejón de San Pedro	14	26.250	32
Callejón Cárcel del Vicario	1	26.250	40
Calle Cardenal Cisneros	12	26.250	41
Calle de San Pedro	2	26.250	42
Calle Cardenal Cisneros	16	26.250	43
Calle Cardenal Cisneros	20	26.250	44
Calle Martín Gamero	5	26.271	18
Calle del Comercio	8b	26.271	23
Calle del Comercio	8	26.271	23
Calle Martín Gamero	4	26.277	4
Travesía de la Sal	1	26.278	1
Calle Toledo de Ohio	10	26.282	2
Plaza Ropería	2	26.282	6
Calle Toledo de Ohio	8	26.282	8
Cuesta de la Sal	9	26.286	04
Bécquer	4	26.286	7
Calle de la Plata	26	26.287	1
Calle de la Plata	22	26.287	11
Calle de la Plata	19	26.288	1
Calle de la Plata	17	26.288	4
Calle de la Plata	13	26.288	6
Callejón de Menores	7	26.288	8
Pl. Roperta	25	26.290	3
Callejón de Menores	2	26.290	6
Callejón de Menores	6	26.290	9
Callejón de Menores	8	26.290	11
Callejón de Menores	12	26.290	13
Callejón de Menores	14	26.290	14
Callejón de Menores	16	26.290	15
Callejón de Menores	18	26.290	16
Callejón de Menores	20	26.290	17
Alfileritos		26.290	23
Alfileritos		26.290	28
Calle Toledo de Ohio	5	26.294	12
Calle Toledo de Ohio	3	26.294	13
Calle Toledo de Ohio	1	26.294	14
Callejón San José	6	26.300	1
Calle Núñez de Arce	3	26.300	5
Callejón Gigantones	6	26.300	7
Plaza San Nicolás	2	26.300	8
Plaza de San Nicolás	1	26.300	9
Calle Gigantones	3,5	26.300	13



Calle Cristo de la Luz	8	26.300	14
Calle Cristo de la Luz	14	26.300	18
Calle Cristo de la Luz	18	26.300	22
Calle San José	11	26.300	25
Calle Carretas	11	26.301	01
Callejón San José	19	26.301	05
Callejón San José		26.301	06
Calle Sillería	7	26.304	10
Calle Sillería	3	26.304	12
Calle Núñez de Arce	8	26.304	18
Calle Núñez de Arce	18	26.304	22
Calle Sacramento	2	26.318	2
Calle Azacanes	37	26.318	15
Callejón de San Justo	14-16	27.240	5
Callejón Juan Guas	5	27.240	7
Callejón Juan Guas	3	27.240	11
Callejón de San Justo	6	27.240	12
Callejón Juan Guas	1	27.240	13
Plaza del Colegio de Infantes	3	27.247	2
Plaza del Colegio de Infantes	6	27.247	3
Plaza del Colegio de Infantes		27.247	14
Plaza del Colegio de Infantes	8	27.247	19
Plaza del Colegio de Infantes	2	27.247	18
Palacio de Amusco	-	27.250	1
Calle Rinconada San Justo	2	27.252	7
Callejón de Juan Guas	2	27.256	1
Calle del Barco	9	27.258	11
Bajada del Barco	3	27.258	15
Plaza del Abdón de Paz	1	27.260	1
Calle del Locum	13	27.260	3
Calle de Trastamara	1	27.261	4
Callejón Juan Labrador	1	27.261	6
Calle del Coliseo	11	27.261	11
Calle del Coliseo	9	27.261	13
Plaza Abdón de Paz	2	27.263	1
Calle de los Pascuales	4	27.263	2
Plaza del Seco	9	27.263	6
Plaza del Seco	6	27.263	9
Plaza Abdón de Paz	4	27.263	14
Plaza Abdón de Paz	3	27.263	15
Calle del Locum	14	27.266	6
Plaza de San Justo	1	27.266	14
Calle Sixto Ramón Parro	13	27.266	15
Calle del Coliseo	12	27.267	6
Calle del Locum	11	27.267	8
Calle Horno Magdalena	4	27.270	1



Calle San Juan Labrador	9	27.270	2
Calle San Juan Labrador	7	27.270	3
Calle Cuesta de los Pascuales	1	27.274	13
Calle San Juan Labrador	2	27.274	14
Calle San Juan Labrador	4	27.274	15
Bajada Corral de Don Diego	2	27.278	2
Bajada Corral de Don Diego	13	27.278	3
Calle Trastamara	17	27.278	5
Calle Tornerías	20	27.278	26
Calle Tornerías	24	27.278	29
Calle del Comercio	40	27.280	11
Calle del Comercio	42	27.280	17
Calle del Comercio	50	27.280	22
Plaza Magdalena	1	27.287	6
Calle del Comercio	26	27.287	14
Calle del Comercio	28	27.287	15
Calle del Comercio	30	27.287	16
Callejón Sierpe	4	27.287	17
Calle Nueva	5	27.290	9
Calle Nueva	3	27.290	10
Calle Nueva	1	27.290	11
Cuesta de las Armas	13	27.292	3
Calle Sillería	1	27.292	11
Calle Sillería	13	27.292	13
Calle Sillería	9	27.292	17
Plaza de San Agustín	5	27.292	18
Callejón Sillería	3	27.292	19
Calle Recoletos	2	27.292	21
Calle Recoletos	4	27.292	22
Calle Recoletos	6	27.292	23
Plaza de San Agustín	2	27.292	25
Calle Venancio González	7	27.300	5
Calle Venancio González	5	27.300	6
Plaza de San Agustín		27.300	14
Calle Puerta Nueva	13	27.324	6
Barco (casa del diamantista)		28.224	01
Pasaje del Barco	10	28.226	4
Bajada del Barco		28.226	06
Plaza San Lucas	7	28.235	1
Calle San Juan de la Penitencia	13	28.240	11
Calle San Juan de la Penitencia	11	28.240	12
Calle San Juan de la Penitencia	9	28.240	13
Calle San Juan de la Penitencia	3	28.240	16
Calle San Juan de la Penitencia	1	28.240	17
Cuesta de San Justo	2	28.240	9-18
Recogidas	11	28.242	13



Calle Recogidas	1	28.242	19
Calle Candelarias	3,5	28.242	11,12,24
Calle San Lucas	3	28.245	3
Calle de la Flor	4	28.245	7
Calle San Miguel	8	28.250	5
Calle Cuesta de San Justo	13	28.250	11
Calle Cuesta de San Justo	11-15	28.250	12
Calle Cuesta de San Justo	9	28.250	13
Calle Cuesta de San Justo	7	28.250	14
Callejón de los Niños Hermosos		28.250	17
Calle Cuesta del Pez	2	28.250	21
San Miguel		28.250	24
San Justo	15	28.250	25
Calle Cuesta de San Justo	19	28.252	3
Cuesta de San Miguel	13	28.252	7
Calle de San Miguel	3	28.263	12
Plaza Zocodover	1-3-7	28.281	1,2,3
Cuesta del Can	7-1	29.256	15,17
Calle Cerro de la Cruz	25	Venta del Alma	-

3.5.1.3. Otros inmuebles inventariados

El número de inmuebles catalogados o inventariados en el resto de la ciudad es:

- 25 Inmuebles con nivel de protección integral.
- 15 Inmuebles con nivel de protección parcial.
- 9 Inmuebles con nivel de protección ambiental.
- 3 Inmuebles de arquitectura contemporánea con nivel de protección ambiental.

La relación completa de estos inmuebles es la siguiente:

ELEMENTO CATALOGADO NIVEL INTEGRAL	SITUACION
Atalaya	Dehesa de Las Nieves
Casa del Cigarral el Bosque (pabellón auxiliar)	Cigarrales
Cementerio municipal (atrio, iglesia y const.asociadas)	Palomarejos- San Antón
Cementerio de la misericordia	Vega Baja
Edificio Sabatini	Vega Baja
Molinos de Azumel	Vega Baja
Monumento al Sagrado corazón	Vega Baja
Convento de San Bernardo (Montesión)	San Bernardo
Ermita San Jerónimo	Cigarrales
Ermita La Bastida	Cigarrales
Ermita del Ángel	Carretera Puebla
Ermita de La Bastida	La Bastida
Ermita Nuestra Señora de La Guía	Santa Bárbara
Ermita y venta de San Eugenio	San Antón
Ermita de San Roque	San Antón
Plaza de Toros	San Lázaro
Palacio de Galiana	Santa Bárbara- Vega río Tajo
Molinos de Safont	Safont
Antiguo hotel Castilla (plaza de San Agustín)	Casco Histórico
Fuente puente Azarquiel	Covachuelas
Fuente Cabrahigos	Santa Bárbara



Fuente Jardín de La Vega	Casco Histórico
Presa de Buenavista	Buenavista
Esculturas de Reyes	Paseo Merchán
Escultura Lugar de Encuentros V	Casco Histórico

ELEMENTO CATALOGADO NIVEL PARCIAL	SITUACION
Casa de campo	Los Lavaderos
Casa de campo	Dehesa de Las Nieves
Casa de campo (Venta)	La Alberquilla
Cigarral El Ángel	Cigarrales
Cigarral Buenavista (actual hotel)	Cigarrales
Cigarral de la cadena	Cigarrales
Ermita Nuestra Señora de los Desamparados	Casco Histórico
Grupo escolar Reconquista (policía municipal)	Palomarejos
Hospital Provincial	Santa Bárbara
Observatorio geofísico	Carretera Ávila
pabellón mando Escuela Gimnasia	San Lázaro
Casa Cardenal Tavera 2 (2634001VK1123D0001ZW)	Covachuelas
Casa Cardenal Tavera 12 (2635023VK1123F0001OB)	Covachuelas
Casa Carreteros 1 (2635015VK1123F0001PB)	Covachuelas
Casa Honda 37 (2635001VK1123F0001EB)	Covachuelas

ELEMENTO CATALOGADO NIVEL AMBIENTAL	SITUACION
Jardines de la Vega	Paseo Merchán
Jardines de San Bernardo	San Bernardo
Ruinas del Monasterio de La Sisle	Academia Infantería
Ruinas de San Pablo	Antequeruela-Safont
Mina de Safont	Covachuelas-Safont
Casa Carreteros 2 (2634201VK1123D0001YW)	Covachuelas
Casa Carreteros 16 (2634206VK1123D0006PU)	Covachuelas
Casa Honda 7 (2634207VK1123D0001FW)	Covachuelas
Casa Honda 29 (2735501VK1123F0001GB)	Covachuelas

ELEMENTO CATALOGADO NIVEL AMBIENTAL	SITUACION
Bloques de viviendas (1940)	Avenida Reconquista
Centro Administrativo polígono (1970)	Polígono Sta. María Benquerencia
Consejería de Agricultura (1980)	Casco Histórico

3.5.2. Aspectos de interés arqueológico

Existe una Carta Arqueológica aprobada en el año 2005, para la que se ha solicitado una revisión y adaptación de la misma, con el fin de ajustarla a la nueva Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013 (DOCM 24.05.2013).

En el caso de localización de bienes del patrimonio histórico, arqueológico y artístico no incluidos en este POM, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en la que se exige el deber de comunicación dicha localización a la administración competente en materia de patrimonio histórico, antes de continuar con la ejecución de cualquier obra o actuación que pueda conllevar su destrucción.

3.5.2.1. Ámbitos de protección arqueológica

Son los lugares o áreas con existencia probada de yacimientos (arqueológicos, paleontológicos, rupestres, industriales o etnográficos) de valor relevante. Se incluyen en ellos tanto las zonas arqueológicas declaradas Bienes de Interés Cultural, como aquellas otras incluidas en el inventario de Carta Arqueológica. Existen los siguientes:



A.1. Reconquista - Vega Baja
A.2. Caja Rural
A.3. Cementerio Viejo
A.4. Tavera - Covachuelas
A.5. Vega del Acueducto-Cañete Grande
A.6. Valdecaba Baja
A.7. Dehesa de Ahín
A.8. Calabazas Altas
A.9. Castillo de Calabazas
A.10. Polígono Industrial Santa María de Benquerencia
A.11. Iglesia de Azucaica
A.12. La Vinagra
A.13. Casa de Ruano
A.14. La Alberquilla-Huerta del Ingeniero
A.15. Huerta del Rey-Safont-Cabrahigos-Estación de Ferrocarril
A.16. Zalencas...
A.17. Majazala
A.18. Mochares
A.19. Casa Vieja Valdecaba
A.20. El Quintillo
A.21. La Raya
A.22. Calabazas Bajas
A.23. Calabazas Bajas-Trincheras
A.24. Atalaya y trincheras
A.25. Casa del Guarda de las Nieves
A.26. Ermita de Las Nieves I
A.27. Ermita de Las Nieves II
A.28. Búnker de Las Nieves
A.29. Convento de Las Nieves
A.30. Pozo de Nieve
A.31. Luz del Tajo
A.32. Fuente del Moro
A.33. La Fuente (En Plano Terraza La Fuente)
A.34. Paseo de la Rosa, 20
A.35. Chimenea
A.36. Academia de Infantería
A.37. Arroyo de la Fuente
A.38. Puente Renfe-Algodor
A.39. Casilla Camino del Soto
A.40. Norias Casa Huerta del Paraiso
A.41. Venta del Hoyo
A.42. Rato Dren. Torre - Alquería Islámica
A.43. Rato Dren. P.K. 0,000 Edificio Visigodo
A.44. Rato P.K. 2,400 Abrevadero
A.45. Aguanel / Casas de Aguanel
A.46. Hernán Páez
A.47. Corral Rubio
A.48. Cerro Pelado
A.49. Urbanización San Bernardo I
A.50. Urbanización San Bernardo II
A.51. Acebuchal



A.52. Convento de San Bernardo
A.53. La Bastida
A.54. Ermita de San Jerónimo
A.55. Cigarral El Bosque. Casa
A.56. Cigarral El Bosque. Fuente
A.57. Casas de Viznagas
A.58. Bergonza I
A.59. Bergonza II
A.60. Molino de Bergonza
A.61. Estiviel I
A.62. Molino sobre Estiviel
A.63. Arroyo de la Cañada
A.64. Monterrey I
A.65. Monterrey II
A.66. Montecillo I
A.67. Montecillo II
A.68. Presa de Estiviel
A.69. Bunker Lavaderos
A.70. Lavaderos
A.71. San Bernardo I
A.72. La Peraleda
A.73. Azuda de La Peraleda
A.74. Tabordo - Buenavista
A.75. Cigarral del Justo Angel Custodio
A.76. Presa de Buenavista
A.77. Granados
A.78. Ermita de la Virgen de la Guía
A.79. Acueducto y Calzada Romana
A.80. Monasterio Ntra. Sra. de la Sisle
A.81. La Sisle-Valle-Parador-Rey Moro
A.82. Arroyo de la Cabeza
A.83. Cerro del Emperador-Fortificación
A.84. Cerro del Emperador-Casa del Guardia I
A.85. Fuente del Cardenal
A.86. Cabañas de la Pozuela
A.87. La Pozuela I
A.88. Pozuela II
A.89. Pozuela III
A.90. Pozuela IV
A.91. Pozuela V
A.92. Cerro del Camino de la Raya
A.93. Cerro del Camino de la Raya II
A.94. Cerro del Camino de la Raya III
A.95. Camino de la Raya I
A.96. Camino de la Raya II
A. 97. Mirabel
A. 98. Cerro de los Palos
A. 99. Cerro de la Casilla
A. 100. Los Alijares
A. 101. San Bernardo III
A. 102. Pinedo II



3.5.2.2. Ámbitos de prevención arqueológica

Son los lugares o áreas que tienen probada la existencia de restos arqueológicos o en los que existe presunción razonada y probable de aparición de los mismos. De ellos se requiere la verificación previa de su valor, para que una vez evaluados, pudieran transformarse en Ámbitos de Protección, iniciar el procedimiento de incoación de Bien de Interés Cultural (BIC), proceder a su modificación en el Inventario de Carta Arqueológica o determinar su desafección.

En los Ámbitos arqueológicos de Prevención, en el momento que se produzcan resultados arqueológicos positivos y/o se documenten estructuras de tipo inmueble o mueble que la Dirección General de Patrimonio Cultural considere su conservación *in situ* pasarán a obtener automáticamente la calificación de Ámbito de Protección, sin perjuicio de otras calificaciones o declaraciones específicas o complementarias. Existen los siguientes:

B.1. Ahín. Puente Renfe
B.2. Noria con Acueducto
B.3. Puente, Noria, Casa Renfe Toledo-Bargas
B.4. Valdecaba Alta
B.5. Casería de Ramabujas Altas
B.6. Los Arrayeles
B.7. Pozo en la Venta del Hoyo
B.8. Casa de Pinedo
B.9. Cigarral El Mirador
B.10. Fincas Valdecubas - Mazarracín
B.11. Casa de Aceituno. Palomar y Casas de Labor
B. 12. Dehesa del Aceituno – Casas del Aceituno
B.13. Casas de Aguanel1
B.14. Casas de Aguanel2
B.15. Zurraquín
B.16. Zurraquincillo
B.17. Casa de Loeches I
B.18. Casa de Loeches II
B.19. Estiviél II
B.20. Puente Arroyo Valdelobos
B.21. Solanilla, presa, molinos
B.22. San Bernardo II
B.23. Molinos de Lázaro Buey
B.24. El Marrón
B.25. Molinos de Azumel
B.26. Cerro del Emperador-Casa del Guardia II
B.27. La Alpargatita
B.28. Noria y Alberca en el Cerro de la Casilla
B.29. La Teatina
B. 30. Terrenos de la Academia de Infantería
B. 31. Caserío de Valdecaba
B. 33. Terraza Tajo Este
B. 34. Terraza Buenavista
B. 35. Terraza San Bernardo-Peraleda
B. 36. Terraza Estiviél - Lavaderos

3.5.3. Sanidad mortuoria



En relación con esta dotación, es de aplicación lo establecido en el Decreto 72/1999, de 1 de junio de 1999, de Sanidad Mortuoria, modificado por el Decreto 175/2005, de 25 de octubre de 2005. En los artículos 42 y 43, que establecen una zona de protección de 50 metros libre de toda construcción, excepto para zonas ajardinadas y edificios de uso funerario:

Artículo 42.

El emplazamiento de los cementerios de nueva construcción habrá de hacerse sobre los terrenos permeables, teniendo en cuenta la dirección de los vientos dominantes en relación con la situación de población y establecimiento de una zona de protección de 50 metros de anchura en todo su perímetro, libre de toda clase de construcción excepto para zonas ajardinadas y edificios destinados a usos funerarios.

Artículo 43.

1. La ampliación de cementerios deberá cumplir los mismos requisitos de emplazamiento que los de nueva construcción.

2. A efectos de este Decreto, se entenderá por ampliación de un cementerio toda modificación que conlleve aumento de superficie o incremento del número total de unidades de enterramiento autorizadas.

El informe hidrogeológico el artículo siguiente solo será necesario cuando la ampliación del cementerio conlleve aumento de superficie.

3. El resto de modificaciones se considerarán reformas y no estarán sujetas a las citadas normas de emplazamiento, ni de la presentación en el proyecto del mencionado informe hidrogeológico.

El cementerio municipal está al norte del barrio de San Antón y ocupa la totalidad de la parcela 2550101VK1125B0001FK, que cuenta con 105.812 m² de superficie, y 1.478 m² construidos en su interior. Se trata de un terreno alargado en sentido norte-sur que ocupa la zona elevada de las lomas situadas al norte del citado barrio.

Esta determinación condiciona sobremanera las posibilidades de los terrenos situados a ambos lados del cementerio, aspecto que deberá evaluar el POM, a través de las calificaciones oportunas de dichos terrenos.

Al sur y en el exterior de esta parcela existe un tanatorio municipal, que ocupa la parcela catastral 2550102VK1125B0001MK que cuenta con 8.442 m² de superficie, y 8.204 m² construidos en su interior. Esta zona se completa con varias parcelas destinadas a zonas verdes y espacios libres, vinculadas al uso anterior y que son las siguientes:

- Parcela 2550103VK1125B0001OK con 1.369 m². de suelo.
- Parcela 2550105VK1125B0001RK con 3.410 m². de suelo.
- Parcela 2550104VK1125B0001KK con 2.981 m². de suelo.





Existe un segundo cementerio municipal en el barrio de Azucaica al norte del mismo, que ocupa la totalidad de la parcela 7060501VK0537D0001OD, que cuenta con 730 m² de superficie, y 56 m² construidos en su interior.



Esta parcela se encuentra entre la autovía de peaje AP-41 (TO-22) y la carretera CM-4001 que enlaza Toledo con Mocejón, con acceso rodado desde esta última. Esta dotación se encuentra dentro de un sector suelo urbanizable en el anterior POM.2007.

3.5.4. Zona acústica

Como consecuencia de los viales que cruzan el suelo urbano se debe establecer la zona acústica, estableciéndose un límite de la misma de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2003 que establece lo siguiente:

Artículo 13. Zonificación acústica y planeamiento.

1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizara esta delimitación.

De acuerdo con el artículo 5 del citado Real Decreto el POM establece distintos usos en función de la ordenación y zonificación que se propone en el mismo. Por lo que al tener un carácter territorial del municipio en su totalidad no se pueden determinar con exactitud las distintas zonas acústicas del mismo. No obstante, la zona central del municipio, que es donde se produce la mayor concentración del desarrollo del mismo, corresponde con el área acústica establecida, de acuerdo con el uso predominante del suelo, establecido en el apartado 1.d) del mismo que es el siguiente:

- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

Esta zona corresponde con un uso residencial por lo que los objetivos de calidad acústica del mismo de acuerdo con el anexo II del citado Real Decreto:

Objetivos de calidad acústica				
Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_n	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Sobre la base de lo establecido en este Real Decreto se ha determinado la zona de servidumbre acústica, marcando el límite de la zona acústica, que comprenderá el territorio incluido en el



entorno de la infraestructura de la carretera, que actualmente es una travesía, delimitado por la curva de nivel del índice acústico que, representa el nivel sonoro generado por esta infraestructura correspondiente al valor límite del área acústica del tipo d), que son los sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, tal y como figura en la tabla A1, del anexo III que se adjunta:

Emisores acústicos. Valores límite de inmisión

Tabla A1. Valores límite de inmisión de ruido aplicables a nuevas infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.	65	65	55
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60

El cálculo se ha establecido de acuerdo con al anexo IV del Real Decreto, utilizando los métodos de cálculo recomendados para la evaluación de los índices de ruido L_d , L_e y L_n , establecidos en el apartado 2, del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre. Para el cálculo de las curvas de nivel de ruido se tendrá en cuenta la situación de los receptores más expuestos al ruido. El cálculo se ha referenciado a 4 metros de altura sobre el nivel del suelo.

En este sentido las zonas centrales de la población están afectadas por las travesías de las carreteras nacionales, en las zonas de Buenavista, y del Polígono de Santa María de Benquerencia. En estas zonas se deben conseguir los niveles citados anteriormente, para lo que se deben realizar dos actuaciones básicas:

- Reducción de la velocidad de la circulación rodada a 40 Km/h.
- El acabado de la travesía deberá ser de aglomerado asfáltico con el fin de reducir el nivel de ruido de los vehículos, a excepción de las zonas que por su interés arquitectónico deban acabarse con otro pavimento.

De esta forma se obtienen los siguientes niveles sonoros en la zona de la travesía:

- Índice de ruido periodo día (L_d): 60 db.
- Índice de ruido periodo tarde: 60 db.
- Índice de ruido periodo noche: 50 db.

Puntualmente existen pantallas acústicas en la zona del barrio de Buenavista donde existen viviendas unifamiliares.

3.5.6. Planes y proyectos públicos sectoriales

En el momento actual existen dos proyectos en estudio de infraestructuras estatales que podrían modificar la configuración estructural del municipio:



- La línea ferroviaria de alta velocidad Madrid - Extremadura. Tramo: Madrid – Oropesa AVE, a su paso por el municipio de Toledo. En noviembre de 2020 se publicó el Estudio Informativo.

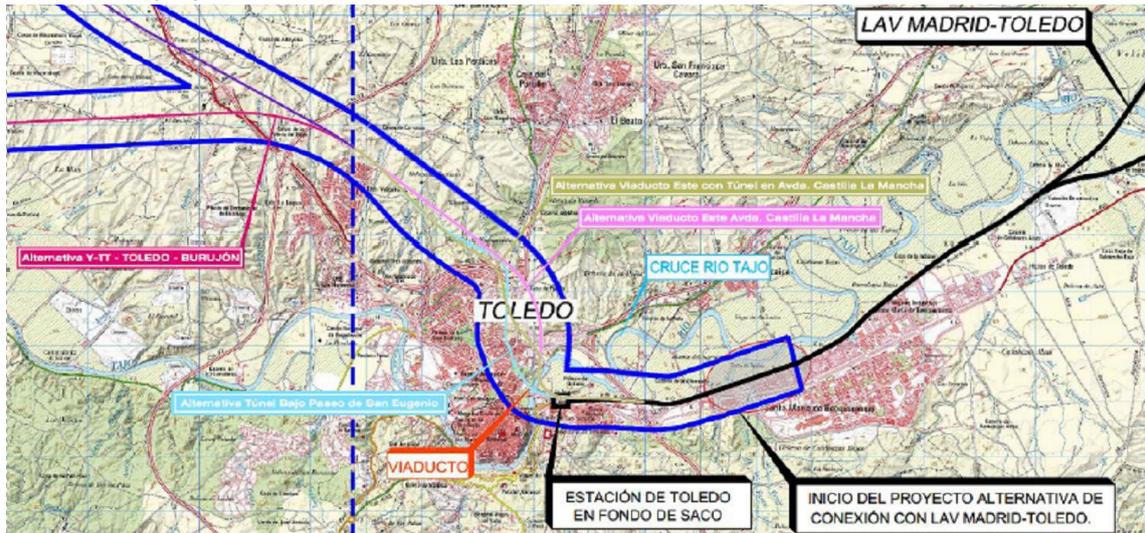
- La Autovía A-40: A-6 - Ávila - Maqueda - Toledo - Cuenca - Teruel. Tramo: Toledo (Conexión con la AP-41) - Ocaña (R-4), Enlace con la TO-22 a Enlace con la N-400. Sometidos a información pública el 15 de julio de 2021 el Estudio Informativo y el Estudio de Impacto Ambiental.

3.5.6.1. AVE MADRID -EXTREMADURA. TRAMO: MADRID – OROPESA

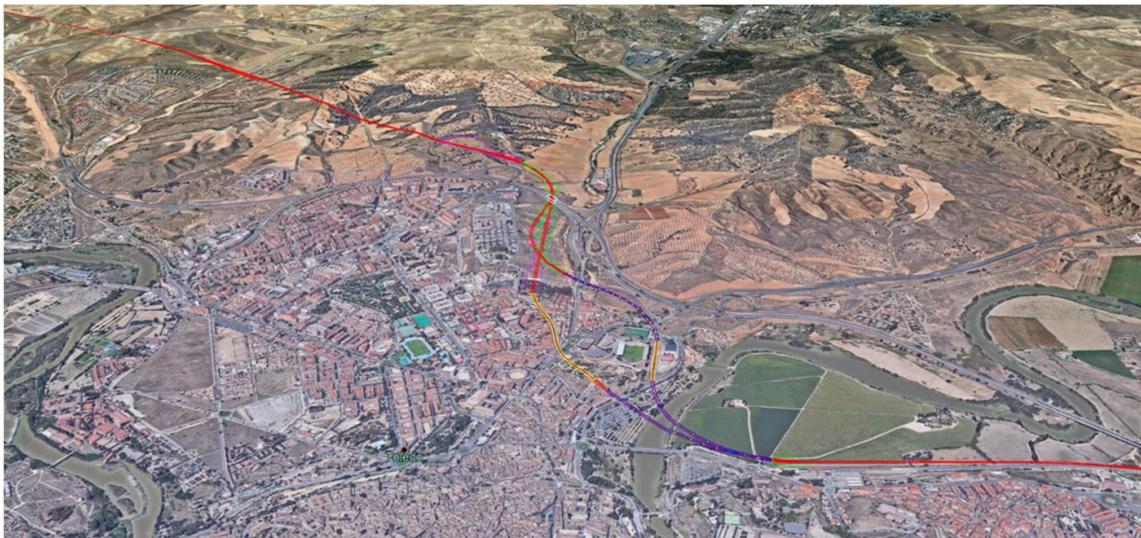
El estudio plantea 4 alternativas, de las que 3 tienen origen en Toledo capital, contemplando una nueva estación colindante con la actual del AVE Madrid-Toledo.

A este respecto, el estudio informativo deja abiertas dos de ellas, las denominadas I.2 y I.3, cuya selección definitiva queda pendiente de las alegaciones que se presenten, descartando, tanto la denominada “Alternativa I.1”, que conecta con la línea de alta velocidad Madrid-Sevilla en Pantoja (no afectando por tanto al Término Municipal de Toledo), como la alternativa I.4, con origen y estación en Toledo, función de la valoración multicriterio y cuantificación de factores y conceptos elementales.

Alternativas propuestas en relación a la ciudad:



Comparativa de los trazados:





Ante las propuestas y alternativas de trazado del Ministerio, y en relación a las afecciones al municipio, este Ayuntamiento de Toledo emitió informe en febrero de 2021 en el que se concluye que:

Cualquiera de las 3 alternativas, al plantear una nueva estación en paralelo a la existente, conlleva una incidencia directa sobre el inmueble de la estación actual, declarado Bien de Interés Cultural con la Categoría de Monumento por el Decreto 232/1991, de 26 de noviembre (D.O.C.M. 18-12-91).

Además, la ejecución de esta nueva estación en la ubicación y con el trazado propuestos, provocaría un condicionamiento total de la viabilidad de futuros desarrollos en el ámbito de la denominada Huerta del Rey, en la que se encuentra otro edificio singular, el Palacio de Galiana, declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento Histórico-Artístico, por Decreto de fecha 3 de junio de 1931 (Gaceta de Madrid 04-06-31), que quedaría completamente aislado de la ciudad entre el río y la nueva infraestructura ferroviaria.

Por otro lado, esta nueva infraestructura se constituye en una frontera para el Barrio de Santa Bárbara siendo este ámbito de la vega del río su zona natural de expansión, ya que el mismo cuenta con una acusada topografía en sus límites este y sur siendo además colindante con terrenos adscritos a la defensa nacional.

En todo caso, esta afección e impacto negativo sobre la ciudad se reduciría notablemente si la estación se propusiera en una nueva ubicación al otro margen de la A-42, en la zona del polígono Santa María de Benquerencia.

En cuanto a los estudios presentados:

. Resulta prioritaria la elaboración de un proyecto de integración arquitectónica del viaducto sobre el río, no siendo admisible la solución propuesta en las alternativas presentadas.

. Se debería realizar un estudio ambiental específico para este tramo en el que se evalúen las alternativas sobre la base de los aspectos y ponderación de los mismos que más correlación y coherencia presenten con las servidumbres de paisaje de la ciudad derivada de los compromisos existentes al respecto, especialmente el figurar en la lista del Patrimonio Mundial.

. Independientemente de la alternativa, la infraestructura debe plantearse a una mayor distancia del suelo urbano Unidad Urbanística 30 "Carrasco", urbanización Valparaíso, debiendo considerarse, en su caso, pantallas anti-ruido.

. Se deben atender a las principales estructuras con afecciones sociales indicadas en este informe, así como a las observaciones en cuanto a la reposición de redes municipales y ocupación de dominio público local.

En consecuencia, a la vista de lo informado y evaluadas las diferentes incidencias en cuanto a la ordenación urbanística, afección sobre los suelos urbanos consolidados, población, aspectos de preservación del patrimonio cultural, arqueológico y paisajístico, criterios ambientales, de impacto acústico, principales estructuras de afección social, reposición de redes municipales y ocupación de dominio público local,



se estima que la opción menos lesiva para la ciudad de las propuestas sería la I.4. No obstante, analizadas las afecciones anteriormente expuestas, esta última también debería ser desechada, observando que lo más beneficioso y que reduciría notablemente tanto las afecciones como el impacto negativo sobre la ciudad, sería que la nueva estación de servicio a la línea Madrid-Extremadura en su paso por Toledo, se propusiera en una nueva ubicación al otro margen de la carretera A-42, 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, que entendemos debería prolongarse desde la actual estación de Algodor hasta la nueva estación.

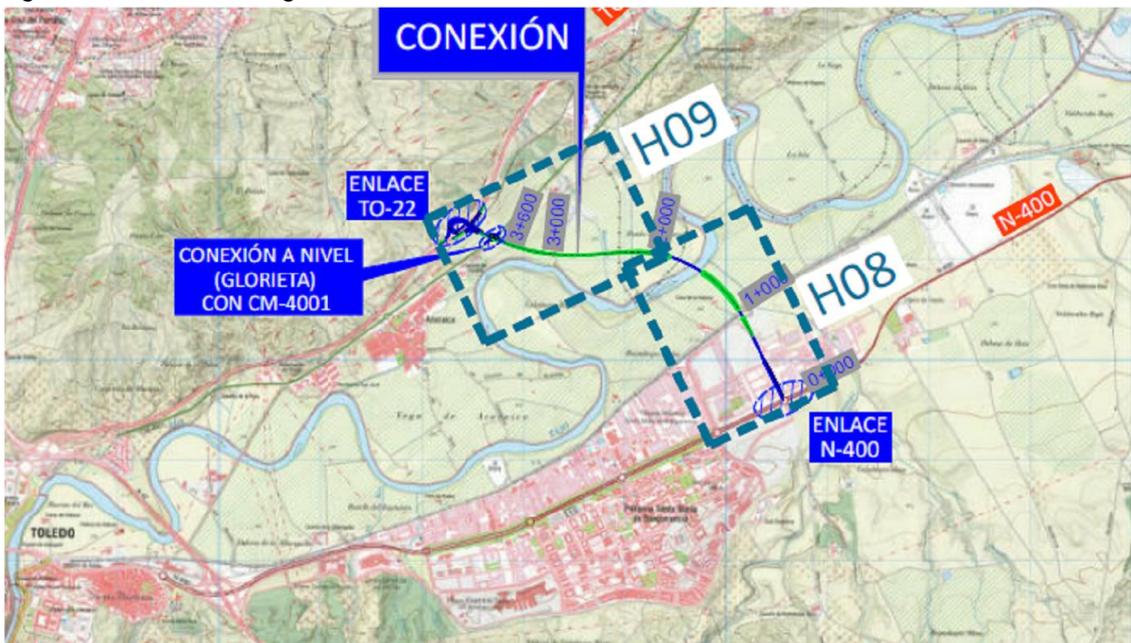
Todo ello, sin perjuicio del mantenimiento, en todo caso, de la actual estación para la línea de alta velocidad Madrid-Toledo.

Actualmente se está a la espera de la continuación de la tramitación del expediente por parte del Ministerio, teniendo en cuenta que en diciembre de 2021 concluye la paralización de licencias y actividades en las zonas afectadas.

En todo caso, los trazados propuestos únicamente afectarían al posible desarrollo de la zona de Huerta del Rey y Safont, que deberá condicionarse, en su caso, y Arroyo Aserradero, si bien esta última intentó su desarrollo con el POM de 2007 y debido a las afecciones sectoriales no se llevó a cabo.

3.5.6.2. AUTOVÍA A-40: TRAMO: TOLEDO, CONEXIÓN TO-22 CON LA N-400

La propuesta de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana es la siguiente:





En la zona urbana, y una vez salvada la línea de ferrocarril, el trazado se superpone a la Calle Río Ventalomar dentro del Polígono Industrial de Santa María de Benquerencia, cruzando la Calle Río Jarama hasta enlazar con la carretera N-400 en una glorieta existente.



Ante la propuesta del Ministerio, el Ayuntamiento de Toledo emitió informe en septiembre de 2021, en el que se observa:

AFECCIONES

PRIMERA: Arqueológica. De acuerdo a la Carta Arqueológica del Municipio de Toledo la nueva infraestructura discurre, desde la intersección con la TO-22 hasta el cauce del río por el ámbito de prevención B-10 Finca Valedecubas-Mazarracín.

El resto de trazado por la vega del río hasta el cruce con la línea de Alta Velocidad Madrid-Toledo no cuenta con ningún tipo de protección.

El tramo final por suelo urbano discurre por el límite entre al ámbito de protección A.10 “Polígono Industrial Sta. M^a. de Benquerencia” y el ámbito de prevención B.32 “Terraza Tajo Este”.

Por tanto, se deberán llevar a cabo el control y los trabajos arqueológicos correspondientes en aplicación de la normativa vigente.

SEGUNDA. Calle Ventalomar. La propuesta de conexión aprovecha el trazado actual de la calle Ventalomar hasta el cruce con la calle río Jarama, a partir de donde pasados unos 250 metros y para conseguir cruzar la línea del ferrocarril AVE Madrid-Toledo, levanta un terraplén, atravesando con una estructura de unos 400 metros de longitud el río Tajo en dirección noroeste hasta la conexión con la carretera CM-4001, de titularidad autonómica, y la TO-22, de titularidad nacional.



Se utiliza, por tanto, una vía urbana del polígono industrial como parte de la nueva carretera de conexión, afectando con el diseño propuesto a los accesos a las actividades existentes.

Teniendo en cuenta esta afección, y que los viales calle Ventalomar y calle Jarama son ejes fundamentales del tráfico que se genere, se debería construir una intersección a nivel, tipo glorieta, de capacidad suficiente para absorber tanto el tráfico actual más el que se genere con la nueva conexión, en función del suelo disponible.

Así mismo, se deberían construir sendas vías en la calle Ventalomar, unidireccionales, de al menos un carril con sus correspondientes arceles, para cada sentido de circulación que comuniquen la glorieta indicada en el punto anterior con la calle Ventalomar por debajo de la estructura planteada para cruzar la línea de alta velocidad Madrid-Toledo, así como solucionar la operatividad de las intersecciones de dichos viarios con el transversal que comunica el polígono industrial actual y el futuro a desarrollar.

TERCERA. Ruido. En el estudio de impacto ambiental presentado figura como anexo un estudio acústico sobre el impacto sonoro de los diferentes tramos; no obstante, en dicho estudio no figuran los planos con las isófonas en las dos zonas de conexión que podrían afectar al Barrio de Azucaica y al del Polígono Santa María de Benquerencia, por lo que se deberá ampliar el estudio al objeto de valorar los impactos acústicos en estas dos zonas, justificándose el cumplimiento de la normativa vigente en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la cual establece que los valores límites de inmisión de ruido aplicables a nuevas infraestructuras viarios, ferroviarias y aeroportuarias que para las zonas afectadas serán:

- a) Barrio de Azucaica: Área acústica Tipo a. Sectores del territorio con predominio de zona residencial: Ld: 60 , Le: 60 y Ln: 50
- b) Polígono Industrial: Área acústica Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo industrial: Ld: 70 , Le: 70 y Ln: 60

Debiéndose tomar, en su caso, las medidas correctoras que resulten necesarias.

CUARTA. Caminos. Desde el punto de vista patrimonial, se ha podido comprobar la posible afección de la red de caminos municipal, por los trazados recogidos en la planimetría aportada.

El contratista deberá comunicar cualquier daño a la red de caminos municipal, documentando gráficamente el estado previo y el estado el final, una vez restituidos los posibles daños producidos.

Con respecto a los posibles cruces con caminos municipales, se debería adecentar la intersección para poder devolver a su estado original previo a la ejecución del nuevo vial, permitiendo la continuidad del uso público del camino.

A la vista de las observaciones indicadas se realizan las siguientes **CONCLUSIONES**:

El Ayuntamiento de Toledo entiende muy conveniente para el desarrollo del Municipio y para la mejora de la funcionalidad actual y conexión de las infraestructuras la propuesta realizada, por lo que se **informa favorablemente la Conexión de enlace de la TO-22 con la CM-4001 y con la N-400**, si bien, se considera que deben tenerse en cuenta las afecciones anteriormente descritas, especialmente en lo que se refiere a la glorieta en la



intersección de las calles Ventalomar y Jarama en el Polígono Industrial, y en los nuevos carriles que permitan resolver la continuidad del servicio y accesos a los terrenos y actividades de la calle Ventalomar.

Al igual que con el AVE, actualmente se está a la espera de la continuación de la tramitación del expediente por parte del Ministerio, si bien, la propuesta de conexión sí se incorpora en la ordenación del Plan de Ordenación Municipal.

4. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

4.1. POBLACIÓN

Para la confección de este apartado se ha empleado fundamentalmente información contenida en los siguientes trabajos encargados por el Ayuntamiento de Toledo¹⁴ en distintos momentos, destacando los siguientes:

- Estudio cuantitativo sobre viviendas.
- Estudio del sistema central de ciudades.
- Estudio sociológico, redactado por EUSA

También se ha empleado los datos y estudios del Instituto Nacional de Estadística y de las publicaciones sobre municipios realizadas por Caja España.

4.1.1. Censo poblacional

En función de los datos obtenidos del propio Ayuntamiento, y de los recogidos en diversas fuentes, así como de los datos recibidos del Instituto Nacional de Estadística para estos últimos años, podemos evaluar la situación del municipio a lo largo de las últimas décadas, en función de los crecimientos producidos. Así la evolución de Toledo desde el último Plan General de Ordenación Urbana de 1986 ha sido la siguiente:

AÑO	Total	Crecimiento	Incremento anual %
1986	58.198	-	-
1987	58.297	99	0.17
1988	59.551	1.254	2.15
1989	60.242	691	1.16
1990	60.684	442	0.73
1991	59.802	-882	-1.45
1992	60.798	996	1.66
1993	62.183	1.385	2.27
1994	64.040	1.857	2.98
1995	65.104	1.064	1.66
1996	66.006	902	1.38
1997	66.267	261	0.40
1998	67.699	1.432	2.16
1999	68.592	893	1.32
2000	70.400	1.808	2.63
2001	69.450	-950	-1,35

¹⁴ Algunos de estos trabajos han sido encargados por la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda.



2002	70.893	1.443	2,08
2003	72.459	1.566	2,21
2004	73.485	1.026	1,41
2005	75.533	2.048	2,78
2006	77.601	2.068	2,73
2007	78.618	1.017	1,31
2008	80.810	2.192	2,79
2009	82.291	1.481	1,83
2010	82.489	198	0,24
2011	83.108	619	0,75
2012	84.019	911	1,10
2013	83.593	-426	-0,50
2014	83.334	-259	-0,30
2015	83.226	-108	-0,13
2016	83.459	233	0,28
2017	83.741	282	0,34
2018	84.282	541	0,65
2019	84.873	591	0,70
2020	85.811	938	1,11

Los crecimientos en las últimas décadas han sido:

- 1992-2002: 10.095 habitantes, que representa el 16,60% decenal.
- 2002-2012: 13.126 habitantes, que representa el 18,51% decenal.
- 2012-2020: 1792 habitantes, que representa el 2,13% decenal

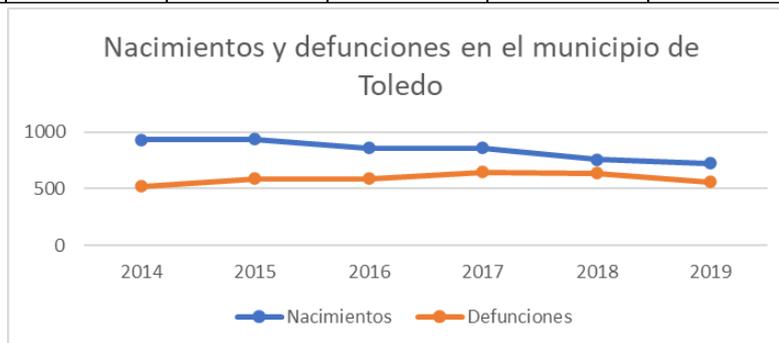
La distribución por sexos de la población en los últimos años se detalla a continuación:

ANO	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
2001	69.450	33.290	36.160
2002	70.893	33.970	36.923
2003	72.459	34.738	37.811
2004	73.485	35.191	38.294
2005	75.533	36.259	39.274
2006	77.601	37.325	40.276
2007	78.618	37.895	40.723
2008	80.810	39.023	41.787
2009	82.291	39.497	42.794
2010	82.489	39.558	42.931
2011	83.108	39.896	43.212
2012	84.019	40.321	43.698
2013	83.593	40.013	43.580
2014	83.334	39.872	43.462
2015	83.226	39.859	43.367
2016	83.459	39.986	43.473
2017	83.741	40.038	43.703
2018	84.282	40.242	44.040
2019	84.873	40.527	44.346
2020	85.811	40.941	44.870

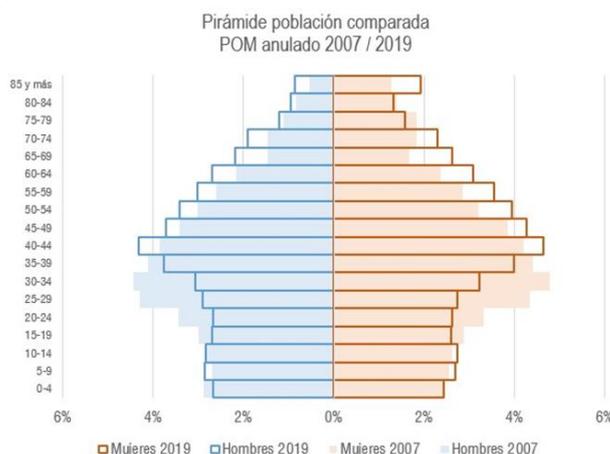
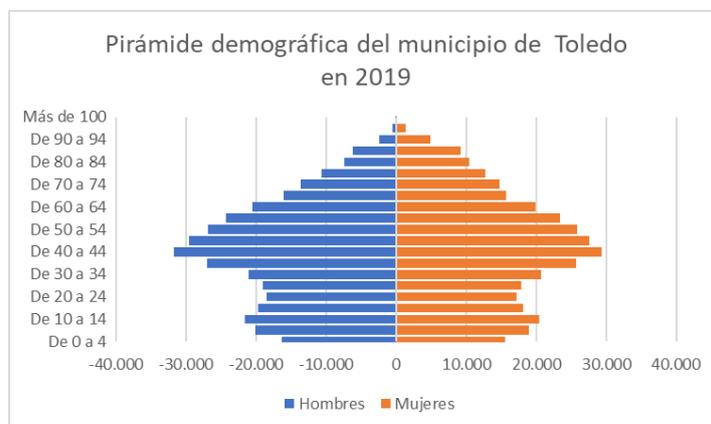
En este sentido hay que advertir que en el año 2001 se efectuó una revisión del padrón de habitantes corrigiendo errores y duplicidades producidas en la década anterior, por lo que en ese año aparece un crecimiento negativo, cuando realmente no se había producido, y obedecía al mencionado desajuste.



	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nacimientos	935	941	859	861	758	727
Defunciones	520	590	589	648	639	562
Crecimiento vegetativo	415	351	270	213	119	165
Matrimonios	381	354	399	396	405	372
Tasa bruta natalidad %	11,17	10,91	10,59	9,81	9,22	8,44
Tasa bruta mortalidad	6,59	6,78	7,27	7,43	7,27	7,74
Tasa bruta nupcialidad	7,49	9,22	9,51	9,15	9,05	8,72



El movimiento natural de la población se detalla en el siguiente cuadro, en el que hay que destacar la gran diferencia que se produce entre los nacimientos y las defunciones, que se reducen a la mitad de los primeros. Además, esta tendencia ha ido en aumento en los últimos años de forma que el crecimiento vegetativo es muy estable. De igual forma el índice de natalidad es elevado y denota que la población no está envejecida.





Evolución de la pirámide de población entre 2007 y 2019. Se busca la comparación entre la fecha de aprobación del POM anulado con la actual para comprender las necesidades de municipios. Fuente: datos padronales INE. Elaboración propia. Pirámide del documento remitido por Ezquiaga de la fase 2.

Este aspecto se refuerza al observar la pirámide poblacional, en la que la población entre los 25 y los 49 años es la mayor en el municipio. Los índices de las personas de mayor edad son reducidos y, únicamente son mayores en algunos barrios como el Casco Histórico de Toledo.

En las últimas décadas la población entre Toledo y su casco histórico ha ido evolucionando como se indica en los porcentajes de la siguiente tabla, en los que el mismo se mantiene tras haberse elevado considerablemente en las décadas de los años setenta y ochenta, en las que se produjeron cambios de residencia importantes en el casco hacia otros puntos del municipio.

En el censo de población y viviendas del año 2011 se establece los siguientes valores absolutos de los distintos grupos de edades:

Grupo Edad	Españoles	Extranjeros	Total
>65	11.257	76	11.333
15-64	52.272	5.835	58.107
0-14	12.224	1.403	13.627
Total	75.752	7.315	83.067

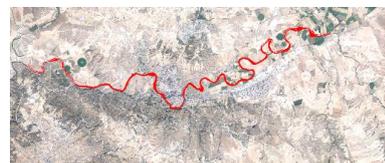
Estos valores se pueden comparar con los de anteriores años para poder comprobar que el grupo intermedio es muy estable, habiéndose reducido en las últimas décadas la población infantil de forma considerable con respecto a hace tres décadas, fruto de la reducción de los nacimientos, si bien este aspecto es generalizado de toda España:

Grupo Edad	1975	1981	1991	2001	2006	2011
>65	13,5	17,0	24,0	23,0	21,2	13,65
15-64	63,0	63,0	63,0	66,7	67,9	69,95
0-14	23,5	20,0	13,0	10,3	10,9	16,40

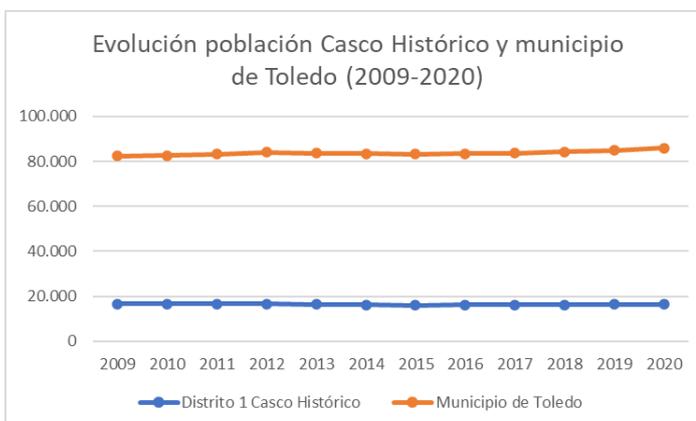
Efectivamente, la población en Toledo no ha dejado de crecer en los últimos años. Si en 1995 era de 65.104 habitantes, en 2005 llegaba a 75.533, en 2010 a los 82.489 y a los 83.108 en 2011. Por contra, en el Casco se va produciendo una despoblación que pasa de los 11.924 habitantes en 1995 a 10.608 en 2005, año en el que no obstante comienza un repunte que ha situado en 11.204 la población en 2011, con un mínimo de 10.193 habitantes en 2002. Si en 1995 el CH suponía el 18,3% de la población de la ciudad, en 2011 apenas llegaba al 13,5%.¹⁵

Si miramos esta evolución con una cierta retrospectiva, podríamos observar como una señal positiva el hecho de que, en la primera década del presente siglo, por primera vez desde los años 40, la población ha dejado de decrecer en el CH e incluso ha presentado una pequeña inflexión en positivo, aunque los volúmenes son ciertamente poco significativos para obtener conclusiones definidas. De hecho, la población actual corresponde a una tercera parte de la que había en 1940.

¹⁵ Análisis y diagnóstico del casco histórico de Toledo. Joan Busquets. 2012



	Distrito 1 Casco Histórico	Municipio de Toledo
2009	16.574	82.291
2010	16.636	82.489
2011	16.651	83.100
2012	16.660	84.019
2013	16.340	83.593
2014	16.200	83.334
2015	16.044	83.226
2016	16.176	83.459
2017	16.149	83.714
2018	16.191	84.282
2019	16.365	84.873
2020	16.489	85.811



Para intentar obtener más datos sobre qué ha estado pasando en el CH respecto a la evolución de la población, hemos recurrido a otros indicadores que nos ofrecieran información de las tendencias más significativas y, sobre todo, la incidencia de las mismas respecto al contexto global. Así, cuando comprobamos cómo ha evolucionado el segmento poblacional con más de 65 años, que recordemos que en el PECH ya se había detectado un envejecimiento progresivo respecto del total del 24% en 1991, esta tendencia se ha invertido para disminuir a menos del 19% en 2011. La población de este fragmento ha decrecido entre 2006 y 2011 en 226 personas, lo que supone casi un 10% en este intervalo.

Por contra, la población del segmento más joven ofrece una tendencia inversa en la medida que va creciendo porcentualmente, aunque no de una manera tan marcada como el decrecimiento en la población de mayor edad. Sin embargo, en el caso presente la diferencia entre 2006 y 2011 era de 114 personas, lo que suponía un crecimiento relativo de casi el 10% en cinco años, prácticamente igual al de los mayores de 65 años, aunque en este caso en negativo.

Las tasas demográficas del municipio en los últimos años evidencian un aumento de la dependencia por incremento progresivo del envejecimiento y una menor tasa de fecundidad. Esta tendencia puede observarse también a escala regional y nacional.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tasa Dependencia (Toledo)	47,80	49,20	50,11	51,04	51,83	51,88
Tasa Dependencia (CLM)	53,09	53,47	53,70	53,81	54,12	54,20
Tasa Dependencia (España)	52,11	52,95	53,42	53,83	54,19	54,29
Tasa Maternidad (Toledo)	43,55	43,39	42,72	40,07	38,10	35,22
Tasa Maternidad (CLM)	38,19	38,63	38,46	37,14	35,37	34,42
Tasa Maternidad (España)	39,14	39,00	38,53	37,22	35,42	34,20
Índice Envejecimiento (Toledo)	87,04	89,62	91,15	93,11	94,73	97,54
Índice Envejecimiento (CLM)	108,24	110,72	112,17	113,83	115,63	117,49
Índice Envejecimiento (España)	112,24	114,72	116,28	118,26	120,46	122,88

Cada definición de la tabla es la siguiente:

- Dependencia. Es el índice entre la población joven menor de 15 años y la adulta (mayor de 64) y la población media (entre 15 y 64)
- Envejecimiento. Es el índice entre la población mayor de 64 años y la población total.



- **Longevidad.** Es el índice entre la población mayor de 74 años y la población mayor de 64 años.
- **Maternidad.** Es el índice entre la población de niños (menor de 4 años) y las mujeres (entre 15 y 49 años).
- **Tendencia.** Es el índice entre la población de niños menores de 4 años y los niños de 5 a 9 años.
- **Reemplazo.** Es el índice entre la población joven entre 20 y 29 años y la población entre 55 y 64 años.

Hay que advertir que la tasa de dependencia va en aumento de forma significativa en los últimos años, al tiempo que se va reduciendo la tasa de reemplazo, lo que evidencia un envejecimiento progresivo de la población. No obstante, la población más longeva se mantiene en el mismo porcentaje.

Según los datos del último censo la población en el municipio ha nacido mayoritariamente en la ciudad y en la provincia de Toledo, siendo la distribución la siguiente:

	Población total municipio de Toledo	Española	Extranjera
2009	82.291	74.460	7.831
2010	82.489	74.866	7.623
2011	83.108	75.647	7.461
2012	84.019	76.319	7.700
2013	83.593	76.338	7.255
2014	83.334	76.772	6.562
2015	83.226	77.060	6.166
2016	83.459	77.185	6.274
2017	83.741	77.580	6.161
2018	84.282	77.739	6.543
2019	84.873	77.632	7.241
2020	85.811	77.787	8.024

POR LUGAR DE NACIMIENTO	Total	%
Municipio de Toledo	44.011	51,29
Municipio de la provincia	10.677	12,44
Otra provincia Castilla-La Mancha	3.667	4,27
Otra Comunidad autónoma	16.969	19,77
Extranjero	10.487	12,22

La población extranjera en 2020 ha superado las cifras más altas de la última década con un 9,4% sobre el total de la población. En total residen en Toledo 8.024 personas extranjeras. La distribución por continentes se describe en la siguiente tabla, reseñando la existencia de 1.153 habitantes procedentes de Rumania, 911 de Marruecos, 620 de Venezuela y 537 de China como nacionalidades con mayor presencia en Toledo.

Continente	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Europa	2.617	34,3	2.572	34,5	2.673	34,7	2.679	37	2.509	38,2	2.332	38	2.376	38	2.293	37	2.265	35	2.297	32	2.263	28
Africa	1.061	13,9	1.073	14,4	1.114	14,4	1.070	15	1.034	15,7	1.018	17	1.051	17	1.030	17	1.097	17	1.172	16	1.193	15
America	3.478	45,6	3.336	44,7	3.334	43,3	2.924	40	2.473	37,7	2.255	37	2.182	35	2.142	35	2.372	36	2.905	40	3.606	45
Asia	465	6,1	475	6,4	578	7,5	580	8	544	89,3	558	9	663	11	693	11	805	12	861	12	960	12
Oceania	2	0,1	5	0,1	1	0,1	2	0,1	2	0,1	3	0	2	0	3	0	4	0	6	0	2	0
Total	7.623	9,24	7.461	8,98	7.700	9,16	7.255	8,7	6.562	7,85	6.166	7	6.274	8	6.161	7	6.543	8	7.241	9	8.024	9

Este incremento se intensifica desde el año 2018 como consecuencia de la recuperación económica tras la crisis financiera de 2008, que supuso una merma constante de personas extranjeras que residían en la ciudad por motivos laborales.

La inmigración extranjera ha aportado más 1400 habitantes en los tres últimos años. Por lo tanto, su relevancia a nivel del crecimiento vegetativo de la población de Toledo es incuestionable. Más



aún si tenemos en cuenta que gran parte de los nacimientos se producen en el seno de familias de origen extranjeros.

En relación a su distribución residencial en la ciudad, el Informe sobre la vivienda en Toledo, encargado por la EMSV arrojó datos interesantes para el año 2016, momento en que se publicó el estudio.

Los extranjeros se concentran preferentemente en barrios en los que abundan viviendas antiguas, probablemente mal conservadas y por eso más económicas: Palomarejos, Antequeruela, Casco Histórico, Santa Bárbara y algunas secciones del Polígono. Mientras que los migrantes nacionales procedentes de otras comunidades autónomas, se concentran en los barrios más nuevos y de mayor nivel económico: norte de Buenavista, Avenida de Europa, Valparaíso y La Legua; probablemente porque se trata de personas de nivel cultural y económico relativamente alto que ocupan puestos en la administración pública o en empresas de la localidad.

Si bien, en los últimos años se está detectando un alto grado de inmigración extranjera en los bloques de la Reconquista, debido a que son edificaciones de 4 y 5 plantas de viviendas, que en su mayoría carecen de ascensores.

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 asentada en el municipio y que sin embargo no aparece censada. Dentro de esta hay que destacar la siguiente:

- a) Población vinculada a funcionarios de la administración regional que viven en la ciudad de Toledo toda la semana o de lunes a viernes, y que no se encuentran censados.
- b) Estudiantes de la universidad regional que viven en la ciudad de Toledo toda la semana o de lunes a viernes, y que han mantenido su residencia en los lugares de origen.
- c) Personal vinculado a la Academia de Infantería del Ejército de Tierra que viven en Toledo, pero que no están dados de alta en el padrón municipal.

Se indica que el número de plazas en residencias universitarias en la ciudad es superior al millar, existiendo además un elevado número de viviendas en régimen de alquiler para estudiantes universitarios. Aunque hace algunas décadas la Academia de Infantería llegó a contar con 9.000 personas, hoy en día esta cifra se ha reducido considerablemente, pero se mantiene un personal estable a lo largo de todo el año que reside en la ciudad.

Esta población no censada es muy elevada y su presencia es muy importante en la ciudad de Toledo. Su estimación es difícil efectuar y debería ser objeto de una encuesta para poder verificarla. En cualquier caso, esta cifra está muy por encima de las 5.000 personas. Este dato es muy importante ya que es la población existente es superior a la censada por lo que existe un número de viviendas importante a este tipo de residencia.

El nivel de estudios de la población es elevado, existiendo únicamente un 12,0% de habitantes de la ciudad que carecen de estudios, según se puede ver en la siguiente tabla del censo de viviendas de 2001:

Por nivel de estudios	%
Analfabetos	2,0
Sin estudios	10,0
Primer grado	16,8
Segundo grado	48,4
Tercer grado	23,0

De los que se están formando la distribución es la siguiente:

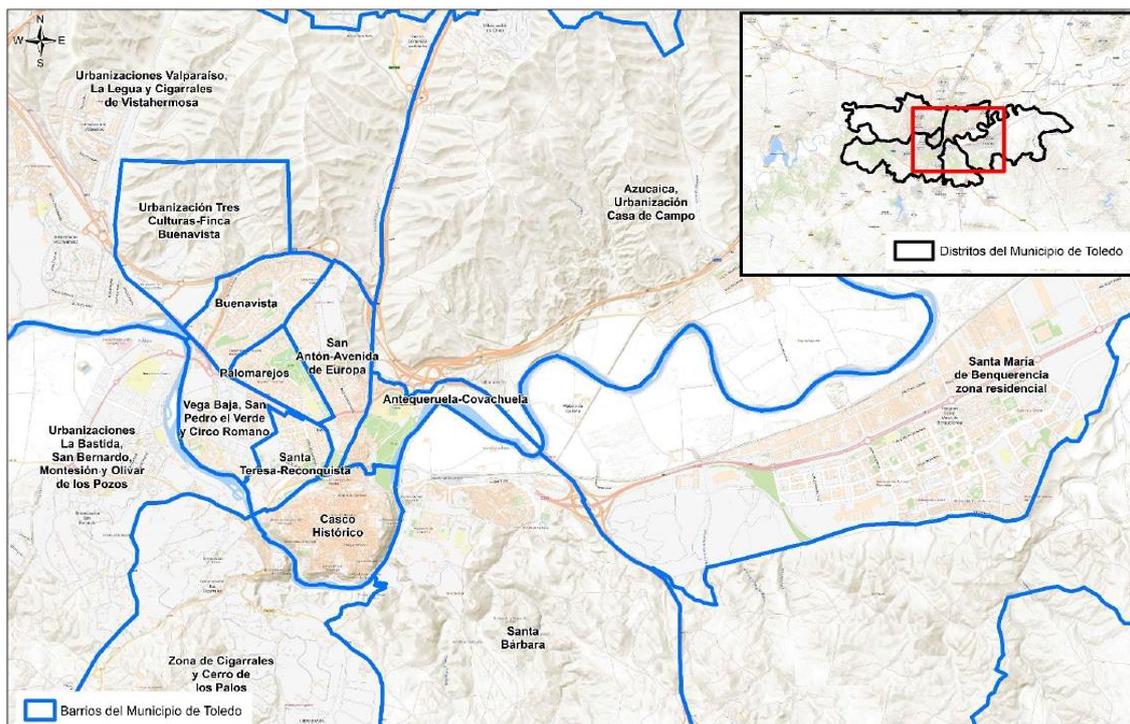


Estudios que están cursando	%
ESO, Secundaria adultos	4,6
Bachillerato, BUP, COU	16,7
FP, Grado medio	9,0
Universidad, posgrado	38,5
Otros cursos	31,2

La población en 2020 se distribuye de la siguiente manera en los barrios y distritos de la ciudad de Toledo:

Distritos	Barrios	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Distrito 1 16.489 hab (19,2%) 2020	Casco Histórico (zona interior de las murallas)	11.442	11.372	11.275	11.148	10.786	10.633	10.455	10.447	10.400	10.411	10.452	10.525
	San Martín	371	358	346	351	340	335	341	354	344	319	336	336
	Cigarrales y Cerro de los Palos	276	288	292	295	283	275	287	288	311	316	312	307
	Antequera - Covachuelas	2.624	2.651	2.667	2.614	2.647	2.594	2.531	2.569	2.564	2.577	2.618	2.552
	Azucaica, urbanización Casa de Campo y terrenos intermedios	1.861	1.967	2.071	2.252	2.284	2.363	2.430	2.518	2.530	2.568	2.647	2.769
Distrito 2 8.229 hab (9,6%) 2020	Santa Bárbara	8.188	8.125	8.193	8.168	8.001	7.864	7.927	7.878	7.870	7.888	8.033	8.229
Distrito 3 22.639 hab (26,3%) 2020	S ^{ta} María de Benquerencia-zona residencial	18.957	19.056	19.502	19.957	20.541	20.705	21.027	21.334	21.609	21.911	22.002	22.463
	S ^{ta} María de Benquerencia-zona industrial	237	228	228	223	220	215	208	211	206	199	180	176
Distrito 4 38.727 hab (45%) 2020	San Antón-Avda. de Europa	7.658	7.720	7.765	7.760	7.659	7.587	7.536	7.432	7.393	7.402	7.386	7.347
	Palomarejos	6.597	6.531	6.395	6.266	6.144	6.032	5.838	5.772	5.794	5.789	5.853	5.884
	Santa Teresa-Reconquista	5.392	5.293	5.164	5.092	4.916	4.767	4.630	4.571	4.577	4.606	4.559	4.608
	Vega Baja, San Pedro el Verde y Circo Romano	803	797	775	792	777	780	783	753	735	698	720	712
	Buenavista	12.894	12.885	12.848	12.884	12.830	12.796	12.606	12.567	12.581	12.592	12.584	12.618
	Valparaíso, La Legua y Cigarrales de Vistahermosa	3.673	4.041	4.301	4.520	4.695	4.820	4.996	5.131	5.214	5.427	5.516	5.559
	Urbanización Tres Culturas-finca Buenavista	394	434	433	479	528	565	606	671	711	768	761	850
	La Bastida, San Bernardo, Montesión y Olivar de los Pozos	1.022	1.053	1.114	1.125	1.137	1.143	1.135	1.123	1.133	1.126	1.157	1.149

Como se puede ver en la anterior tabla la población se agrupa básicamente en tres zonas que corresponden con el casco histórico, el ensanche norte y el polígono, y al este del primero aparece el barrio de Santa Bárbara.



En las últimas décadas el polígono ha pasado a ser el barrio con mayor población de la ciudad, aspecto que seguirá siendo ya que cuenta todavía con suelo vacante. En segundo lugar, el ensanche norte adquiere una población superior al polígono si se agrupa con la zona de avenida de Europa, aspecto que se mantendrá en los próximos años, ya que cuenta con solares vacantes. El Casco Histórico y Santa Bárbara, son los barrios que mantienen una población estable en las últimas décadas y que únicamente podrán acoger leves aumentos de población, debido a las limitaciones de espacio con que cuentan.

4.1.2. Densidad poblacional actual

La densidad poblacional actual asciende a 2,19 habitantes por vivienda, habiéndose obtenido en función de la población en el año 2011 (83.108 habitantes) y del número de viviendas existente en el municipio con los datos provisionales del censo de 2011 publicados por el Instituto Nacional de Estadística de España:

Viviendas	Censo 1991	Censo 2001	Censo 2011
Convencionales		22.635	31.386
Alojamientos		14	0
Principales		22.649	31.386
Secundarias		2.629	2.464
Vacías		4.674	4.030
Otro tipo		130	-
No principales		7.433	6.494
Familiares	22.164	30.082	37.880
Colectivas	-	85	44
Total	-	30.167	37.924



Según el último censo de 2011 (no se ha vuelto a realizar ningún nuevo censo) en el municipio existen los siguientes edificios e inmuebles:

- Edificios: 10.509.
- Inmuebles: 40.022.

Del número anterior de edificios 10.467 se destinan principal o exclusivamente a vivienda y hay 42 que se destinan a otros fines. El número de edificios asciende a 10.509, que se dividen por el número de inmuebles de cada uno en los siguientes:

Edificios por el número de inmuebles 2011							
2	3	4	5-9	10-19	20-29	>30	Total
677	350	293	1.028	1.164	256	54	10.509

4.1.3. Previsiones del Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional

En el Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional (POT:ER), cuya versión preliminar se remitió a los Ayuntamientos el 28 de septiembre de 2010, y se aprobó inicialmente por Resolución de 28 de septiembre de 2010 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, recoge varios aspectos relativos a las previsiones poblacionales que hay que considerar a la hora de redactar un POM. El POT:ER salió a información pública en el DOCM de 8 de octubre de 2010, y emplea multitud de datos existentes en la región, y entre ellos estaban los facilitados por los grupos de acción local existentes en Castilla-La Mancha.

Es la página web de la Consejería de Fomento se indica que *“Actualmente, y tras el estudio y valoración de las alegaciones presentadas en la fase de información pública, se están revisando los contenidos del POT para su aprobación definitiva”*.

En este POT:ER se establecen una serie de recomendaciones a aplicar para la redacción de los Planes de Ordenación Municipal, al tiempo que se han efectuado una serie de proyecciones poblacionales para los municipios de la región con un horizonte el año 2033, así como unos coeficientes de corrección de la población.

Toledo está dentro de la unidad territorial C.2.3 La Sagra/Corredor Toledo-Madrid. En dicho documento se efectúa una previsión poblacional para los futuros años, en la que se establece para la subunidad territorial C.2.3.2, correspondiente a Toledo y su área de influencia, que la población pase de 122.395 en el año 2009 a 175.670 habitantes en el año 2021, como se puede ver en el cuadro siguiente:

CODIGO UT	NOMBRE UT	Superficie km ²	Población de la Unidad				
			2004	2008	2009	2015	2021
C.2.3	LA SAGRA/CORREDOR TOLEDO-MADRID	1661,46	193764	245654	261381	338250	436941
CODIGO SUT	NOMBRE SUT y Cabecera	Superficie km ²	Población de la SubUnidad y Rango de la Cabecera				
COD Cabecera			2004	2008	2009	2015	2021
C.2.3.1	LA SAGRA	1091,93	91324	127542	138986	191350	261271
45081	Illescas	57,35	IV	IV	III	III	III
C.2.3.2	TOLEDO Y SU AREA DE INFLUENCIA	569,53	102440	118112	122395	146900	175670
45168	Toledo	231,76	II	II	II	II	I



Esto significa que el POT:ER prevé un crecimiento poblacional en el municipio de Toledo y su área de influencia de 53.275 para el periodo 2009-2021, lo que significa un 43,52%, equivalente a un 3,627% anual. Según esta valoración se prevé que para dicho año que la capital supere los 100.000 habitantes.

No obstante, se ha advertido en otro apartado de esta memoria que los municipios colindantes a Toledo están creciendo en la última década 2001-2011 un 5,95%, mientras la ciudad está creciendo un 2,06%, con una media del 3,25% entre todos. Estos valores son ligeramente inferiores a los indicados en el POT:ER.

El nuevo POM debe ajustarse, en la medida de lo posible, a estas previsiones efectuadas por la propia Consejería y que no han sido rebatidas al mantenerse el documento en su estado actual, y al preverse su aprobación definitiva, tal y como se puede consultar en la página web de aquella.

Al mismo tiempo hay que advertir que la legislación actual en Castilla-La Mancha obliga a hacer las previsiones de un municipio previendo la saturación completa de todos los suelos urbanos (consolidados y no consolidados) y urbanizables, con el fin de prever las infraestructuras para ellos. Pero esto no supone que se vayan a ejecutar en su totalidad, ya que en cualquier POM hay que prever siempre un número muy superior de viviendas que las que se requieren para coger el crecimiento vegetativo de la población.

Para ello es necesario contar con un coeficiente de holgura que permita la flexibilización de la población y del número de viviendas. En este sentido se establecen las siguientes determinaciones en el citado POT:ER:

“Los modelos de clasificación de suelo cuya capacidad de acogida residencial máxima, incluidas viviendas existentes y nuevas posibles en la hipótesis de saturación del suelo clasificado, que no superen a la previsión anterior del número total de viviendas al año doce horizonte, multiplicada por el coeficiente de holgura establecido en la tabla siguiente, que gradúa la dinámica de los mercados inmobiliarios locales en base a la función agregada de cada municipio en el Modelo Territorial Horizonte del POT ET. Este coeficiente intenta reflejar las diferencias entre núcleos con objeto de fomentar el policentrismo y un desarrollo territorial equilibrado”.

COEFICIENTES DE HOLGURA ENTRE PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO-RESIDENCIAL EFECTIVO Y CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA DEL SUELO CLASIFICADO (INCLUYE LOS TEJIDOS RESIDENCIALES CONSOLIDADOS PRE-EXISTENTES)	
Función del Municipio en el Modelo Territorial Horizonte del POT ET	Coefficiente de holgura
Cúpula del Sistema Urbano: municipios con más de 20.000 habitantes previstos en el Modelo Territorial Municipal	2,50
Municipio cabecera de Subunidad Territorial en el POT ET o en los POT Subregionales	2,25
Resto de municipios	2,00

Esto quiere decir, para el caso de Toledo, que el coeficiente de holgura debe ser de 2,50, que es el mismo que se recoge en las proyecciones poblacionales de esta memoria informativa.

Las proyecciones de población se han efectuado siguiendo aspectos recogidos en el POT:ER aprobado inicialmente, en concreto en el apartado II.01.03 de la normativa del mismo, en el que se indica lo siguiente:



Para establecer la relación entre población residente proyectada y número de viviendas permanentes se estará a lo dispuesto en la letra d) siguiente y en la disposición preliminar 13 del TRLOTAU.

c) *Las proyecciones de los metros cuadrados construidos de instalaciones productivas en suelo clasificado urbano y urbanizable para actividades económicas a doce años para las que se dimensiona el modelo territorial municipal, que justifiquen la disponibilidad de vivienda permanente prevista para el techo de empleo establecido, en razón de un empleo por cada 100 metros cuadrados construidos de instalaciones productivas en suelo clasificado urbano y urbanizable para actividades económicas, y en razón de 1,5 empleos por vivienda permanente.*

d) *Los modelos de clasificación de suelo cuya capacidad de acogida residencial máxima, incluidas viviendas existentes y nuevas posibles en la hipótesis de saturación del suelo clasificado, que no superen a la previsión anterior del número total de viviendas al año doce horizonte, multiplicada por el coeficiente de holgura establecido en la tabla siguiente, que gradúa la dinámica de los mercados inmobiliarios locales en base a la función agregada de cada municipio en el Modelo Territorial Horizonte del POT ET. Este coeficiente intenta reflejar las diferencias entre núcleos con objeto de fomentar el policentrismo y un desarrollo territorial equilibrado.*

4.2. PROYECCIONES DE POBLACIÓN

Para la confección de este apartado se ha contado con los estudios previos redactados en los últimos años, bien sea para la redacción del POM.2007 como para su gestión futura.

En primer lugar, el estudio de población de Eusa Sociología S.L. que sirvió para la redacción del POM.2007 se realizó una proyección poblacional que indicaba:

“Pese a ello es posible manejar la hipótesis más alta para Toledo, debido a factores inducidos como a una oferta residencial masiva y accesible de la que ahora carece. Según esta hipótesis el crecimiento en la década duplicaría al anterior y alcanzaría los 13.700 habitantes y con ello Toledo alcanzaría en 2012 los 85.000 habitantes.

Para proyecciones 2003-2017: Toledo podría alcanzar en el supuesto máximo los 90.000 habitantes, un 25% de población más que ahora¹⁶. El entorno pasaría de los 31.000 a los 43.000 habitantes (2003- 2017).

La razón de que tales crecimientos se justifican en la moderación que se produce a partir de 2007, en que los aportes migratorios no compensan el envejecimiento de la población. Ello también produce que al año horizonte proyectado la población anciana será como mínimo un 45% más numerosa que ahora, pasando a representar en términos relativos un 17% del total de toledanos: uno de cada seis.

Toledo llegaría en la hipótesis máxima a los 94.000 habitantes en el año 2020, y el conjunto metropolitano alcanzaría los 140.000 habitantes”.

¹⁶ Se refiere al año 2003.



Estas previsiones, realizadas entre los años 2003 y 2004, se han ido confirmando en los años pasados, y ha sido factible que se hayan cumplido, e incluso superado, durante los años 2017 y 2020, objeto de dicha previsión. En este sentido convendría hacer dos supuestos:

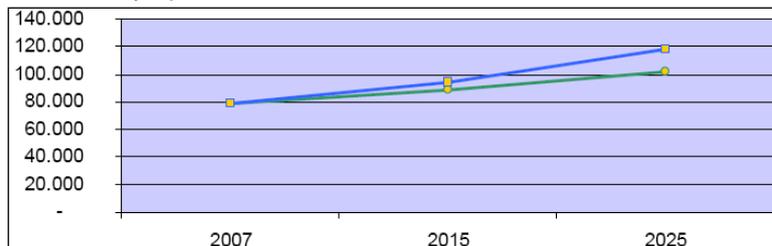
- a) Si se toma el mismo crecimiento de la última década, entre 2003 y 2010, y que corresponde con un 17,17% total, y simplemente efectuando el crecimiento vegetativo de la misma, tendríamos una población de 92.928 habitantes en el año 2017, y de 97.798 habitantes en el año 2020. Estas cifras son superiores a las previstas en el estudio poblacional del POM.
- b) Si se valora la reducción que puede existir en el momento actual por la crisis económica y se valora el mismo crecimiento de las dos últimas décadas en la ciudad (1990-2010) tendríamos una población de 91.613 habitantes en el año 2017, y de 95.826 habitantes en el año 2020, cifras también superiores a las previstas en el estudio poblacional del POM.

En segundo lugar, ya se han indicado, en esta memoria informativa, las previsiones que efectúa el Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional de Castilla-La Mancha, por lo que no se reiteran en este apartado.

En tercer lugar, en el estudio comercial redactado en el año 2008 se efectuaban en su estudio poblacional dos hipótesis de crecimiento moderado y optimista en los que se estimaba que en el año 2025 estaría entre 100.000 y 120.000 habitantes. Para la realización de estas proyecciones Price Waterhouse Coopers aplica la metodología de Supervivencia de las Cohortes, tomándose como referencia temporal el año 2025 y las hipótesis planteadas en el POM, y establece el siguiente resumen que se identifica a continuación, en el que analiza asimismo el área de influencia de la ciudad de Toledo, desde un punto de vista de atracción comercial que es superior al área metropolitana citada anteriormente:

		2007	2015	2025
Hipótesis Moderada	Municipio cabecera	78.618	88.052	101.260
	Gravitación directa	169.876	190.261	218.800
	Subárea comercial	145.796	163.292	204.114
	Total área de Influencia	394.290	441.605	524.175
Hipótesis Optimista	Municipio cabecera	78.618	94.342	117.927
	Gravitación directa	169.876	203.851	254.814
	Subárea comercial	145.796	174.955	218.694
	Total área de Influencia	394.290	473.148	591.435

Estas cifras se resumen en el siguiente gráfico en el que se pueden ver las dos tendencias moderada y optimista:



En función de los distintos estudios, referidos a años anteriores al presente, se puede efectuar el siguiente resumen de las distintas proyecciones poblacionales. Las cifras no difieren mucho entre ellas por lo que el escenario posible es bastante homogéneo:



	Eusa 2005	¹⁷ Eusa actualizado	POT.ER	Price Waterhouse
Año 2012	85.000	-	-	-
Año 2015	-	-	96.385	94.342
Año 2017	90.000	92.928	-	-
Año 2020	94.000	97.798	112.621	106.134
Año 2025	-	-	131.591	117.927

El crecimiento previsto en el POT.ER es mucho más optimista que el de los otros estudios, pero considerando todos ellos el abanico se amplía para una población en el año 2020 en la ciudad de Toledo esté entre 94.000 y 112.621 habitantes. La primera cifra es muy similar al crecimiento vegetativo de la población, mientras que en la segunda se han valorado otros factores fundamentalmente el crecimiento de la comarca o alfoz de Toledo. 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 transeunte existente en la ciudad y que es bastante elevada debido a la presencia de personal del ejército y de las administraciones públicas que no están censadas, pero residen en la ciudad. Esta población ha sido muy elevada en épocas anteriores en las que se estimaba en casi 5.000 personas. Hoy esta cifra se ha reducido debido a la que la Academia de Infantería acoge menos personal.

En cualquier caso, en el momento actual y como consecuencia de la coyuntura económica existente en España, las previsiones anteriores deben volverse a efectuar. Por este motivo y sobre base de los datos completos de las últimas décadas, incluyendo evidentemente los últimos años, se debe realizar una proyección más precisa de la población durante el periodo de aplicación previsto para el presente POM. Tras analizar los aspectos contenidos en el apartado anterior se considera que se puede efectuar una previsión de crecimiento para la ciudad de Toledo entre el 1,85 y el 2,05%, tras aplicar un porcentaje de aumento sobre el crecimiento cierto de la última década, en función de los estudios del citado POT:ER.

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

- Año 2021 Entre 93.787 y 94.953 habitantes.
- Año 2027 Entre 104.691 y 107.311 habitantes.

En una segunda proyección, que se considera como la más probable, se puede considerar que en los últimos seis años se aumente el nivel de crecimiento por encima de las cifras anteriores, en función de la posible estabilización de las coyunturas económicas del momento actual, lo que debido a la mejora de las infraestructuras de los últimos años permita un desarrollo superior. Hay que pensar que en los momentos en que la economía no ha crecido Toledo ha mantenido un crecimiento poblacional, a pesar, incluso, de la población que ha cambiado de residencia hacia los pueblos cercanos del área metropolitana. Por este motivo es lógico pensar que ante una

¹⁷ Los datos corresponden con los valores que resultan de aplicar los índices de crecimiento de su estudio de 2004 a la población actual de 2010 que asciende a 82.489 habitantes.



mejora de las condiciones económicas y un aumento de la oferta de empleo se produzca un crecimiento poblacional superior.

Por este motivo se puede estimar que en los últimos seis años el crecimiento poblacional se pueda situar en un 3%. De esta forma se obtendría la siguiente proyección:

- Año 2027 Entre 111.986 y 113.378 habitantes

Se considera que estas proyecciones se deben ir ajustando en los primeros cuatro años con el fin de conocer su evolución real y, en todo caso, reconsiderar las previsiones efectuadas. No obstante, en el presente POM se debe dar solución a la población prevista en este momento.

Extrapolando tales valores al periodo de tiempo citado se puede deducir que la población dentro del periodo de doce años, previsto por el TRLOTAU, para las previsiones del Plan de Ordenación Municipal estará aproximadamente entre 104.961 y 113.378 habitantes con las cifras anuales supuestas. Por tanto, el crecimiento poblacional para el periodo de vigencia del POM estaría entre 20.672 y 29.359 habitantes.

El modelo territorial se ha dimensionado siguiendo estas proyecciones de población residente para los próximos doce años, que son acordes con el horizonte poblacional del plan. Estas mismas proyecciones son las que se emplean para dimensionar el parque de vivienda según el que se dimensiona el modelo territorial municipal.

Siguiendo las consideraciones habituales en estas proyecciones se puede estimar un factor de corrección o coeficiente de holgura entre las previsiones de crecimiento demográfico y residencial efectivo, y la capacidad de acogida máxima del suelo clasificado.

4.3. PROYECCIONES DE EXPANSIÓN RESIDENCIAL

En base a los datos tan significativos que se producen en el municipio se puede realizar una proyección de los desarrollos residenciales previstos en el mismo durante el periodo de vigencia y aplicación previsto en el Plan de Ordenación Municipal, que según la legislación vigente debe tener un horizonte de doce años, lo que conduce al año 2027.

Las proyecciones poblacionales no se han efectuado siguiendo los criterios sociológicos habituales de análisis de la población vegetativa de una población, sino a través de los crecimientos y las tendencias de la comarca 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 ha aumentado considerable su población, como consecuencia del incremento 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 además constituir un espacio zonal con características de centralidad que permiten la creación e implantación de centros industriales o de distribución de primer orden. La 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 en el municipio no es solamente demográfico, ya que responde al efecto llamada que se ha producido en otros lugares, con la creación de nuevos suelos que han permitido la llegada de poblaciones ajenas al pueblo. Lógicamente en los siguientes años el crecimiento se centrará en personas de un entorno más cercano de la comarca, si bien estará condicionado con el crecimiento económico de la misma. El comportamiento demográfico del municipio lo conocemos de los datos estadísticos y de los análisis anteriores; el comportamiento socioeconómico está mucho más abierto, y en el caso de Toledo mucho más al tratarse de la capital regional y contar con una importante capacidad de acogida. En este sentido hay varios factores que inciden en esto, como son:

- Capital regional y provincial, en la que confluyen todas las instituciones.
- Proximidad a la capital nacional, tanto en distancia y en tiempo.
- Ciudad con una importante área metropolitana, que, aunque incipiente, tiende a consolidarse en el transcurso de los años.
- Dependencia de los municipios del entorno de las dotaciones de equipamiento y de los usos terciarios existentes en la ciudad.
- Existencia de tres autovías nacionales, una de ellas de peaje.
- Existencia de una estación de alta velocidad.
- Existencia de una línea férrea convencional.
- Ciudad Patrimonio de la Humanidad, con una de las mayores atracciones turísticas y culturales de España.
- Parque temático de Puy du Fou España, como gran atrayente de turismo de ocio.
- Existencia de una importante zona industrial en la actualidad para permitir la implantación de actividades productivas, con posibilidades de crecimiento a corto plazo.
- Posibilidad de ubicar centros logísticos, en función de la situación estratégica del municipio.
- Aumento de la oferta de suelo residencial en el municipio, que supone la posibilidad de tener en un plazo muy corto suelo preparado para acoger nueva población.

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.

La existencia de un mercado de suelo capaz y sin restricciones excesivas supone, por sí solo, una elevación de los crecimientos 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, se limitarían las oportunidades reales del municipio.



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 del coeficiente de corrección de la rigidez, como ya se ha recogido anteriormente, debe ser de 2,50. 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. Este criterio es el que se establece en el Plan de Ordenación Territorial Estrategia Regional redactado por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En este coeficiente se incluirán los suelos residenciales consolidados existentes en la actualidad y los previstos en el presente POM.

En el apartado anterior se ha indicado que el crecimiento poblacional ascendería entre 20.672 y 29.359 habitantes con los datos demográficos existentes y con la proyección expuesta. Previendo una densidad poblacional media de 2,19 habitantes por vivienda, supondría la necesidad de contar entre 9.439 y 13.405 viviendas. Dentro de este número de viviendas se deben prever las que están en proceso de construcción o aquellas que pueden ocupar los suelos de planeamientos aprobados sin urbanizar, así como las que se puedan ubicar en el suelo urbano.

Esto significa que, tras aplicar el coeficiente de holgura citado, el número de viviendas que se necesitaría para nuevos desarrollos sería:

- Coeficiente 2,50. Desarrollo POM entre 23.597 y 33.512 viviendas.

En función de estos valores se debe dimensionar el suelo previsto en el POM para soportar dichos aumentos poblacionales. Estas viviendas se deberán prever en los siguientes suelos:

- Suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.
- Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación.
- Suelo urbanizable

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.



En el nuevo POM, por tanto, se debe prever el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable suficientes para absorber los aumentos poblacionales.

Hay que pensar que la existencia de terrenos vacantes responde a una dinámica de toda ciudad en la que existe un mercado en el centro urbano muy distinto de los desarrollos dispersos del ensanche. Desde un punto de vista de la sostenibilidad se debe tender a una ciudad concéntrica sin que existan desarrollos aislados o desgajados del resto, pero eso no quiere decir que haya que tender a una única tipología edificatoria. El centro urbano debe mantener su aspecto compacto, de forma que los usos tradicionales se mantengan, pero eso no entra en contradicción con la existencia de tipologías de otro tipo con densidad e intensidades inferiores a las del centro urbano.

Además, la presencia del vehículo propio en cualquier población condiciona cualquier desarrollo en el centro del mismo, y la necesidad de viales más amplios y nuevas zonas verdes no siempre se puede crear en las poblaciones tradicionales existentes. Si a esta circunstancia se añaden los posibles problemas arqueológicos de los centros urbanos tradicionales, es necesario prever nuevos suelos que con un coste inferior permitan la implantación de nuevos desarrollos.

Debido a estos aspectos y a las afecciones existentes en la ciudad de Toledo derivadas básicamente de la presencia del río Tajo, de la existencia de amplias zonas con riesgo de inundación, de existencia de amplios enclaves con hábitats prioritarios, las zonas arqueológicas, y las importantes redes de infraestructura, las posibilidades de nuevos crecimientos se ven reducidas considerablemente.

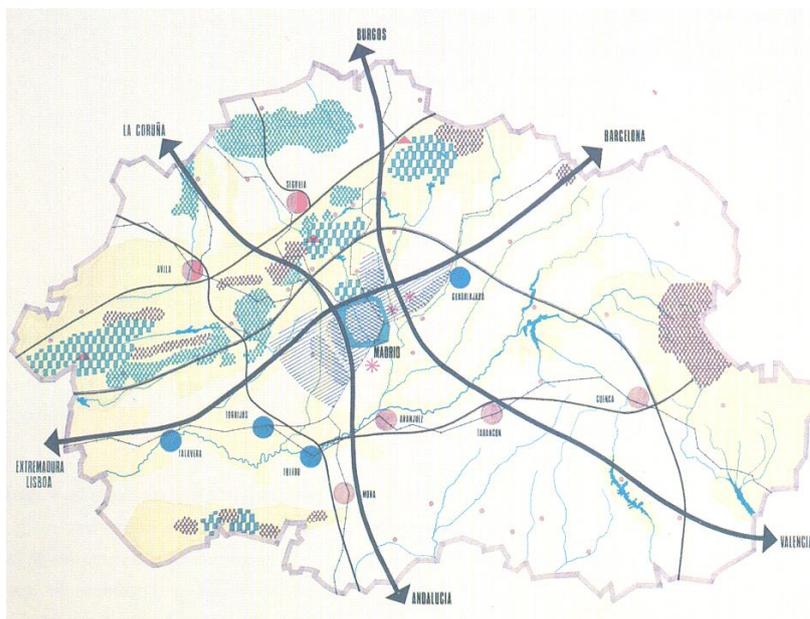
4.4. PROYECCIONES DE DESARROLLO INDUSTRIAL Y TERCIARIO

Conviene recalcar sobre la situación estratégica del municipio para advertir que su emplazamiento le augura un desarrollo, en un futuro próximo, de importancia.

Los estudios de la Unión Europea incluyen al centro peninsular entre las Regiones Interiores, correspondiendo con regiones situadas entre los arcos atlántico y mediterráneo, con escasa densidad de población y un peso relativamente importante del sector agrario. De estas regiones solamente existen dos grandes aglomeraciones dinámicas interiores: Madrid y Toulouse. El polo de Madrid es el más importante de las regiones interiores en población y actividad, tendiendo Toledo y Guadalajara a integrarse en el espacio urbano madrileño.

Las propuestas de articulación previstas en la Unión Europea prevén la constitución de un eje dorsal que conecte Lisboa con París a través de Madrid y Toulouse. La situación de Toledo, su cercanía en distancia y en tiempo permiten integrar este municipio con claridad dentro del ámbito de Madrid, tal y como se está produciendo en la última década con todos los municipios de la Sagra, que se ha convertido en el corredor Madrid-Toledo.

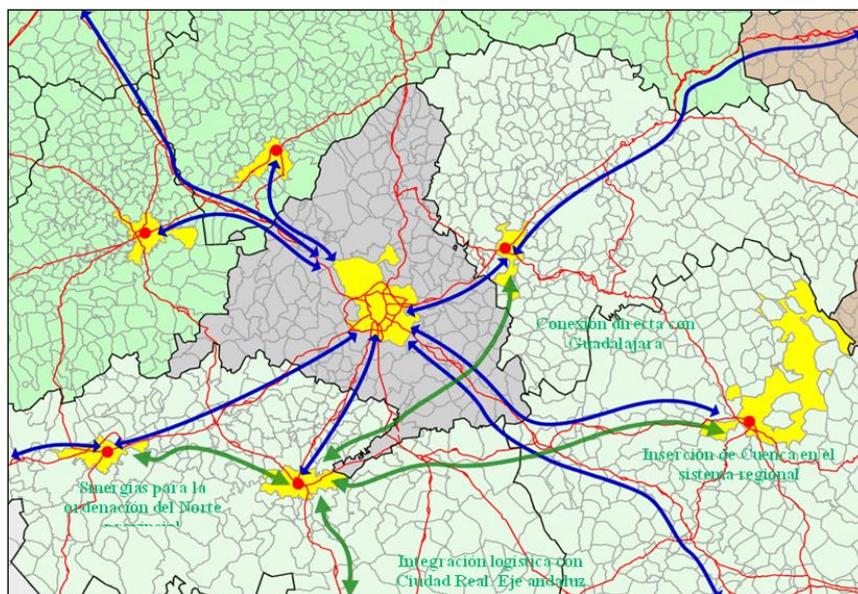
Este aspecto es fruto, en parte, de las propias previsiones del Plan Director de Infraestructuras 1993-2007, en las que la provincia de Toledo es atravesada por los ejes de Levante y Andalucía, y por el eje hacia Extremadura y Portugal. Este aspecto se refuerza con la creación de las nuevas autovías del Plan Director de Infraestructuras 2000-2007, así como con las autovías previstas tanto por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, como por la Comunidad de Madrid, que mejoran el mallado territorial y la accesibilidad de la zona norte de la provincia de Toledo, fomentando el desarrollo y crecimiento de Toledo y su entorno. En el citado Avance de Esquema Director de la Región Central-Madrid, redactado en el año 2000, se preveía un crecimiento de la comarca de planeamiento de Madrid hasta los tres millones y medio de habitantes.



Avance de esquema director de la región central Madrid 2000

Como es sabido el desarrollo de esta zona desde un punto de vista residencial debe ir acompañado por desarrollos industriales. En este sentido el POM establece nuevas zonas industriales que permitan la creación de nuevas industrias y la ordenación de las ya existentes en suelos adecuados para ello.

Las sinergias que se pueden producir, en la comarca y en el municipio, son claras y beneficiosas para el municipio y para la comarca adyacente. En el plano adjunto se pueden ver con claridad las sinergias que se van a producir en toda la comarca como consecuencia de las nuevas comunicaciones de la zona.



La mejora de las comunicaciones y de las infraestructuras en la zona es una oportunidad de futuro que precisa de algunas medidas municipales o territoriales, como son las siguientes:



1. Creación de un entorno atractivo para residir, en la que los desarrollos sean sostenibles económica y ambientalmente.
 - Precios de vivienda asequibles
 - Adaptación de la oferta a los diferentes sectores de demanda.
2. Creación de un entorno atractivo para invertir, con suelos equipados y bien comunicados.
 - Concentración de los suelos de actividades económicas, industriales o terciarias de entidad, separadas de la residencia en puntos de máxima accesibilidad.
 - Aprovechamiento de las potencialidades locales.
3. Ordenación de usos y actividades en el norte de la provincia.
 - Adaptación del sistema infraestructural a un modelo territorial voluntarista.
 - Aprovechamientos de las comunicaciones transversales.

Para conseguir tales efectos se propone la creación de nuevos suelos industriales, ya que es la única fórmula de poder resolver la citada sostenibilidad económica, en una doble estrategia:

a) Vivienda accesible a toda la población

Con las siguientes actuaciones:

- Actuaciones de densidad media, con usos mixtos que generen empleo local.
- Creación de vivienda de protección oficial, que debe incorporarse a los desarrollos residenciales.
- Generación de servicios públicos, equipamientos y zonas verdes de calidad que renaturalicen y unifiquen las zonas residenciales a través de itinerarios accesibles y sostenibles.
- Accesibilidad entre las zonas residenciales e industriales, y de todas ellas con las redes de comunicaciones y de servicios exteriores que posibiliten una conexión directa sin que se altere el conjunto urbano central de la población.
- Atención a las necesidades de segmentos específicos de población (discapacitados, estudiantes, mayores...)

b) Trabajos suficientes en entornos dignos

La creación de zonas altamente cualificadas para poder ubicar actividades terciarias e industriales debe imperar dentro de cualquier ordenación con una superficie elevada como la que nos ocupa. De esta forma se puede asegurar que se consiga un entorno digno que permita la mejor relación entre los nuevos suelos industriales y residenciales, y de todos ellos con el conjunto urbano.

La solución que se propone está ampliamente respaldada por las recomendaciones de sostenibilidad en zonas urbanas, al plantear la oferta terciaria e industrial de acuerdo con los siguientes principios:

- Fortaleza de la actuación ante la cercanía y las relaciones con un mercado de cinco millones de habitantes a media hora del emplazamiento.
- Las actividades industriales pueden llegar a ser una parte importante del empleo local, fijando la residencia de la población activa en el municipio, tras crear el suelo suficiente para el emplazamiento de nuevas actividades.
- Agrupación de la estructura productiva en las cercanías de las redes de comunicaciones existentes y previstas, que son de primer orden.



- Introducción de usos terciarios que complementen los desarrollos industriales, apoyados en una buena accesibilidad.
- Los desarrollos han de tener en cuenta los estándares urbanísticos habituales en las áreas más cualificadas, y deben establecer una densidad moderada con un alto control de impacto ambiental, todo ello con el fin de poder integrar las actividades económicas dentro de la estructura urbana del municipio sin alterar la misma.

El planeamiento debe prever un desarrollo que tenga capacidad logística e industrial destinada a grandes talleres y almacenes preferentemente, así como a pequeñas industriales de implantación local o que permitan el traslado a nuevas zonas de talleres existentes dentro de zonas industriales obsoletas o residenciales. Por este motivo el planeamiento debe prever los nuevos usos industriales y logísticos de gran capacidad ubicados al exterior de la población y con acceso directo desde las carreteras que dan acceso al municipio.

Con respecto a las actividades terciarias se pueden consultar los dos trabajos específicos al respecto y ya citados:

- Estudio de la estructura comercial del municipio de Toledo, redactado por Price Waterhouse Coopers, en diciembre de 2008.
- Plan Director del sector 11 del Plan de Ordenación Municipal de Toledo, redactado por la Cámara de Comercio de Toledo y la Federación Empresarial de Toledo, en diciembre de 2008.

4.5. ESTRUCTURA ECONÓMICA

Se detallan a continuación el número de afiliados a cada una de las actividades que se detallan en el cuadro siguiente, en el que la agricultura ha quedado como un elemento simbólico, al dejar paso a los servicios y en menor medida a la industria y la construcción.

Fecha	TOTAL	SEXO Y EDAD						SECTORES				
		HOMBRES			MUJERES			AGRICULTURA	INDUSTRIA	CONSTRUCCIÓN	SERVICIOS	SIN EMPLEO ANTERIOR
		<25	25 - 44	>=45	<25	25 - 44	>=45					
Febrero 2020	5.103	231	896	925	240	1.417	1.394	118	306	270	3.913	496
Febrero 2021	5.827	297	1.069	1.017	281	1.600	1.563	131	346	264	4.443	643
Variación	14%	29%	19%	10%	17%	13%	12%	11%	13%	-2%	14%	30%

Graf. 13. Evolución del paro registrado en el municipio de Toledo entre febrero de 2020 y febrero de 2021. Elaboración propia según datos del Servicio Estatal de Promoción del Empleo (SEPE)

Fecha	TOTAL	TIPO DE CONTRATO						SECTORES			
		HOMBRES			MUJERES			AGRI-CULTURA	INDUS-TRIA	CONS-TRUCCIÓN	SERVICIOS
		INIC. INDEF.	INIC. TEMPORAL	CONVERT. INDEF.	INIC. INDEF.	INIC. TEMPORAL	CONVERT. INDEF.				
Febrero 2020	4.080	117	1.880	95	96	1.788	104	27	401	248	3.404
Febrero 2021	3.252	141	1.571	89	120	1.258	73	62	596	223	2.371
Variación	-20%	21%	-16%	-6%	25%	-30%	-30%	130%	49%	-10%	-30%

Graf. 15. Evolución de los contratos suscritos en el municipio de Toledo entre febrero de 2020 y febrero de 2021. Elaboración propia según datos del Servicio Estatal de Promoción del Empleo (SEPE)



En el municipio existen industrias de importancia, algunas de las cuales tienen una presencia en el ámbito nacional. Entre ellas hay que destacar las industrias instaladas básicamente en el Polígono Industrial, que es el lugar en el que se concentra la actividad productiva de la ciudad. Junto a ella existe una actividad relacionada con los servicios, y entre ellos destacan los turísticos.

Los comercios abarcan todo el tipo de establecimientos, contando con un número elevado de implantaciones. En los mismos se abastecen otras poblaciones cercanas a Toledo, dado que muchas de ellas dependen de la capital regional. Los establecimientos han ido aumentando en los últimos años como consecuencia del crecimiento poblacional en las últimas décadas, tanto en Toledo como es sus alrededores.

Sector primario. La tierra del municipio se concreta en pastos, zonas con olivar y sobre todo suelos arables, como ya se ha reseñado, con porcentajes muy elevados para la superficie del municipio. 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

A pesar de tratarse de un municipio en el que la ciudad tiene una fuerte presencia, todavía existen bastantes parcelas en el suelo rústico, como se puede ver en el censo de 2020:

Suelo rústico	2020
Numero titulares	307
Numero parcelas	1.863
Numero subparcelas	3.711
Superficie total ha	19.678

Parcelas	Ha	%
Urbanas	2.904	13
Rusticas	19.678	87
Total	22.582	100

Suelo urbano	Nº	%
Uso residencial	38.656	57
Otro uso	29.547	43
Unidades urbanas	68.203	
Parcelas edificadas	7.779	81
Solares	1.862	19
Total parcelas	9.641	
Edificadas	1.726,12	59
Solares*	1.178,31	41
Total hectáreas	2.904,44	
Valor catastral euros	7.085.037,90	

Suelo rústico	Superficie %
Labor secano	29
Labor regadio	19
Pastos y terrenos incultos	29,4
Olivar	4,7
Viña	0,1
Frutales	0,5
Especies maderables	8,7

Terrenos urbanos en m2	Solares	Parcelas edificadas
Menos de 100	89	1441
De 100 a 500	366	4108
De 500 a 1.000	281	614
De 1.000 a 10.000	926	1382
Má de 10.000	172	246
Total	1.834	7791



En el suelo urbano el porcentaje de parcelas edificadas es muy elevado, ascendiendo al 76,90% frente a los solares vacantes, en los cuales se han incluido los suelos clasificados en el anterior POM, aunque no se hayan desarrollado. Las superficies son:

La evolución del paro en el municipio, en los últimos años ha sido estable hasta el año 2008 en el que se inicia un aumento que lleva a máximos en los años del 2012 al 2014. A partir del 2015 el paro ha ido disminuyendo hasta iniciar un nuevo repunte de personas en desempleo en el año 2020.

	Personas en paro
2006	2.227
2007	2.231
2008	3.385
2009	4.382
2010	5.202
2011	6.056
2012	7.749
2013	7.423
2014	6.895
2015	6.352
2016	5.761
2017	5.127
2018	4.731
2019	4.827
2020	5.525



Dentro del suelo urbano, según el censo del año 2001, existen 4.331 locales de los que 678 están activos y corresponden con los siguientes:

Locales	
Equipo de salud	87
Equipo educativo	88
Equipo social	67
Equipo deportivo	48
local comercial	1.711
Oficinas	1.458
Local industrial	177
Local agrario	17

Fuente. Instituto Nacional de Estadística.

La ciudad de Toledo cuenta con una importante infraestructura en materia deportiva, destacando las fuertes inversiones efectuadas en las tres últimas décadas que han establecido una ratio muy alta por habitante. Prueba de ello es la existencia de una demanda muy elevada de habitantes de otros municipios que practican actividades en las instalaciones de Toledo. El Ayuntamiento dispone de muchas instalaciones que se gestionan a través del Patronato Deportivo Municipal, el cual se complementa con las instalaciones existentes en casi todos los colegios públicos y privados de la ciudad.

Dentro del suelo urbano existen los siguientes equipamientos públicos:



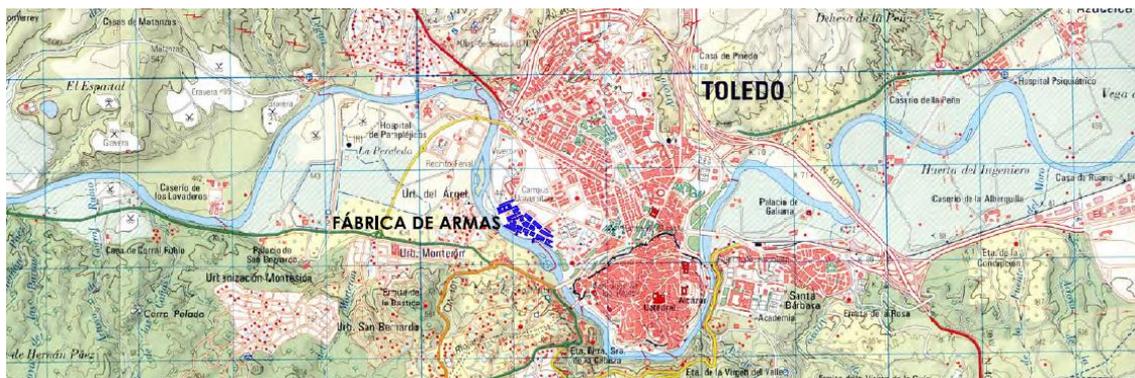
Instalaciones deportivas	
Pistas atletismo	3
Campos de futbol	5
Campo hockey	1
aeródromo	1
Campos de tiro	3
Carriles bicicleta	5
Piscinas al aire libre	24
Piscinas cubiertas	4
Frontones	2
Pabellones cubiertos	10
Pistas de hípica	1
Pistas de pádel	10
Pistas de petanca	2
Pistas de tenis	11
Pistas polideportivas	36
velódromos	1
Espacios no reglamentarios	19
Espacios complementarios	59
Otros espacios	10

Fuente. Consejo Superior de Deportes.

La ciudad cuenta con dos campus universitarios que acogen bastantes licenciaturas de la Universidad de Castilla-La Mancha. El más amplio se sitúa en los terrenos de la antigua Fábrica de Armas, junto a la Vega Baja, ocupando un espacio de 186.702 m², que han sido cedidos por el Ayuntamiento de Toledo a la citada Universidad para su gestión. Estos terrenos fueron adquiridos por el Ayuntamiento de Toledo a través de un convenio suscrito, en su día, con el Ministerio de Defensa.



VVAA.1918: "Toledo" Revista ilustrada de arte y turismo Año IV 30 Abril 1918 nº 96 "Número extraordinario dedicado a la Fábrica Nacional de Artillería de Toledo" "Lo que es y lo que produce la fábrica" p.88



El segundo campus universitario ocupa básicamente cuatro edificaciones situadas en el Casco Histórico de Toledo y que corresponden con los antiguos conventos de San Pedro Mártir, y Madre de Dios, así como la edificación levantada por el Cardenal Lorenzana, bajo las trazas del arquitecto Ignacio Haan, y otras edificaciones situadas en la plaza de Padilla, que anteriormente pertenecían a la Diputación Provincial de Toledo.

El parque total de vehículos del municipio asciende en diciembre de 2019 a un total de 58.173 vehículos, según datos extraídos de la Dirección General de Tráfico (DGT), suponiendo un 78,4 % los turismos, seguidos de furgonetas y camiones que en su conjunto suman un 11 %.

Tipo	Número	%
Camiones	3.051	5,2%
Furgonetas	3.396	5,8%
Autobuses	136	0,2%
Turismos	45.635	78,4%
Motocicletas	4.984	8,6%
Tractores industriales	151	0,3%
Remolques y semirremolques	330	0,6%
Otros vehículos	490	0,8%
Total	58.173	100,0%

El parque de vehículos en Toledo ha experimentado un crecimiento en los últimos años (datos disponibles de la DGT), presentado un crecimiento en los últimos seis años del 8,5% en total. Los turismos presentan un crecimiento del 9,8% en el mismo periodo, mientras que los autobuses han descendido un 12,3%. También presentan un crecimiento los tractores industriales del 18.9%, y los tractores y motocicletas con un 15,3% respectivamente.

Respecto a la tasa de motorización del término municipal de Toledo en 2019 es de 537,7 turismos por 1.000 habitantes.

4.6. PRESUPUESTOS MUNICIPALES

Los presupuestos municipales de los últimos años, de 2016 a 2020, en euros, son los siguientes:

EJERCICIO	PRESUPUESTO				
	2016	2017	2018	2019	2020
TOTAL INGRESOS	84.650.000,00	85.500.000,00	94.390.000,00	94.750.000,00	96.000.000,00
TOTAL GASTOS	84.650.000,00	85.500.000,00	94.390.000,00	94.750.000,00	96.000.000,00
TOTAL INVERSIONES REALES (CAPITULO 6)	2.596.450,00	3.264.857,00	9.552.645,00	5.083.545,00	6.808.000,00



La liquidación de dichos presupuestos municipales ha sido en los últimos años la siguiente:

EJERCICIO	LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
LIQUIDACION INGRESOS		92.136.160,06	93.901.017,16	95.451.153,71	94.003.729,90	89.474.317,75
LIQUIDACION GRASTOS		86.673.629,87	85.823.030,49	86.807.396,04	97.731.289,61	90.871.431,50
INVERSIONES REALES		1.665.797,68	4.129.805,96	4.711.776,30	5.849.719,63	4.600.247,85

Los indicadores presupuestarios, en euros por habitante, son los siguientes:

EJERCICIO	INDICADORES PRESUPUESTARIOS					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GASTOS POR HABITANTES		1.040,08	1.024,86	1.029,96	1.151,50	1.058,97
INVERSION POR HABITANTE		22,81	51,01	60,63	79,75	55,82

5. MEDIO URBANO

5.1. MORFOLOGÍA ACTUAL URBANA¹⁸

El estudio del urbanismo y de la geografía urbana de las ciudades comienza a mediados del pasado siglo XX, más como análisis histórico de las distintas culturas y estilos que como análisis de los planteamientos urbanísticos de cada lugar. Se han estudiado las evoluciones de las ciudades en su pasado histórico sin analizar las consecuencias y la gestión que el urbanismo local estaba produciendo en la ciudad o en cada zona urbana. En los últimos años se empieza a analizar el proceso de crecimiento de la ciudad española desde otros aspectos, sociológicos, económicos y políticos fundamentalmente, llegándose a estudiar exhaustivamente los procesos acontecidos en el presente siglo en las grandes capitales de España.

No obstante, la ciudad de Toledo es y sigue siendo una de las más estudiadas, alabadas, pintadas, fotografiadas, filmadas y glosadas de la geografía española. Su historia es conocida por todos, su presencia en el devenir de España es clave hasta la concreción del estado nacional actual. Y desde el punto de vista cultural *Toledo es el más fabuloso almacén de arte que han guardado los siglos en proporción a un determinado espacio físico*¹⁹.

Sin embargo, Toledo y, sobre todo la ciudad actual, que se ha ido conformando en el siglo XX, ha sido una desconocida del visitante y del propio toledano. Por eso, este apartado pretende resumir el urbanismo de este siglo analizando el planeamiento aprobado, sus modificaciones, comprobando su aplicación y su posterior gestión. Se trata la evolución urbana de Toledo en el siglo XX citado, entendiendo Toledo como toda la ciudad que incluye el Conjunto Monumental y el resto de los barrios, considerando así una única ciudad. Lógicamente la existencia de un casco histórico es un condicionante que implica tener un hito único de la ciudad en la que el resto de la misma queda diluida, y en la que se llega perder el concepto de ciudad como una, al disociarse en cierta medida el resto de los barrios. Este problema se produce como desconexión entre

¹⁸ Este apartado recoge aspectos de *El Urbanismo en el término municipal de Toledo en el siglo XX*, libro redactado por el Arquitecto Ignacio Álvarez Ahedo y publicado por el Colegio de Arquitectos de Toledo.

¹⁹ Fernando Chueca Goitia. *La Destrucción del legado urbanístico español: Mi imagen de Toledo*. Espasa-Calpe. 1977



barrios al estar estos subordinados al Casco Histórico, y al haberse creado sin seguir un criterio claro de ciudad, sin tener definido un esquema de crecimiento preciso y ordenado.

En los planeamientos generales de la ciudad de los años 1964 y 1986 se intenta conseguir una ciudad unida mediante la creación de un centro de distrito de importancia en el barrio de Santa Teresa (1964) o mediante la unión del ensanche alrededor de un gran parque urbano que aglutine el suelo urbano y urbanizable de alrededor (1986). En el primero de ellos no se consigue tal efecto ante la ausencia de gestión capaz de desarrollar el centro cívico-social de Santa Teresa y producir en su lugar una nueva zona residencial desconectada del resto. En la actualidad, tras la ejecución del Parque de Palomarejos, se puede observar con claridad que el efecto buscado se ha conseguido parcialmente, obteniéndose un ensanche global fruto de los dos existentes y en torno a dicha gran zona verde²⁰.

En el Plan General de 1940 los intentos de conseguir una ciudad cohesionada ni se apuntaban, toda vez que, en tal momento, simplemente se estudia el Casco Histórico y no se pretende resolver el pequeño crecimiento del momento. Por último, conviene incidir el aspecto complejo de crear un polígono mixto a más de siete kilómetros de la ciudad, en el que los compromisos adquiridos para su creación no se llevan a la práctica y producen un nuevo barrio desconectado del resto y con las posibilidades primitivas condicionadas sobremanera²¹.

Para la confección de este apartado se ha recopilado abundante documentación, si bien ha sorprendido la ausencia de múltiples datos que no se han encontrado, y que por el poco tiempo pasado deberían estar a disposición para su consulta²². En la labor de recopilación han existido, por tanto, múltiples dificultades ante la inexistencia de una única fuente y ante la falta de conservación de documentos debidamente diligenciados que den veracidad al documento realmente aprobado.

Uno de los aspectos que más sorprende de los distintos planeamientos de la ciudad ha sido la excesiva duración que han tenido y la falta de modificaciones puntuales de los mismos, que les ha dado un carácter monolítico en su aplicación. Con ello, se ha producido en la ciudad la sensación de la *imperdurabilidad* que tiene el planeamiento, aspecto que no ha favorecido en nada, ya que todo planeamiento es vivo y debe modificarse o revisarse cuando se encuentre obsoleto o cuando se adviertan errores o desviaciones, aunque se haya aprobado recientemente. Cuando se empieza a redactar cualquier documento los interesados quieren resolver sus problemas para un horizonte temporal mucho más largo que el propio de la gestión del planeamiento lo cual condiciona sobremanera los objetivos de éste y puede llegar a invalidarlos²³.

5.1.1. El Planeamiento General de Toledo

En el municipio de Toledo han existido cuatro planeamientos con ámbito general y que son los siguientes:

- Plan General 1940-1943.

²⁰ No obstante, la búsqueda de la centralidad fuera del Casco se mantiene en Toledo, ya que ningún barrio ha sabido resolver tal aspecto. En los últimos estudios sociológicos realizados por Carlos Llés se sigue manteniendo esta falta de centralidad en todos los barrios.

²¹ Recientemente D. Ángel Dorado ha publicado un libro sobre el Polígono Industrial en el que da múltiples datos de este barrio, y detalla los difíciles momentos de su creación y del proceso de reconversión que tuvo.

²² El Archivo Municipal es la fuente principal de estos datos, pero existen ausencias del Plan General de 1940, y de los documentos aprobados de diversos planeamientos parciales.

²³ En los últimos años esta tendencia ha variado en Toledo. Mientras que, del Plan General de 1940, no existió modificación alguna; el de 1964 solamente tuvo una. El Plan General de 1986 cuenta con 24 modificaciones, y el Plan Especial del Casco ha tenido varias modificaciones. El Plan de Ordenación Municipal de 2007 ha contado con tres modificaciones menores.



- Plan General 1964.
- Plan General de Ordenación Urbana 1986.
- Plan de Ordenación Municipal 2007.

Los periodos de vigencia de los mismos han sido de veinticuatro, veintidós y veintiún años respectivamente de los tres primeros, siendo el último, el POM de 2007, anulado tras 11 años de vigencia, en el 2018, por procedimientos judiciales, volviendo a resurgir el Plan de 1986, que aún continúa vigente. El periodo de estos planes generales, que es muy superior al que sería deseable y al legislado, es inferior al que existe en otras ciudades similares.

Los planes de 1964 y de 1986 se encuentra como documento a disposición del público en general en el Archivo Municipal, aspecto que no se produce en el de 1940, cuyos documentos no se encuentran en el Ayuntamiento, en el que únicamente se mantiene, como documento original, los cuadros que sirvieron para la exposición pública del mismo. La existencia del documento completo se desconoce, ya que solamente existen documentos parciales del mismo, así como las publicaciones en revista.

5.1.2. Plan General de Ordenación 1940-1943

Con el fin de controlar y amparar a las ciudades monumentales españolas se inicia por Decreto de 1940 la declaración de Monumento Nacional de Toledo y de Santiago de Compostela, siguiendo el criterio ya expuesto en la novedosa, y casi imperecedera Ley de Patrimonio de 1933. La declaración de monumento impone una rigidez restrictiva perfectamente aplicable a un edificio pero que es difícil de practicar en una ciudad sin alterar su vida normal, pudiendo producir, en tales fechas, un colapso contraproducente si no se dictan las normas necesarias para canalizar la actividad urbana. Por tanto, a propuesta del entonces Ministro de la Gobernación, se formalizó la creación de una Comisión de Urbanismo que enfocase la resolución de tales problemas advertidos y cuya satisfacción dependía del trabajo resuelto por cada uno de los departamentos ministeriales participantes. Como consecuencia de ello se redacta el Plan General de Ordenación de Toledo en el que la Dirección General de Arquitectura lleva la dirección con la colaboración de la Dirección General de Regiones Devastadas, el Excmo. Ayuntamiento de Toledo y la Dirección General de Bellas Artes. Asimismo, la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando dictaminó tras su estudio el presente planeamiento general de la ciudad.²⁴

El documento se redacta por la Sección de Urbanismo dependiente de la Dirección General de Urbanismo que asume subsidiariamente el mandato que recaía sobre la Junta de Urbanismo de Toledo creada para tal fin por decreto. Este Plan General es el primero que se redacta en España en una ciudad monumental y después de cincuenta años no ha sido posible redactar otro plan que haya estudiado el Casco Histórico con la minuciosidad de aquél, hasta el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo de 1997.

El documento se inició con la recogida de la información previa en la que se reseñan los aspectos relativos al estudio comarcal y comunicaciones de ferrocarril y carreteras de la ciudad. Asimismo, se levanta un plano topográfico de la ciudad a escala 1:2000 como fuente de apoyo de toda la planimetría posterior, y para estudiar aspectos relativos a la estructura urbana de la ciudad.

El citado plano topográfico se apoya básicamente en el elaborado por Rey Pastor una decena de años antes, y sin embargo no tiene la calidad ni la precisión del elaborado por Ibáñez Ibero a principios de siglo y que aún hoy no se ha superado. Resulta curioso que un levantamiento de

²⁴ El Plan lo redacta el Arquitecto Rodolfo Gómez Pablos, que llegaría a ostentar el título de concejal honorario del Ayuntamiento de Toledo.



1890 tenga mayor claridad y calidad que este de 1943 y que el resto de planos topográficos levantados hasta la actualidad, aún aquellos empleados para las restituciones catastrales en los que se ha empleado la fotogrametría.

El plano base que sirve para el presente Plan General se realiza sobre el citado soporte cartográfico en el que se introdujeron las alineaciones existentes empleándose un plano de apoyo fotogramétrico, militar probablemente. Para la confección del mismo la ciudad se subdivide en zonas y se realiza una labor de campo para obtener el resto de información de cada una de las construcciones existentes. Con la información recogida se obtuvo la subdivisión parcelaria de cada manzana.

Apoyándose en tal plano base, el documento presenta planos de información religiosa, de edificios públicos, de distintos municipales, de zonas verdes, de rutas de turismo, de zonificación de alturas, y de zonificación de usos y un plano completo parcelario.

En el plano de información religiosa se recoge la estructura de la división parroquial de la ciudad con las seis demarcaciones existentes (San Pedro o Catedral, San Justo, Santo Tomé, Santa Leocadia, San Nicolás y Santiago del Arrabal) detallándose asimismo las veinte iglesias, los veintiún conventos, las siete capillas y las treces ermitas existentes en tal fecha²⁵.



En el plano de información de edificios públicos se reseñan éstos subdividiéndolos en edificios públicos, militares, de enseñanza, sanitarios, de espectáculos y estancos. En el mismo se reseñan también los religiosos para así observar la gran superficie ocupada por edificios públicos.

²⁵ Con el paso de más de sesenta años el número de estos edificios se ha reducido levemente.



En la década de 1940 la ciudad se dividía en cinco distritos que constituían unidades urbanas con identidad propia, y que aún hoy se perciben. El distrito básico se agrupa alrededor de la Plaza de Zocodover y constituye la unidad comercial de la ciudad. La zona del Ayuntamiento y de la Catedral ocupa la segunda unidad con carácter administrativo, residencial y comercial. La zona de Santo Tomás con la Judería, ocupan el distrito tercero de gran extensión que se apoya en el carácter monumental de sus edificaciones histórico-artísticas. La zona conventual situada al norte del casco constituye el distrito cuarto que cuenta con tal carácter casi exclusivamente. Las zonas exteriores del Casco Histórico sitas en Santa Bárbara, carretera de Madrid y Paseo de los Canónigos constituyen el quinto distrito de la ciudad.

Del estudio del plano de zonas verdes destaca el carácter centrífugo de estas que se restringen al máximo en el centro del Conjunto Monumental, en el que únicamente existen con carácter privado. Destaca el Paseo de la Vega (Merchán), el Paseo del Miradero y el del Tránsito. En este plano se reseñaban asimismo los pocos solares vacantes y las zonas destruidas por efectos de la Guerra Civil.

El plano del sistema viario reseña los tipos de vías con su grado de importancia, indicándose los sentidos de circulación y la red de itinerarios. En este plano queda patente la incomunicación que existía en toda la zona sur del Casco al no existir enlaces con la zona central ni con las vías de circunvalación.²⁶

Resulta curioso observar el plano de información que refleja las rutas de turismo y que podría servir aún hoy en día para tal fin. En tal época la red que une Zocodover con la Catedral y termina en San Juan de los Reyes era ya el itinerario básico de visita de la ciudad. En el mismo se detalla

²⁶ Lógicamente en esta fecha la Ronda de Cornisa no existía.



la importancia de la visualización que tiene la ciudad desde la carretera de circunvalación en la otra margen del río Tajo, y que hoy puede observarse desde el morador del valle o desde el Parador Nacional de Turismo.

El plano de zonificación de alturas y el de zonificación de usos son básicos en cualquier información urbanística de un planeamiento. En el presente plan general se detallan claramente distinguiendo las alturas de cada construcción y que variaban entre una y cinco plantas, y que el proyectista aglutina en tres categorías. Los usos reflejan claramente el estado de la ciudad tras la Guerra Civil y tras el primer tercio de siglo en el que la industria y los servicios no han ocupado aún la base de la economía toledana. Se reflejan en el plano las zonas residenciales, religiosas, comerciales, militares e industriales. En el plano de usos hay tímida información sobre las actuaciones fuera del Casco Histórico de la ciudad.



De la información citada y del análisis del estudio de campo se obtiene un plano parcelario que se incorpora al documento de información con el fin de servir para una percepción completa del conjunto urbano y elemento que aglutine los aspectos parciales de otras informaciones. El plano obtenido es de gran calidad gráfica y responde a un *saber hacer las cosas* con cuidado y reposadas que parece haberse perdido hoy día. La comparación del presente plano con cualquiera que se confeccione hoy sería de importancia para conocer la evolución que ha tenido la ciudad en este medio siglo (1943-1992)²⁷. De un análisis rápido se observa una pérdida cuantitativa de patios con lo que se presupone una alteración tipológica de importancia que produce tristeza cuando su conservación se antoja prioritaria.

²⁷ Este estudio se incorporó en el documento de información del Plan Especial.



Igualmente, el documento de información incorpora dos grabados de la ciudad con sendas vistas panorámicas desde el sur y desde el este. Las vistas responden a una proyección diédrica de los alzados desarrollados de la ciudad y en ellos destaca la precisión de la topografía sobre la que se asienta el conjunto monumental.

El análisis de la documentación citada se considera de interés para conocer el estado de la ciudad en un momento crucial de la misma en la que se inicia la reconstrucción parcial de la zona este por efecto de la Guerra Civil y en la que se inicia el desarrollo de la futura ciudad con la ejecución de las primeras construcciones exteriores a la muralla. Tal información ha servido como un elemento más para poder redactar el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

El planeamiento general que se proyecta afecta simplemente al Conjunto Monumental sin que existan orientaciones claras para el resto del término municipal y sin que se llegue a resolver el desarrollo que se iniciará inmediatamente y durante toda la década de los cincuenta. El Plan introduce básicamente una reforma traumática que constituye el trazado de una vía de circunvalación que sitúa al sur enlazando los dos puntos fundamentales de acceso (Puentes de Alcántara y San Martín), revalorizando así toda esta zona sur de la ciudad y permitiendo además de una mejor accesibilidad el reequipamiento de la zona. Conjuntamente con la vía se proponen actuaciones parciales que permitirán ordenar unidades estratégicas; y se dota a la ciudad de una nueva ordenanza de uso, volumen e higiénicas, acordes para la época.

La vía de circunvalación que se propone enlaza el antiguo paseo de Cabestreros con el Puente de San Martín, pasando por el trazado que tiene actualmente la vía de Cornisa hasta el Convento de San Gil, para desde allí desdoblarse subiendo hasta el Paseo del Tránsito y Calle Reyes Católicos y descendiendo a media ladera por debajo de la Roca Tarpeya y del Convento de San Juan de los Reyes. En este último tramo se plantea dos túneles en aquellas zonas donde la roca invade el terraplén natural. La vía se enlaza con el resto del Conjunto con las Calles del Cristo de la Parra junto al Seminario, calle Calvario, Bajada del Barco y calle del Pozo Amargo y subida al Paseo del Carmen.

El plan incorpora también un viaducto desde el Alcázar al proyectado edificio de la Academia que inicia su construcción, no obstante, tal aspecto no constituye una determinación básica del documento, pero sí aparece grafiado en alguno de los documentos del plan. En las zonas de enlace de la vía de circunvalación con las transversales se proponen actuaciones de borde con ordenaciones parciales de espacios libres o zonas verdes públicas; entre ellas resulta de interés la confeccionada para el entorno de San Lucas y para la ladera suroeste del Seminario.

Exteriormente al Conjunto Monumental se propone la creación de una rotonda en la ubicación actual de la Avenida de Reconquista con Recaredo, así como dos conexiones nuevas desde esta rotonda al paseo de la Granja y desde la calle Carrera a Santiago del Arrabal.

El planeamiento propone asimismo la creación de un estudio de centros estratégicos o de representación que se ordenan detalladamente. Estos se realizan en el Alcázar, San Juan de la Penitencia, San Lucas, San Pablo, Seminario, Judería, San Juan de los Reyes, Diputación y Bisagra. En las nuevas zonas se proponen actuaciones concretas de ordenación propias de los diseños que hoy conocemos de detalle que se efectúan en planeamientos actuales. Lógicamente la actuación en la zona del Alcázar es la de mayor importancia por la situación de las construcciones de la zona; en segundo lugar, la zona de Bisagra, de San Juan de los Reyes y San Lucas plantean actuaciones concretas de interés.

En el documento se proponen actuaciones de detalle en tales zonas que conllevan el trazado de nuevas alineaciones en todas estas zonas con propuestas de ordenación de espacios públicos



y zonas verdes estudiados con rigor y en los que se proponen equipamientos nuevos con mantenimiento de tipologías tradicionales.

Conjuntamente con estas actuaciones se planteaban los estudios de detalle de ocho itinerarios que exigen reforma de alineaciones para mejorar la circulación rodada. Se propone un estudio preciso en la ronda sur en la zona de San Lucas y calle de las Carreras, de la zona de San Juan de la Penitencia, del Cristo de la Parra, de la calle Salvador y de la Ciudad, del Taller del Moro, de Santo Tomás y Reyes Católicos, y de la calle de la Merced.

La ejecución de tales itinerarios, a excepción del de la ronda sur denominada de cornisa, no se ha ejecutado, y tras el paso de los años se considera que el acierto ha sido pleno. La construcción de la Ronda ha sido acertada desde los puntos de vista de reequipamiento, circulación y calidad de vida de varias zonas del sur del casco, a pesar de que el impacto visual se había podido reducir en un estudio mejor de tratamiento de rodaderos y muros de contención de tierras.

El resto de itinerarios peatonales no se ha desarrollado y se mantienen así las alineaciones tradicionales del casco de Toledo. La óptica conservadora parece hoy en día la mejor frente al cambio de alineaciones traumático que se desprende del análisis de tales redes en las que únicamente primaba la accesibilidad de la circulación rodada. En ellos se introducía una nueva calle sobre las ruinas de San Juan de la Penitencia hacia el callejón de la Divisa; se ampliaba la cuesta de Santa Catalina sobre el muro del Seminario; se ampliaba la calle de la Ciudad afectando a la manzana municipal y Palacio de Caracena; se ampliaba la fachada opuesta del Taller del Moro; la calle de la Merced se ampliaba asimismo²⁸. Tales actuaciones se consideran desafortunadas y por eso es un acierto su no aplicación que ha permitido mantener el trazado de Toledo.

Respecto a las ordenanzas, el Plan General las dividía con condiciones de volumen, de uso, condiciones higiénicas y condiciones histórico-artísticas.

Las condiciones de volumen se establecen en función de un estudio de alturas que se recoge como plano de planeamiento y que coincide en parte con el de las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes de 1965. Sobre la altura máxima se permitían áticos retranqueados, de los que existen infinidad de ejemplos actuales.

Las condiciones higiénicas recogen las determinaciones en vigor respecto a habitabilidad aprobadas en fecha cercana. En las mismas se prohíben las viviendas interiores, se establecen las dimensiones mínimas para cada pieza, se marcan aislamientos y dotaciones mínimas, distinguiendo siempre entre viviendas existentes y de nueva planta. Tales condiciones reflejan una claridad que sorprende para la época y denotan una sencillez que hoy se olvida en muchos planeamientos.

Las condiciones de uso limitan los usos relativos a la industria y establece los usos públicos (comercial, hotelero, espectáculos, religioso y militar).

Las ordenanzas histórico-artísticas se establecen con carácter particular para *defender los valores totales y particulares de la ciudad, controlen y encaucen totalmente el movimiento de las construcciones o las reformas de las edificaciones comprendidas en el casco principal de la ciudad*. Se marcan los valores de defensa de la ciudad conservando las zonas monumentales,

²⁸ Es curioso observar que el incumplimiento del mandato del presente Plan ha permitido salvar las trazas de la ciudad, así como las posibles afecciones a edificios y restos de la herencia histórica de la ciudad, que hoy podemos conocer.



suprimiendo las construcciones que desentonen o rompan con el ambiente y redactando una ordenanza para el entorno.

Sorprende, no obstante, que edificios que actualmente tiene la declaración de Bienes de Interés Cultural, tales como la Fábrica de Harinas, el Teatro de Rojas, el Mercado Municipal y la propia Diputación Provincial, se reseñaran en este plan como elementos disonantes del conjunto. En este sentido la desaparición de tales construcciones hubiera sido posible (e incluso recomendada por el planeamiento de tal momento) hasta la fecha de 1997, fecha de la entrada en vigor del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo. Tales supuestos errores deben analizarse en el contexto de la época. No obstante, el documento empleaba las recomendaciones higienistas que se estaban aplicando en tales momentos, y primaban sobre los aspectos de protección y rehabilitación del patrimonio que todavía no estaban asentados en España, y que se empezaron a plantear en la década de 1960.

Evidentemente estas acciones no se han producido, y la aplicación del sentido común, o la tendencia conservadora de las administraciones culturales ha permitido que estas edificaciones no hayan desaparecido y hoy estén declaradas Bienes de Interés Cultural, cuando en el año 1943 se proponía su derribo.

En función de todo lo apuntado en este apartado se puede aseverar que el Plan General como documento técnico, es conjuntamente al igual que el de 1964 de gran calidad técnica, y es el único de los planes generales que se atreve, con aciertos y errores, a plantear soluciones o intervenciones en el Casco Histórico de Toledo.

5.1.3. Plan General de Ordenación Urbana de 1964

En 1956 se promulga la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en ella se establecen las directrices básicas del planeamiento urbanístico de las ciudades. En su artículo 6 se fija la necesidad de redactar Planes Generales para los municipios, como unidad territorial básica de planear. En el documento legal se establecen plazos para redactarlos y para revisarlos.

Paralelamente se constituyen los polígonos de descongestión de Madrid cuyos emplazamientos se prevén en los municipios de Toledo, Alcázar de San Juan y Manzanares: se observa la necesidad de encauzar el desarrollo urbano de tales ciudades. Por ello, en 1962 se inicia la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana Municipal de la ciudad de Toldo ajustado a la nueva ley y en el que se inician las previsiones urbanísticas del citado polígono.²⁹

Tales actuaciones se producen en momentos en los que la ciudad de Toledo parece levantar el descenso que ha tenido durante todo el siglo XIX y mitad del XX. Son momentos en los que existe una fuerte emigración a las zonas industrializadas y con mayor índice de recursos económicos. En Toledo en tal época se plantea conseguir un incipiente renacer económico dentro del que la localización del polígono industrial puede reactivar toda la economía de la ciudad y aumentar la población existente.

Para poder ordenar tales aspectos y plantear un esquema de usos y funciones coordinadas, el plan general es el instrumento adecuado, bien entendido (como dice la memoria del documento) que *el Plan no es la concreta colección de documentos que constituyen sus medios de expresión sino precisamente su propio y real desarrollo en la ciudad y por la comunidad. Es, por otra parte, una situación excepcional para una ciudad, la de poder acometer la tarea de su revolución*

²⁹ El PGOU lo redactan los arquitectos Soldevilla y García-Lanzas.



industrial, conscientemente y pudiendo usar de la experiencia que le proporciona su retraso en este aspecto, y de los recursos de la nueva tecnología del planeamiento.

En la memoria del plan general se abren expectativas a los estudios de planeamiento conjunto del valle medio del Tajo que en tal época se inician. Estos tampoco han podido concretarse y la influencia que se preveía para Toledo no se ha producido. Únicamente, y como desarrollo de actuaciones paralelas, el trasvase Tajo-Segura se ha podido realizar, y como se suponía no ha acarreado ningún beneficio o compensación para la ciudad, ni incluso aquellas que estaban comprometidas fehacientemente.

En el momento de redactar el PGOU, la ciudad tiene 40.000 habitantes y cuenta con un envejecimiento elevado de la población. En el documento se prevé un total de 130.000 habitantes de techo al poder albergar el Polígono hasta 84.000 habitantes y 27.000 puestos de trabajo, cifras que dan idea del alcance de la propuesta. Además, se apunta en el plan la creación de un segundo polígono hacia el este, en la zona de Valdecaba, que podría contar con 96.000 habitantes y 32.000 puestos de trabajo industrial y de servicios, y que incrementaría las cifras anteriores.

El PGOU plantea dos hipótesis distintas en base a la existencia de un sólo polígono (Ramabujas) o de los dos (Ramabujas y Valdecaba). El desarrollo del primer polígono se plantea en un periodo de quince años, dividido en tres fases de cinco años cada una. En la primera se habla de la *iniciación o despegue* con un crecimiento anual del 1%. La segunda fase o *de aceleración* supone un ritmo de crecimiento del 2%. La tercera fase o *de normalización* mantiene el mismo crecimiento. De esta forma se plantea una población de 40.000 habitantes para la segunda fase y de 20.000 habitantes para las otras dos. En función de los puestos de trabajo que han de crearse el PGOU en más de 4.000 millones de pesetas la inversión industrial de la segunda fase y de más de 2.000 millones de pesetas las otras dos.

En el caso de desarrollarse ambos polígonos la población de ellos asciende a 180.000 habitantes cuya implantación se prevé en 30 años (para el 1992), con 3 fases de cinco, quince y diez años, y con crecimientos del 1%, 2% y 1,5% anuales que suponen 28.334, 85.000 y 56.666 habitantes respectivamente. Las inversiones de este segundo supuesto se cifraban en 1.000 millones al año en las dos primeras fases y 10.000 millones de pesetas en la tercera fase, con un total de 26.380 millones de pesetas.

Las previsiones que establece el PGOU para el resto de la ciudad supone un crecimiento hasta 52.634 habitantes para 1980,³⁰ cifras muy distintas de las que realmente se produjeron en la ciudad en tal momento.

Evidentemente, estas cifras no se han producido en la realidad debido a varios aspectos. La creación de los polígonos de descongestión fueron actuaciones de política estatal coordinados entre los Ministerios de Industria, Vivienda, Obras Públicas y en los que los ayuntamientos fueron meros espectadores. El crecimiento de Toledo era posible en tal época al suponer una decisión del gobierno central que quería impulsar la ciudad estableciendo para ello las previsiones e inversiones citadas. No obstante, en los años inmediatos se constata el crecimiento incontrolado de las poblaciones del arco suroeste de Madrid, lo que produce que las previsiones apuntadas no se puedan llevar a cabo. El crecimiento, en la década de los años setenta, de los núcleos pequeños exteriores al área metropolitana de Madrid, tales como Alcorcón, Móstoles, Fuenlabrada o Parla, y la saturación de otros ya existentes como Leganés y Getafe incide en la

³⁰ La población censada en Toledo en el año 1981 fue de 54.335 habitantes, para toda la ciudad, incluyendo el ensanche y el polígono, que ya contaba con una población cercana a 8.000 habitantes.



falta de desarrollo de las actuaciones programadas más cercanas a Madrid, como es el caso de Toledo. En estos pueblos del suroeste madrileño la población en 1970 ascendía a 201.959 habitantes, para pasar a 491.937 habitantes en 1975, y a 888.114 habitantes en 1996.

El crecimiento de tales poblaciones asciende a un 394% en quince años con valores del 979% en Móstoles y del 1.626% en Fuenlabrada. Toledo pasa de 44.190, en el año 1.970 a 51.429 en 1.975 y a 58.198 habitantes en 1.986 con un crecimiento total del 131% en igual periodo.

La influencia de la zona suroeste de Madrid en la falta de desarrollo de la ciudad de Toledo es clara y se produce en el periodo citado de 1965 a 1985, en el que se permite en tal zona crecimientos urbanos descontrolados con poblaciones de aluvión e inmigrantes que en cierta medida debían haber cubierto las previsiones del Polígono de Toledo de Ramabujas y que incluso podían haber necesitado la creación del segundo polígono de Valdecabas. En el PGOU de 1964 se prevean para el año 1980 una población de 132.634 habitantes como techo poblacional, que no hubiera estado muy lejos de cumplirse las previsiones citadas.

Independiente del desarrollo del polígono, las previsiones que establecía el PGOU para el resto de la ciudad se han ido cumpliendo fielmente. Este planteaba el modelo poblacional del tipo malthusiano como caso más favorable para obtener el citado aumento de 11.974 personas en quince años con crecimientos del 13% decenal, y no preveía para Toledo un crecimiento basado en la media de las capitales españolas que hubiera sido de 18.085 con un 22% decenal.

No obstante, y a pesar de que tales datos pueden hacer pensar lo contrario, el plan general estableció una ordenación territorial acorde con las necesidades de la ciudad y que si no llegó a cumplir su desarrollo previsto ha sido más por la gestión posterior que por defectos del planeamiento. El documento aprobado es técnicamente correcto y sus directrices y determinaciones previstas denotan claridad de ideas y posturas urbanísticas adecuadas para la ciudad.

En el plano número 1 de ordenación queda reflejada la estructura urbanística del plan. En la margen izquierda del valle y al este de la ciudad existen dos anfiteatros naturales para recibir edificación compacta que se constituye como los dos posibles polígonos. Las laderas que bordean tales zonas se reservan para urbanizaciones diseminadas y parques naturales. Las zonas de vega media en Palomarejos se construyen como zonas de crecimiento de densidad media. Tales zonas se ordenan alrededor de la estructura definida por las comunicaciones exteriores.

La carretera Madrid-Ciudad Real se desdobra a su paso por la ciudad separándose del Conjunto Monumental y se corta con la red transversal constituida por la vía que, situada al norte de la muralla, continua con la carretera a Ocaña. Completan a estas las carreteras de Ávila y Madrudejos.

En el plano 3 de zonificación urbana se refleja la ordenación propuesta en la ciudad sin incluir la zona del polígono. En él no se establece ningún área de reserva urbana de las que establecía la Ley del Suelo de 1956. En el presente plan únicamente se prevé suelo urbano y suelo rústico. Tal aspecto se justifica por el planificador ante la posibilidad de contar con suelo capaz para treinta años y ante la subdivisión en múltiples núcleos poblacionales que no aconsejan reservar nuevo suelo. El plan prevé así su desarrollo por núcleos urbanos diferenciados por su ubicación, naturaleza del suelo que ocupan, o especialización de usos con que cuentan.

En el casco histórico se mantiene el carácter tradicional fijando las alturas en función de las existentes que varían entre cuatro plantas y una o dos permitiendo así tres ordenanzas distintas



en esta unidad. El PGOU prevé también la redacción de un Plan Especial detallado *que conserve los valores históricos-artísticos de la ciudad, haciéndola al mismo tiempo adecuada para la vida de una comunidad moderna*. El plan propone por tanto controlar solamente los volúmenes generales y establece unas condiciones estéticas para la conservación.³¹

Las zonas de Antequeruela y Covachuelas se encuentran dentro del mismo conjunto monumental previendo una edificación cerrada baja con una o dos plantas, y estableciendo una zona de servicios con edificación singular diseminada en las zonas vacantes de Safont conjuntamente con una zona rústica de protección del paisaje. Las zonas de coronación de terraplenes que se separa del Casco del río Tajo y de la Vega Baja se ordenan como zona libre de protección con vegetación baja.

El plan prevé también actuaciones dudosas como es la sustitución del Matadero Municipal situado junto a la Puerta del Cambrón para crear un nuevo Miradero. La actuación del Alcázar y alrededores se prevé para edificación singular diseminada manteniendo el mismo uso con que contaba.

La zona de la Vega se plantea como el crecimiento natural de Toledo previendo para 1980 que se construyan un total de 7.900 viviendas, completando así la zona iniciada en los Bloques (468 viviendas construidas de 1.075 proyectadas). Quizás lo más interesante es el desarrollo previsto en la Vega Baja de la ciudad, y que no se pudo llevar a la práctica en su totalidad. Se prevén dos barrios para 13.000 habitantes cada uno, el primero sobre el Poblado Obrero con viviendas unifamiliares en 43,19 Ha para 2.400 viviendas, el segundo, en Palomarejos, con viviendas unifamiliares y colectivas de cuatro plantas en 33,12 Ha y 3.250 viviendas. En el centro de ambas zonas se plantea el Centro Cívico del Distrito, y más al suroeste la zona de ferias y exposiciones conjunta con el Circo Romano.

La imposible ejecución de la zona de la Vega Baja supuso además la pérdida de la centralidad de esta zona de la ciudad, de la que todavía carece. Tal imposibilidad surgió como consecuencia de la adscripción de los terrenos necesarios al ámbito de la Fábrica de Armas, en actividad hasta finales de siglo XX, por pertenecer estos terrenos al Ministerio del Ejército.

El PGOU prevé sobre la zona de la fábrica de Armas una zona industrial de 50,94 Ha para acoger 7.500 puestos de trabajo, previendo una zona intermedia para artesanía, talleres y almacenes. La zona industrial incluye el actual vivero forestal y la zona ocupada por construcciones.

Entre la vía de circunvalación de Palomarejos y la futura carretera de Talavera y Ávila se mantiene el uso de zona militar, con protección de vías. Al norte de la citada carretera y hasta el cementerio se prevé edificación singular diseminada. Esta carretera coincide en parte con la actual avenida de Europa y después gira hacia el oeste. La vía de circunvalación se inicia en Caídos de División Azul y entraba dentro de los terrenos de la antigua Escuela de Gimnasia.

Es evidente que este ensanche no se ha desarrollado conforme se proponía en el PGOU.

La zona de acceso por la carretera de Madrid se prevé en el planeamiento desde la óptica de mejorar sus condiciones paisajísticas. Las dos márgenes de San Antón se pretenden suprimir clasificándolos como el resto de los laterales de la propia carretera hasta Bargas y Olías como suelo rústico. La zona construida junto a Tavera se destina en ambos márgenes para edificación singular diseminada.

³¹ El Plan General realmente no establece las condiciones de detalle suficiente para la redacción del planeamiento especial, si bien apunta en el diagnóstico y en la información los datos suficientes para tener un punto de partida.



El barrio de Santa Bárbara se conserva dentro del PGOU, a pesar de reconocer que su emplazamiento y urbanización es muy deficiente y debería suprimirse, pero ante el costo y una difícil gestión, no se plantea. Prevé, no obstante, una zona vacante de edificación en toda la ladera norte de la colina del barrio hasta la calle Cabrahigos. La zona de la Estación se mantiene con su calificación quedando separada del resto de Santa Bárbara por la futura autovía.

Las zonas de Ramabujas y Valdecaba corresponden con los polígonos de Descongestión ya citados, el primero del cual se encuentra en ejecución tras su creación y la compra de los terrenos en 1960 por la Dirección General de Urbanismo. Este organismo tenía en estudio el segundo polígono. La ordenación del polígono es la ya conocida de dos zonas residencial e industrial distribuidas linealmente y separadas por una vía de circulación rápida. La zona residencial es de mayor anchura y permite una organización en retícula ortogonal en la zona más baja hasta las lomas situadas al sur de la zona.

El polígono de Ramabujas se ordena con 257 habitantes por hectárea en un total de 327 hectáreas para uso residencial y 203 hectáreas para uso industrial, para una población total de 84.000 habitantes y 22.700 puestos de trabajo industrial.

La zona de Valdecaba se previa con 375 Ha residenciales con una densidad de 255 habitantes que supone 96.000 habitantes, y 416 Ha industriales con 32.000 puestos de trabajo industrial. Esta unidad, como se sabe, no llega a desarrollarse y posteriormente es suprimida por el plan general de 1986, aún a pesar de tratarse de suelo urbano.

Con tales unidades y persiguiendo un desarrollo hipotético se tiene un techo poblacional de 240.000 habitantes y 62.000 puestos de trabajo, con lo que la ciudad adquirirá una dimensión media, que hoy sigue persiguiendo Toledo en su tímido crecimiento. El plan general propone así tres zonas urbanas con poblaciones similares y que denomina Toledo (60.000 hab.), Ramabujas (84.000) y Valdecaba (96.000) y que integran una única ciudad en el que el Casco Histórico se convierte en el centro de la ciudad con sus valores tradicionales e institucionales. Se propone la creación de distritos, como unidad mínima administrativa, que cifra entre 30.000 y 50.000 habitantes con servicios administrativos, sociales, sanitarios, escolares, culturales y comerciales. En la zona de Toledo se prevén dos distritos, uno constituido en el Conjunto Monumental con 25.000 habitantes y un segundo en la Vega con 35.000 habitantes.

El conjunto Monumental se estructura en tres barrios. El norte constituido por la zona conventual desde San Juan de los Reyes y Zocodover que ocupa 30,19 Ha y tiene 7.773 habitantes. El este es la zona comercial y residencial mayor con 35,33 Ha y 11.369 hab. y está situado al este del Ayuntamiento hasta la vía de circunvalación sur. El oeste que ocupa la Judería y el Tránsito hasta el Pozo Amargo con 32,04 Ha y 7.420 habitantes.

El distrito de la Vega recoge la expansión de la ciudad en los terrenos más aptos para su desarrollo. El plan lo divide también en tres barrios: Palomarejos, que ocupa 31,12 Ha y tiene una previsión de 13.000 habitantes con índice volumétrico medio de 3 m³/m²; el barrio del Poblado Obrero, con 43,19 ha y 10.800 habitantes y un aprovechamiento de 2 m³/m²; y el barrio del istmo que agrupa Covachuelas, Antequeruela y los Bloques, que ocupa 43,06 Ha con 10.250 habitantes posibles.

El PGOU añade que el resto de las barriadas existentes no tienen condiciones para aspirar a una integración de distrito o barrio y quedan como zonas urbanas inconexas. Santa Bárbara, y la Estación, la Solanilla y San Martín y Azucaica quedan como núcleos urbanos diseminados apoyados en la red de carreteras existentes.



El plan de etapas se divide en cuatro fases y concluye en 1980 por lo que estima una vigencia de algo más de quince años, como establece el artículo 37 de la Ley del Suelo de 1956. El programa de actuación previsto se dividía en cada etapa en actuaciones en urbanizaciones, adquisición de suelo, revalorizaciones y aperturas de vías. La actuación que se programa queda relacionada con la actuación de organismos supramunicipales capaces de afrontar la financiación, gestión y desarrollo de los nuevos polígonos, pudiendo el propio Ayuntamiento desarrollar el resto en base a su economía.

La vigencia de este PGOU fue incluso más larga que la que esperaba toda vez que hasta 1986 fue de aplicación obligatoria. No obstante, su grado de estricto cumplimiento fue relativo sobre todo en la segunda mitad de la década de los setenta.

En primer lugar, hay que recalcar que el cambio institucional y de organización del Estado produjo que partir de 1975 se olvidase cualquier actuación en el segundo polígono de Valdecaba y se ralentizasen las actuaciones en el de Ramabujas, denominado ya de Santa María de Benquerencia, aspectos que ya se observaban en los años anteriores con la crisis económica de la década de los años setenta. Conjuntamente con ello las previsiones de actuación en los terrenos de titularidad del Ministerio del Ejército (Escuela de Gimnasia) y de la Fábrica de Armas no se acometieron ante la presión de ambas instituciones y su oposición clara a lo que el planeamiento aprobado decía. Asimismo, las zonas públicas del Poblado Obrero no se ejecutaron con los usos residenciales previstos. La imposible ejecución de la zona de la vega baja supuso además la pérdida de la centralidad de esta zona de la ciudad, de la que todavía carece. Tal imposibilidad surgió como consecuencia de la adscripción de los terrenos necesarios al ámbito de la Fábrica de Armas, en actividad hasta finales de siglo.

El PGOU únicamente se desarrolló en la zona del ensanche de Palomarejos mediante la redacción de un Plan Parcial que, a pesar de las modificaciones en su ejecución, se acerca a las previsiones del planeamiento general. Las zonas cercanas de Santa Teresa se desarrollarán al final a través de otro Plan Parcial.

El barrio de Santa Bárbara y las zonas de San Antón no seguirían las previsiones del momento y se constituyeron en zonas consolidadas, en las que no fue posible conseguir las cinco zonas de protección del paisaje previstas. Por otra parte, se produjeron actuaciones de urbanizaciones fuera de las determinaciones del PGOU, apareciendo los barrios de Buenavista y Cigarrales de Vistahermosa.

La revisión de este plan resultó asimismo conflictiva y duraría más de diez años al iniciarse en primer lugar con un documento redactado por el Ayuntamiento, que se anularía en 1981, para efectuar un nuevo encargo de plan general cuya aprobación se produjo en 1986, veintidós años después de la del documento que sustituía.

El Plan General de Toledo de 1964 cuenta con dos modificaciones, aunque como tal sólo se tramita una. La primera se produce en el propio acuerdo municipal de aprobación del Plan General y no supone una modificación del documento aprobado, pero incide en el documento inicial de tal forma que supondría la necesidad de redacción de un nuevo documento y de volver a exponer al público el mismo. La segunda se produce en 1976 afectando al Centro Cívico de la Vega y al barrio de Santa Bárbara.

Por resolución de la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda de 10 de marzo de 1964, se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo y el Plan Parcial del Sector Norte de la ciudad (Palomarejos, los Bloques y Antequeruela) con las



modificaciones introducidas por el Ayuntamiento de Toledo en su sesión de 31 de enero de 1964, con excepción de la que figura en el apartado e). Igualmente, en el acuerdo de aprobación se recomienda la realización de los estudios precisos para determinar la localización más conveniente de los nuevos puentes sobre el río Tajo aguas arriba del Puente de Alcántara y aguas abajo del Puente de San Martín. De igual forma, en el acuerdo de aprobación ministerial se deja sin efecto lo determinado en el Plan General para la ciudad intramuros, justificando tal aspecto en la necesidad de redactar para esta zona un plan especial con carácter urgente y que tenga presente las determinaciones del Plan General de 1940-42. Por último, en tercer lugar, se ordena al Ayuntamiento para que en un plazo no superior a seis meses redacte las Ordenanzas de Protección de las zonas de los Cigarrales, márgenes del río Tajo y paisaje circundante de la ciudad *que desarrollan las normas contenidas en el Plan General al objeto de impedir la desvalorización de estas áreas en relación con la armonía del conjunto de la Ciudad Imperial.*

Tras la anterior exposición, conviene analizar alguna de las actuaciones, que, como consecuencia de tales modificaciones, se han desarrollado en la ciudad de Toledo en los veintidós años que van desde 1964 hasta 1986, periodo de ejecución del plan.

La consideración del Ministerio de la Vivienda respecto a la ubicación de los puentes nuevos sobre el río, se tiene presente en el cercano al de Alcántara que se ejecuta en la década de los ochenta y cuyo diseño responde a un elemento claro y sencillo que entronca adecuadamente con las superficies planas de la Vega, y que dista del puente de Alcántara la distancia suficiente para no entrar en rivalidad. El denominado puente de la Cava sí que plantea visualizaciones negativas, además de que la resolución de la circulación de la zona no parece la más lógica. Construido a finales de los años sesenta su emplazamiento viene obligado al no querer *romper* los terrenos ocupados por la Fábrica de Armas, toda vez que su emplazamiento es excesivamente próximo al Casco Histórico de Toledo, y supone centralizar la circulación en la puerta de Bisagra, como único punto de interconexión. La ubicación del puente introduce además una vía rápida como ronda norte del recinto amurallado y separar éste de la vega del río y de las zonas verdes cercanas del Circo Romano y del Paseo de Merchán. En este caso la única solución posible será la reconversión de la actual carretera en una calle urbana transformando su trazado y quitándole el sentido de vía rápida de borde de ciudad.³²

En el norte, el PGOU establecía diversas dotaciones en una zona que, tras su desarrollo, pasa a considerarse como el centro del ensanche urbano. A la Universidad Laboral siguieron los colegios de Ciudad de Nara y del Infantes, la actual Consejería de Sanidad (antiguo Centro Tutelar de Menores), el Gabinete de Seguridad e Higiene en el trabajo, y por último el Centro Regional de Televisión Española. Toda esta zona quedaba conformada para Edificios Singulares sustituyéndose la calificación primitiva de zona verde. Tales actuaciones se recogen, incrementándolas en el Plan General de 1986 en el que se completa la zona con la ubicación, a través de los planes parciales, de un área de equipamiento escolar y deportivo en la ladera oeste del mirador del Greco y en una zona verde en el acceso a éste por el camino del Cementerio.

La calificación como Zona Deportiva y verde de la zona del Safont y Salto del Caballo se completará, en los años ochenta, con la firma de un convenio urbanístico por el que el Ayuntamiento obtiene los terrenos existentes entre el barrio de Covachuelas y esta zona deportiva y en el que se concretará una ordenación urbanística excesivamente compacta en la que se integra la Estación de Autobuses. El Ayuntamiento llega a tener una gran zona dotacional en la que se ubican las instalaciones centrales deportivas (campos de fútbol, polideportivo, piscina cubierta), un parque urbano de más de cuatro hectáreas, la estación de autobuses, y

³² Tal solución se ha previsto en los planeamientos de desarrollo de la presente zona, correspondientes con los vigentes Plan Especial del Casco Histórico y Plan Especial del Circo Romano.



espacios abiertos que pueden servir para ubicar en un futuro próximo aparcamientos. Asimismo, la zona ha acogido recientemente la dotación del Parque de Bomberos de la ciudad y la sede de la Policía Municipal.

De esta forma la zona del Salto del Caballo-Safont queda configurada como un espacio en el acceso de la ciudad, muy bien comunicado y con un fuerte carácter centrifugo que posibilita su funcionamiento como lugar de encuentros. En la actualidad puede servir como pieza vital del ordenamiento del sistema de transportes y aparcamientos de toda la ciudad, aunque la realidad es que los diferentes elementos no están interconexiónados a través de itinerarios o espacios de calidad. La creación de un gran aparcamiento disuasorio en la zona, la construcción de un intercambiador de transportes, y el remonte mecánico hacia el Casco Histórico permitirán acoger el carácter de puerta de acceso a la ciudad.

Por último, con la aprobación del PGOU se establece la definición como zona arqueológica de los terrenos del Circo Romano, aspecto que es una constante lógica en el planeamiento de la ciudad en todo este siglo.

Como segunda modificación del Plan General de 1964, el Ministerio de la Vivienda emite una Resolución el 5 de julio de 1976 en relación con el Centro Cívico de la Vega y la barriada de Santa Bárbara, a una propuesta municipal del año 1969. La modificación afecta al Centro Cívico de la Vega en el que se destina parte de su superficie a edificación semi-abierta alta manteniéndose el resto como Centro Cívico. También se amplía este último uso en la zona que se ordenaba como edificación. De esta manera se perfila el perímetro actual del barrio de Santa Teresa quedando para uso residencial en bloque plegado desde la avenida de América hasta la de Méjico, constituyéndose esta como vía de primer orden rodada, y ordenándose la zona norte del barrio para el Centro Cívico de Distrito. Las actuaciones en esta zona se recogen posteriormente en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y en el Estudio de Detalle de Santa Teresa, que, en realidad, suponen una modificación del planeamiento general existente en esta zona.

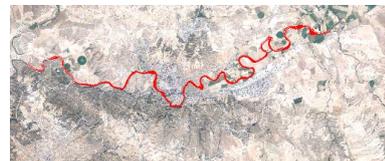
En desarrollo de este Plan General se redactaron los siguientes planeamientos parciales:

- Plan Parcial de Antequeruela-Covachuelas.
- Plan Parcial de Palomarejos.
- Plan Parcial de la Vega.
- Planes Parciales del polígono Ramabujas.

Independientemente de ellos, sin que sean desarrollos del plan general de 1964 pero dentro de su periodo de vigencia, se han redactado los siguientes documentos urbanísticos de carácter parcial:

- Plan de Extensión de Buenavista.
- Plan Parcial de Cigarrales de Vistahermosa.
- Plan Especial de Reforma Interior de la 4 fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia.
- Estudio de Detalle de Santa Teresa.

El Plan de Extensión de Buenavista, data del año 1974, y conformó la primera zona de este barrio denominado como tal, y el inicio de la actividad constructiva en las zonas más elevadas, desde el punto de vista topográfico, de la zona norte de la ciudad. Como consecuencia de esa actuación se inicia el desarrollo de una de las mayores fincas situadas en esta zona de la ciudad que todavía se encuentra en desarrollo, si bien sobre la base de nuevas zonas.



5.1.4. Plan General de Ordenación Urbana de 1986

A mediados de la década de los años setenta, antes de la aparición del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (R.D. 1346/76 de 9 de abril), el PGOU de 1964 se encontraba agotado habiéndose concluido el desarrollo del mismo en las zonas de Palomarejos, auténtico ensanche de tal época, ante la imposibilidad del desarrollo de otras zonas por los motivos expuestos anteriormente. La década de vigencia del plan fue de amplio desarrollo inmobiliario en la ciudad de Toledo, que ocupó rápidamente el nuevo suelo preparado para ello, y supuso rápidamente una falta de suelo con capacidad edificatoria suficiente para el desarrollo continuo de la ciudad. Tal aspecto, conjuntamente con el mandato legal de la nueva ley, imponía la obligación de un nuevo Plan General, que se apoyaba en los nuevos reglamentos aparecidos durante 1978.

El Ayuntamiento de Toledo inicia así en tal época la redacción de un planeamiento general en dos procesos sucesivos, encargándose el último documento en el año 1982 a la empresa FORO GTT, dirigida por el Arquitecto D. Ángel Orbe Cano. En este momento la ciudad tiene una ausencia de suelo en los barrios nuevos, con un Casco Histórico con problemas de abandono y ruina de edificios, y con unas nuevas instituciones que debe acoger como consecuencia de la capitalidad de la Región de Castilla-La Mancha. Únicamente la ciudad cuenta con el suelo público del Polígono de Descongestión de Santa María de Benquerencia.

En este periodo, al mismo tiempo que la redacción del plan general, se lleva a cabo una tímida expansión localizada en el barrio de Santa Teresa. Esta ampliación surge como consecuencia de la aprobación del Real Decreto Ley 16/81 de 16 de octubre³³, se redacta el Proyecto de Delimitación de Suelo los Bloques-Santa Teresa, que supone la ampliación de dicho barrio hacia el oeste, conformando la extensión que todavía hoy conocemos. Esta zona sustituyó por tanto a la zona prevista como centro del barrio en el Plan General de 1964, y creando una de las zonas de mayor densidad de viviendas de la ciudad.

En estos años Toledo cuenta con una superficie de suelo urbano de 1.484 hectáreas, de las que 310 corresponden al suelo industrial, 170 hectáreas a zonas de equipamiento, 465 hectáreas a zonas verdes y parques y 523 hectáreas a zonas residenciales. En estas superficies destacan las casi 500 hectáreas vacantes del suelo del Polígono.

El Plan General se aprueba a nivel de avance por acuerdo plenario de 5 de julio de 1982. La primera³⁴ aprobación inicial se produce el 15 de marzo de 1983. Desde tales fechas hasta el 10 de noviembre de 1986 en que se aprueba definitivamente, la tramitación se prolonga excesivamente y va condicionando al documento técnico, que se ahoga en un devenir de decisiones políticas y documentos técnicos que van introduciendo aquellas. En función de la larga tramitación y del cúmulo excesivo de actuaciones administrativas, el documento adolece de cierta falta de calidad técnica, lo que ha producido problemas en la gestión posterior y con errores en la aplicación de ordenanzas, y en un número muy elevado de modificaciones puntuales.

El documento relega todas las determinaciones de los suelos que han de desarrollarse a planes de desarrollo, sin que incorpore una ordenación global o estructural. Existe en este extremo una falta de claridad sobre la obtención y ejecución de los sistemas generales y falta el detalle de la propuesta en las zonas más conflictivas de la ciudad, ya que no se detallan las determinaciones propias del Casco Histórico, el Circo Romano, la zona de Tavera o los Cigarrales. Todas estas

³³ Este RD permitió a diversos Ayuntamientos crear suelo urbano con gran rapidez.

³⁴ El documento tuvo una compleja tramitación con dos aprobaciones iniciales, dos aprobaciones provisionales y una suspensión de la ejecutoriedad de la aprobación definitiva.



zonas las relega a futuros planes especiales que serán los que realmente completen las carencias del PGOU.

La documentación informativa del documento refleja un conocimiento claro de la problemática de la ciudad que cuenta en tal fecha con 58.000 habitantes y que tiene una zona de influencia de varios municipios cercanos con casi 12.000 habitantes. El Plan presenta un estudio exhaustivo demográfico en el que se prevé una población para finales de 1995 entre 65.722 y 71.460 habitantes en función de las variaciones que se produzcan en las migraciones, no obstante, el mismo evalúa la dependencia de los municipios cercanos y la que se produce como consecuencia del carácter de capitalidad y de ciudad de servicios que se tiene en estos años.

El documento redactado se asienta sobre las directrices básicas siguientes, que se pueden constatar en el mismo:

- Ampliar el suelo capaz de desarrollarse como ampliación de las zonas de ensanche con densidad media.
- Protección de la vega del río Tajo en ambos márgenes en todo su recorrido por el municipio.
- Relegar el desarrollo del Conjunto Monumental a un planeamiento especial que se puede desarrollar en varias unidades o conjuntamente (Casco, Cigarrales, Tavera, Circo Romano)
- Creación de suelo no programado para desarrollarlo con usos residenciales de densidad baja.
- Reducción de las densidades del Polígono de Santa María de Benquerencia recogiendo el planeamiento de éste fielmente y manteniendo la clasificación de suelo urbano, incluso en la zona de contacto.
- Creación de un espacio verde y deportivo en la antigua Escuela de Gimnasia Militar posibilitando la unidad de los barrios que lo rodean y abriendo estos terrenos para uso público.
- Introducción de una red de autovías de circunvalación de todo el suelo residencial y creación de un tercer puente río arriba para alejar el eje Madrid-Ciudad Real.
- Legalización de actuaciones urbanísticas descontroladas y de edificaciones fuera de ordenación.

Para conseguir tales objetivos el Plan clasifica 17 unidades urbanísticas como suelo urbano que se regulan por 18 ordenanzas en un total de 2.352 hectáreas. De estas destaca las casi 250 hectáreas del Conjunto Monumental, las del Primer Ensanche y las 719 hectáreas del Polígono Industrial con zona residencial e industrial. El suelo urbanizable programado se clasifica en cuatro sectores con una superficie total de 1.160.244 m² para la edificación de 4.641 viviendas, más de 200.000 m² de equipamiento comercial. El suelo urbanizable no programado se subdivide en 16 sectores con un total de 19.887.344 m² para la construcción de 4.750 viviendas como máximo, 210.000 m² industriales y equipamiento privado.

La superficie de los sistemas generales de la red viaria adscritos a los sectores de suelo urbanizable programado asciende a 252.750 m² a los que habrá que sumar los casi 6.000.000 m² que se obtienen como cesión de los programas de actuación urbanística³⁵.

La ordenación para suelos urbanos o urbanizables afectaba a 5.500 hectáreas del total de 23.050 hectáreas con que cuenta el municipio lo que significa que el 23,86% del territorio se encuentra

³⁵ En la década de los ochenta todavía existían operaciones de urbanismo concertado que se habían realizado en Madrid, para crear nuevos suelos, y que la Ley había reconocido al adscribirlos como suelo urbanizable no programado.

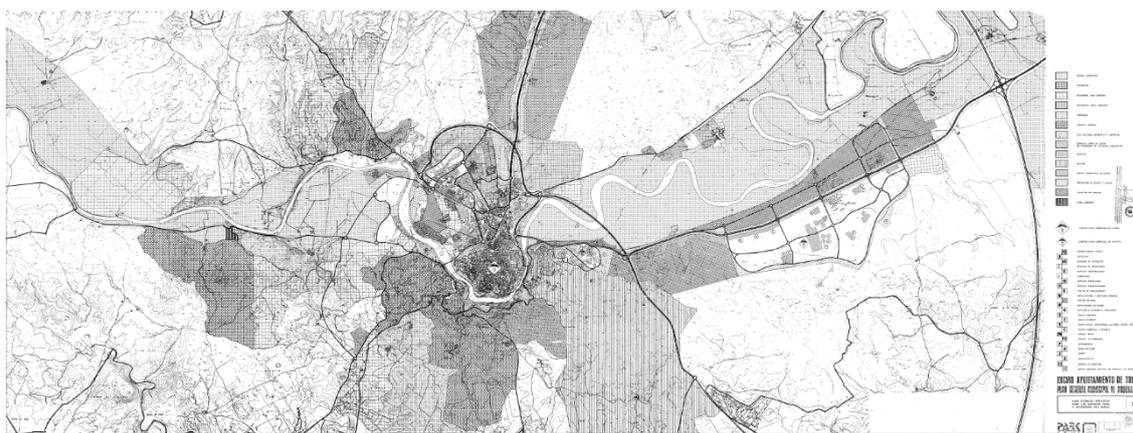


clasificado con algún tipo capaz de asumir un proceso urbanizador. Con tales valores se tiene la posibilidad de edificar 9.391 viviendas en el suelo programado lo que suponía una capacidad aproximada entre 25.000 y 30.000 habitantes, para obtener una población techo de 87.200 habitantes en el año 1993, y un total de 136.016 en el horizonte del Plan.

Hay que concretar que las densidades medias del suelo urbanizable programado se establecieron en 40 viviendas por hectárea y que en el suelo no programado se reducen hasta 3 viviendas por hectárea. Este último dato se debe valorar, en función de que se aplica sobre toda la superficie clasificada, aunque tuviera la condición de sistemas generales de cesión, lo que ha permitido obtener a favor del Ayuntamiento grandes bolsas de suelo con fines dotacionales.

La estructura que se propone en el municipio se ajusta al crecimiento iniciado en los años cincuenta en la zona extramuros del Conjunto Monumental entre las carreteras de Madrid y Ávila con ensanche en forma de abanico. Tal expansión ordenada ha contado con los problemas inherentes del régimen de propiedad de los terrenos en los que existen grandes superficies de suelo público con condicionantes fuertes de uso y grandes propiedades particulares que suponen la adquisición, en exclusiva para sus dueños, de decisiones que condicionan el proceso urbanizador. Las nuevas zonas de crecimiento quedan coordinadas con los suelos urbanos ya existentes, en los que se mantiene el crecimiento iniciado en los años sesenta, a través de una estructura de red viaria que recoge las determinaciones de la anterior red arterial de 1971. Esta red, que cuenta con serias limitaciones, no resuelve las interconexiones entre barrios al basarse en la estructura radial de las antiguas carreteras.

El plan efectúa una protección integral de la vega del río en todo el término municipal, tanto en la zona rústica como en la urbana. En el meandro del río desde Safont a Parapléjicos se establece una protección de los dos márgenes con zonas de ocio y protección de cauces en los que se relega su desarrollo a las determinaciones del planeamiento especial ulterior. En tales zonas se dejan fuera de ordenación diversas construcciones existentes en la actualidad. En el resto de los márgenes del río se establece una protección del carácter agrícola de los mismos clasificándolos como no urbanizable especialmente protegido.



La ordenación del Conjunto Monumental, Covachuelas, Tavera y Circo Romano se relega en su desarrollo a un planeamiento especial que se subdivide en zonas. Los Cigarrales y el propio cauce del río son objeto de planeamiento especial que tendrá aspectos de mejora del ambiente y entorno urbano y rural. Tales aspectos de singular importancia en el caso del Centro Histórico carecen de determinaciones básicas al ser excesivamente escuetas en el PGOU aprobado y no prever condiciones específicas de aplicación en el periodo transitorio previo a la redacción del

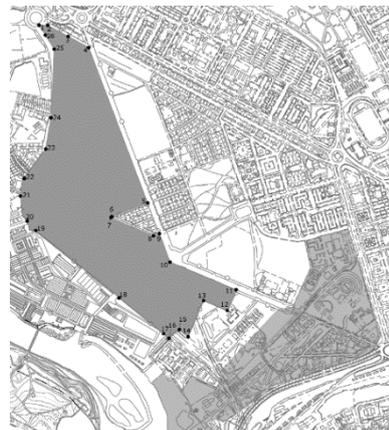


Plan Especial del Casco. Asimismo, las condiciones generales de edificación no distinguen entre el conjunto monumental, y el resto de la ciudad, lo que motiva que, hasta la aprobación del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, PECHT, se mantenga la vigencia de las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes³⁶, lo que genera falta de criterios objetivos y produce determinaciones contrapuestas, sobre todo en las denominadas Unidades Consolidadas y en las zonas cercanas al conjunto con problemática de aspectos ambientales.

La clasificación de suelo no programado prevista en el PGOU de 1986 ha permitido al Ayuntamiento, con un desarrollo no previsto de antemano, la obtención de grandes superficies de suelo de titularidad municipal, para usos dotacionales generales, que se pueden emplear a lo largo de un plazo elevado de tiempo. Así, en la zona de San Bernardo, se ha resuelto el problema existente de una urbanización ilegal, al tiempo que se han obtenido más de 300 hectáreas de monte.

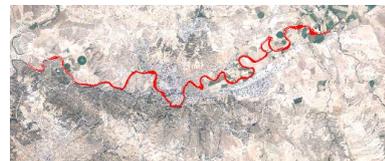
Las densidades previstas en los nuevos suelos no exceden de 40 viviendas por hectárea, reduciéndose considerablemente las existentes en el ensanche anterior de Palomarejos y Santa Teresa. En el Polígono asimismo se han reducido las previsiones iniciales, aprobadas en los planeamientos de la década de los sesenta, limitándose la población a menos de 60.000 habitantes frente a los 120.000 previstos con anterioridad.

Quizás la operación más interesante es la realizada sobre los terrenos propiedad del Ministerio de Defensa en la Escuela de Gimnasia y en la Fábrica de Armas. En la primera zona se recupera este espacio para la ciudad, consiguiendo 10 hectáreas para un parque urbano y 8 hectáreas para uso deportivo. En la zona de la Fábrica de Armas el Plan no prevé actuación que modifique la situación existente manteniendo el uso industrial en la propia fábrica y permite un uso residencial con baja densidad en el resto que permita la creación de una zona residencial de baja altura. En la actualidad, y tras la reconversión de los terrenos militares, el Ayuntamiento ha podido obtener, por convenio con el Ministerio, todo el suelo para la ubicación de la Universidad en las antiguas instalaciones fabriles y para levantar 1.300 viviendas de protección pública en el resto de la vega, lo que hubiera permitido ubicar una instalación de gran importancia para la ciudad creando una centralidad en la Vega Baja, recuperando uno de los objetivos del plan de 1964. Si bien, esta operación en la actualidad se encuentra paralizada al estar afectada por la delimitación recogida en la declaración de Bien de Interés Cultural de Zona Arqueológica con la ampliación del Yacimiento Arqueológico de la Vega Baja, por acuerdo del Consejo de Gobierno de 10/06/2008. DOCM N° 126, de 18/06/2008.



Con tales características el plan general queda aprobado definitivamente en noviembre de 1986, y en el año 2007 ya se habían ejecutado la totalidad de las unidades urbanísticas previstas a excepción de pequeñas zonas dispersas, habiéndose completado la totalidad del suelo urbano y urbanizable programado, a excepción de dos fases del polígono residencial con capacidad para 2.500 viviendas de titularidad pública, las zonas de baja densidad de los márgenes de la carretera de Madrid.

³⁶ Las Instrucciones de BBAA se redactan en 1965 con un carácter de provisionalidad evidente.



El PGOU de 1986 ha necesitado 27 modificaciones puntuales³⁷, algunas de ellas de gran repercusión. Estas modificaciones suponen cierta falta de previsión del propio documento, si bien en muchos aspectos, ha sido consecuencia de la necesidad de adecuación del mismo a un momento o a una oportunidad concreta, desconocida en el momento de su redacción. Asimismo, tal número de modificaciones ha permitido que el urbanismo de la ciudad haya estado vivo y se hayan podido reconsiderar nuevas propuestas y soluciones. Estas modificaciones han permitido que la ciudad se haya podido manifestar sobre diversos aspectos en cada momento, lo que supone una mejora del punto de partida del mismo, consiguiendo mejores objetivos finales, y una mayor participación pública.

Como desarrollo del PGOU de 1986 se redactan, aprueban y ejecutan un número elevado de documentos urbanísticos de ámbito parcial y especial, entre los que hay que destacar los siguientes:

- Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.
- Plan Especial de San Antón. Margen derecha.
- Plan Especial de San Antón. Margen Izquierda.
- Plan Especial de Covachuelas
- Plan Especial del Circo Romano.
- Plan Parcial del sector 1. Avenida de Europa.
- Plan Parcial del sector 2. Avenida de Europa.
- Plan Parcial del sector 3. Ampliación Buenavista.
- Plan Parcial del sector 4. Azucaica Oeste.
- Plan Parcial de San Bernardo 1ª fase.
- Plan Parcial de San Bernardo 2ª fase. MonteSión
- Plan Parcial de Carrasco.
- Plan Parcial de La Bastida.
- Plan Parcial de Azucaica Este.
- Plan Parcial de Azucaica Oeste.
- Plan Parcial de La Legua.
- Plan Parcial de La Casa de Campo.
- Plan Especial de Los Cigarrales (aprobado después del POM.20007).
- Plan Especial de Vega Baja.
- Plan Parcial de mejora El Beato.
- Plan Especial de la zona de contacto.
- Plan Especial de la 5ª fase residencial del polígono de Sta. María de Benquerencia.
- Plan Especial del Hospital General.

Los detalles de estos planeamientos figuran en el apartado 6 de esta memoria.

5.1.5. Plan de Ordenación Municipal del 2007

En el hoy anulado Plan de Ordenación Municipal se establecían, con carácter de Ordenación Estructural (OE), las siguientes directrices del nuevo modelo de evolución urbana de Toledo y de ocupación del territorio municipal, previendo la expansión urbana para los quince años siguientes incluidos en el periodo 2006-2021:

³⁷ La Modificación Puntual 28 se tramita y aprueba tras la anulación del POM en el año 2018, al revivir el Plan General de 1986 y haberse quedado obsoleto en muchas determinaciones, iniciándose en paralelo la Modificación Puntual 29, que se encuentra paralizada. La Modificación Puntual 30 está actualmente en tramitación, actualizando parte de esta normativa obsoleta.



1.- DISEÑAR UNA CIUDAD UNITARIA Y COHESIONADA, INTEGRANDO LAS PARTES EN EL TODO Y MEJORANDO LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

a) Proyectar los nuevos crecimientos para llenar los vacíos del discontinuo urbano que hoy es Toledo y ampliar la ciudad con un nuevo criterio de continuidad.

Crecimiento de la ciudad actual rellenando los vacíos urbanos existentes en la actualidad en el suelo urbano no consolidado como primera prioridad.

Crecimiento de los desarrollos de suelo urbanizable más próximos al Casco y primer ensanche como primera prioridad simultáneamente al desarrollo del suelo urbano.

Crecimiento de los siguientes planes parciales en torno al río Tajo y los restantes que completan los núcleos existentes en tercer orden de prioridad.

b) Fortalecer la red de conexiones existentes y mejorar la movilidad.

Creación de una malla de Sistemas Generales de red viaria estructurante en sus niveles A y B para mejorar la interconexión entre los barrios existentes y los nuevos desarrollos.

c) Articular un sistema de espacios libres y dotacionales.

• El Parque Fluvial del Tajo

Establecimiento como directriz de desarrollo de un amplio espacio libre en torno al río con el denominado parque fluvial de río Tajo, con el adecuado respeto y tratamiento de acuerdo a los criterios de la Confederación hidrográfica del Tajo.

• Parques Periurbanos

Establecimiento de red de parques periurbanos que completen la actual red de parques urbanos.

d) Crear una red de áreas de centralidad adecuada a las demandas sociales de los distintos barrios.

Reforzar y generar cuatro centralidades que sirvan de apoyo a la nueva estructura urbana: Nuevo ensanche Oeste, Puerta Bisagra, AVE-Puerta de Toledo y Nuevo ensanche Este.

2.- DISEÑAR UN MODELO DE CIUDAD SOSTENIBLE

a) Crear una oferta adecuada de suelo.

• El suelo residencial, elemento central del Plan

Creación una oferta de suelos residenciales suficientes para atender la demanda futura y una adecuada previsión de desarrollo a quince años vista cuya secuencia concatenada de desarrollo, de planes y de sistemas generales viarios y de espacios libres que garanticen la ejecución de todos las anteriores directrices citadas.

• Suelo para actividades económicas. El suelo Industrial

Desarrollo de una nueva gran reserva de suelo industrial y logístico al este del municipio en prolongación directa del actual polígono industrial que permita atender la demanda de suelo y empleo y permita la integración y rehabilitación con el polígono industrial existente

• El suelo terciario

Establecimiento de una dotación terciaria y de empleo en cada uno de los planes parciales de nuevo desarrollo que permita generar una estructura de nuevas centralidades que completen la actual estructura de localización de estas.



b) Promover un adecuado modelo de Poblamiento.

Apostar por los crecimientos compactos y continuos de densidades medias y tipologías colectivas ,frente a la pasada proliferación de núcleos dispersos de baja densidad.

c) Mejorar el metabolismo urbano.

Mediante un diseño de redes sostenible y no despilfarrador de los recursos y desechos finales.

d) Incrementar la calidad de vida.

Mediante la mejora y equipamiento de los barrios existentes.

3.- COMPATIBILIZAR MODERNIDAD Y MONUMENTALIDAD

a) Coherencia entre desarrollo y conservación

Compatibilizar los nuevos desarrollos con la mejora y desarrollo de la ciudad monumental Patrimonio de la Humanidad.

b) Preservación del patrimonio monumental y cultural

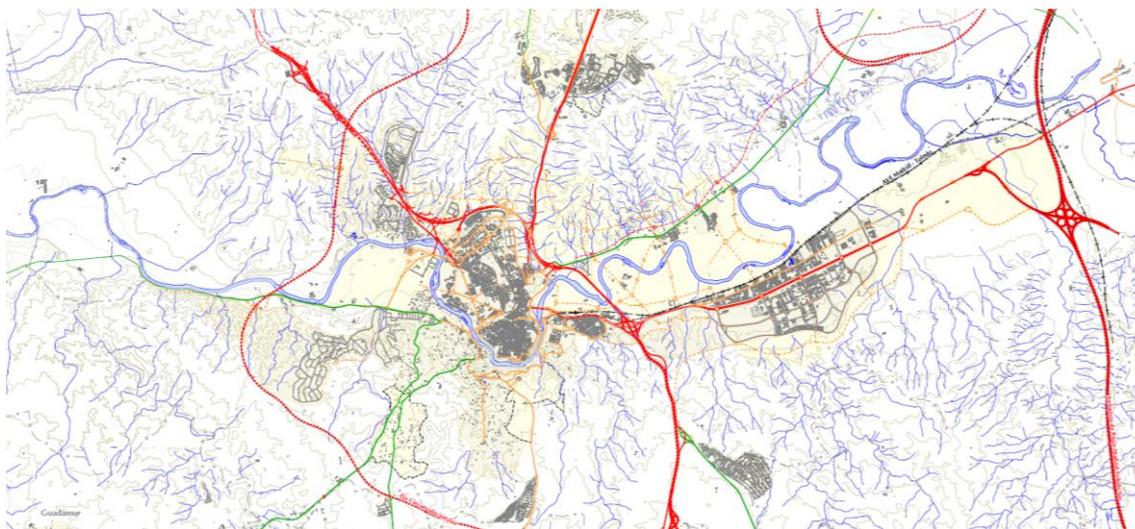
Preservando los valores históricos culturales y ecológicos mediante el desarrollo del Catálogo Monumental (CAT) y la Carta Arqueológica y la Protección del patrimonio ecológico del municipio.

c) El turismo valor central de Toledo como ciudad Monumental

Consolidar Toledo como un destino Turístico-cultural potente y competitivo, mejorando el tratamiento de las demandas culturales, turísticas y de movilidad y articulación de los espacios y recursos urbanos.

d) La Universidad como motor de desarrollo

Hacer de la Universidad uno de los polos de intercambios de ideas, cultura pero también de desarrollo económico y de innovación para la sociedad toledana.



Bajo estas directrices, se generaban los siguientes datos generales en cuanto a la ordenación establecida:

Nuevo Viario

- 5 puentes zona este
- 1 paso Autovía



3 puentes zona oeste (uno es de la Vega Baja)

SUELO URBANO

14 Zonas de ordenación urbanística (ZOU):

- 12 residenciales
- 1 industrial, el Polígono
- 1 Defensa, la Academia de Infantería

Total superficie suelo urbano 29.635.020 m²

Ámbitos de desarrollo en suelo urbano (dentro de las ZOU)

27 PERIs 2.326 viviendas

12 Unidades de actuación urbanizadora

3.719 viviendas

5 Unidades por incremento de aprovechamiento

2.296 viviendas

15 Unidades de actuación urbanizadora en obras públicas ordinarias

0 viviendas (son actuaciones puntuales en viarios)

Total 59 unidades 8.341 nuevas viviendas en unidades de suelo urbano

SUELO URBANIZABLE

Total 23 sectores, 20 residenciales 2 terciarios y 1 industrial (ampliación Polígono)

Total superficie urbanizable 31.759.419 m²

Superficie edificable sectores 10.113.429 m²c

Número de viviendas: 49.456 nuevas viviendas en sectores

**Número de viviendas total con nuevos desarrollos en suelo urbano y urbanizable:
57.797**

Sistemas Generales de zonas verdes: 9.939.794 m²

5.1.6. Otras actuaciones con carácter general

Han existido en la ciudad de Toledo diversas actuaciones que, sin ser planeamiento urbanístico general, tienen tal carácter por las particularidades propias de la ciudad o por el momento de su redacción, a pesar de haberse realizado con cierta provisionalidad.

5.1.6.1. Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes³⁸

³⁸ Quedaron derogadas con la aprobación del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo en el año 1997.



El Ministerio de Educación Nacional a través de su Dirección General de Bellas Artes y del Servicio de Defensa del Patrimonio redacta en 1.965 las Instrucciones para la Defensa de los Conjuntos Históricos-Artísticos, dentro de las que existe una específica para Toledo³⁹.

Las Instrucciones de Toledo se formulan para la aprobación de los proyectos de obras en las zonas de la ciudad de Toledo afectadas por la declaración Histórico-Artística y como desarrollo de la Ley de Patrimonio de 13 de mayo de 1933 y de su Reglamento de 16 de abril de 1936, y del Decreto de 9 de marzo de 1940 sobre la declaración de Conjunto de Toledo. El Decreto de declaración de la ciudad de Toledo como Conjunto Histórico-Artístico se efectúa el 9 de marzo de 1940, conjuntamente con el de Santiago de Compostela.

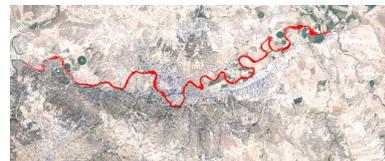
En la declaración del Conjunto Monumental curiosamente no se hace ninguna referencia al perímetro en que es de aplicación, simplemente se habla de *La Ciudad*, término claro que engloba todo el suelo o casco urbano consolidado existente. Lógicamente éste coincide en 1940 con la ciudad intramuros, Covachuelas y Antequeruela, y quedarían fuera de la declaración las zonas del Circo Romano, Tavera, Cigarrales y el ensanche que se empezaba a desarrollar en tal momento apoyado en la avenida de Reconquista. En el Decreto se establece la tutela del Ministerio de Educación y la necesidad de nombrar un Comisario de la ciudad para *velar por el más estricto y fiel cumplimiento de los preceptos del presente decreto*. Concluye el Decreto indicando que cuando se vayan a realizar obras bastará con el informe favorable de la Comisaría Central del Servicio de Defensa del Patrimonio Artístico Nacional previa solicitud y propuesta del Comisario, quedando también sujeto a las Ordenanzas Municipales y demás normas vigentes.

Tras la declaración del Conjunto Monumental y la aprobación del Plan General de 1940 en la ciudad se inicia el procedimiento ya conocido de actuación basado en el cumplimiento de las normas municipales supeditadas al resultado final de las decisiones de Bellas Artes. Hasta 1965 no existen normas claras de actuación en la ciudad, únicamente las indicaciones de la Comisión de Patrimonio y a través de las indicaciones de los Arquitectos Conservadores de la ciudad priman sobre cualquier actuación. En 1965 las Instrucciones de Bellas Artes establecen una serie de determinaciones que en tal época son claras en cuanto a las actuaciones a realizar en aspectos volumétricos y estéticos. En el preámbulo de las Instrucciones de Toledo se indica:

...la necesidad de redactar unas instrucciones para la aprobación de los proyectos de obra completándose el área que delimita el Decreto de 9 de marzo de 1940, con zonas de respeto y protección del paisaje urbano de la ciudad a fin de conservar una silueta urbana delimitando al mismo tiempo las zonas, que deben tener una ordenanza especial, y dar las normas precisas para que, aparte de una mayor facilidad informativa, permita que los proyectos de obras reúnan las condiciones debidas para un rápido informe y tramitación.

En los años sesenta se cuenta únicamente con el Plan General de 1940 en el que existen determinaciones precisas respecto al Conjunto Monumental en diversas zonas no detallándose lo suficiente del resto. En tal planeamiento se actúa en la red de itinerarios peatonales, así como en las zonas que se realizan operaciones de reforma interior, sin que se establezcan las determinaciones volumétricas y de usos propias de un suelo urbano. En el PGOU de 1964, que se redacta al mismo tiempo de las Instrucciones, se relegan a estas toda la ordenación del Conjunto Monumental que pasan a ser auténticas ordenanzas del suelo urbano en la zona. Por ello las Instrucciones tienen en los treinta años de vigencia una importancia máxima en Toledo

³⁹ Sería conveniente analizar las explicaciones que el Arquitecto D. Gabriel Alomar aporta sobre las instrucciones de BBAA redactadas en España en tal época para las diversas ciudades, sobre su carácter de provisionalidad, a pesar del elevado periodo de vigencia que tuvieron en cada ciudad.



al ser las únicas determinaciones de gestión urbana en el casco histórico y en las zonas de su entorno. Lógicamente estas sólo inciden en las actuaciones volumétricas y estéticas no previendo nada en otros aspectos urbanísticos ni de desarrollo urbano.

Las Instrucciones se conciben, por tanto, como complemento del planeamiento urbanístico al no ser un plan y servir simplemente como una ordenanza de aplicación pormenorizada, aunque muy somera. Adolecen de falta de detalle y máxime en un conjunto como el de Toledo en el que la topografía y la arquitectura popular existente no favorecen al procedimiento de medición de alturas. De igual manera, les falta un aspecto básico en cualquier documento urbanístico, la vigencia y su remisión, aspectos que tras la treintena de años de aplicación deberían contener al estar en algunos casos fuera de contexto y estar superadas en múltiples determinaciones.

La aplicación de las Instrucciones por las sucesivas Comisiones Provinciales de Patrimonio ha sido difícil e ingrata en algunos casos. No obstante, el balance se considera positivo, a pesar de algunas particularidades que puedan hacer creer lo contrario. La formación colegiada de las comisiones no favorece lógicamente la obtención de un criterio uniforme, máxime cuando cada persona quiere mantener el criterio de cada una de las instituciones representadas. No obstante, la actitud conservadora de las decisiones de la Comisión ha favorecido el mantenimiento de edificios en los últimos treinta años.

Tras las transformaciones de la Comunidad Autónoma, la Comisión de Patrimonio es un órgano que depende de la Dirección General de Cultura de la Consejería competente en materia de protección del Patrimonio, en ella se mantienen los errores y aciertos de las anteriores comisiones y se mantiene como norma básica de conducta la aplicación de las Instrucciones de Bellas Artes.

Existen cuestiones que no se han podido resolver con las actuales normas y que han influido en las edificaciones y en el resultado final de algunas zonas monumentales. Tales aspectos se resumen en los siguientes puntos:

- Las zonas del sur del Conjunto Monumental, así como la zona de Tavera y Plaza de Toros no se regulan en las Instrucciones, que emplea un plano de 1955 cuando el actual de Toledo ha cambiado en gran medida.
- Existe una distribución administrativa que ha modificado cualquier tramitación anterior.
- El PGOU de 1986 altera aspectos básicos de las zonas del entorno del Conjunto Monumental, en los Cigarrales, carretera de Madrid y carreteras de circunvalación.
- Existen nuevas normas básicas de edificación que cuestionan aspectos que inciden en las Instrucciones.
- Existen en la realidad nuevos materiales no conocidos en 1965 o cuyo empleo era impensable, que hoy en día están plenamente admitidos, incluso en restauraciones.
- Existen nuevas instalaciones de comunicaciones y tecnológicas que condicionan la aplicación de las Instrucciones.
- Desde 1965 se han aprobado las leyes de Patrimonio de la Nación y de la Región, que alteran las determinaciones básicas en aspectos patrimoniales y arqueológicos.

5.1.6.2. Polígono mixto de Santa María de Benquerencia

Se denomina así, como barrio de la ciudad en función del toponímico de la zona donde se asienta. Ocupa una extensión de más de 700 hectáreas entre las fases residenciales, la zona industrial y la zona de contacto, y se ubica apoyada en la actual autovía Toledo-Ocaña que sustituye a la anterior carretera N-400 que se mantiene como calle central de la zona industrial.



El Polígono nace como una decisión política amparada en la necesidad de controlar el crecimiento de Madrid y de su zona de influencia, en los años cincuenta cuando se realizan las primeras actuaciones urbanísticas novedosas en España tras la puesta en vigor de la Ley del Suelo de 1956. Estos polígonos de descongestión de Madrid surgen con carácter de desarrollo de la zona centro para captar los fuertes movimientos inmigratorios que se advierten en el territorio español y sobre todo en las zonas más deprimidas.

Estos polígonos tienen así un carácter industrial para impulsar el desarrollo de zonas concretas a lo largo de las décadas de 1960 y 1970, acompañándose, en algunos casos, de zonas residenciales para formar unidades mixtas dependientes de la ciudad cercana o con vocación de nueva ciudad. En el caso de Toledo el polígono depende del núcleo urbano consolidado, pero en función de sus previsiones de crecimiento podría crear una ciudad con mayor población que la existente.

El polígono mixto de Toledo se inicia por Decreto de 12 de diciembre de 1958 al crearse una comisión interministerial para estudiar todas las ubicaciones de polígonos posibles en áreas urbanas como descongestión de Madrid. La Comisión que se constituye en julio de 1959 propone Toledo como área posible, aspecto que se recoge en un nuevo Decreto de 29 de octubre de 1959 para obtener el suelo capaz para ubicar el polígono mixto. En tal decreto se establece una superficie de 670 hectáreas del territorio de Toledo que se amplía posteriormente con 305 hectáreas más.

La zona se va desarrollando a través de distintos planes parciales que se inician en mayo de 1964 (primera fase residencial e industrial), y se concluye con los planes parciales de la quinta y sexta fases residenciales, en marzo de 1979. Las obras de urbanización comienzan en 1967. Actualmente se puede decir que todas las fases están ejecutadas a excepción de la sexta fase residencial, que corresponde con la zona donde la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha aprobó en el año 2010 el Proyecto de Singular Interés (PSI) denominado Barrio Avanzado, el cual se paralizó por el estallido de la burbuja inmobiliaria, además de la detección en su interior de restos de amianto, acordando el Consejo de Gobierno declarar la caducidad del mismo el 18 de septiembre de 2018, DOCM 26.09.2018.

La administración del polígono se inicia a través del Instituto Nacional de Urbanización (INUR) y del Instituto Nacional de Vivienda (INU) para pasar a depender en los años setenta del Instituto Público para la Promoción de la Vivienda (IPPU). Tras las transferencias de competencias a la Comunidad Autónoma es la actual Consejería de Fomento quien se encarga directamente de la gestión del suelo residencial. La zona industrial la gestionaba la Sociedad Estatal de Suelo (SEPES).

A nivel de planeamiento, el Polígono se refleja inicialmente en el Plan General de 1964, sin que se detalle exhaustivamente la ordenación de la zona. En éste se establece una gran superficie industrial para industrias y talleres de 203,5 hectáreas, una zona urbana edificable para edificación singular con 88 hectáreas y con 167,69 hectáreas para edificación aislada. En la propuesta se prevén 391,35 hectáreas de zona urbana no edificable para parque urbano. Tal ordenación se denomina polígono de Ramabujas, ampliándose éste con el polígono de Valdecaba.

La zona de Valdecaba cuenta en tal planeamiento general con 45,94 hectáreas para centros de comunicaciones e industrias, 365,48 hectáreas para zona industrial; 375,3 hectáreas para edificación compacta, 99,86 hectáreas para edificación aislada y 127,92 hectáreas para zona libre de parque natural. Esta zona de Valdecaba no se desarrolla posteriormente en el Polígono Santa María de Benquerencia.



El Plan General de 1986 recoge por tanto las determinaciones que establecen los planes parciales que desarrollan el polígono, como primer documento global urbanístico de la zona, si bien las densidades de las fases vacantes se reducen considerablemente. De esta forma este PGOU de 1986 efectúa una reducción de la población del Polígono a menos de la mitad de las previstas anteriormente.

Dentro de la zona se han efectuado diversas modificaciones puntuales, fundamentalmente en la fase quinta para emplazar un elevado número de dotaciones de equipamientos administrativos y tecnológicos, desplazando las viviendas hacia las zonas vacantes situadas al este. Al mismo tiempo en la zona sur de esta fase se ha previsto el emplazamiento del hospital central de la ciudad, a través de un planeamiento especial que lo califica como sistema general.

Dentro de la ordenación global del polígono se recogía una zona de amortiguación del nuevo barrio con respecto al Casco Histórico de Toledo, que se denominaba zona de contacto, y en la que se preveían equipamientos a nivel de ciudad. Esta zona se ha ordenado hace una década con un planeamiento especial que ha previsto equipamientos terciarios y de ocio, levantándose la primera gran superficie comercial de Toledo. Al mismo tiempo se ha creado en esta zona el parque de la Fuente del Moro, y que constituye la segunda mayor superficie verde de Toledo, al contar con 138,60 hectáreas

5.1.6.3. Proyecto de Delimitación de suelo urbano. Los Bloques-Santa Teresa

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 19 de mayo de 1982 se aprueba inicialmente el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano *Los Bloques-Santa Teresa*, ratificándose el mismo y procediéndose a la aprobación definitiva por acuerdo plenario de 20 de septiembre de 1982. El documento se tramita de acuerdo con lo establecido en el número 2 del artículo 2 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre y en relación con el artículo 153 de Reglamento de Planeamiento de entonces. Durante el plazo de alegaciones únicamente se presentó una alegación y un proyecto de convenio como consecuencia de los cuales se suprimió una zona de más de 25.000 m² propiedad del Ministerio de Defensa, asimismo se aumentó la zona de ampliación del barrio de Santa Teresa para ubicar un centro cívico-comercial.

El Proyecto tiene un ámbito de actuación que engloba las zonas consolidadas de los Bloques y Santa Teresa, ampliando esta última. La superficie de la actuación se eleva a 236.356 m² de los que 98.720 m² corresponden a los Bloques, 73.870 m² a la zona construida de Santa Teresa y 63.766 m² a la zona vacante del mismo barrio. La zona desocupada supone el 27% del total, y es inferior al tercio del total, como establece la Ley del Suelo para las ampliaciones de Suelo Urbano.

El documento ordena las dos zonas de ampliación del barrio de Santa Teresa y que se sitúan en la Avenida de América (15.351 m²) y en la zona actual limitada por las calles Méjico y Maestros Espaderos (48.415 m²). La segunda zona se ordena como desarrollo del Convenio urbanístico suscrito, en base al cual se recibían los terrenos del Salto del Caballo dirigido a la obtención de equipamiento deportivo, y se permitían en esta zona nuevos aprovechamientos lucrativos. También, el documento recoge las modificaciones del Plan General aprobadas por Orden de 1976 y que afectaban al Centro Cívico de la Vega tras su modificación para edificación semiabierta alta residencial.

En las zonas construidas tanto de Santa Teresa como de los Bloques no se plantea ordenación nueva que modifique la existente, se mantienen las alineaciones, volúmenes y rasantes ni se efectúa ningún reequipamiento y su inclusión dentro del presente proyecto obedece, más a un



cumplimiento estricto de contar con más de dos terceras partes de suelo consolidado, que a una necesidad de ordenación o mejora urbanística.

En las zonas vacantes sitas al final de la Avenida de América se permite un volumen edificado de 54.432 m³, de los que 40.032 m³ corresponden al uso residencial y 14.400 m³ al uso comercial dentro de 15.351 m² de terreno, existiendo además una zona deportiva de uso del centro escolar privado. Con tales valores se obtienen densidades cercanas a las 75 viviendas por hectárea, estándar máximo admitido por la Ley del Suelo. La altura máxima es de 5 plantas.

El resto de las zonas vacantes se dividen entre lo ocupado por la actual Caja Rural con 21.000 m³ comerciales, las dos manzanas cerradas situadas en la calle Colombia con 46.894 m³ residenciales y 5.578 m³ comerciales, y la zona de construcción reciente con 135.000 m³ residenciales y 19.392 m³ comerciales. Se obtienen 181.894 m³ residenciales y 45.970 m³ comerciales lo que supone en el terreno de 48.415 m² densidades aproximadas de 100 viviendas por hectárea, cifra muy superior a lo admitido por la Ley del Suelo, a lo que habrá que incrementar el volumen comercial que supone más de un 10% del total construido.

El documento, redactado cuando se inician los trabajos de remisión del PGOU de 1986, adelanta determinaciones que definirá posteriormente éste y que modifican las condiciones generales de edificación, uso y volúmenes. Se anticipa el aprovechamiento bajo cubierta que se regula, así como los usos comerciales en semisótano.

Con la aprobación del presente documento, a pesar de obtener un importantísimo sistema general para la ciudad en el Salto del Caballo, se cerró la posibilidad de diseñar correctamente el barrio de Santa Teresa, obteniéndose como resultado un barrio con ausencia de equipamientos, y zonas verdes o espacios libres. Para paliar esta situación habrá que acudir a la ordenación de los terrenos situados al oeste del barrio, hoy vacantes, en la Vega Baja, propiedad del Ministerio de Defensa, así como a incardinar esta zona con la del Circo Romano. Esta última zona es una pieza clave que hoy puede articular varias zonas urbanas y solucionar parte de los problemas de estos, con la idea de conformar un nuevo núcleo urbano claro.

5.2. ZONAS URBANAS RESIDENCIALES

En la ciudad se identifican diversas zonas homogéneas que se pueden analizar individualmente, y que fundamentalmente se pueden resumir en las siguientes:

- a) Casco Histórico, Antequeruela y Covachuelas.
- b) Santa Bárbara.
- c) Azucaica.
- d) Primer ensanche, compuesto por Los Bloques, Palomarejos y Santa Teresa.
- e) Circo Romano, y Fábrica de Armas.
- f) Polígono de Santa María de Benquerencia.
- g) Segundo ensanche, compuesto por los barrios de Buenavista, y Avda de Europa.
- h) Cigarrales y entorno sur del casco histórico.
- i) Urbanizaciones de baja densidad.

5.2.1. Casco Histórico

Se han realizado estudios del Casco Histórico, también denominado como conjunto monumental o centro histórico, desde los aspectos históricos, artísticos y culturales, con profusión y por personalidades de cada una de las materias que han dado su punto de vista de esta zona que es el corazón de la ciudad. Por este motivo, en este apartado de la memoria informativa, únicamente se va a valorar los aspectos urbanísticos de este barrio. En cualquier caso, estudiar



los desarrollos de cada uno de los barrios de la ciudad es analizar la problemática de Toledo y la incidencia en el conjunto monumental es más notable. Por todo ello en este apartado se pretende exponer simplemente la problemática urbanística que padece este centro histórico reconocido mundialmente.

El Casco Histórico de Toledo se sitúa en el margen derecho del río Tajo, en el meandro que se forma alrededor de un promontorio rocoso formado por la agrupación de once colinas en separación de la meseta de la Sagra con el inicio de la Mancha. Constituye una sucesión abigarrada de construcciones de varias tipologías y culturas que se desarrollan en las laderas romas de las citadas colinas y dentro de unos límites generales claros y definidos. Dichos límites lo constituyen el río Tajo al este, sur y oeste, la Muralla y el barrio extramuros de las Covachuelas al norte. Este Conjunto se encuentra íntimamente ligado al propio río Tajo y a sus dos márgenes. En estas áreas del sur están Los Cigarrales, que se corresponde con otra unidad independiente pero que está ligada al centro de la ciudad. En la zona norte del casco aparece la fértil vega del río Tajo, hoy ya ceñida al espacio abierto que deja el suelo urbanizado.

El desarrollo actual de Toledo se inicia ya entrado el presente siglo XX, junto a la estación del ferrocarril en la creación de un pequeño barrio humilde (Santa Bárbara) y en la consolidación de los arrabales de Covachuelas y del Circo Romano. Posteriormente se va ocupando la Vega Baja y la zona norte que se abre en abanico entre los dos accesos de la ciudad que comunican con Madrid y Ávila. En la década de los años sesenta se inicia el desarrollo de un Polígono Mixto de Descongestión de Madrid, prosiguiendo el crecimiento en abanico en la zona citada con intención de poder ocupar toda la zona de vega existente entre las citadas carreteras. Sin embargo, el Casco Histórico se mantiene como centro urbano con las principales funciones de la ciudad:

- centro geográfico
- centro cultural y artístico
- centro administrativo
- centro comercial

Las actividades dedicadas al ocio carecen de ubicación posible en el Casco Histórico, y únicamente se reconocen enlazadas con aspectos culturales en sus edificios, y muy tímidamente en los bordes del promontorio en la ribera del río y en la zona exterior de Covachuelas-Safont. De esta manera se puede afirmar que existe una preponderancia del Casco Histórico de Toledo sobre cualquier barrio de la ciudad, si bien durante muchos años hubo síntomas de una pérdida de la vitalidad y usos existentes.

Durante los pasados siglos, la ciudad de Toledo ha hecho suyos todos los aportes culturales que ha recibido con independencia de la civilización, religión o raza proveniente. Durante años ha ido enriqueciéndose de cualquier grupo social. Es hoy en día es cuando se puede contemplar con reposo todo ese logro, y es por lo que se debe fomentar lo existente en cuanto a función y forma, sin perder la vida propia actual con que cuenta.

Básicamente Toledo se visita para observar su centenar de edificios históricos y monumentales, religiosos o civiles. Sólo por contar con ellos tendría la ciudad el reconocimiento pleno. Sin embargo, es necesario recordar que la arquitectura popular, de indudable y particular valor, se abre paso entre la arquitectura culta. La arquitectura popular se inserta en el trazado árabe de la ciudad compitiendo en su conjunto con los monumentos, sorprendiendo además con sus jardines y con sus espacios interiores de patios y zaguanes, que enlazan con las exteriores de plazas, plazuelas y jardines.



En los dos últimos siglos el Casco Histórico ha sufrido un lento proceso de despoblamiento, que se hace más notorio en las zonas residenciales situadas al sur del mismo. Las comodidades de las viviendas modernas y el uso del automóvil hacen que parte de los habitantes abandonen sus hogares para acudir a un barrio exterior con mejores servicios. El proceso residencial de desalojo ha sido constante desde mediados de la década de los sesenta, siendo más acusado en aquellas zonas en que la arquitectura popular prevalece sobre la monumental, apareciendo una descomposición de las calles, de ahí la preocupación que supone al existir un menor autocontrol en la ciudad. A este aspecto se une la pérdida de la ciudad como centro religioso, que supone la existencia de grandes contenedores que se van quedando sin su uso original, y que no siempre es posible sustituir por otros, lo que afecta a un porcentaje superior al 20% de la superficie del Casco Histórico.

El planeamiento urbanístico en el Conjunto Monumental ha sido inexistente desde el Plan General de 1940, en el que se estudiaba el casco y se programaban actuaciones concretas, algunas desafortunadas que no se han realizado, y otras muy acertadas que los planeamientos posteriores no han sabido o no han podido desarrollar. Tanto el Plan de 1964 como el de 1986 se olvidan del mandato legal que establece la necesidad de un estudio pormenorizado de usos, alineaciones y rasantes de condiciones específicas y particulares de esta zona de la ciudad.

Estos planes generales no han sabido concentrar la atención del problema del Casco Histórico, ya que los intereses económicos se centran indudablemente en las zonas de expansión de Toledo, y han conllevado algunos desajustes entre estas zonas. Paralelamente se ha observado un fuerte aumento de la población flotante fruto de la capitalidad autonómica, que prefiere alojarse en el exterior de la ciudad histórica. Hay que añadir que la mayor parte de iniciativa pública en materia de vivienda sigue realizándose en el suelo público del Polígono ya citado⁴⁰, por lo que familias de economía débil prefieren trasladar su residencia al adquirir vivienda pública, produciéndose diversos abandonos a los que no se ha podido hacer frente ante la falta de iniciativa económica.

Los barrios ocupados por familias acomodadas han mantenido su carácter por su mayor fuerza económica. En estas zonas se han aumentado también los servicios administrativos y comerciales. En los barrios más humildes el efecto es contrario, manteniéndose un alto porcentaje de viviendas con reducidas condiciones de habitabilidad.

Es preciso ver los datos estadísticos de esta zona, ya que, en el año 1990, la población del Casco Histórico asciende a 16.247, lo que significa el 28% del total, siendo significativa la existencia del 17% de personas adultas de más de 64 años, cifra similar a los menores de 14 años, lo que evidencia el envejecimiento de la población en el casco. En el resto del municipio tales porcentajes son del 10,99 % y del 24,85 (datos de 1982).

Del estudio de los padrones municipales se resume que con el crecimiento urbanístico y poblacional entre 1970 y 1981 se ha producido un descenso de número de habitaciones en la zona del Casco Histórico y prácticamente éste se produce en los distritos más al sur desde el Alcázar a la Judería, pasando por las zonas de San Miguel, San Lucas, Pozo Amargo, San Cipriano y Seminario. En este periodo el Casco Histórico desciende en cerca de 3.000 habitantes que representan un 15% de los existentes en 1970. En este año el casco tenía el 46% del total de la población, habiendo descendido actualmente al 28%, se desprende así claramente que el crecimiento de la ciudad de Toledo no se produce en el Casco, donde se observa un abandono del orden de 300 personas al año, hasta la década de los años ochenta.

⁴⁰ Hasta el año actual únicamente han existido actuaciones de vivienda pública en el Casco de Toledo, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda, en solares ubicados puntualmente.



En tal descenso se acentúa en los barrios situados al sur, donde en los últimos 30 años se han perdido un 30% de la población, que produce además una merma del nivel edificatorio.

Los datos de los censos de vivienda de finales del siglo XX indicaban la existencia de 8.064 viviendas, siendo 6.521 principales, 345 secundarias y estando 1.198 abandonadas o desocupadas. A esta cifra habría que añadir las que no reúnen las condiciones de habitabilidad, e incluso de seguridad, aunque estén habitadas; dicho valor se desconoce, pero puede representar más de un 10% del total. Todos los datos anteriormente se elevan proporcionalmente en los barrios situados al sur del casco.

En la actualidad, tras el convenio suscrito entre el Ayuntamiento, la Consejería de Cultura y el Ministerio de Cultura, la Fundación Toledo, la Diputación Provincial y la Delegación de Toledo del Colegio de Arquitectos, se redactó el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT), que se aprobó en el año 1997, y desde tal fecha está en aplicación, en lo referente a todos los aspectos del mismo.

La declaración de Conjunto Patrimonio de la Humanidad en 1986 por la UNESCO ha supuesto un reconocimiento internacional, pero es con la aprobación del Plan Especial del Casco Histórico cuando se ha invertido la tendencia existente. La nueva normativa ha permitido dar una seguridad jurídica, lo que unido a las ayudas económicas posteriores y al desarrollo y gestión de este planeamiento han permitido conseguir que el casco se haya empezado a rehabilitar en un porcentaje muy elevado recobrando la pujanza del mismo.

La puesta en vigor del Consorcio de Toledo y de las ordenanzas de ayudas a la rehabilitación, en aplicación del Plan Especial vigente, ha producido un efecto muy positivo en Casco Histórico.⁴¹

También hay que distinguir entre las dos actuaciones pública y privada que se vienen desarrollando en materia de intervención en el patrimonio. Actualmente la competencia de conservación del Patrimonio recae en la Consejería de Educación y Cultura, y en casos muy concretos el Ministerio de Cultura. Las realizaciones se refieren únicamente al mantenimiento de edificios monumentales, generalmente públicos, pero con un reducido presupuesto, que casi nunca llega para mantener la totalidad de las construcciones, existiendo problemas de conservación en algunos de ellos como es el caso de las Murallas de la Ciudad⁴².

La actuación privada viene ocupándose del mantenimiento, rehabilitación e intervención en la arquitectura popular e incluso en diversos edificios monumentales, donde conviene destacar las labores en los múltiples conventos. En este caso son fundamentales las ayudas que se gestionan por aplicación de la ordenanza municipal, en el Consorcio de la ciudad de Toledo.

La configuración actual del Centro Histórico de Toledo es consecuencia de las continuas intervenciones que se han ido produciendo a lo largo de los siglos. La imagen actual responde a una continua transformación, fundamentalmente a partir del siglo XVII, fecha en la que la ciudad entra su decadencia. No obstante, el mantenimiento de las trazas es constante en la ciudad y se

⁴¹ Desde el año 2001 existe una Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación de las viviendas para todo el Casco Histórico de Toledo, que articula las particularidades propias del mismo y permite recoger los aspectos propios del mismo. Esta ordenanza se ha modificado en diversas ocasiones la última en el año 2014, con el fin de adaptarla a las diversas legislaciones en materia de vivienda, rehabilitación, renovación y eficiencia energética.

⁴² En 2003 se concluyeron las obras de Restauración de las Murallas, iniciadas en 1996, como consecuencia del convenio firmado entre el Ayuntamiento, la Junta de Comunidades y la Fundación Caja Madrid, que es la que ha aportado la mayor subvención a estas obras.



puede comprobar tras el análisis del plano realizado por El Greco y de los planos posteriores de Coello y Reinoso fundamentalmente. Las plazas actuales se han mantenido en una proporción elevada, así como también las alineaciones de un número muy elevado de calles.

Resulta especialmente interesante comprobar la evolución del último siglo, para lo que se cuenta con el magnífico plano elaborado por Ibáñez Ibero en 1900, que sobre un levantamiento topográfico sitúa las alineaciones e todo el casco a una escala que permite cualquier comparación⁴³. En estos últimos cien años la estructura urbana es muy estable sin que existan cambios de trazado, a pesar de incrementarse las sustituciones de los edificios en mayor medida.

No obstante, las operaciones de nuevas construcciones que han conllevado demoliciones al mismo tiempo han sido continuas en el casco a lo largo de los siglos, tal y como se puede observar en la documentación de la memoria del PECHT, que ha analizado las producidas desde tal época y con mayor detalle en la segunda mitad del siglo XX.⁴⁴

Las nuevas construcciones realizadas en este siglo han seguido los patrones de las construcciones modernas, sin conservar la herencia de la ciudad histórica, en una búsqueda de una falsa modernidad y de unas condiciones de habitabilidad que no siempre son mejores que las que otorgan las tipologías tradicionales. Esto ha producido la aparición de las nuevas tipologías constructivas en el Casco Histórico, a partir fundamentalmente de 1945, con un aumento de los niveles de ocupación, al elevarse las densidades y transformar los criterios básicos y tradicionales de la ciudad.

Para tener un conocimiento preciso de este aspecto se han realizado diversos estudios que han permitido un conocimiento de la situación actual y de las medidas necesarias para resolver los problemas observados.

En primer lugar, se han analizado las licencias de construcción desde 1964 para conocer las transformaciones constructivas, las nuevas tipologías, las tendencias de éstas, y los valores estadísticos necesarios. De esta forma se ha conocido el tamaño medio de las viviendas, los precios de construcción y venta de éstas, así como las demoliciones, restauraciones y rehabilitaciones efectuadas. En este estudio se ha conocido el aumento de las densidades, edificabilidades y ocupaciones. En resumen, se han analizado las consecuencias producidas por los cambios de tipología. Con independencia de la pérdida progresiva de la tipología tradicional de casa patio por una edificación en altura, en la década de los años ochenta se ha reducido la superficie media de las viviendas construidas o rehabilitadas, llegando a la proliferación de los apartamentos y estudios, con los desajustes que se producen al apartarse de los modelos tradicionales⁴⁵ y de las diferentes propiedades y situaciones que van generando las herencias y divisiones de los inmuebles.

En segundo lugar, se han analizado las tipologías existentes y que se dividen en casonas (casa-patio de amplias dimensiones y con parcela superior a 400 m²), casas-patio (con superficie superior a 200 m² de parcela), casas entre medianerías tradicionales, casas sin patio (de reducidas dimensiones) y edificación en bloque (consecuencia de las nuevas tipologías). Este

⁴³ Este plano fue restaurado y editado por la Delegación de Toledo del Colegio de Arquitectos bajo dirección de quien esto escribe y de D. Manuel Pina Herranz.

⁴⁴ El Archivo Municipal constituye es imprescindible para tener un mejor conocimiento de Toledo, por los fondos que atesora y por la gran gestión que se está desarrollando en el mismo por la alta cualificación de su personal dirigidos por D. Mariano García.

⁴⁵ Este estudio lo realizó la Arquitecta Da. Dolores Juan Santagueda que colaboró en la oficina del plan especial del casco histórico durante cuatro años.



estudio pretende conocer el número de cada tipo y analizar su génesis y las determinaciones básicas de las tipologías tradicionales. A través del mismo se ha conseguido conocer las trazas características de las casas-patio de Toledo, los niveles de ocupación tradicionales, y el procedimiento de crecimiento y construcción que tenían.

Del análisis de las longitudes de las fachadas, de los huecos de éstas, de los fondos edificables y de las proporciones del patio se ha podido conocer que obedecen a un procedimiento orgánico de evolución de las necesarias ampliaciones que va teniendo la casa en su desarrollo funcional propio, en el que las edificaciones se van amoldando a la evolución de la vida en su interior con un crecimiento gradual y lógico. Las condiciones higiénicas y de soleamiento determinan las proporciones de los patios tradicionales en la latitud de Toledo, y supone poder conocer los valores medios de ocupación de las construcciones que se sitúan en torno al 80% tradicionalmente; de ahí que las edificabilidades sean de 1,60 m²/m² para dos plantas. A través de este segundo estudio se ha conocido que la tipología de la casa-patio se debe analizar tanto en planta como en sección, y que influye en ella tanto la previsión y proceso de crecimiento de los inmuebles desde un punto de vista funcional como desde un punto de vista higiénico, para permitir el soleamiento desde el patio, teniendo la fachada de la calle un carácter más simbólico.

Por otra parte, se ha comprendido la importancia que tiene el zaguán en la casa-patio y que el proceso de transición entre lo público y lo privado debe ser mediante como un continuo de la calle, el zaguán y el patio. Tales aspectos han sido fundamentales para conocer y proteger las características de los espacios libres públicos y privados, que quedan regulados en la normativa de aplicación.

En tercer lugar, se ha dispuesto de un estudio del mercado de la vivienda en el término municipal con el fin de conocer las repercusiones en las distintas zonas de la ciudad y su influencia en el Centro Histórico. De esta forma se han podido prever las expropiaciones y los costos de las futuras actuaciones, así como conocer las viabilidades de las intervenciones residenciales. En los mismos se ha observado el desfase existente en la actualidad entre el valor de mercado del suelo en el Centro y la repercusión que se puede pagar por el mismo, así como el incremento que existe en esta zona con respecto al resto de la ciudad ⁴⁶. Tales aspectos se producen en todas las ciudades históricas en un proceso especulativo que incrementa su desdoblamiento ante las mayores facilidades urbanísticas e higiénicas de los barrios nuevos.

En cuarto lugar, se ha estudiado la evolución las ordenanzas de construcción que ha tenido la ciudad a lo largo de los tiempos. La primera corresponde con las ordenanzas medievales que se utilizaron hasta finales del siglo pasado, las segundas son de 1890, las terceras son las normas de los planes generales aprobados, y fundamentalmente corresponden con el de 1943 y con las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes de 1965. A través de estas se ha obtenido una información muy interesante sobre las alturas de edificación, elementos a conservar o prohibir e invariantes para tener en cuenta. Las alturas previstas por las diversas normativas aprobadas y las propuestas de viario y definiciones de espacios privado-público, se han tenido asimismo en cuenta en la normativa de aplicación del PECHT. Resulta muy atractivo indicar que en la normativa del documento se han incluido algunas consideraciones que ya figuraban en la normativa del siglo pasado, y que son perfectamente asumibles en la actualidad⁴⁷.

⁴⁶ El estudio data de 1994 y permitió conocer la situación en tal momento. Desde el año 2004 la evolución del precio en el Casco de Toledo no tiene nada que ver con la anterior, ya que se ha elevado considerablemente, hasta los niveles actuales que se han estabilizado a partir del año 2010.

⁴⁷ El Archivo Municipal conserva todas las ordenanzas históricas de aplicación en Toledo.



Con tales estudios el plan establece las regulaciones necesarias para regir las futuras transformaciones dentro del Casco a través de la normativa de aplicación, y de las actuaciones a realizar. Se han establecido densidades de viviendas en cada construcción con el fin de no reducir las superficies de las viviendas y mantener las tipologías tradicionales. Las edificabilidades establecidas hacen posible el mantener las tradicionales con las composiciones habituales, permitiendo introducir alternativas en función de grado de protección de las construcciones.

La normativa de aplicación del PECHT se ha configurado con el fin de establecer una regulación específica en cada parcela, ya que existen diversas condiciones que se superponen en cada caso (nivel de catalogación, alturas, adscripción a un sector de rehabilitación o monumental, condiciones de uso., etc.). Para simplificar el procedimiento se han incluido tales datos en un sistema informático de fácil comprensión que, aunque no sustituye al documento gráfico, permite acceder a la información de una manera más cómoda.

5.2.1.1. Antequeruela-Covachuelas

Conjuntamente con la redacción y aprobación del Plan General de 1964 se desarrollan los Planes Parciales del Sector Norte, que corresponden con los núcleos de Palomarejos, Los Bloques y Antequeruela-Covachuelas.

Tales zonas constituyen dos unidades diferenciadas que se separan por la muralla norte de Toledo, su génesis, no obstante, es parecida al ser barriada o arrabales que se crean en épocas sucesivas al amparo del centro histórico. Antequeruela se ha ido ocupando paulatinamente con construcciones modestas social y económicamente, en las que se instalan artesanos y pequeñas industrias, con edificios de una y dos plantas con carácter popular. Covachuelas nace por la ocupación sucesiva del espacio creado como barriada urbana alrededor de los restos arqueológicos del Anfiteatro romano existente en esta zona, y hoy prácticamente perdido.

Hasta mediados de siglo existen terrenos sin construir en una alta proporción, así como viviendas populares con taller o industria anexa. En las dos barriadas el trazado urbano es irregular con fuertes pendientes para uso peatonal con algunas calles rodadas, que enlazan con las vías con mayor circulación y uso rodado y fuerte densidad que bordean las barriadas y sirven como acceso al Casco Histórico.

El PGOU de 1964 prevé en Antequeruela y Covachuelas zonas residenciales para edificación cerrada baja en las zonas más consolidadas. En todo el espacio norte que bordea con la carretera de Madrid se establece una zona de Centro de Comunidad, para edificación singular diseminada. El resto del espacio que forman las laderas hacia el río Tajo en la zona de Safont se clasifican como zona rústica con protección de paisaje.

El Plan Parcial que desarrolla aquél y actúa en 16 Ha, en las que existen en 1964 unas 800 viviendas en total, entre ambas barriadas. En el nuevo documento se prevé un núcleo estimado entre 4.000 y 5.000 personas. En base a tal cifra se prevé un equipo escolar primario y un comercio secundario de primera necesidad en plantas bajas; el primero en Antequeruela junto a la muralla.

En la zona oeste, en lindero de la carretera de Madrid, se reservan zonas para edificación singular con previsiones para la Escuela de Magisterio y la Cárcel Provincial. En el resto se establecen las parcelas residenciales, completando el desarrollo de las barriadas y los terrenos vacantes en la década de los sesenta. En plan parcial se rectifican alineaciones en algunos puntos, conservando el trazado prácticamente en la totalidad.



La tipología que se propone es de manzana cerrada con patios unifamiliares en función de la topografía difícil, sobre todo en Covachuelas. La edificación estará adecuada al ambiente local con una altura máxima de dos plantas en la que se permiten usos complementarios de comercio y artesanía.

La red viaria se mantiene proyectándose las calles Honda, Carreteros y la Bajada de Antequeruela como las vías transversales de la red primaria a la que acceden, a la vez que ordenan los dos barrios. Sin embargo, no se prevé ningún estudio especial de los bordes físicos existentes en la Avenida de Madrid o en el camino de Safont.

En tal momento, Antequeruela y Covachuelas ya se encuentran alteradas en profundidad. En las zonas más bajas de Antequeruela se han construido edificaciones con cuatro plantas y tipología de bloque abierto que disienten gravemente del conjunto popular que debían mantener, tanto por la altura como por la morfología proyectada. Estas actuaciones han condicionado sobremanera cualquier intento de renovación de la zona que pierde la identidad que tenía con anterioridad.

En esta época, en Covachuelas el proceso edificatorio se ha producido en los bordes del barrio con la creación de una nueva fachada en el lugar donde la topografía rompe el continuo urbano. En el interior de la barriada se mantienen la arquitectura popular con dos plantas de altura media que se van adaptando a la difícil topografía.

Tales aspectos producen en ambas zonas problemas de borde urbano para poder integrarse en el conjunto. Covachuelas se ubica en una zona a la que la accesibilidad de las comunicaciones es clave, los accesos viarios de las carreteras, del ferrocarril y de las líneas de autobuses interurbanos se deben coordinar en esta zona.

Tras la aprobación del Plan General de 1986, esas dos zonas se deben desarrollar con sendos planes especiales. En primer lugar, en el año 1992 se aprueba el Plan Especial de Covachuelas, mientras que Antequeruela se ordena dentro del Plan Especial del Casco Histórico, al estar dentro del recinto amurallado.

El Plan Especial de Covachuelas de 1992 ha sabido relacionar la arquitectura popular heredada con las edificaciones de reciente construcción y con la tipología de bloque abierto. En este se integra dentro de la ordenación toda la zona del Salto del Caballo y de Safont, creando dos importantes zonas de usos dotacional de zonas verdes y de equipamiento. El plan previó diversas acciones de urbanización, muchas de las cuales se han ejecutado, y entre ellas hay que destacar la ejecución de los parques públicos de Safont y del Crucero. De igual manera, se ha previsto una normativa en la que prima la conservación tipológica, con edificaciones pequeñas y de baja altura.

Dentro de este barrio se ha producido también la renovación de la antigua cárcel para ubicar los Juzgados de la ciudad, al tiempo que se ha transformado la anterior carretera como una vía urbana.

El barrio de la Antequeruela, como ya se ha comentado, se ordena conjuntamente con el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, de forma que todas las previsiones se describen en este documento. Dentro de él hay que destacar las actuaciones tendentes a ubicar el acceso al Casco Histórico en esta zona mediante un remonte mecánico que permitirá conectar con el Miradero. En esta zona se debe crear un punto de encuentro y constituir el acceso principal que tiene el Casco Histórico de Toledo, así como el lugar donde se pueden producir los intercambios modales de la ciudad.



Al norte del casco existe una zona urbana que se crea alrededor de varias edificaciones monumentales como son el Hospital Tavera y la plaza de Toros, apareciendo la zona que se denomina como San Lázaro, en unión del antiguo hospital de dicho nombre. Esta zona se divide en varias zonas. La primera corresponde con unas abigarradas manzanas de tres y cuatro plantas de altura, que se ordenan entre la plaza de Toros y la avenida del General Villalba, y que cuentan con unos viales muy estrechos orientados en sentido este-oeste. Esta zona estaba dentro del perímetro de vigencia de las Instrucciones de Bellas Artes, si bien la arquitectura surgida en la misma es de escaso valor. En esta zona destacan los bienes de interés cultural correspondientes con la citada plaza de toros y con la Ermita de San Eugenio, la cual todavía está asociada al edificio de la antigua venta. Esta zona se encuentra completamente constreñida entre los viales existentes sin posibilidad de desarrollo alguno, ya que la totalidad de las parcelas se encuentran construidas.

Existe una segunda zona situada al oeste de la anterior que corresponde con los antiguos terrenos de la Escuela de Gimnasia del Ejército, que originalmente ocupaba este espacio y el terreno colindante del actual Parque de las Tres Culturas. Esta segunda zona del barrio se encuentra regulada por un Plan Especial que establecía diversas parcelas de uso residencial en altura que están en su totalidad construidas. Este plan fue consecuencia del convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el citado Ministerio para la ordenación de toda la zona. En esta segunda zona de San Lázaro, únicamente queda pendiente de terminarse una edificación dotacional que acoge un gran centro cultural sobre un gran aparcamiento público, propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, que se conoce como el “Quixote Crea”, que quedó paralizado a mitad de ejecución con el estallido de la burbuja inmobiliaria.

5.2.2. Santa Bárbara

El planeamiento de esta zona de la ciudad en la primera mitad del siglo es inexistente en función de la génesis del propio barrio, el cual se crea a principios de siglo en terrenos propiedad del Ayuntamiento alrededor de la estación de ferrocarril con asentamientos descontrolados. Las construcciones existentes a principios de siglo únicamente son, además de la estación, la ermita del Paseo de la Rosa y algunas manzanas que se adosan al terraplén rocoso en las faldas del Castillo de San Servando.

El barrio se expande siguiendo la traza de las calles de la Fuente, Santa Bárbara y Cabrahigos, sin un orden concreto y apoyado en decisiones tomadas en el momento sin que existiera un plan específico para ello. La topografía y el subsuelo de la zona condicionan su morfología produciendo edificaciones de pobre factura en calles de fuertes pendientes y estrechas.

El barrio se va consolidando progresivamente en el segundo tercio del siglo lateralmente a la carretera y ceñido en su expansión natural al sur al no poder traspasar los terrenos de la Academia de Infantería. Esto supone que el barrio queda encorsetado entre sus límites urbanos físicos, carretera y titularidades públicas de los terrenos sin posibilidad de poder realizar una expansión ordenada. El arroyo de la Rosa define asimismo un nuevo límite al sur que coincide aproximadamente con el lindero de la zona de contacto del Polígono de descongestión, aunque en esta zona existen diferentes límites entre las zonas expropiadas y las ordenadas finalmente.

El barrio cuenta con una traza pretendidamente rectangular de calles pequeñas sobre una complicada orografía que produce, además, manzanas de superficie muy reducida y diferencias de cota o altura incontrolables. Los espacios libres que se obtienen son fruto de la no construcción de alguna de las parcelas resultantes, y siempre resultan escasos para la densidad que tiene el barrio.



En los años sesenta el barrio se encuentra consolidado en más del cincuenta por ciento del que conocemos hoy en día. La Avenida de Santa Bárbara se encuentra construida con casas bajas, de una planta de altura en su mayoría. Las calles de la Fuente y del Ferrocarril están ejecutadas en su totalidad, al igual que Cabrahigos. La zona del Paseo de la Rosa desde el Puente de Alcántara hasta Cabrahigos tiene los únicos edificios de dos y tres alturas, con construcción tradicional y algún elemento arquitectónico de interés. El resto del Paseo de la Rosa tiene almacenes y talleres que se sitúan a ambos lados de la calle y se apoyan también en la zona del ferrocarril. Al final del barrio y tras el cruce de la vía férrea se encuentran los depósitos de combustible, así como la fábrica de tierras para orines de gato, con material explotado en Toledo desde tiempo inmemorial de la era cristiana. Incluso en los años ochenta todavía se asienta, al este del barrio, una fábrica de viguetas de hormigón sobre una explanada de más de tres hectáreas.

El PGOU de 1964 contempla la realidad del barrio en la medida de consolidar las zonas construidas existentes, proteger los espacios y zonas naturales, y permitir una expansión hacia los terrenos más aptos para ello, con independencia de la titularidad de los mismos. Una vez más, el documento responde a un planteamiento urbanístico claro, si bien su desarrollo se frustra debido a problemas de gestión municipal, que incumplen algunos de los aspectos de aquél. En este plan se prevé el mantenimiento de las vías rodadas del barrio que hoy existen, la carretera de Madrid-Ciudad Real se separa del conjunto edificatorio para poder cruzar el río por la Huerta del Rey, y la Avenida de Santa Bárbara se constituye como la única arteria de importancia del barrio.

El barrio de Santa Bárbara queda constituido como un polígono mixto residencial y con fuerte presencia artesanal e industrial. La carretera y el ferrocarril subdividen el barrio en dos zonas, la residencial al sur en la zona construida y la industrial al norte en la vega del río Tajo. No obstante, esta última se realiza con la adscripción exclusiva del uso ferroviario reconociendo así el error que supone la reducción de la vega de un río.

En la zona urbana residencial se plantean cuatro ordenanzas. En las zonas consolidadas se plantea la edificación agrupada baja con tolerancia, en base a la que se pueden mantener y ampliar las tipologías unifamiliares de una y dos plantas con posibilidad de garaje, taller o almacén anexo, que existen en el barrio con edificabilidades reducidas y pequeñas parcelas. Tal ordenanza ocupa la zona mayor del barrio y se apoya en las alineaciones existentes sin necesidad de planeamientos que desarrollen la zona para así permitir la implantación sencilla de tales edificaciones.

Se proponen asimismo dos zonas verdes de protección. La primera se ubica en la zona norte del barrio, ocupando las laderas del Castillo de San Servando. La segunda en los terraplenes del sureste del barrio que rompen la zona alta del barrio junto al arroyo. El planificador plantea dejar fuera de ordenamiento la zona que estaba construida en apoyo de la carretera y que ya en tales fechas se observaba que atentaba contra el entorno natural que constituye la gran roca donde se asientan las construcciones del Hospital Provincial. La liberalización de esta zona en aplicación del presente plan hubiera sido difícil, pero habría mantenido el entorno del Castillo y la colina rocosa norte del barrio.

Al sureste del barrio se planteaba una zona de artesanía, talleres y almacenes que ocupa el terreno de la fábrica de viguetas y se expande hacia el este en la zona de contacto actual en el espacio plano que conforman los márgenes del arroyo. El barrio se amplía así en esta zona cruzando el arroyo y ocupando los actuales terrenos deportivos hasta la primera loma de la citada zona de contacto.



Al suroeste, desde la zona verde de protección del Paseo de la Rosa hasta los terrenos de la Academia Militar de Infantería, se califica una amplia zona de diez hectáreas aproximadamente como Edificación Singular Diseminada, para centros de Comunidad. Con la citada ordenanza se pretende ubicar en la zona instituciones religiosas, de administración pública culturales, y benéficas de recreo, turismo y afines. En la zona no se permiten viviendas, a no ser que se precisen residencias de comunidades para una institución en concreto. La ordenanza permite un aprovechamiento volumétrico reducido ($0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$) por lo que las construcciones tendrían un nivel de ocupación pequeño que para edificios de dos plantas sería inferior al diez por ciento.

El Plan permitía, por tanto, mantener la tipología existente de edificación baja con talleres y pequeñas industrias en las zonas consolidadas del barrio. Asimismo, preveía dos ampliaciones, una residencial con tolerancia y otra dotacional y de equipamiento.

Conjuntamente con tal ordenación, este Plan General establecía una zona de centro de comunidad para Transporte ferroviarios a lo largo de todo el trayecto de la línea férrea y estación en Santa Bárbara. El área de más de diez hectáreas establece el uso de transporte ferroviario en el que no obstante se permiten instalaciones hosteleras, comercio y similares. Las posibilidades de esta ordenación en esta zona no se concretaron en ningún momento perdiéndose una oportunidad clara de equipamiento del barrio.

Por todo ello, en el Plan General de 1964 se observa un reconocimiento de la realidad física del barrio en la que los usos, funciones y tipologías se mantienen consolidándolas y ampliándolas. La relación del barrio con el entorno y el conjunto monumental es acertada preservando las vistas, y el medio de edificaciones no acordes con la topografía de éste.

El Plan General de 1986 ordena el barrio de Santa Bárbara reconociendo la totalidad de las construcciones existentes y proponiendo actuaciones menores en las zonas vacantes de la barriada. En el documento aprobado se plantea básicamente una ordenanza (la número 7) que reconoce las alineaciones que reflejan las construcciones existentes en el barrio, alterando todas las previsiones del plan anterior. En este se permite entre tres y seis plantas de altura y se regularizan todas las edificaciones que se habían levantado en las décadas anteriores. En este plan se mantiene la zona industrial al este del barrio, que se separa del uso ferroviario.

Como aporte nuevo de planeamiento se plantea una zona de actuación en una antigua fábrica de viguetas y su transformación en zona residencial, así como la aparición de un área de equipamiento en el margen exterior al barrio del arroyo de la Rosa, en terrenos de la zona de contacto.

Este documento elimina las áreas de equipamiento situadas en la Academia y suprime las dos zonas de protección de la zona rocosa del Paseo de la Rosa y del propio arroyo. La supresión de la protección del Paseo de la Rosa, en base a un mantenimiento de la construcción se realiza aumentando la edificabilidad de la zona, que pasa por tanto de ser espacio libre a zona edificada con una ocupación total y con cinco plantas de altura máxima. Tal decisión parece que no es acertada y produce la aparición de una fachada nueva edificada que sustituye y oculta a la posible banda rocosa de la colina, con problemas de implantación y de vistas.

La anterior zona de protección del arroyo se ordena en el nuevo plan tal y como se encuentra en el momento de redacción de éste, esto es, construido con edificios de hasta nueve plantas. El nuevo plan, por tanto, reconoce el estado existente del barrio regularizando las alineaciones y alturas en la zona, en función de las tipologías de cada área.



El plan perdió la oportunidad de conseguir mediante unidades de actuación aisladas la resolución de problemas latentes en el barrio, y que se traducen en la ausencia de zonas verdes y libres y la falta de equipamiento públicos asistenciales, deportivos y culturales. No obstante, el Ayuntamiento a través de los convenios suscritos con SEPES y con los propietarios de la fábrica de viguetas, consigue obtener suelo para nuevas e importantes dotaciones deportivas, docentes y de zonas verdes, en toda esta zona este del barrio, lo que han cambiado la imagen completa del mismo.

Por otro lado, se han resuelto asimismo los problemas cotidianos que sufre el barrio, efectuándose una importante intervención en cuanto a ordenación y urbanización se refiere. El plan permite un reequipamiento importante que se produce alrededor de la vía de circunvalación que cierra el barrio al sur y al oeste. En su contorno se califican varios terrenos cercanos al límite de la Academia Militar y se califica como zona docente y deportiva una amplia área de más de 8 hectáreas de la zona de contacto entre Santa Bárbara y el Polígono de Santa María de Benquerencia, que en la actualidad se encuentra construida casi totalmente.

En los últimos años estas actuaciones se han mantenido en la zona de contacto con el polígono, en las que se ha realizado el ajardinamiento de la zona y la comunicación con caminos peatonales de relación entre ambos barrios, así como la ubicación de dotaciones asistenciales y sanitarias y de importantes centros comerciales.

El barrio se conforma, en cualquier caso, como una unidad global que puede tener independencia del centro histórico y que se cierra en sí misma rodeada por la autovía, las nuevas vías, y los terrenos de la Academia de Infantería.

Por último, conviene citar la última modificación del planeamiento efectuada en este barrio y que afecta a los terrenos entre el Paseo de la Rosa y la línea férrea, como consecuencia del convenio suscrito entre el Ayuntamiento y Renfe, y que corresponde con la modificación puntual número 19 del PGOU de 1986. Esta surge con la llegada del tren de alta velocidad a la ciudad y la supresión de varias vías e instalaciones que quedan obsoletas. Con esta ordenación se propone una nueva fachada norte del barrio, hacia los terrenos de la vega. La operación ha conllevado la transformación de la anterior carretera en una vía urbana que corresponde con el actual bulvar del Paseo de la Rosa, y crear nuevas zonas dotacionales que reequipen el barrio en este límite noroeste del mismo, al tiempo que posibilitan la presencia de casi 200 viviendas de iniciativa pública⁴⁸.

5.2.3. Azucaica

Azucaica constituía una pedanía de Toledo separada del núcleo urbano central, del que dista más de cuatro kilómetros, y que se apoya en la carretera de Toledo a Mocejón. Este núcleo urbano no se recoge como tal en el Plan General de 1964. No obstante, en 1976 el Ayuntamiento redacta de oficio unas Normas Complementarias de este núcleo urbano de Azucaica y, aunque nunca se llegaron a aprobar, las determinaciones de las mismas parecían adecuadas para el desarrollo de este núcleo urbano. Tales normas establecían tres sectores, el suelo urbano existente y dos de ensanche al este y oeste preservando el resto de la vega del río, con una vía de borde, previendo la creación de un nuevo barrio con personalidad propia que tuviera los equipamientos necesarios.

En el Plan General de 1986 se establece un núcleo urbano que ordena la zona construida actualmente, y que se ajusta al trazado y características de la pedanía anterior. Esta zona queda

⁴⁸ En la actualidad está pendiente de ejecutarse la urbanización y construcción de esta zona.



ampliada con un sector de suelo urbanizable programado de 16 hectáreas para ubicar 644 viviendas, con 40 viviendas por hectárea de densidad bruta. Este sector cuenta con dos zonas que engloban en el límite con la actual carretera el suelo urbano para así constituir un único núcleo.

Asimismo, este plan preveía un sector de suelo urbanizable no programado con una superficie de 8,26 hectáreas, en un terreno de titularidad pública, situado al este del conjunto global, y con más de 200 viviendas de promoción pública. En este sector se prevén viviendas unifamiliares, colectiva e industrias compatibles permitiéndose también que la unidad tenga carácter de equipamiento en exclusiva.

En la actualidad este núcleo urbano está desarrollado en su totalidad y presenta una imagen más actual. La población ha aumentado considerablemente, lo que ha permitido mejorar sensiblemente las dotaciones públicas existentes, así como la conexión con el resto de la ciudad.

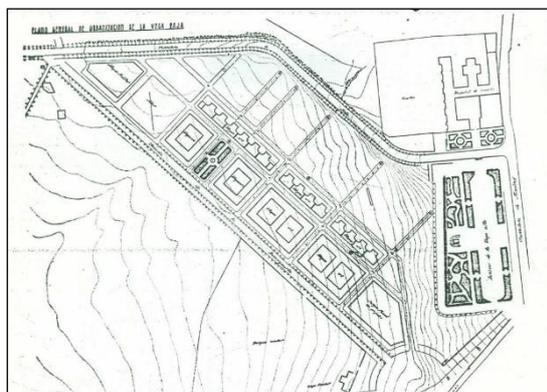
Quizás uno de los problemas que se siguen advirtiendo en Azucaica es la falta de comunicación con la zona industrial del Polígono de Santa María de Benquerencia del que le separa la vega del río Tajo, pero del que dista menos de dos kilómetros. De igual manera, la conexión directa con la autopista de peaje es una posibilidad que permitiría a este barrio una mejor conectividad.

5.2.4. Primer ensanche, compuesto por Los Bloques, Palomarejos y Santa Teresa

5.2.4.1. Los BLOques⁴⁹

El Plan General de 1964 clasifica la unidad de los Bloques como suelo urbano ordenando un espacio de casi diez hectáreas y que se delimita por las avenidas de Reconquista, General Villalba y el Paseo de Merchán.

El Plan determina de aplicación la ordenanza D, que se define en el artículo 18 de sus Normas Regulatoras y que establece una tipología de edificación semiabierta alta para la construcción de bloques laminares de doble crujía. En el mismo se permite un uso residencial colectivo con tolerancias en planta baja e instalaciones para el desempeño del libre ejercicio profesional en planta de pisos. El volumen permitido es de 4 m³/m² con alturas entre 4 y 5 plantas, equivalentes a 12 y 16 metros. El Plan prevé la edificación de las zonas libres no ocupadas en la década de los años sesenta con *bloques laminares plegados* que van definiendo patios abiertos. Estos patios que sirven como zonas estanciales peatonales deben tener más de 850 m² con dimensiones, superiores a 1,66 veces la altura de la construcción media de las edificaciones que rodean, o de 1,25 veces la altura de las edificaciones que enfrentan.



⁴⁹ El número 110 de la Revista Reconstrucción, editada en mayo de 1951, por la Dirección General de Regiones Devastadas, incluye una monografía sobre la ordenación de esta zona y la construcción de los Bloques de la Avda. de Reconquista, que se puede consultar en la página web del Archivo Municipal del Ayuntamiento de Toledo.



Hay que pensar que en este momento ya se habían concluido las construcciones de los Bloques para 298 viviendas y locales comerciales, sobre una propuesta de ordenación de la década de los cuarenta, realizada por los arquitectos Arístides Fernández Vallespín, Eduardo Lagarde, Francisco Moreno López, y Esteban Riera. En las imágenes adjuntas se puede ver la citada ordenación y una fotografía del año 1950.



Esta zona se desarrolla con un Plan Parcial que se redacta conjuntamente con el Plan General. En la memoria del mismo se define la unidad como la zona de manzana cerrada con patio interior de 4 y 5 plantas edificadas en los años 1950 a 1960, y que se encuentran construidas en su totalidad. La unidad descrita cuenta con 9,35 hectáreas de las que 3,84 estaban ocupadas en tal fecha y 5,5 hectáreas estaban libres en tal momento. La población ascendía a 2.700 habitantes en los inicios de los años sesenta. En este planeamiento únicamente se plantea un grupo escolar y un equipo comercial secundario siendo aquél de carácter privado religioso. También se prevé la zona comercial dispersa en las plantas bajas, ubicando una guardería infantil en el centro de la zona libre.

Las zonas libres son las que rodean la unidad y que conforman el Paseo de Merchán y el Parque del Circo Romano. En la unidad no se plantea ningún centro cívico-social toda vez que el Plan General lo prevé en el extremo noroeste de la Avda. de Reconquista (hoy barrio de Santa Teresa).

El Plan Parcial establece que en las edificaciones ubicadas en taludes se permitan cuatro plantas en el frente más bajo y entre cinco y seis en el opuesto. Tal simplificación es la causante de los bloques que existen en la zona norte del barrio y que han conformado unas fachadas traseras en la calle de Torrijos de menor calidad que en la fachada de la calle Duque de Lerma.

El Plan Parcial determina así una superficie construida máxima de 110.221 m² para la construcción de 1.035 viviendas (540 ya existían en 1965) y con una población total de 5.175 habitantes. Como se ve, la densidad es de 110 viviendas por hectárea, cifra ciertamente elevada para hoy en día.

En los planos del documento se definen viarios rodados en la unidad que coinciden con las calles Diputación, Orgaz, y Ocaña en sentido transversal a la avenida de Reconquista, y con parte de la calle Quintanar de sentido paralelo a la misma. El resto del viario existente no se proyectaba quedando las vías como zonas peatonales. De esta forma los espacios libres eran muy superiores que los actuales, a pesar de la pérdida de aparcamientos que con el menor número de calles se produce.

No obstante, la modificación mayor producida se refiere a la edificación singular que preveía un centro comercial y usos comerciales dispersos. El Plan Parcial preveía en la manzana ocupada por la sede central de la caja regional, un centro comercial de la unidad vecinal separado en dos bloques que dejaban un espacio libre central de carácter público, solución que no se llevó a cabo. La eliminación de este centro comercial, así como la aparición de las calles rodadas paralelas a la avenida de Reconquista produce un cambio de alineaciones y ordenación de los bloques de las Calles Quintanar, Orgaz y Torrijos. Los bloques laminares plegables que definía el Plan General y desarrolla el Plan Parcial se han construido como bloques laminares de doble crujía



rectangulares con la eliminación de los espacios abiertos semiprotectidos que aquellos constituían.

El Plan General de 1986 únicamente efectúa una adecuación de toda la zona a la realidad física existente en tal momento, de forma que quedara todo regularizado. Este plan no propone modificación alguna y refleja una ordenanza por número de plantas y alineaciones exteriores.

En este plan se mantiene todo el viario y el régimen de usos correspondiente con la realidad de las construcciones existentes, ya que en tal momento todas ellas estaban construidas.

5.2.4.2. Palomarejos

En la década de los años cincuenta ya se habían concluido varios bloques en este barrio, por el Instituto Nacional de la Vivienda, tal y como se puede ver en la revista Reconstrucción del año 1956⁵⁰. En tal momento esta zona se denominaba Vega Baja.



Posteriormente, el barrio de Palomarejos se recoge en el Plan General de Toledo de 1964 como Núcleo de Palomarejos que se desarrolla conjuntamente con un Plan Parcial.

Entre las consideraciones para desarrollar la *Unidad Parroquial de Palomarejos*, se indican en el documento las siguientes:

- Seguir las directrices del Plan General de Ordenación para el desarrollo orgánico de los nuevos núcleos de población.
- Facilitar el mayor campo posible a las iniciativas de distinto nivel económico social, con la preparación de suelo de características variadas.
- Valorar la situación de los mismos respecto al corazón actual de la ciudad y dentro del área de expansión de la Vega.

Hay que indicar que la presente unidad se desarrolla conjuntamente con la *Unidad vecinal de los Bloques* y las *Barriadas de la Antequeruela y las Covachuelas*.

El Plan General establece para la unidad una topología de edificación semiabierta mixta con uso residencial colectivo y unifamiliar; El índice volumétrico máximo es de 3 m³/m² y la altura máxima es de 4 plantas. En el documento se exige que el volumen en los bloques no exceda del 75% del total. En el Plan Parcial se ordenan siete sectores que conforman la zona residencial del barrio, seis definidas como zonas del nuevo planeamiento y una constituida por las viviendas de la obra Sindical, que conforman una supermanzana por unidad con una superficie entre 2,5 y 4 hectáreas.

La superficie que se ordena ascendía a 32,28 hectáreas, que se subdivide en 21,6 hectáreas de zonas residenciales para la construcción de 2.501 viviendas, 1,40 hectáreas de parque, y 7,68 hectáreas de equipamiento cívico, escolar, social y sanitario. Se obtiene una densidad total de 412 habitantes por hectárea equivalentes a 97 viviendas por hectárea, lo que significa una densidad elevada, que llega casi a las 100 unidades por hectárea, valor muy superior a las 75

⁵⁰ El número 131 de esta revista se puede consultar en la página web del Archivo Municipal del Ayuntamiento de Toledo.



viv/Ha que establece como tope la Ley del Suelo de 1975 y mucho más de los valores admitidos en el Plan General de 1986 para el suelo urbanizable de 40 viv/Ha.

En el plan parcial se marcaban tres fases subdivididas en una primera destinada a la urbanización de un sector, una segunda con cinco años de duración que completa la urbanización y edificación parcial y una tercera que completaría la edificación y la ejecución de la vía de circunvalación y las zonas verdes. La conclusión del Plan se prevé para 1975.

Como consecuencia de la aprobación del Plan General de 1964 se redacta por los arquitectos municipales D. Flaviano Rey de Viñas y D. Guillermo Santacruz el Plan Parcial de Ordenación Urbana de Palomarejos. El citado documento se tramita como modificación del Plan Parcial del barrio que estaba redactado conjuntamente con el Plan General. El documento se aprueba por Resolución del Ministerio de la Vivienda de 30 de noviembre de 1966 con la indicación expresa de que no se superara la edificabilidad de 3,5 m³/m² y de 3 m³/m² previsto en el Plan Parcial que modificaba y que se encontraba aprobado definitivamente por Resolución del mismo Ministerio de 9 de marzo de 1964.

La modificación de este Plan Parcial supone mayores alturas sobre la base de conseguir mayores anchuras de calles y evitar el efecto pantalla en la carretera de Ávila. Igualmente, se justifica la modificación en base a la existencia de edificios como la Residencia y el Cuartel de la Guardia Civil, y con el fin de permitir mayor tolerancia de locales comerciales como consecuencia del volumen edificable previsto

El nuevo Plan Parcial mantiene la tipología de edificación abierta en bloques de dos crujías, en su mayoría, y otros bloques de cinco crujías con patios interiores. Las alturas de los mismos variaban entre 19 metros (6 plantas) y 13 metros (4 plantas). En el documento se establece en el artículo 21 edificabilidades de 4,70 m³/m² en las manzanas que dan fachada a la carretera de Ávila y de 5,5 m³/m² en las manzanas interiores. Tal aspecto no fue aprobado por la resolución ministerial, si bien no se recogió en documento alguno que modificara el tramitado por lo que se mantuvo el volumen marcado por el planeamiento parcial tramitado como modificación.

El planeamiento modificado mantenía la estructura del aprobado anteriormente en cuanto al trazado rodado se refiere si bien se elimina parcialmente el tratamiento como vía urbana que los redactores del Plan General habían previsto, así como el sistema de nudo urbano establecido, convirtiendo la carretera de Ávila en calle urbana, lo que supuso un gran acierto. En el Plan Parcial primero enlazaba Palomarejos con la zona de los Bloques creando una arteria de importancia.

En el trazado urbano se mantiene la vía que cerraba el barrio por el noreste, así como las conexiones de la carretera de Ávila con la Vega baja del Poblado Obrero de la Fábrica de Armas. Ambas actuaciones de sumo interés no se han podido llevar a cabo y por tal motivo se provoca que el barrio de Palomarejos se cierre en sí mismo y haya sido muy complicado su enlace con el resto de las zonas urbanas, hasta hace pocos años, con la creación del parque de las Tres Culturas.

Todo el tercio noreste del área del planeamiento no se pudo acometer, por lo que las construcciones proyectadas no se han podido levantar, con lo que el barrio carece de la forma real que el planeamiento proyectó en la década de los años sesenta. Tal aspecto era claro que no se podría lograr toda vez que se había realizado sin prever la futura gestión urbanística, que estaba afectada por propiedades militares, y por carecer de un adecuado procedimiento de reparto de beneficios y cargas. El Ayuntamiento no realizó una gestión clara de la zona y todavía



hoy existen construcciones inconclusas respecto a las alineaciones marcadas, que dejan medianerías al descubierto en varios puntos del barrio.

En el año 1985 se acometieron las adquisiciones de diversos terrenos por el Ayuntamiento en las calles Barcelona, Santander y plazas interiores con el fin de poder desalojar a sus ocupantes y realizar las calles correspondientes. En 1991 se estaban ultimando los trabajos de construcción de un aparcamiento subterráneo en la calle Brive, si bien todavía queda sin resolver la implantación en la calle Santander, calificada en la actualidad como zona verde, una vez que entró en vigor el Plan General de 1986.

Conjuntamente con la gestión indicada se producen tres sucesos que inciden en la ejecución de este barrio y en su resultado actual, y que se corresponden con la construcción del Hospital Virgen de la Salud, la construcción de otros equipamientos públicos, y la existencia de grandes superficies de suelo de propiedad militar, y que correspondían con la antigua Escuela de Gimnasia.

La construcción del Hospital de la Seguridad Social, así como el Cuartel de la Guardia Civil, el Ambulatorio de la Seguridad Social y la antigua Escuela de Magisterio, eliminan la posible fachada que debería existir en la avenida de Barber. Esta vía se mantiene todavía con cierta herencia de la carretera que fue, y se mantiene un ritmo no muy acorde por la presencia de bloques abiertos, con otros de manzana semiabierta y grandes contendedores, lo que altera las características propias de ensanche moderno que debía existir.

La Escuela de Gimnasia es una tradición militar en Toledo de principios de siglo. Esta actividad se expande desde la contigua manzana de Duque de Lerma-General Villalba ocupando las casi 20 hectáreas hacia el noroeste. Este gran espacio ha sido imposible desarrollar urbanísticamente hasta el Plan General vigente de 1986. La propiedad del terreno actualmente es municipal adquirida al Ministerio de Defensa tras el convenio suscrito en su día, por lo que en el Plan General actual ha podido desarrollar en parte las previsiones marcadas en 1964, creando un espacio dotacional de grandes dimensiones con un gran parque y dotaciones públicas de uso deportivo, asistencial y administrativo. Hasta 1987, fecha en que se derriba el muro de cerramiento de la Escuela de Gimnasia, el barrio de Palomarejos ha vivido a espaldas de este gran espacio sin que los edificios cuenten con calles o fachadas a la zona. Esto ha condicionado claramente los asentamientos residenciales y comerciales de todo el barrio que han tendido a una ocupación hacia la avenida de Barber negando cualquier acercamiento al muro existente que suponía la espalda y el fin del barrio.

Con la aprobación del Plan General de 1986 se normalizan todas las actuaciones anteriores al regularizar las alineaciones, alturas y usos existentes. Tal aspecto que asume el nuevo documento, en la casi totalidad del municipio, pretende suponer el inicio de un nuevo proceso urbanístico de la ciudad, lo que supone el reconocimiento de lo construido. Como desarrollo del nuevo planeamiento figura como elemento clave la liberalización ya citada de los antiguos terrenos de la Escuela de Gimnasia y el desarrollo del suelo urbanizable programado alrededor de este gran espacio. Con tales actuaciones se consigue lo que parecía difícil en principio, dar unidad a un grupo de barrios cuya génesis y desarrollo estaba desconectado y era complicado conseguir una coordinación entre ellos.

5.2.4.3. Santa Teresa

La estructura viaria actual del barrio en el Plan General de 1964 preveía esta zona en la Vega Baja con la exclusión de la calle de Carlos III como vía de primer orden. Conjuntamente con esta



zona se ordena el espacio del colegio para edificación semiabierta alta, la zona del Circo Romano como Parque y Jardín y el resto del espacio como zona libre para Ferias y Exposiciones.

En tal planeamiento se prevé la creación junto a la actual rotonda del Centro Cívico de todo el ensanche de la ciudad. Este se ubica junto al nudo de comunicaciones básico del ensanche urbano. La zona se regula mediante cuatro ordenanzas distintas entre las que destaca la aparición del Centro Cívico de Distrito.

El Plan General de 1964 no estudia las propiedades del suelo y prevé zonas de equipamiento en terrenos del Ministerio de Defensa que impedían cualquier desarrollo posterior. El documento propone como edificación agrupada baja la zona de Poblado Obrero y como zonas industriales, artesanía y talleres los terrenos ocupados por la antigua Fábrica de Armas, y se llega incluso a calificar como zona industrial la parcela del Vivero Forestal. El plan estudia con amplias miras el crecimiento del ensanche previendo así el citado centro cívico, no obstante, descuida el tratamiento del borde del río en la zona baja, además no llega a resolver el viario que propone al intentar plasmar más intenciones que actuaciones concretas. La supresión de Carlos III parece clara, si bien su sustitución por la alternativa de Mas del Rivero aparece un poco obligada, así como la vía transversal que enlazaría el barrio de Sta. Teresa con la antigua Fábrica de Armas⁵¹. En este planeamiento destaca por un lado el ancho de enlace entre la carretera de Ávila y la avenida de Reconquista, en segundo lugar, la supresión de la Avda. de Carlos III y el potenciar de la Calle Mas del Rivero para enlazarla con el nuevo barrio de Santa Teresa.

La avenida Mas del Rivero cuenta en este plan con un nudo de enlace a la actual variante de la Cava. Esto quiere decir que esta última calle debe tener tal consideración y no ser la carretera rápida que existe hoy en día. El recuperar tal concepto y conseguir la desaparición de la barrera que supone hacia el Conjunto Monumental parece un reto fácil de conseguir⁵², como recoge entre sus actuaciones el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

Pero originalmente, el barrio de Sta. Teresa contaba con una superficie mucho más amplia que la que hoy conocemos, ya que incluía el enlace de este barrio con el del Circo Romano, lo que es clave para el desarrollo adecuado de toda la Vega Baja, así como el coordinar tales zonas urbanas con la zona periurbana mixta que es la Fábrica de Armas. La decisión de ordenar todo este espacio es difícil en cuanto a su trazado y a todos los condicionantes surgidos en las dos últimas décadas, que han paralizado los diversos intentos de ordenación de esta zona, pero el resultado para conseguir puede ser sumamente atrayente para toda la ciudad⁵³.

En 1981 con la aparición del Real Decreto-Ley 16/1.981 se abre la posibilidad de ampliar el suelo urbano en las ciudades con la aplicación del mismo. En tal momento, en Toledo se emplea tal actuación mediante la ampliación del barrio de Santa Teresa, para cumplir un convenio urbanístico en el que se planteaba la cesión al Ayuntamiento de la actual zona deportiva de Safont, a cambio de una clasificación de 48.415 m² como suelo urbano para uso residencial y terciario, más otra zona al final de la Avenida de América con 15.351 m² de superficie. Tales

⁵¹ La vinculación entre estas dos vías siempre ha sido punto de discordia en la reciente planificación urbana, ya que la avenida de Carlos III, impide contemplar la totalidad del Circo Romano, el cual se ha recuperado en un porcentaje muy elevado en el año 2010. Cada vez parece más evidente suprimir dicha avenida y recuperar el Circo Romano de Toledo, si bien se debe dar alguna alternativa a la circulación rodada en toda esta zona.

⁵² Esta misma solución aparece recogida en el Plan Especial del casco Histórico de Toledo de 1997, e incluso ya se han demolido algunas construcciones en el emplazamiento de la posible rotonda.

⁵³ En esta zona se han producido tres planes especiales (Cristo de la Vega, Vega Baja y Circo Romano) que no se han podido desarrollar por diversas decisiones, a pesar de que todos ellos contaban con su aprobación definitiva, tras las tramitaciones correspondientes. Las actuaciones se suspendieron una vez que se habían iniciado las obras de urbanización de los dos primeros planes, e incluso tras aprobarse los correspondientes proyectos de reparcelación.



aspectos se recogieron en el Proyecto de Delimitación de suelo urbano los Bloques Sta. Teresa, ya comentado en esta Memoria.

La primera zona desarrollaba tres áreas distintas. La zona A se califica para poder construir la sede actual de la Caja Rural de Toledo, edificio iniciado en 1982. En la zona B se levantan dos manzanas cerradas para la construcción de viviendas con 46.894 m³ de volumen. En la zona C se permiten 135.000 m³ residenciales y 19.392 m³ comerciales, indicándose en el documento que se ha de desarrollar mediante un Estudio de Detalle. Los aprovechamientos urbanísticos que se establecían son en función de las cifras que se recogen en el convenio suscrito, a través del cual se permitían 190.000 m³ residenciales y 45.970 m³ comerciales en el citado terreno de 48.415 m², lo que supone una edificabilidad de 4,87 m³/m² sobre suelo bruto, cifra muy elevada y que está por encima de las que estaban aprobadas en el Plan General y se aplicaban en Toledo. Con tales valores se obtiene una densidad de 105,5 viviendas por hectárea, cifra igualmente elevada.

El documento no obstante sirve en su momento para resolver los problemas urbanísticos existentes en la zona. En el mismo se ordena y conexas con el barrio que existía a finales de los años setenta, al tiempo que se obtiene una importante bolsa de suelo para usos dotacionales en un emplazamiento singular como es toda la zona de Safont.

La zona definida en el documento anterior entre la Calle Méjico y Coronel Baeza se desarrolla a través de un Estudio de Detalle de promoción particular, que ejecutan los titulares del terreno. En el mismo se proyectan cuatro manzanas cerradas de cinco plantas con locales comerciales en algunas zonas de planta baja y se agrupa el resto del equipamiento con un edificio único de forma triangular que resuelve la intersección de la retícula ortogonal.

El Plan General de 1986 regula esta zona mediante el reconocimiento y aceptación de su estado tras el desarrollo de la zona. El Plan General pierde la oportunidad única de poder haber ordenado el barrio con la creación de una retícula adecuada a las vías de borde del mismo. La Avenida de Reconquista, Coronel Baeza, la Avenida Carlos III conforman un espacio llano que en un futuro cercano constituirá el barrio de Santa Teresa y que, en su retención con la Fábrica de Armas y el Circo Romano, servirá de pieza de enlace con el resto del ensanche urbano. El futuro de la ciudad de este siglo en Toledo se puede resolver en la Vega Baja que ocupa tres zonas y en la posibilidad de acercar la ciudad hacia el río. La titularidad pública de casi todos estos terrenos puede facilitar la actuación y conseguir para Toledo una nueva zona de gran valor⁵⁴.

⁵⁴ Existe una amplia zona vacante actualmente que ocupa la mayor parte de la vega baja en la que se produjo la modificación puntual número 11 del PGOU.1986 para la construcción de 1.500 viviendas públicas, espacios dotacionales y zonas verdes, en cuya ordenación se cerraba toda esta zona. Esta propuesta se aprueba definitivamente y se incorpora como tal en el POM.2007, dentro de una unidad de suelo urbano incorporada al mismo. Sin embargo, toda esta actuación queda suspendida, pero no resuelta ni anulada, ya que con la aprobación de este último POM.2007 se mantienen los aprovechamientos y alineaciones previstas que se incorporaron en el documento aprobado dentro de toda la documentación de ordenación detallada.

Sobre esta zona se ha aprobado una ampliación del BIC del área de Circo Romano.

Este es un problema importante ya que el planeamiento vigente en este momento sigue estableciendo los mismos usos intensidades y densidades aprobadas con anterioridad, y la ampliación del BIC, incorporando esta zona de la vega baja, no ha resuelto nada de la situación creada.

Se trata de una superficie muy elevada y que debe resolver los problemas de encardinación con los espacios urbanos cercanos, así como acercar la antigua Fábrica de Armas a la ciudad. Pretender que todo este espacio se convierta en un vacío de la ciudad supondría un error de futuro para la ciudad, por lo que el POM debe ordenar este territorio analizándolo globalmente y no acudir a criterios sectoriales que nunca resuelven los problemas de la ciudad.



El denominado Plan Parcial de la Vega abarca una extensión de más de once hectáreas que limita al norte por la carretera de Ávila, al este por la Avda. de Reconquista, al sur por la actual Avenida de América, y al oeste por la valla de los terrenos de la Fábrica de Armas.

El documento se redacta a finales de 1964, cuando el Plan General de Toledo está en tramitación, y sin que se haya aprobado la modificación del mismo en esta zona, que se obtiene en 1976, tras una tramitación atípica. El Plan Parcial ordena la zona citada para edificación abierta en bloque para uso residencial, definiendo una zona como centro cívico, social, comercial y religioso y mercado. La zona comprendida entre la Avenida de América y la actual calle Méjico acoge las viviendas dejando el uso cívico-social para los terrenos al norte de esta última calle. La primera zona se construye siguiendo el criterio de ordenación de este Plan Parcial. Hasta la década de los años ochenta se llegan a construir nueve bloques y las vías rodadas que lo conforman ajustándose a la estructura que establecía el citado plan. El resto del mismo se ejecuta tras el desarrollo del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano ya comentado.

En esta zona, los edificios residenciales tienen una altura máxima de 16 metros, lo que conlleva cinco plantas incluida la planta baja en la que se permiten locales comerciales. En la zona no edificada se mantenía la ordenación viaria que marcaba una gran rotonda en la carretera de Ávila, manteniendo las calles de Coronel Baeza y Maestro Espaderos.

5.2.5. Circo Romano y Fábrica de Armas

Como continuación del apartado anterior se encuentra la zona del Circo Romano que constituye un área conformada alrededor de las ruinas de este impresionante monumento. El Circo Romano de Toledo se sitúa en una dirección este-oeste en el Paseo del mismo nombre fuera del recinto amurallado a los pies de la ciudad histórica, y constituye el monumento más grande de la ciudad y uno de los más desconocidos.

Toledo fue ciudad de importancia en la época de la civilización romana. Prueba de ello es que llegó a contar con el citado circo, así como con un teatro y un anfiteatro⁵⁵, construcciones que denotan la categoría de la ciudad y el número de habitantes con que contaba. Ambos monumentos se encuentran en la ciudad extramuros, si bien, su grado de conservación únicamente es visible en el caso del circo, ya que de los otros dos solamente existen pequeños restos arqueológicos encontrados en las excavaciones bajo los edificios actuales.

Las excavaciones realizadas entre 1982 y 1985 han revelado la existencia de la ocupación romana de la zona, a lo largo del siglo I hasta la época Flavia. Posteriormente se efectuaron otras excavaciones entre los años 1997 y 2000, que permitieron efectuar de la datación, recuperación y protección de los restos del Circo de la zona este del mismo, que supusieron el conocimiento del monumento por gran parte de la población de Toledo, y sentaron las bases para la siguiente actuación que debe ser la que recupera las dimensiones totales del monumento.

La última excavación se ha enmarcado en las obras que se acometieron en el año 2012⁵⁶, y que han permitido recuperar para la ciudad la mitad de la superficie del circo que estaba ocupada por varias calles y por un espacio vacante que servía de aparcamiento descontrolado. Estas obras han permitido la puesta en valor de todo el espacio de titularidad municipal del circo romano, quedando a la espera de que se efectúe una acción similar en los terrenos del Ministerio de Cultura y de particulares que se encuentran al norte de la espina del circo. Durante estas obras

⁵⁵ Ubicados los dos últimos en el barrio de Covachuelas.

⁵⁶ Estas obras se acometieron por el Ayuntamiento de Toledo con la subvención proveniente del 1% cultural del Ministerio de Fomento.



se han consolidado las ruinas vistas del monumento existentes en la zona este, y se ha conseguido obtener la traza sur del monumento en toda su longitud, analizando y documentando toda la zona de una manera precisa.

Esta última intervención arqueológica⁵⁷, ha permitido recuperar un tramo de doscientos cuarenta (240) metros del graderío sureste, así como tres de las Cárceres, además de preparar la zona para futuros proyectos. La información obtenida, todavía en proceso de análisis, va a permitir matizar los datos conocidos sobre las fases de uso del edificio en época romana y posteriores: Medieval islámica, Medieval cristiana, y Bajomedieval cristiana, etc.



Todo el nuevo espacio ha quedado dentro de un recinto visitable, en que se han suprimido dos viales que estaban sobre el circo ordenando el resto de calle perimetrales. En la actuación han quedado a la vista elementos muy importantes del monumento dentro de la definición de la traza del mismo.

De momento no se ha localizado ninguna construcción asociada a esta época, pero sí se ha constatado su utilización como espacio abierto dedicado a actividades lúdicas, no solamente restringido al área de las actuales ruinas del circo, sino extendido hasta el actual cementerio del Hospital de la Misericordia.

El Circo Romano está datado por tanto entre mediados del siglo I y los primeros años de la época Flavia, manteniendo su uso como tal, hasta época tardorromana. Fundamentalmente por las campañas de excavación realizadas en las diversas épocas, se han llegado a documentar muchos datos⁵⁸, no sólo de su fecha sino también de su extensión y construcción, pudiéndose realizar un esquema bastante aproximado de cómo fue. Según la documentación consultada, existieron otros restos de las mismas características, muy próximos a aquél. Fueron atribuidos inicialmente a un Templo en honor de Marte, Venus o Escalapio, o en honor de Hércules, y posteriormente en sus dimensiones, se atribuyeron a un Teatro. También se hablaba de otros restos en la parte Occidental del circo atribuidos a una Naumaquia, en este caso el rigor de las interpretaciones es más dudoso⁵⁹.

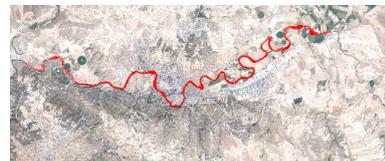
La extensión de los romanos por la Vega del río se prolongó al menos, hasta donde se encuentra actualmente la Fábrica de Armas, donde se localizaron unos mosaicos pertenecientes, con toda probabilidad, a una villa.

La zona del Circo Romano ocupa por tanto parte de la vega baja del río Tajo en una extensión de más de 30 hectáreas y que tiene por límites el propio río, la avenida de Reconquista, el recinto amurallado con la actual carretera de la Cava al sur y los terrenos provenientes del Ministerio de Defensa (antigua Fábrica de Armas). La zona está atravesada por varias calles que otorgan al lugar de comunicaciones rodeadas de importancia en la relación de los nuevos barrios con el

⁵⁷ La dirección arqueológica estuvo coordinada por Antonio Gómez Laguna

⁵⁸ Las primeras fueron llevadas a cabo por Rey Pastor, entre 1927 y 1929, quién levanta los primeros planos de planta, secciones y alzados del Circo.

⁵⁹ Entre los años 1997 y 2000 se realizaron unas importantes obras de excavación arqueológica, datación, y recuperación y protección de los restos del Circo, que supusieron el conocimiento del monumento por gran parte de la población de Toledo, y sentaron las bases para la siguiente actuación que debe ser la que recupera las dimensiones totales del monumento.



conjunto monumental de Toledo. Las calles de Mas del Rivero y Carlos III se interseccionan formando un tridente en el que confluyen el Paseo de los Canónigos y el propio Paseo del Circo Romano.

Dentro de la unidad se encuentran pequeñas casas bajas de una y dos alturas que ocupan dos manzanas contiguas al circo y que separan a este de la carretera de la Cava, con un total menor a treinta edificaciones. Al norte se sitúa un terreno que contaba con un camping en un espacio de más de seis hectáreas. Aleatoriamente distribuidas a lo largo de la espina del Circo Romano perviven construcciones pequeñas en mal estado entre las que está la conocida Venta de Aires, instalación que condiciona sobremanera cualquier decisión que haya de tomarse en esta zona. Paralelamente, y situadas al oeste se encuentra el Cristo de la Vega con el cementerio visigodo cercano ocupando terrenos del antiguo convento y de la basílica de Santa Leocadia.

Esta zona y las contiguas del Cristo de la Vega constituyen el lugar con mayores yacimientos importantes arqueológicos. Entre ellos se han encontrado restos de cementerios visigodo y judío, así como enterramientos diversos.⁶⁰ La zona está suficientemente documentada si bien falta un impulso fuerte capaz para obtener los datos completos que permitan precisar totalmente su historia. Según los estudios se encuentran la traza, cimientos y algunos restos del primer nivel del circo, no existiendo posibilidad de recuperar elementos sobre la rasante ya que sus fábricas sirvieron para levantar otras construcciones. La zona se encuentra en su proceso edificatorio paralizado debido a tales aspectos, estando totalmente protegida con la categoría de monumento, siendo de los primeros en ser declarados de la ciudad⁶¹.

En el Plan General de 1964 la zona del Circo Romano se encuentra muy vinculada con los barrios colindantes del ensanche, quedando relacionada con el barrio de Santa Teresa y con los terrenos de la antigua Fábrica de Armas. El Plan define una zona de 30 hectáreas unida con los terrenos del actual camping que la amplía a más de 45 hectáreas. La zona entre la avenida de Reconquista y el río queda calificada como zona libre para Parques, jardines públicos, calificándose desde el Paseo como zona arqueológica, y marcándose como zona de Ferias y Exposiciones al norte de esta última.

Este plan establece la zona de la Vega de importancia para el desarrollo de la ciudad. En el mismo se plantea la construcción de casi 8.000 viviendas en los barrios que hoy rodean al Circo Romano y en el Poblado Obrero de la Fábrica de Armas. El Plan General prevé la construcción de 2.400 viviendas unifamiliares de una y dos plantas en un área de 43,19 hectáreas entre Santa Teresa y las industrias de la Fábrica. La zona del circo se prevé como un área abierta que separa el recinto amurallado con la nueva zona del ensanche urbano de la ciudad, sirviendo de espacio libre de toda la zona nueva, y que permite enlazar perfectamente con la zona verde que protege la muralla. Las actuaciones que plantea el plan general preveían en la tercera etapa del mismo en el periodo de 1970 a 1975, la urbanización del poblado obrero y de las zonas industriales contiguas.

No obstante, el Plan de 1964, a pesar de plantear adecuadamente la zona, no llega a profundizar en su desarrollo y deja bastantes lagunas en la zona del Circo Romano, relegando demasiadas decisiones a la futura gestión. El documento plantea así la presente zona como un Área Urbana no edificable y la detalla como espacio verde con usos, abarcando una superficie de 36,18

⁶⁰ En las obras del Circo del año 1997 se descubrieron 269 enterramientos, en el jardín escolar.

⁶¹ El Circo está declarado monumento nacional por Decreto y Orden Ministerial de 3 de junio de 1.931, habiéndose incoada también bien de interés cultural por parte de la Consejería de Cultura en 1.991. Esta declaración se amplía con la inclusión de la zona de vega baja en el año 2007.



hectáreas. La imposibilidad de conseguir el resultado buscado en el planeamiento se debe a que éste no llega a analizar y conocer la estructura de propiedad y no puede dejar clara la gestión urbanística, al existir unas fuertes cargas de urbanización y de obtención del suelo, frente a unos reducidos aprovechamientos, con independencia de los condicionantes arqueológicos.

Con la aparición de las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, inmediatamente después de la aprobación de este Plan General, se consigue controlar cualquier posible intento de desarrollar la zona. Asimismo, y al tratarse de una propiedad pública el Poblado Obrero, no se llega a desarrollar esta área, que mantiene su dependencia de la Fábrica de Armas.

El Plan General de 1986 mantiene en líneas generales las determinaciones del planeamiento anterior dado que las condiciones que tiene toda la zona no varían en los veinte años que transcurren. Hasta los inicios de la década de los años noventa los condicionantes que tiene la zona se mantienen y hacen que la propiedad pública de los terrenos sea la que condicione cualquier iniciativa de ejecución de los mismos. El mantenimiento de la Fábrica de Armas y el desarrollo de los terrenos del Ministerio de Defensa son los polos sobre los que se mueven las posibilidades de actuación en la Vega Baja.

El PGOU de 1986 ordena todo este espacio como suelo urbanizable a excepción precisamente de las 21 hectáreas que corresponden con el Poblado Obrero y con los terrenos circundantes de este. Se clasifican como urbanizables no programados para uso residencial con una densidad de 10 viviendas por Ha de densidad y una tipología de vivienda unifamiliar. El resto de la propiedad ocupada por las instalaciones de la fábrica se califica como zona industrial, ocupando más de 40 hectáreas de superficie, en las que se plantea la misma ordenanza que para un polígono industrial⁶².

En las zonas urbanas de baja densidad, se califican como zona arqueológica el terreno del Circo Romano, el camping y las zonas del Cristo de la Vega y Santa Leocadia. En estas áreas se relega el planeamiento a un plan especial en el que se determinen las especiales características de la zona. El plan no proporciona las suficientes determinaciones capaces para poder entender lo que el planificador propone y simplemente establece una edificabilidad media simbólica. El documento queda totalmente ambiguo sin establecer las pautas necesarias para poder ordenar con precisión toda esta zona.

Posteriormente, en esta zona se han efectuado varias actuaciones urbanísticas. La primera corresponde con la Modificación Puntual número 20 del PGMOU, que ha permitido la creación de una gran zona dotacional que comprende los terrenos de la Fábrica de Armas, al tiempo que ordena el espacio vacante para ubicar 1.300 viviendas. Esta modificación surge como consecuencia del convenio suscrito con el Ministerio de Defensa para adquirir estos suelos, y permitir que la Universidad se asiente en las construcciones de la antigua Fábrica de Armas, cedidos por el Ayuntamiento de Toledo a esta institución.⁶³

El actual campus universitario de esta zona ha posibilitado la conservación de las edificaciones empezadas a levantar por Sabatini, en el reinado de Carlos III, al tiempo que han dado un contenido a estas edificaciones, para uso de toda la región. Al mismo tiempo se ha podido resolver la conexión de esta zona con el margen izquierdo opuesto el río Tajo con la construcción

⁶² En 2003 se aprobó la modificación del PGMOU para la zona de Vega Baja que supone la ordenación de toda esta zona para usos residenciales y comerciales, con una densidad media de 30 viviendas por hectárea.

⁶³ Actualmente la Universidad ocupa los terrenos de la antigua Fábrica de Armas, en una operación de gran interés urbanístico y social para Toledo, por compra del Ayuntamiento al Ministerio de Defensa, tras varios años de difíciles negociaciones. A partir de 2008 esta zona se ha ordenado, a su vez, con dos planes especiales que abarcan los dos recintos universitarios cedidos por el Ayuntamiento de Toledo a la universidad regional.



de una pasarela peatonal que enlaza con el parque de Polvorines que cuenta con una superficie de 98.088 m².

Paralelamente y en desarrollo del PGOU de 1986, existen en esta zona otros planeamientos especiales que son:

- Plan Especial Poblado Obrero, del año 2001.
- Plan Especial Circo Romano, del año 2001.
- Plan Especial Cristo de la Vega, del año 2004.

En el primero se ordena a nivel de normativa general las edificaciones existentes, de forma que se crea una ordenanza para ellas. No obstante, este plan no establece ninguna propuesta de calificación ni de reordenación del espacio existente, sin que se hayan podido resolver los problemas del viario de la zona.

El segundo plan corresponde con el programa de actuación urbanizadora de esta zona, que correspondía con la unidad 1B del Plan General de 1986. En este plan se libera el Circo Romano de forma que los aprovechamientos lucrativos no interfieran en el mismo. En esta unidad se preveían 330 viviendas que se ubicaban en una edificación en altura al norte de la traza del Circo, concentrando todos los aprovechamientos urbanísticos en una zona exterior al área de protección del monumento. Con este plan se resolvían los problemas de las construcciones levantadas sobre el circo, y se establecían las premisas para la obtención del mayor espacio posible para la recuperación de este monumento.

El tercer planeamiento corresponde con el programa de actuación urbanizadora de esta zona en desarrollo del Plan General de 1986. En esta unidad se preveían 100 viviendas que se ubicaban en una edificación en altura al oeste de la calle Mas del Rivero.

Los dos últimos planes tienen paralizada la ejecución, debido a los problemas arqueológicos surgidos antes de iniciarse las obras de urbanización, y que también afectaron a la zona de Vega baja.

Esta zona Toledo debe contar con una ordenación que articule tales condiciones básicas y que consiga crear un ensanche adecuado del que carece la ciudad. La zona debe ordenarse teniendo en cuenta la retícula ortogonal que se adivina en el Barrio de Santa Teresa, y la relación con el viario de la zona de la Vega. La supresión de la avenida de Carlos III parece una opción para preservar el Circo del tránsito rodado, y obligaría a dar soluciones alternativas a la circulación rodada, que debería pasar, en ese caso, por reforzar la calle Mas del Rivero, y la intersección con las calles Méjico y avenida de América, que en su prolongación serían los ejes básicos de la retícula citada.

La unidad tiene así la posibilidad de reconvertir esta zona en un nuevo barrio que articule adecuadamente todos los problemas actuales y permita reconvertir las instalaciones de la fábrica actual en el equipamiento universitario pretendido por todos los habitantes. Con ello se corregirá una zona con un nivel de equipamiento docente, cultural y deportivo de interés en el que tendrán además que resolverse aspectos para posibilitar la ejecución de las infraestructuras necesarias.

La consecución de tales objetivos se antoja posible en la actualidad, si bien el reto que tiene la ciudad ante sí es importante, y debe articular múltiples intereses particulares y que en función de la prioridad del conjunto frente al resto estará más cerca de conseguir el acierto urbanístico de la zona.



5.2.6. Polígono de Santa María de Benquerencia⁶⁴

Como ya se ha indicado en apartados anteriores, por Decreto de 12 de diciembre de 1958 se crea una comisión interministerial para estudiar las zonas posibles para ubicar en ellos áreas urbanas de descongestión de Madrid. Tras la formación de la Comisión en julio de 1959 se proponen las poblaciones posibles entre las que se encuentra Toledo, estableciéndose por Decreto de 29 de octubre al mismo año el procedimiento para la adquisición de 670 hectáreas del término municipal de Toledo. Tal superficie se concretó en la compra directa de seis fincas, que se amplió posteriormente con la adquisición de una superficie adicional de 305 hectáreas en la denominada zona de contacto.

Desde estas fechas hasta la ejecución de la urbanización y construcción de las primeras viviendas existe una larga tramitación de expedientes administrativos, unos para obtener el suelo a través de expropiaciones y compras, y otros a nivel de planeamiento. Posteriormente, el Plan General de 1964 fija las primeras directrices del mismo, mientras se continúa con las aprobaciones de planeamientos parciales, y después, el Plan General de 1986 concreta globalmente el planeamiento de las unidades residencial e industrial, reduciendo las intensidades y densidades inicialmente previstas.

El proceso completo de ejecución de este Polígono de Descongestión, a nivel de planeamiento, es el siguiente:

- Plan Parcial primera fase Mixta O.M. de 26 de mayo de 1964.
- Plan Parcial segunda fase residencial O.M. de 29 septiembre de 1967.
- Plan Parcial segunda fase Industrial O.M. 6 de marzo de 1971.
- Plan Parcial cuarta fase Residencial O.M. 30 de mayo de 1973.
- Plan Parcial tercera fase Residencial O.M. 17 de junio de 1974.
- Plan Parcial quinta fase Residencial O.M. 20 de marzo 1979.
- Plan Parcial sexta fase Residencial O.M. 20 de marzo 1979.
- Plan Parcial zona de contacto O. M. 4 de abril de 1979.
- Plan Especial cuarta fase residencial. 1984.
- Plan Especial unidad 25 PGOU. 2000.
- Modificación puntual PGOU. 2000.
- Plan Especial quinta fase residencial. 2001.

La ejecución concreta de cada zona y Plan Parcial se acomete a través diversos proyectos de urbanización acometen una fase o una de las redes, lo que produce una interminable lista de obras de urbanización y obras especiales de infraestructura. En función de la múltiple documentación referente al presente Polígono Mixto, se redacta por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en el año 1979, a través del Instituto Nacional de Urbanización, un proyecto refundido de los anteriores para así recuperar todos los datos básicos de lo realizado, antes de producirse la entrega para el mantenimiento por el Ayuntamiento de Toledo.

Este proyecto refundido se redacta cuando aún se están acometiendo las obras correspondientes a la cuarta fase residencial, indicando que la quinta y sexta fases únicamente contaban con los viales de primer orden. La primera obra se recepciona en junio de 1967 y corresponde a la urbanización de la primera fase residencial industrial.⁶⁵

⁶⁴ El Polígono Industrial, pasa a ser llamado Polígono de Santa María de Benquerencia en el año 1978 por un acuerdo municipal.

⁶⁵ La obra fue ejecutada bajo dirección del técnico Fernando Mejón Zarralagui, y contó con un presupuesto de veinticuatro millones de pesetas. El importe efectuado desde tal fecha hasta el año 1.978 ascendía a 575 millones de pesetas cifras de cuantía muy elevada para la época de ejecución de las obras



El proceso de redacción del Plan General de 1986 se inicia en 1982, y con anterioridad a su aprobación definitiva se modificó el Plan Parcial vigente en la cuarta fase para redactar un Plan Especial de Reforma Interior (que posteriormente el Plan General) con el fin de poder reequipar esta zona de acuerdo con diversas dotaciones y viviendas previstas por la Consejería de Política Territorial.⁶⁶

La ejecución completa del Polígono suponía suelo capaz para el equipamiento y vivienda de cien mil habitantes apoyadas también en la zona industrial. El modelo de nueva ciudad diseñado con separación entre el eje industrial y las fases residenciales había sido ya empleado en zonas de nueva urbanización controlada y parecía acertado para la ciudad de Toledo. El desarrollo del Polígono tenía el horizonte del fin de siglo en el que se podía contar con la población estimada. No obstante, lo que en planeamiento parecía lógico se modifica claramente en la década de los años setenta al conseguir los municipios la independencia política y administrativa de que hasta ese momento carecen. Como se ve, hasta estos años la política del Estado central prevé y coordina las grandes actuaciones urbanísticas dentro de grandes programas que afectan el desarrollo de las ciudades con la industrialización de áreas y el control de zonas menos favorecidas. Hasta ese momento, en el área metropolitana de Madrid se programa el urbanismo conjuntamente por lo que es factible prever las implantaciones industriales y orientarlas, máxime en una organización del Estado en la que tales aspectos se deciden desde las instituciones centrales sin capacidad de modificación por parte de los Ayuntamientos.

Tras la consolidación de la independencia municipal por parte de la nueva Constitución, los Ayuntamientos adquieren un gran protagonismo a todos los niveles, y sobre todo en el campo urbanístico. En tales años los Ayuntamientos cercanos a Madrid comienzan un crecimiento totalmente incontrolado por las instituciones centrales y por ellos mismos, que ocasiona el colapso total del desarrollo hasta entonces controlado parcialmente en la conurbación de Madrid. Esta es una de las causas de que las previsiones efectuadas para la instalación de industrias que permitieran el crecimiento de Toledo no se puedan llevar a efecto, y son los municipios del área sur y oeste de Madrid los que recogen los desarrollos que, en gran medida, debía corresponder al polígono de Santa María de Benquerencia.

Por todo ello el Polígono se ha ido desarrollando en la zona residencial más lentamente que el proyectado, a pesar de que a día de hoy esté ocupado en su casi totalidad a excepción de las dos fases ya comentadas, y cuente con una población de 20.000 habitantes, que distan mucho de los casi 70.000 que se preveían para finales de siglo.

Los planes parciales primitivos fueron los siguientes:

- Primera y segunda fases residenciales suponen la construcción de 3.933 viviendas en bloques abiertos con más de 345.935 m² residenciales y 70.000 m² de equipamiento dentro de un área de 63 hectáreas.
- Tercera fase residencial prevé 2.785 viviendas de las que 899 son unifamiliares, con 339.457 m² residenciales y 72.000 m² de equipamiento dentro de una superficie total de 82,9 hectáreas.
- Cuarta fase residencial proyecta 5.004 viviendas de las que 445 son unifamiliares, con 561.572 m² residenciales y 113.000 m² de equipamiento en un área de 110,7 hectáreas.

⁶⁶ Este organismo había asumido las competencias sobre la zona residencial una vez efectuadas las transferencias a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.



- Quinta fase residencial cuenta con 4.462 viviendas, de las que 326 son unifamiliares, con 462.132 m² residenciales y 93.000 m² de equipamiento en un área de 107,3 hectáreas.
- Sexta fase residencial tiene 1.448 viviendas, de las que 109 son unifamiliares, con 144.852 m² residenciales y 91.000 m² de equipamiento con 48 hectáreas de área.

Con tales valores se tiene el siguiente resumen de la totalidad de la zona residencial:

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| • Superficie de las 6 fases | 398,30 hectáreas. |
| • Viviendas colectivas | 20.781 viviendas. |
| • Viviendas unifamiliares | 435 viviendas. |
| • Superficie construida residencial | 2.106.719 m ² . |
| • Superficie construida equipamiento | 533.757 m ² . |

De esta forma se obtiene una edificabilidad total de 0,662 m²/m² de los que 0,528 m²/m² corresponden a la residencial. La densidad bruta del conjunto es de 52,17 viviendas por hectárea, destacando la densidad de 62,4 viviendas por hectárea con que cuenta la primera y segunda fases residenciales.

El Plan General de 1986 redujo dichas cifras hasta 16.519 viviendas, lo que supone un descenso de más de 4.000 sobre las originales⁶⁷, con lo que se obtiene una densidad media de 41,47 viviendas por hectárea. Tal reducción afecta sobre todo a las fases no iniciadas y supone que, en función de la densidad media actual de habitantes por viviendas, se tenga un techo máximo en torno a los 35.000 habitantes, con un nivel de equipamiento alto.

Con tales determinaciones se obtiene un barrio de alto nivel de urbanización con superficies elevadas de dotaciones y equipamientos y con grandes áreas de espacios libres y zonas verdes. Este alto nivel de acabado supone, no obstante, un elevado costo de mantenimiento de las mismas infraestructuras con una población mucho más reducida. El Ayuntamiento de Toledo tiene que incorporar una superficie de suelo urbano de grandes dimensiones que, por la existencia de un gran número de viviendas protegidas y públicas, las cuales están exentas de múltiples tasas e impuestos, condiciona la economía municipal en la zona.

Paralelamente al desarrollo de la zona residencial se ha producido la consolidación casi total de las fases industriales. Esta zona se ejecuta en primer lugar como desarrollo de las Órdenes Ministeriales de 26 de mayo de 1964, y de 6 de marzo de 1971 en las que se aprueben los Planes Parciales de la primera fase y segunda fase A y B (el primero se redacta conjuntamente con la primera fase residencial), y se completa el proceso urbanizador con los proyectos de urbanización correspondientes.

El Polígono en su zona industrial se configura como un polígono lineal que se apoya en la antigua carretera Toledo-Ocaña que lo cruza por el centro y que limita al norte con la línea férrea y al sur con la autovía. Tales vías se cortan transversalmente para formar grandes manzanas que se parcelan en los tres tipos de parcelas. Estas se subdividen en tres categorías entre 500 y 3.000 m², entre 3.000 y 7.000 m² y de más de 7.000 m². No obstante se permiten parcelaciones de hasta 250 m².

La ordenación propone un total de 99 parcelas tercera categoría (las de menor superficie), de 67 parcelas de segunda categoría y 41 parcelas grandes de primera categoría, con un total de 207

⁶⁷ La reducción fue consecuencia de una alegación, en el periodo de información pública, de la Dirección General de Suelo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo el Plan General de Ordenación Urbana que resultó aprobado en el año 1986.



parcelas. La superficie neta de la totalidad de los terrenos ordenados asciende a 1.561.214 m² en los que destacan, en el primer momento de desarrollo del polígono, algunas importantes empresas electrónicas o farmacéuticas, algunas de ellas hoy reconvertidas en otras actividades.

El proceso de urbanización de la zona industrial se encuentra también en dos fases que corresponden con los dos planes parciales, y la construcción se inicia en la primera fase y en las grandes industrias cuya implantación sirva de locomotora para la ejecución del polígono. La instalación de las citadas industrias se produce en la década de los setenta, siguiendo posteriormente la implantación de las plantas hormigoneras, matadero, y algunos grandes almacenes. Durante finales de los años ochenta y como consecuencia de la consolidación de todas las superficies industriales de la provincia de Madrid, se produce la venta de todos los terrenos por parte del organismo actuante (SEPES⁶⁸) y se completa así la gestión de la zona industrial.

El Plan General de 1986 refrenda todos los planes parciales que los recoge dentro de una única unidad y la ordena con una sola ordenanza que incorpora la normativa básica de los planes parciales. De esta forma se mantiene la misma línea de gestión y planeamiento de la zona. Se incorpora también una zona para naves nido con ubicación concreta que se completa rápidamente.

En el año 1991 la sociedad gestora SEPES inició la urbanización y parcelación de la tercera fase de la zona industrial que se ubica al este del polígono actual y que desarrolla la ampliación pequeña que se clasificó en el Plan General de 1986. En esta zona se posibilita la implantación de grandes industrias dentro de una nueva área de 600.000 m². Asimismo, en el año 2000, la misma entidad de suelo estatal ha desarrollado la unidad número 25 del Plan General de 1986, con 21 hectáreas de superficie, a través de un Plan Especial lo que ha permitido parcelas de diversas dimensiones para nuevas actividades, que tras su completa venta, hoy se están ocupando en un porcentaje muy elevado.

Distintas características tienen la denominada zona de contacto del Polígono situada entre la zona residencial de este y el barrio de Santa Bárbara. Por Orden Ministerial de 4 de abril de 1979 se aprueba el Plan Parcial de Ordenación de la Zona de Contacto del Polígono de descongestión de Toledo que afecta a una superficie de 264,6 hectáreas de las 305 expropiadas. Desde el planeamiento urbanístico se consigna la posibilidad de establecer importantes centros comerciales, culturales y administrativos en los que se realicen las relaciones cívicas necesarias de las poblaciones contiguas, posibilitando las conexiones entre la red viaria de la ciudad actual y las que se plantean en los nuevos polígonos de descongestión. El Plan parcial prevé la ordenación de la zona para lo que propone un aprovechamiento urbanístico de 154.829 m² que supone una edificabilidad media de 0,061 m²/m². Conjuntamente se prevé el tratamiento de más de 151 hectáreas para la creación de un parque urbano y un parque forestal, y el sistema viario que ocupa 50 hectáreas del conjunto.

La urbanización se plantea en seis fases de actuación ante la fuerte inversión del viario proyectado que va dividiéndose en escaleras por importancia y acceso. El viario se constituye como organizador de todo el espacio de ordenación al que subdivide y define a escala detallada como elemento integrador de las construcciones que se proyectan. La ordenación de volúmenes y edificación se describe con carácter indicativo en el plan parcial. En el mismo se proyectan edificios laminares de perfil recto y de perfil escalonados con altura máxima de 7 metros, así como edificios puntuales tipo torre y cuerpos bajos de edificación de 3 plantas.

⁶⁸ Sociedad Pública Empresarial de Suelo dependiente actualmente del Ministerio de Fomento.



Esta propuesta se modificada posteriormente con el Plan Especial redactado por SEPES en el año 2002, que ha ordenado definitivamente toda la zona de contacto, con usos terciarios, muchos de los cuales están construidos en la actualidad. La urbanización finalmente se acometió en una única fase procediéndose a la enajenación de las parcelas resultantes ⁶⁹.

5.2.7. Segundo ensanche, compuesto por los barrios de Buenavista, y Avenida de Europa

5.2.7.1. Buenavista

En 1973 se redacta el Plan de Extensión de Buenavista como planeamiento parcial en el que se crea suelo urbano capaz de desarrollar nuevas viviendas. El Plan se conforma como consecuencia de la variante de la red arterial de carreteras de Toledo al prever una vía de circunvalación que enlace las carreteras de Madrid y Ávila, por lo que se propone ocupar terrenos con mayores desniveles que Palomarejos y en el que existía un olivar.

Además, en tal momento la ciudad cuenta con un agotamiento del suelo clasificado en el Plan General de 1964, ya que tras diez años de gestión urbanística el ensanche de Palomarejos está ultimado, no pudiéndose actuar en los terrenos de la Escuela de Gimnasia, lo que supone una merma de la capacidad prevista en la zona. Por todo ello, la ausencia de nuevo suelo en la ciudad en los años setenta produce la necesidad de su creación. Esta se consigue en Buenavista y más tarde en Santa Teresa al acabar la década. Nuevamente nos encontramos con la falta de capacidad del municipio para atajar el problema del suelo de una forma global, aspecto que se hubiera conseguido con la revisión del Plan General, y acceder a modificaciones parciales que lo único que consiguen es dilatar el problema y concentrar la oferta en localizaciones concretas con pérdida de mayores posibilidades.

El barrio de Buenavista se inicia en 1976, y su construcción llega hasta el 1987, año en el que se completa con el último edificio de equipamiento comercial. El Plan actúa sobre 34,25 hectáreas para la construcción de 1.976 viviendas lo que supone una densidad de 51,85 viviendas por hectárea. Dentro de la ordenación propuesta se destinan 3,5 hectáreas para parque público y 7,2 hectáreas para viales.

La edificabilidad bruta prevista asciende a 1,6 m²/m², permitiéndose cinco o seis plantas con una edificabilidad neta por parcela de 2,35 m²/m². Tal valor en función de las características topográficas del terreno y del resto de determinaciones urbanísticas es ligeramente alto y produce un efecto de exceso de volumen en algunas parcelas residenciales, con problemas de implantación.

El plan ordena dos grandes manzanas con un único vial que las rodea, situándose perimetralmente todas las parcelas residenciales. En éstas se conforma el espacio verde interior que constituye el actual Parque de Nara. Las parcelas residenciales se construyen con tipología de bloque abierto sin uso comercial en planta baja que queda diáfana. El uso comercial se concentra en cuatro parcelas separadas de las anteriores. En el interior del conjunto se ubican los terrenos para equipamiento escolar y para la edificación singular de servicios asistenciales y administrativos.

En el centro de cada manzana aparece el denominado Parque de Nara, que ocupa la zona central de las dos manzanas, y al cual se abren todas las parcelas residenciales.

⁶⁹ En el año de 2003 se ha iniciado la construcción de la primera gran superficie comercial y de ocio de la ciudad, como consecuencia de la ordenación efectuada para esta zona.



El Plan General de 1986 incorpora las mismas determinaciones de este plan de extensión, a excepción de los terrenos ocupados por el antiguo Mercado de Mayoristas de la ciudad, que se modifican para equipamiento administrativo y religioso, construido hoy en día con la Consejería de Presidencia, un Centro Cultural Municipal y la Parroquia del barrio. Tras esta actuación el barrio ha quedado conformado completamente en esta primera fase.

En el PGOU de 1986 también se clasifica como suelo urbanizable programado todo el contorno de este barrio como sector 3, en el que se prevén 3.300 viviendas, así como un porcentaje elevado de uso terciario, y las correspondientes dotaciones. Este sector cuenta con 778.248 m² de los que 218.000 se destinan a sistema general para ubicar la actual vía de circunvalación de la A-40, y 44.600 m² se destinan como zona de ampliación del cementerio.

Este sector cuenta con una densidad de 40 viviendas por hectárea, y una edificabilidad bruta de 1 m²/m², de la que el 80% se destina a uso residencial unifamiliar y plurifamiliar. Las construcciones son en bloque abierto con cinco plantas más baja diáfana y viviendas unifamiliares de hasta tres alturas. El uso terciario se ubica en las plantas bajas de los bloques en altura o en edificaciones independientes con este uso.

Cuenta con un gran parque en la zona más elevada a la que se abren un número elevado de parcelas residenciales, siguiendo el modelo del primitivo barrio de Buenavista. Actualmente está construida la totalidad de las parcelas, salvo una pequeña zona en la avenida de Irlanda. Esta nueva zona se ha enlazado básicamente con el antiguo barrio de Buenavista, y con la circunvalación citada completando el ensanche iniciado en Palomarejos en la década de los sesenta, y convirtiéndose en una de las zonas más atractivas para el uso comercial, y cuenta con un nivel de dotaciones y servicios muy adecuado.

En esta zona, no obstante, se observan problemas de movilidad por la falta de interconexión con otras zonas de la ciudad como consecuencia de la red viaria de carácter radial, y con calles con excesiva pendiente y que conllevan dificultades para ubicar vías transversales.

5.2.7.2. Avenida de Europa

En el Plan General de 1964 esta zona se califica como terrenos destinados a uso dotacionales diversos, ocupando la ladera del cementerio hasta la Escuela de Gimnasia. Como consecuencia de ello en esta zona se ubica, en primer lugar, la Universidad Laboral y algunos otros equipamientos.

El Plan General de 1986 clasifica esta zona dentro del suelo urbanizable en dos sectores con uso global residencial en altura, ocupando 22,09 hectáreas, que se ubican en la ladera citada desde la avenida de Europa, que da nombre a toda la zona. Esta vía se ejecuta al mismo tiempo que los citados sectores, una vez que se hubiera suscrito el convenio entre el Ayuntamiento y el Ministerio de Defensa, que permitió ubicar el gran parque de las Tres Culturas entre esta zona y el barrio de Palomarejos.

Las construcciones levantadas se adaptan a la difícil topografía con cinco plantas de altura máxima y con un uso residencial plurifamiliar en el que existen usos comerciales en planta baja. Al mismo tiempo se concreta un pequeño centro comercial en el centro de los dos sectores y se resuelven los problemas de las distintas dotaciones y equipamientos docentes (colegio de Infantes) y administrativos (centro regional de TVE).



En la actualidad, esta zona está completamente consolidada y es un barrio nuevo de la ciudad con un alto nivel de acabados y equipamiento comercial, que ha permitido equilibrar, en parte, al núcleo urbano de San Antón.

5.2.8. Cigarrales y entorno sur del Casco Histórico⁷⁰

Los Cigarrales de Toledo se extienden al sur del río Tajo conformando la panorámica que encuadra al conjunto monumental en el meandro que forma aquél a su paso por la ciudad. Los tradicionales cigarrales constituyen fincas de campo de grandes dimensiones. Los cigarrales de Azuela, Menores, Pozuela... originalmente llegaban a tener hasta 200.000 m² y disponían de un emplazamiento dominante en el que se percibía la ciudad monumental.

Actualmente el cigarral tradicional se ha transformado hacia una parcela urbana que acoge una vivienda de primera o segunda residencia, manteniendo el entorno natural existente, en el que se quiere alejar la idea de urbanización de nueva factura. El mayor cambio se ha producido como consecuencia de la reducción de la superficie original, por lo que esta ha sufrido un descenso hasta 20.000 m² e incluso, en algunas zonas, hasta 7.500 m² de parcela mínima. Además, a esta zona de la ciudad, la llegada del proceso urbanizador en los años setenta con la creación de la urbanización de la Pozuela, ha supuesto una presión edificatoria, leve pero que ha generado cierto cambio de uso del propio territorio. En cualquier caso, se mantiene en parte la posibilidad de dominar la ciudad desde su emplazamiento, a pesar de existir una amplia extensión en la que no se divisa el conjunto monumental. Con todo ello se ha producido un cambio en el concepto y función tradicional de la zona, que, aunque no se puede considerar como traumática, debe controlarse para no transformar la zona en una urbanización habitual de segunda residencia.

La zona definida como cigarrales se ordena en el Plan General de 1964 como una zona libre con edificaciones diseminadas, en la que se produce una baja densidad, pero clasificándola como suelo urbano. El plan prevé un área de más de 600 hectáreas que limita al este con la carretera de Cobisa, al oeste con la carretera de Navalpino y al norte con esta misma vía y la carretera de circunvalación entre la carretera de Cobisa y los terrenos de la Academia militar. Con tal calificación se pretende proteger toda la panorámica sur de la ciudad monumental y se aumenta el control que la zona tiene por su accesibilidad difícil desde el Casco Histórico y por la topografía accidentada del territorio.

Este Plan General otorga a la zona edificable la posibilidad de construir viviendas unifamiliares con tipología diseminada extensiva en terrenos mayores de 7.500 m² y con edificabilidades de 0,2 m³/m² que permiten ejecutar grandes residencias. La ordenanza permite asimismo la construcción de una vivienda de guarda o cigarralero. Asimismo, se permiten los usos destinados a instituciones singulares.

Con la citada ordenación se mantienen los criterios básicos de la zona, si bien en su aplicación intensiva se ha producido la aparición de urbanizaciones específicas en las que se sustituye el cigarral tradicional por la subdivisión de parcelas. En el periodo de veinte años de vigencia del Plan General de 1964 tal aspecto se ha repetido en bastantes ocasiones con efectos perjudiciales al haberse parcelado en zonas ocultas de la panorámica del conjunto monumental y que no eran cigarrales tradicionales. La Pozuela y La Cerca se parcelan en terrenos mayores de 7.500 m² en un intento de crear una urbanización privilegiada con equipamiento social y deportivo, actuación que se queda a medio camino en su ejecución al faltar previsiones lógicas de construcción y que han conllevado edificación parcial sin conseguir obtener una zona de categoría residencial.

⁷⁰ Como anexo del Plan Especial de los Cigarrales existe un estudio histórico redactado por Alfonso Vázquez que se puede consultar para conocer perfectamente esta zona, en el que se analiza su evolución a lo largo de los últimos siglos.



La calificación como parque natural del cigarral situado al sur del conjunto monumental ha conseguido la protección total del mismo ante cualquier proceso urbanizador, habiéndose ubicado el Parador Nacional de Turismo como equipamiento singular de la zona de la piedra del Rey Moro. No obstante, hay que indicar que el terreno es de titularidad privada con lo que la calificación del mismo planteaba problemas de gestión que el Plan General de 1964 no resolvía y que conllevaba un proceso expropiatorio como sistema general de la ciudad que nunca fue llevado a cabo.

El planeamiento general aprobado en 1986 reitera la ordenación que establecía el anterior, frenando la iniciativa urbanizadora citada al calificar nuevamente esta zona como parque natural, y evitar un intento de urbanización que surgió en la década de los años setenta para ubicar un elevado número de viviendas unifamiliares en esta zona.

En el conjunto de la zona, este plan mantiene las determinaciones básicas preexistentes. La zona de cigarrales se mantiene muy similar a la anterior, en cuanto a su extensión, ampliándose la superficie mínima segregable a 20.000 m² en las zonas de los cigarrales tradicionales, y en las zonas cercanas a la panorámica de la ciudad. La zona calificada como parque natural mantiene tal propuesta dentro de un suelo protegido que se adscribe como sistema general dentro de una unidad colindante, lo que permite obtener este suelo como una cesión del programa de actuación urbanística en el que se concentra los aprovechamientos urbanísticos de toda la unidad, que cuenta con una densidad de 0,5 viv/ha, en una zona distante del parque y que se apoya en el lado oeste de la carretera de Cobisa.

En el año 2008 se aprueba el Plan Especial de los Cigarrales, tras la aprobación del POM de 2007, en el que se establecen diversas determinaciones para resolver algunos de los aspectos problemáticos de la zona. En este plan se mantiene la edificabilidad anterior, pero se limitan las construcciones auxiliares y sus emplazamientos, de igual forma quedan prohibidos los usos terciarios, incluso los hoteleros, si bien, tras la anulación del POM en el año 2018, el Plan Especial, al ser desarrollo del general, también queda anulado.

En el Plan se definían tres zonas distintas que regulaba en grados las superficies mínimas para parcelar, al tiempo que se ha hizo un estudio ambiental preciso de toda la zona⁷¹. En este plan se establece un mayor control en relación con las urbanizaciones y con los acabados de los viales, al tiempo que se establecen un control de cerramientos de parcelas, accesos, ajardinamientos, mobiliario urbanos y colores.

Este plan establece claramente las dimensiones de las parcelas en función de su emplazamiento dominante sobre el Casco Histórico, y en el mismo se fijaban las condiciones estéticas de construcción y sobre todo de urbanización, al tiempo que se definían estrictamente los usos y las instituciones o edificios singulares permitidos. Este aspecto es básico y supone regular la terciarización de una zona con gran potencial paisajístico. El citado plan especial cuidaba su relación con el río Tajo y sus márgenes y con el suelo rústico que rodea la ciudad en esta zona.

Dentro de esta zona debe valorar la presencia del Cerro del Bu como elemento de la historia de Toledo y su situación estratégica en la conformación de la hoz del río.

En el año 2003 se inicia la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora en la unidad conocida como La Sista, en desarrollo del PGOU de 1986, que ocupa 150 hectáreas para ubicar

⁷¹ Existe un estudio ambiental preciso de todo el ámbito de este Plan Especial que analiza las distintas unidades ambientales, de forma particularizada, y que sirvió de base a la redacción de dicho Plan.



75 parcelas unifamiliares con 35.600 m² construidos residenciales y 5.985 m² terciarios. Como consecuencia de esta actuación el Ayuntamiento de Toledo ha recibido 868.971 m² destinados al Parque Natural citado, que representa el segundo espacio natural existente más grande. Con esta cesión se ha conseguido preservar toda la zona y su entorno de la zona de cualquier presión urbanizadora posterior y permite disponer de una amplia zona natural para uso de la ciudad.

El Plan General de 1986 permite también el desarrollo de los enclaves consolidados de la zona de los cigarrales que se apoyan en las carreteras y que cuentan con superficies pequeñas proviniendo, en su mayoría, de suelo de cesión municipal. No obstante, la ordenanza es excesivamente generosa en cuanto al aprovechamiento permitido (1,50 m²/m²) y ha posibilitado la sustitución de la vivienda unifamiliar original en esta zona, por el bloque abierto lo que ha supuesto una transformación de la tipología. Igualmente, dentro de estos enclaves existen bolsas de suelo vacante de dimensiones elevadas para considerarlas como tal suelo y deberían haber tenido un tratamiento diferente.

Las unidades consolidadas están limitadas al máximo en el PGMOU de 1986, pero su cambio tipológico es claro y supone una presión para las zonas adyacentes de los Cigarrales. En el POM de 2007 estas unidades mantienen la delimitación del plan anterior, pero las ha incluido en una unidad con el fin de poder ordenarlas de forma detallada a través de un plan especial. En este nuevo POM se ha reducido considerablemente la edificabilidad bruta y neta, y se han establecido diversas consideraciones con respecto a la implantación de las construcciones en el medio existente⁷². El Plan Especial se acaba de tramitar con el POM ya anulado, por lo que finalmente se aprueba como desarrollo del PGOU del 86, siendo plenamente vigente.

5.2.9. Urbanizaciones de baja densidad

Dentro de la organización urbana de Toledo existen zonas diversas que se desmiembran del núcleo central a través de las vías de penetración que enlazan el municipio con las carreteras limítrofes, conformando urbanizaciones más modernas que dependen del resto de la ciudad al constituir únicamente un núcleo con carácter casi exclusivo residencial.

5.2.9.1. Cigarrales de Vistahermosa

La primera urbanización exterior que se realiza en Toledo (los Cigarrales tradicionales no pueden tener tal carácter) se levanta en la carretera de Ávila, junto al río Tajo, a una distancia de dos kilómetros del núcleo urbano de Palomarejos. La urbanización, conocida como los Cigarrales de Vistahermosa, se inicia en el año 1968 con la redacción de un Plan Parcial. Tal documento prevé la ordenación del terreno situado entre la carretera N-403 de Toledo a Ávila y el Camino de Lavaderos, ocupando una superficie de 236,71 hectáreas. El Plan se subdivide en tres fases con un total de 587 parcelas, ejecutándose únicamente dos fases con casi 350 parcelas.

El documento se tramita y aprueba en tales fechas iniciándose la urbanización y construcción de viviendas en los primeros años de la década de los setenta. Las parcelas tienen una superficie entre 2.000 y 3.000 m² para permitir la construcción de vivienda unifamiliar aislada, en un intento de introducir un tipo de vivienda inexistente en Toledo. El objetivo es poder ofrecer una oferta para la clase media que no tiene capacidad para optar a un cigarral tradicional. La urbanización

⁷² El Plan Especial de estas unidades resuelve los problemas descritos, amplía las zonas verdes y deslinda las vías pecuarias de la zona, además de controlar las tipologías de las futuras construcciones. Este Plan Especial reduce considerablemente las intensidades y aprovechamientos establecidos en el POM de 2007, que a su vez son muchos menores que los recogidos en el PGOU de 1986. El Plan Especial incluye las seis unidades que integran este ámbito discontinuo.



se acomete con celeridad enajenándose las parcelas de forma que cada adquirente construye su vivienda, y programándose también las zonas de equipamiento comercial y deportivo-social, aunque éstas no se ejecutan.

El resultado obtenido se considera aceptable al cubrir un mercado inexistente en la ciudad y posibilitar el aumento de la reducida oferta que ha tenido Toledo hasta la década de los noventa, además de exigir el Plan General la constitución de entidades de conservación a los propietarios, por lo que el mantenimiento de la urbanización no supone una carga para el Ayuntamiento. La urbanización se encuentra concluida, si bien en la segunda fase existen todavía algunas parcelas desocupadas que se van construyendo lentamente.

El Plan General de 1986 recoge esta actuación como una unidad en la que se mantienen las determinaciones de los planes parciales anteriores. No obstante, en el documento asimismo se prevé la ampliación de la unidad a través de un nuevo sector (número 29) con 145 hectáreas, clasificándolo como urbanizable no programado, en el que tienen cabida 1.400 viviendas en parcelas mayores de 300 m². Con tal calificación se pretendía completar la unidad iniciada en la tercera fase anterior con un programa de vivienda adosada de menor coste que la existente⁷³.

En la actualidad, esta urbanización, denominada La Legua, se encuentra concluida, habiéndose iniciado las obras de construcción de múltiples parcelas unifamiliares, y algunas plurifamiliares, aunque en la zona más oeste existen grandes manzanas o bolsas de suelo urbano que aún no están edificadas y que requieren un desarrollo interno, por lo que se están tramitando los diferentes programas de actuación urbanizadora para su ejecución. De igual manera, el sector ha conseguido ubicar equipamientos privados de uso docente y otros deportivos de gran interés para la zona y que tienen respuesta en el resto de la ciudad.

5.2.9.2. Los Pozos y El Sapo

La pequeña unidad de los Pozos, que se ubica en el margen izquierdo de la vega del río frente a la Fábrica de Armas, junto a la zona de la Olivilla, surge en la década de los años sesenta con la parcelación incipiente de parte de la finca original, y con la aparición de algunas construcciones residenciales aisladas en parcelas de 3.000 m² de superficie aproximada.

El Plan General de 1986 ordena la zona mediante su clasificación como suelo urbano y la constitución de una Entidad Conservadora que legaliza la situación creada con la urbanización de la zona. En ella se establecen 50 parcelas residenciales sin ningún tipo de dotación pública.

La unidad denominada El Sapo surge también como parcelación de un cigarral tradicional de esta zona. La unidad tiene características similares a la anterior para permitir viviendas unifamiliares aisladas con una tipología similar al cigarral en terrenos de 5.000 m². El Plan General de 1986 legaliza la actuación de esta zona clasificándola como suelo urbano con un convenio urbanístico paralelo para que los propietarios asuman la urbanización completa de la unidad.

5.2.9.3. San Bernardo

En los años finales de la década de los setenta se efectúa una segregación ilegal de parte de la finca de Montesión en la que existe el Monasterio de San Bernardo. Éste proviene de una

⁷³ En 2003 se concluyeron las obras de urbanización de este sector, comenzando la construcción de las viviendas y las edificaciones terciarias.



fundación tardía del Císter, existiendo un monasterio con gran valor monumental tanto por el propio edificio como por los jardines de la finca, que originalmente tenía unas 600 hectáreas.

La situación de esta parcelación ilegal se soluciona mediante la redacción de un convenio urbanístico entre la propiedad y el Ayuntamiento, afectando a la totalidad de la superficie primitiva de la finca original. El convenio prevé la ejecución de dos sectores residenciales para viviendas aisladas en parcelas mayores de 2.500 m², con 174 hectáreas para la edificación de 400 viviendas en el primer sector, y con 108 hectáreas para legalizar las parcelas existentes que ascienden a más de 120. Ambas zonas se desarrollan a través de dos Programas de Actuación Urbanística y sus correspondientes Planes Parciales, que se desarrollan en la década de los noventa.

La actuación de la urbanización a legalizar se ciñe a este aspecto con el fin de resolver los problemas inherentes en el mismo, por lo que la ordenación se ajusta a los condicionantes que marcan los viales existentes, así como los límites de las parcelas cerradas, por lo que se pierden las posibilidades para una mejor implantación que podría haber existido en la finca.

La segunda urbanización se realiza en el resto de la finca, y hacia el suroeste de la misma, que se divide en dos zonas. La primera corresponde con la urbanización citada en la que se ubican 400 parcelas para un uso residencial unifamiliar. En la segunda zona se obtiene a favor del Ayuntamiento la cesión de 308 hectáreas, como consecuencia del convenio suscrito, para ubicar un parque natural y otras zonas dotacionales de carácter público. Al mismo tiempo se mantiene el monasterio actual dentro de un terreno de 100 hectáreas donde se ubican el monasterio y otras 22 hectáreas para un olivar. La nueva urbanización prevé un desarrollo lógico en dos etapas y cuenta con un diseño ajustado a la difícil topografía del monte bajo que tiene la finca⁷⁴. Actualmente la primera etapa está con un alto nivel de construcciones, mientras que en la segunda es muy bajo, quedando vacantes unas 150 parcelas⁷⁵.

5.2.9.4 Valparaíso

Esta unidad (denominada también Carrasco) se apoya en la carretera Toledo-Ávila, al noreste de la misma, y con un único acceso, quedando clasificada como suelo urbanizable no programado en el Plan General de 1986 sobre una superficie de 108,5 hectáreas. En la misma se establece un uso residencial de baja densidad (10 viv/ha) para la construcción de viviendas unifamiliares en parcela de dimensión reducida.

La unidad se ha desarrollado a través de un Programa de Actuación Urbanística y un Plan Parcial y prevé un gran espacio destinado al sistema general de comunicaciones en el que se van articulando grandes manzanas con la edificación residencial. Asimismo, existe una importante cesión a favor del Ayuntamiento para ubicar dotaciones de carácter general para servicios de la ciudad.

En ella se prevén 1.009 viviendas con tipología de edificación en hilera, adosada y aislada, en la que existen zonas libres privadas⁷⁶. Además, existen parcelas para usos terciarios que actualmente están construidas.

⁷⁴ En 2002 se habían concluido las obras de urbanización de los dos sectores afectados, que conforman este sector.

⁷⁵ El POM de 2007 estableció una nueva unidad en la segunda etapa para aumentar la densidad, lo que suponía tener que modificar la superficie de las parcelas, aumentando considerablemente los aprovechamientos finales de la zona. No obstante, esta modificación fue anulada por sentencia judicial, por lo que se mantiene la segunda fase de esta urbanización tal y como se había aprobado en su momento y como desarrollo del PGOU de 1986, como suelo urbano consolidado.

⁷⁶ En la actualidad la unidad esta urbanizada y construida en su totalidad.



5.2.9.5. La Bastida

La unidad número 33 del Plan General de 1986 se clasifica también como suelo urbanizable no programado, manteniendo así la continuidad con la unidad de San Bernardo con la que linda. El terreno tiene 35,8 hectáreas y se permiten 5 viviendas por hectárea, con lo que se obtienen 179 viviendas.

La unidad se ha desarrollado a través de un Programa de Actuación Urbanística y un Plan Parcial y prevé una importante cesión a favor del Ayuntamiento para ubicar dotaciones de carácter general para servicios de la ciudad, en la que se ha ubicado en la actualidad una entidad docente, el colegio Mayol, que se reubica al quedar afectado su anterior complejo por la ejecución del nudo de infraestructuras al noroeste de la Vega Baja.

Las parcelas resultantes tienen una superficie inferior a las de San Bernardo, habiéndose ordenado la zona con varias tipologías residenciales, alguna de las cuales permite como compatible un uso terciario hotelero o comercial⁷⁷.

5.2.9.6. Casa de Campo

Corresponde con la unidad número 35 del Plan General de 1986, que se clasifica también como suelo urbanizable no programado, ubicándose en la margen derecha del río Tajo. El sector cuenta con 25,5 hectáreas y se permite un uso residencial unifamiliar de baja densidad en una tipología de vivienda aislada.

La unidad se ha desarrollado a través de un Programa de Actuación Urbanística y un Plan Parcial, estando en la actualidad completada la urbanización y la construcción.

5.2.9.7. El Beato

Corresponde con una actuación de mejora surgida al amparo de la nueva legislación urbanística autonómica, la LOTAU, siendo la única actuación de este tipo que se produce en el municipio de Toledo. Este nuevo sector surge en el límite del municipio, en la zona norte del mismo que linda y conurba con Olías del Rey.

La superficie de este ámbito asciende a 303.394 m², y en ella se permiten 364 viviendas unifamiliares, en una tipología aislada o adosada, existiendo también una zona con un pequeño uso terciario.

El sector se ha desarrollado a través de un Programa de Actuación Urbanizadora y su ordenación con un Plan Parcial de Mejora, estando en la actualidad completada la urbanización, y quedando aún parcelas vacantes.

Este sector es colindante con otro que cuenta con el mismo nombre, pero que se tramitó por el Ayuntamiento de Olías del Rey, también a través de un procedimiento innovador. Tras los trabajos efectuados por el Instituto Geográfico Nacional, que han verificado el límite jurisdiccional de los municipios, se ha comprobado que toda esta urbanización realmente está en el municipio de Toledo, si bien en todos los aspectos depende del municipio de Olías, habiéndose puesto de acuerdo los dos municipios afectados.

⁷⁷ En la actualidad la unidad esta urbanizada y construida en su totalidad.



5.2.9.8. Cerro de los Palos

Esta zona afecta a una amplia superficie de terrenos situados al sur de Toledo, y que lindan en su límite este con Los Cigarrales. Originalmente esta zona surge como una escisión de la Quinta de Mirabel, en una zona donde se produce una parcelación ilegal de esta parte de la finca original, y se levantan algunas pequeñas construcciones aisladas.

El Plan General de 1986 ordena la zona mediante su clasificación como suelo urbanizable no programado. En ella existen más de 400 parcelas con diversa superficie y sin ningún tipo de dotación pública.

Esta zona afecta a una superficie total de 1.050.962 m², si bien dentro de la misma existen distintas zonas con problemática diferente que obliga a su análisis independiente. Dentro de esta superficie se encuentra el sistema general del Cerro de los Palos, donde se ubican infraestructuras generales de la ciudad, así como una superficie muy elevada de una vía pecuaria que discurre sobre la carretera comarcal existente.

Esta unidad se ha intentado regularizar en diversas ocasiones, pero ha sido imposible ante la dificultad de la gestión de la misma y tenerla que ajustar a la legislación vigente en cada momento, además del asentamiento chabolista existente en la vía pecuaria.

5.3. ZONAS URBANAS INDUSTRIALES

5.3.1. Zonas discontinuas

Originalmente las zonas industriales han existido en la ciudad de Toledo intercaladas en el continuo urbano de cada uno de sus barrios. Han existido industrias en todos sus barrios, si bien en el Casco Histórico éstas han sido de menor dimensión, y han sido mucho mayores en los barrios de Santa Bárbara y de San Antón.

Hasta la década de los años noventa en Toledo pervivieron la fábrica de harinas, en su interior, y las carpinterías adosadas a la muralla, así como alguna otra industria ubicada cercana al río Tajo. Evidentemente en esta zona también han existido las actividades relacionadas con el río y su producción hidroeléctrica. Hoy en día en el Casco Histórico únicamente se puede hablar del mantenimiento de los artesanos en su interior, y de pequeñas industrias de fabricación de mazapán.

En el barrio de Santa Bárbara existía una fábrica de viguetas, de la que todavía se conserva su chimenea en el parque que la ha sustituido, colindante con las viviendas de la zona este del mismo. Pero al norte de este barrio, apoyado en la línea férrea es donde han existido las mayores industrias, algunas de ellas ya mencionadas como los depósitos de combustible, o la fábrica de sepiolita. En esta zona también han existido industrias de transformación, y alguna asociada a la facilidad de las líneas de ferrocarril.

Actualmente gran parte de estas industrias ha desaparecido y únicamente se mantiene alguna nave en la zona del este del barrio junto al ferrocarril.

En el barrio de San Antón han existido industrias de menor dimensión, que se pueden asociar a labores de artesanía, y relacionadas con la construcción, cerrajería o carpintera. En esta zona habría que destacar asimismo las que se apoyaban en la calle del General Villalba y que desaparecieron a finales del siglo pasado.



En el resto de los barrios las industrias han sido de menor importancia y únicamente han permitido el desarrollo de actividades auxiliares a la función residencial, si bien en algunos puntos de Palomarejos la normativa las ha permitido hasta hace pocas décadas.

5.3.2. Polígono Industrial

En la actualidad el uso industrial se encuentra concentrado, en su casi totalidad de actividades, en la zona industrial del polígono de Santa María de Benquerencia. Este Polígono se encuentra estratégicamente localizado al este del casco urbano de Toledo, con acceso directo a la carretera N-400 Maqueda-Cuenca, hoy convertida en la autovía A-40. Cuenta también con accesos a la autovía A-42 Madrid-Toledo y con la carretera N-403 Toledo-Ciudad Real. Queda limitado al Norte por la línea ferroviaria Madrid-Toledo y se encuentra situado próximo a la Estación de ferrocarril de Toledo. Se constituye como un polígono lineal que se ordena en dos viales paralelos a la autovía, con calles transversales en sentido norte-sur.

Este polígono industrial surge, como ya se ha indicado en esta Memoria, como polígono de descongestión de Madrid, y en la actualidad cuenta con un elevado número de empresas en el mismo. Este polígono se ha desarrollado en tres fases, ocupando una superficie total de 282 hectáreas que se divide en tres fases, la última de reciente urbanización:

- 1ª Fase: 34 Ha.
- 2ª Fase: 177 Ha.
- 3ª Fase: 71 Ha.

El número de empresas instaladas en el Polígono Industrial es de 400 aproximadamente, tratándose de un Polígono con usos de servicios y algunos comerciales, donde se mezclan estos usos, aproximadamente al 50 %, con la industria convencional de una forma aleatoria y no sectorizada, lo que provoca conflictos por las diferentes necesidades de cada uso, principalmente en lo que se refiere a la movilidad y a la necesidad de aparcamientos.

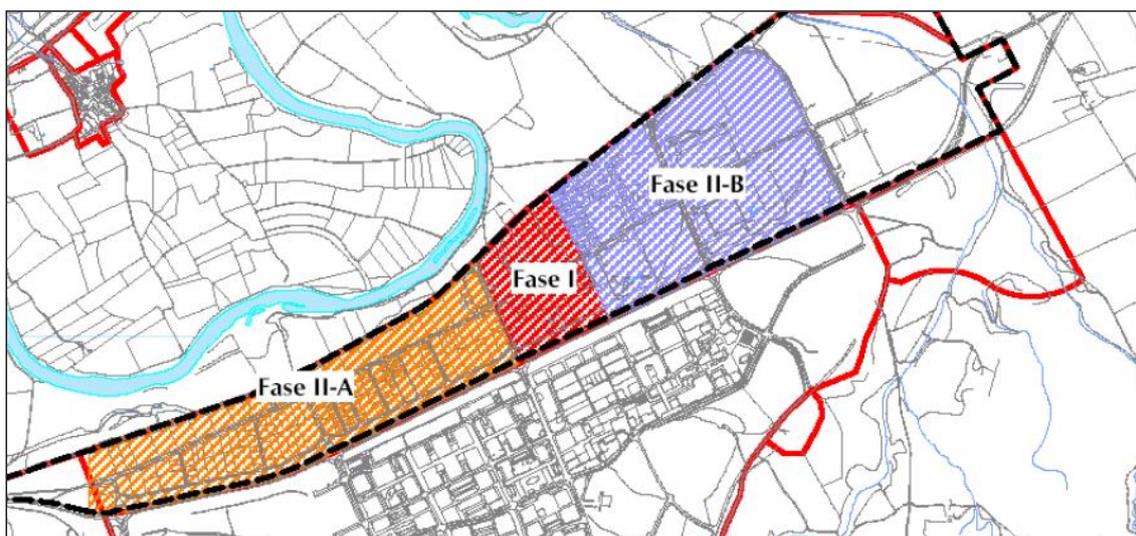
La tendencia en los últimos años es el paulatino incremento en la aparición de medianas superficies comerciales de venta directa al público: mueble, bricolaje, electrodomésticos, etc. Aunque hay varias empresas multinacionales mayoritariamente se trata de empresas locales de mediano y pequeño tamaño. Los sectores localizados en el Polígono son diversos. Entre ellos existen actividades del sector farmacéutico, agroalimentario, talleres de vehículos, electrodomésticos, muebles, textil, calzado, cerámica industrial y construcción, etc...

La tipología edificatoria también es muy diversa, ya que cuenta desde minipolígonos e industria nido, hasta gran industria en edificación aislada. No obstante, a grandes rasgos, se pueden distinguir dos grandes áreas de características relativamente similares delimitadas por la calle Guadarrama:

- Sector Oeste: Corresponde a los desarrollos más densos del Polígono (Fase II-A). Las parcelas son de tamaño medio-pequeño (entre 10.000 3.000 m²), excepto la industria nido (500 m²). Hay un claro déficit de dimensiones de viales y de aparcamientos.
- Sector Este: En este sector se encuentran industrias de mayor tamaño. La parcelación es de tamaño medio-grande (de 5.000 m² hasta 75.000 m²), principalmente en los suelos que corresponden a la Fase II-B, donde todavía se encuentran algunas parcelas sin edificar. En la zona más próxima al Sector Oeste, correspondiente a la fase I, existen promociones de industria nido o minipolígono, con una parcelación de menor tamaño (en torno a 500 m²).



En la siguiente imagen de la memoria descriptiva del POM.2007 se recoge la situación actual de esta zona:



En el POM de 2007 se planteaban las siguientes propuestas para esta zona industrial:

- Debe realizarse un estudio de reordenación de tráfico y mejora vial en el conjunto del polígono industrial.
- Debe estudiarse la normativa de usos aplicable, ya que la actual es bastante rígida.
- Dada la abundancia relativa de parcelas vacantes en las fases I y IIA, debería estudiarse la posibilidad de obtener dichos suelos, o parte de ellos, para intentar solucionar los déficits de dotaciones y aparcamientos.
- Junto con la puesta en el mercado de los suelos vacantes en la fase IIB, de dimensiones considerables, se deberá incrementar la oferta de suelo industrial, ampliando el polígono en dirección Este, entre la vía y la N-400, dotando dichos suelos con las condiciones de infraestructuras y servicios adecuados para actividades industriales y tecnológicas modernas. Todo ello, en aras de mejorar la competitividad de Toledo en materia de actividades económicas, y de posibilitar la implantación de nuevas actividades generadoras de empleo y riqueza.
- Debe estudiarse asimismo la posibilidad de crear una conexión ferroviaria en el polígono, que ofrezca una alternativa de transporte ferroviario de mercancía de cara a mejorar su competitividad en materia logística.

Todos estos aspectos son merecedores de un estudio integral y completo del suelo industrial, incluyendo el polígono actual y las necesidades no satisfechas del mismo. El estudio debería contener al menos los siguientes componentes:

- Plan de Rehabilitación y recualificación del sector Oeste.
- Plan de dotación del Polígono, incluyendo las necesidades tanto de tipo social (deportivos, guarderías, culturales, etc.), como de tipo empresarial (servicios para las empresas y similares).
- Plan de ampliación del suelo industrial, con una ordenación primaria de infraestructuras y parcelación.
- Estudio de viabilidad de un apeadero para trenes de mercancías aprovechando la contigüidad del trazado ferroviario.

Las dos conexiones extremas de la vía interior vertebradora (calle río Jarama) con la carretera N-400 están mal resueltas. Carece de apeadero para mercancías a pesar de estar limítrofe con



el ferrocarril. Si bien en términos de trazado el viario resuelve adecuadamente la conectividad interior, en cambio la sección de las vías, dada la densidad de ocupación del suelo y la carencia de aparcamientos en el interior de las parcelas, es insuficiente, en buena parte del polígono (especialmente en las fases I y IIA), para soportar la carga de tráfico y las necesidades de aparcamientos.

El polígono carece de los equipamientos sociales, deportivos, asistenciales o de parques (salvo el parque lineal de la banda de protección de la carretera N-400), requeridos para el uso y las actividades existentes. Para ello propone las acciones que se reflejan en el siguiente plano y que son:

- Plan de rehabilitación y reurbanización de las Fases I y IIA.
- Plan de ordenación y urbanización de la fase IIB.
- Acondicionamiento y ampliación de espacios libres.
- Apeadero ferroviario.

5.3.3. La rehabilitación del Polígono

Dentro del mismo capítulo de actividad industrial, se plantea la necesidad de un plan de rehabilitación del actual polígono, para abordar las insuficiencias y disfuncionalidades que actualmente padece, especialmente en materia de dotaciones, espacios libres, red viaria y aparcamientos, si bien, la calle Jarama ha sido recientemente reacondicionada a través de las actuaciones con fondos europeos.

Por otro lado, la ampliación hacia el este del nuevo polígono industrial generará un proceso más abierto y flexible de reubicación puntual de empresas, que permita una mejor redotación del polígono actual. Un diagnóstico muy frecuente en relación al espacio industrial “histórico” insertado en tejidos urbanos es una deficiente situación infraestructural y dotacional: Acerados exigüos o en mal estado, señalizaciones y mobiliario urbano deficientes, espacios libres de uso público muy insuficientes y poco cualificados, carencia de aparcamientos, sistemas de recogida y tratamiento de residuos inapropiados, baja calidad edificatoria, etc.

Por regla general se trata de polígonos industriales surgidos a finales de los años sesenta, como es el caso del Polígono Benquerencia en Toledo. Se trata de espacios saturados, en su mayor parte absorbidos ya por la trama urbana, pero a la vez desconectados, a modo de islas. Por tanto, son suelos con unas rentas de posición importantes, lo que genera tensiones especulativas. A ello hay que unir el trato superficial o casi residual que el suelo industrial ha venido recibiendo dentro de la práctica urbanística; la escasa presencia, con excepciones, de estrategias de desarrollo local específicamente urbanas; y la frecuencia con que tales polígonos carecen de entidades de conservación.

De ahí que la rehabilitación urbanística de polígonos industriales con problemas de congestionamiento y baja calidad dotacional, ambiental y paisajística es hoy por hoy, una cuestión importante, especialmente en aglomeraciones urbanas, y, por tanto, requiere de una respuesta integrada por parte de los distintos niveles de la Administración.

Se pueden identificar tres argumentos que justifican las estrategias de rehabilitación de polígonos en la actualidad:

a) El suelo industrial, y los aspectos de localización en general, cada vez están jugando un papel más activo para un desarrollo empresarial moderno, donde el espacio no es ya un mero soporte sino que puede constituirse en valor añadido a través de sus condiciones de accesibilidad, diseño



urbano (señalética, espacios verdes, flexibilidad del parcelario), oferta de infraestructuras avanzadas (fibra óptica, redes locales, tratamiento de residuos) o servicios especializados (centros de empresa, centros de formación, equipamiento deportivos).

b) La revitalización del suelo industrial obsoleto es parte integrante de la nueva gestión urbana. Las estrategias deben figurar en lugar destacado dentro de la agenda de las políticas de desarrollo local en grandes ciudades, junto a otras cuestiones como:

- Posibilidad de nueva oferta de suelo industrial convencional en la ciudad central, con la oportunidad de introducir nuevas fórmulas de urbanismo industrial, así como de promoción y gestión.
- Definición del papel urbano que deben cumplir grandes bolsas de suelo de vocación industrial y su articulación efectiva como oferta.
- Oferta de espacios de excelencia o de alto valor añadido.
- Valoración de la oferta actual para terciario avanzado.
- Definición del espacio de las actividades comerciales de espacios ya ocupados.

c) Un tercer argumento proviene de que las grandes piezas de suelo industrial, que supone una oferta mal dimensionada y concentrada (heredera directa de la estrategia de polos de desarrollo, con la sociedad estatal SEPES, antes INUR⁷⁸, prácticamente como un único operador público), han quedado al margen de los nuevos criterios de ordenación, la mejora del binomio precio/calidad, o fórmulas de cesión de la propiedad con finalidad anti especulación. Estos cambios experimentados por los sistemas de suelo industrial no alcanzan a polígonos insertos en tejidos urbanos dada su condición de espacios ya ocupados.

A partir de aquí se impone una nueva etapa, donde la generación de nueva oferta por una multiplicidad de operadores debe ajustarse a un esquema regional de ordenación para estos usos de suelo, y las operaciones de remodelación y revitalización de espacios existentes, pero ya con problemas de funcionalidad, pasan a un lugar destacado.

5.4. SISTEMAS GENERALES, ESTRUCTURANTES Y DOTACIONES LOCALES

Toledo cuenta con múltiples dotaciones de carácter público y privado, muchos de los cuales son la muestra de la importante historia del municipio y del rico patrimonio arquitectónico que se ha mantenido hasta este momento.

Existen estas dotaciones, en todas sus categorías, en todos y cada uno de los barrios o distritos urbanos existentes. En los núcleos urbanos tradicionales estas dotaciones provienen de hace varios años e incluso siglos, y en las zonas urbanas de más reciente urbanización provienen fundamentalmente de las cesiones que se han ido produciendo en los continuos planeamientos urbanísticos que se han ido produciendo a lo largo de los años.

Evidentemente la ciudad por ser capital de la región de Castilla-La Mancha cuenta con un importante número de edificaciones institucionales. Al mismo tiempo la ciudad a lo largo de los siglos pasados ha sido capital de España en dos ocasiones, lo que le ha conferido un carácter singular, y la ha dotado del resto de instituciones administrativas, religiosos y militares, que han permitido un rico patrimonio y un número elevado de inmuebles relacionados con las mismas.

⁷⁸ Instituto Nacional de Urbanización, que dependía del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.



Tras la capitalidad regional, Toledo ha incrementado también esas dotaciones con la presencia de una gran parte de la Universidad de Castilla-La Mancha, adquiriendo un papel en la vida de la ciudad de sumo interés.

Todos los terrenos dotacionales se han detallado en el plano de información correspondiente, tal y como se establece en la Norma Técnica de Planeamiento. En las siguientes tablas, se desglosan los equipamientos existentes dentro del término municipal, diferenciando entre los de titularidad pública (Pb) y privada (Pr), e indicando la clasificación del suelo en el que se encuentran.

5.4.1. Sistemas generales o estructurantes

Dentro de las dotaciones citadas existen bastantes que deben ser consideradas como sistemas generales (dominio público) o estructurantes (de cualquier titularidad):

SISTEMAS GENERALES ⁷⁹						
Nº	Denominación	Uso	m ² s	m ² c	Clasificación	Propiedad
1	Cementerio	DEIS	105.812	1.478	SU	Pb
2	Cementerio Azucaica	DEIS	730	56	SU	Pb
3	Tanatorio	DEIS	8.442	8.204	SU	Pb
4	Depuradora Estiviel	DEIS	98.000	-	SR	Pb
5	Depuradora Polígono	DEIS	37.547	11.484	SU	Pb
6	Depuradora Lavaderos	DEIS	155.897	-	SU	Pb
7	Infraestructuras ciudad La legua	DE	220.467	0	SU	Pb
8	Infraestructuras Valparaíso	DE	359.799	0	SU	Pb
9	Depuradora San Bernardo	DEIS	-	-	SR	Pb
10	Cerro de los Palos	DEIS	94.838	6.008	SR	Pb
11	Depósitos aguas Buenavista	DEIS	19.903	5.000	SR	Pb
12	Depósitos aguas Sta. Bárbara	DEIS	15.821	4.369	SR	Pb
13	Depósitos aguas Azucaica	DEIS	2.500	1.500	SR	Pb
14	Depósitos aguas Valparaíso	DEIS	2.500	500	SU	Pb
15	Vertedero Basuras	DEIS	670.200	1.500	SR	Pb
16	Estación transformadora	DEIS	30.889	2.025	SR	Pr
17	Estación ferrocarril	DEIS	35.377	4.673	SU	Pb
18	Estación autobuses	DEIS	14.028	10.083	SU	Pb
19	Campo futbol Salto del Caballo	D-CU-DE	21.204	20.400	SU	Pb
20	Zona deportiva Tres Culturas	D-CU-DE	88.750	20.000	SU	Pb
21	Hospital Parapléjicos	DSA	187.147	64.638	SU	Pb
22	Hospital Virgen de la Salud	DSA	19.377	56.296	SU	Pb
23	Hospital del Valle	DSA	87.670	11.857	SR	Pb
24	Residencia S. A. San José	DSA	82.141	36.041	SU	Pb
25	Hospital provincial	DSA	50.264	18.988	SU	Pb
26	Hospital Polígono	DSA	326.400	313.000	SU	Pb
27	Bomberos	DAI	5.969	2.900	SU	Pb
28	Cuartel Guardia Civil	DAI	10.684	16.699	SU	Pb
29	Policía Nacional	DAI	5.354	12.186	SU	Pb
30	Juzgados provinciales	DAI	2.279	10.701	SU	Pb
31	Audiencia Provincial	DAI	1.478	3.440		

⁷⁹ Algunas de las superficies señaladas están pendientes de verificarse tras la correspondiente comprobación posterior en campo.



32	Servicio emergencias	DAI	26.299	-	SU	Pb
33	Parque móvil ministerios	DAI	5.699	4.325	SR	Pb
34	Alcázar	DAI	23.161	60.869	SU	Pb
35	Academia infantería	DAI	582.770	139.507	SU	Pb
36	Observatorio meteorológico	DAI	139.507	3.696	SU	Pb
37	Centro regional TVE	DAI	6.470	6.013	SU	Pb
38	Universidad Fabrica Armas	DAI	108.854	55.606	SU	Pb
39	Palacio de Fuensalida	DAI	1.625	4.320	SU	Pb
40	Cortes Regionales CLM	DAI	3.007	3.002	SU	Pb
41	Diputación Provincial	DAI	3.196	7.873	SU	Pu
42	Ayuntamiento	DAI	2.016	5.818	SU	Pu
43	Dotacional Fabrica Armas	D-CU-DE	37.858	18.942	SU	Pb
44	Universidad San Pedro mártir	D-CU-DE	7.409	19.912	SU	Pb
45	Universidad Madre de Dios	D-CU-DE	7.409	3.467	SU	Pb
46	Univ. Cardenal Lorenzana	D-CU-DE	2.183	2.498		
47	Centro formación profesional	D-CU-DE	87.995	27.617	SU	Pb
48	Catedral	D-CU-DE	14.691	17.867	SU	Pr
49	Palacio Arzobispal	D-CU-DE	5.193	13.183		
50	Plaza de Toros	D-CU-DE	14.691	2.189	SU	Pr
51	Campo futbol Salto Caballo	D-CU-DE	8.642	20.400	SU	Pb
52	Circo Romano	D-CU-DE	85.591	0	SU	Pb
53	Cerro del Bu	D-CU-DE/DV	43.000	0	SR	Pr
54	Museo de Santa Cruz	D-CU-DE	10.020	16.700	SU	Pb
55	Museo de Santa Fe	D-CU-DE	2.027	3.079	SU	Pb
56	Museo del Greco	D-CU-DE	2.908	1.704	SU	Pb
57	Parque Fuente del Moro	DV	1.223.459	0	SU	Pb
58	Parque Santa Barbara	DV	162.626	0	SU	Pb
60	Parque La Bastida 1	DV	194.946	502	SU	Pb
61	Parque La Amistad	DV	70.251	0	SU	Pb
62	Parque Polvorines	DV	47.334	750	SU	Pb
63	Parque natural Cigarrales	DV	868.971	0	SR	Pb
64	Parque natural San Bernardo	DV	3.080.000	0	SU	Pb
65	Espacios libres San Bernardo	DV	154.100	0	SU	Pb
66	Parque Safont	DV	77.348	500	SU	Pb
67	Parque del Crucero	DV	67.023	0	SU	Pb
68	Parque de las Tres culturas	DV	95.050	10.271	SU	Pb
69	Parque Azucaica	DV	36.066	0	SU	Pb
70	Ribera derecha rio Tajo	DV	195.000	2.500	SU	Pb
71	Ribera izquierda rio Tajo	DV	210.000	0	SU	Pb
72	Equipo comunitario La Bastida	DE	66.537	3.500	SU	Pb
73	Viveros Vega Baja	DE-DV	179.349	2.055	SU	Pb
SU: Suelo urbano - SR: Suelo rústico						
Pb: Público - Pr: Privado						

Dentro del municipio de Toledo existen bastantes instalaciones institucionales de ámbito de ciudad que, con independencia de detallarse como sistemas generales, deben reseñarse con mayor detalle, por lo que algunas de estas se describen a continuación.

Parque de bomberos



De titularidad municipal el actual parque de bomberos data del año 1987, y se sitúa en la zona de Safont, y corresponde con la parcela catastral 2940001VK1124B0001SQ, que tiene una superficie de 5.969 m² y cuenta con 2.900 m² construidos.



Dotaciones Cerro de Los Palos

Ubicado en el denominado Cerro de Los Palos, corresponde con una zona donde se encuentra centralizadas algunas de las infraestructuras fundamentales de la ciudad. Hay que destacar los depósitos de agua con la planta de potabilización de los mismos, que reciben el agua del canal procedente del Torcón. Asimismo, están en esta zona instaladas las principales antenas de telecomunicaciones. Esta zona corresponde con la parcela catastral 45900A103000070000IH, que tiene una superficie de 94.838 m² y cuenta con 6.008 m² construidos.

Esta parcela está cedida al Ayuntamiento de Toledo desde hace más de medio siglo, si bien está afectada parcialmente por la vía pecuaria que discurre por su lindero oeste.



Parque de La Bastida

Se compone de dos espacios que quedan separados por la carretera de Navalpino, siendo de titularidad municipal el actual, tras su adquisición al Ministerio de Defensa.

La zona situada al oeste está arbolada por *cupresssus* con un alto nivel de ocupación, corresponde con la parcela catastral 0025001VK0575D0001DK y tiene una superficie de 204.832 m² y cuenta con 502 m² construidos, que comprende la Ermita de la Bastida y unas construcciones auxiliares de la misma.

La zona situada al este está arbolada por *cupresssus* con un alto nivel de ocupación, corresponde con la parcela catastral 0722029VK1102B0001WT, y tiene una superficie de 72.571 m².

Parque de Polvorines

Situado en el margen izquierdo del río Tajo, enfrente de la antigua Fábrica de Armas, rehabilitada para campus universitario con el que se comunica a través de un puente peatonal.

Este parque cuenta con una superficie total de 98.088 m², que corresponde con las parcelas catastrales 1031103VK1113A0001JJ y 1031101VK1103B0001XX. En su interior existen varias construcciones sobre y bajo rasante en mal estado y sin uso actual que cuentan con una superficie de 1.161 m².

Al mismo tiempo se indica que existe en esta zona una construcción inacabada destinada a alojar el instituto del fuego, dependiente de la Universidad de Castilla-La Mancha, y cuya construcción se suspendió tras el estallido de la burbuja inmobiliaria.

Parque de la Fuente del Moro



Situado en la zona de transición entre los barrios de Santa Bárbara y el Polígono de Santa María de Benquerencia, constituye la zona verde más grande del municipio. La misma fue objeto de cesión por parte del organismo oficial SEPES, una vez que se habían concluido las obras de urbanización de la Zona de Contacto, proveniente del Polígono de Descongestión creado en los años sesenta por el Ministerio de Obras Públicas.

El parque se divide en dos zonas que quedan separadas por la carretera A-42 Madrid-Ciudad Real, aunque quedan comunicadas por un puente con tráfico reducido. La zona situada al oeste y que linda con el barrio de Santa Bárbara, corresponde con la parcela catastral 45900A097000020000XP y tiene una superficie de 162.626 m². La zona situada al este, y que linda con el barrio de Santa María de Benquerencia, corresponde con la parcela catastral 6025102VK1162H0001SF y tiene una superficie de 1.223.459 m².

Nuevo Hospital Universitario de Toledo⁸⁰

El proyecto de escala urbana que tendrá más impacto en la ciudad será el Nuevo Hospital Universitario de Toledo, localizado en el Polígono de Santa María de Benquerencia. Y con una superficie de más de 24 Ha (246.964 m²c). El nuevo complejo entrará en funcionamiento en los próximos meses.



El traslado de este potente centro atractor de viajes conllevará un impacto en la movilidad de la ciudad. Por este motivo, en los años 2013, 2016 y 2020 se redactaron sendos estudios de movilidad para caracterizar y cuantificar la nueva movilidad generada, proponiendo medidas de mejora en función de las problemáticas identificadas.

- Estudio de Movilidad actual y futura en el nuevo Hospital General de Toledo realizado por ETT (Deloitte) en diciembre de 2013.
- Actualización del Estudio de Movilidad actual y futura en el nuevo Hospital de Toledo realizado por Deloitte en mayo de 2016.
- Estudio de Movilidad y Tráfico del Nuevo Hospital Universitario de Toledo realizado por Tema Ingeniería en agosto de 2020.

Según los resultados de la encuesta al Hospital Virgen de la Salud, realizada en el estudio de 2020, el hospital atrae 7.215 personas de los cuales el 37,6% son trabajadores y el 62,4% son visitantes. Según el lugar de residencia de los encuestados, entre los visitantes el mayor porcentaje corresponde a residentes en la provincia de Toledo con un 74,3% y entre los trabajadores el mayor porcentaje es de residentes en el municipio de Toledo con un 58,9%.

⁸⁰ Datos obtenidos del PMUS 2021



Actualmente el acceso al nuevo Hospital se realiza a través de la única conexión con el Polígono Santa María de Benquerencia, por la N-400 (TO-23), incorporando en este POM la previsión del POM del 2007, de un nuevo enlace con la A-42 en la cuesta de las Nieves, de aproximadamente 1,7 kilómetros. Será el acceso sur al Hospital, con una vía de cuatro carriles, dos por cada sentido, que conecta con la vía Tarpeya mediante una glorieta, según informó la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

5.4.2. Equipamiento Administrativo Institucional Sistema General de Defensa

Dentro del municipio de Toledo existen bastantes instalaciones militares dependientes del Ministerio de Defensa. Estas se incorporaron en el POM como Dotación de Equipamiento Administrativo Institucional, Sistema General de Defensa. Estas instalaciones son las siguientes:

- La Academia de Infantería y su campo de Maniobra y de Tiro de Los Alijares.
- El Alcázar de Toledo.
- Delegación de Defensa de Toledo, que actualmente ocupa una parcela segregada de la antigua Escuela Central de Educación Física.

La Academia de Infantería de Toledo se encuentra situada al este del Casco Histórico de Toledo y al sur del barrio de Santa Bárbara, y corresponde con la parcela catastral 3528003VK1132H0001XW que tiene una superficie de 582.770 m² y cuenta con 139.507 m² construidos. Anexa a ésta existen otros terrenos situados al oeste y al sur de la parcela anterior que llegan hasta los límites del término municipal, con Nambroca y Cobisa. Afecta a varias parcelas catastrales de los polígonos catastrales 42, 43, 45, 97 y 98.

La superficie total afectada por esta calificación afecta a la Defensa del Estado asciende a 15.072.211 m². En este sentido se deben respetar las limitaciones que impone la Ley 8/1975 de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional (BOE 03.04.1975) y en concreto la zona de seguridad de la Academia de Infantería, fijada en la Orden de Defensa correspondiente.



El Alcázar se encuentra dentro del Casco Histórico de Toledo, y corresponde con la parcela catastral 2827001VK1122F0001IE, que tiene una superficie de 60.869 m² y cuenta con 23.161 m² construidos.

La Delegación del Ministerio de Defensa se encuentra dentro de la zona de San Lázaro, y corresponde con la parcela catastral 2437001VK1123E0001YA, que tiene una superficie de 5.347 m² y cuenta con 1.656 m² construidos.

5.4.3. Sistemas locales⁸¹

Dentro de las dotaciones citadas existen los sistemas locales que se ubican en cada una de las zonas de ordenación urbanística existentes en la ciudad. En una primera aproximación a la enumeración de estas dotaciones se han constatado las siguientes:

Nº	Denominación	Uso	m ² s	m ² c	Clasificación	Propiedad
1	Zona verde cementerio1	DV	1.369	0	SU	Pb

⁸¹ Algunas de las superficies señaladas están pendientes de verificarse tras la correspondiente comprobación posterior en campo. Las superficies reflejadas provienen de las superficies recogidas en los planeamientos de desarrollo de los sitios ámbitos, o de la información catastral existente.



2	Zona verde cementerio 2	DV	3.410	0	SR	Pb
3	Zona verde cementerio 3	DV	2.981	0	SU	Pb
4	Zona verde Azucaica S.05	DV	1.926,43	0	SU	Pb
5	Zona verde Azucaica S.05	DV	9.409,04	0	SU	Pb
6	Zona verde Azucaica S.05	DV	4.939,90	0	SU	Pb
7	Plaza Azucaica	DV	702	0	SU	Pb
8	jardín Arenal-Azucaica	DV	905	0	SU	Pb
9	jardín Estudiante-Azucaica	DV	1.000	0	SU	Pb
10	Zonas verdes Azucaica este	DV	8.072,10	0	SU	Pb
11	Zona verde La Bastida	DV	4.532	0	SU	Pb
12	Zona verde La Bastida	DV	11.660	0	SU	Pb
13	Zona verde La Bastida	DV	5.133	0	SU	Pb
14	Zona verde La Bastida	DV	7.214	0	SU	Pb
15	Zona verde San Lázaro	DV	2.146	0	SU	Pb
16	Zona verde San Lázaro	DV	486	0	SU	Pb
17	Zona verde San Lázaro	DV	784	0	SU	Pb
18	Parque de Merchán	DV	37.088	550	SU	Pb
19	Plaza juzgados ¹	DV	2.183	8.474	SU	Pb
20	Parque de Sisebuto	DV	7.827	0	SU	Pb
21	Zona verde Poblado Obrero 1	DV	4.825	0	SU	Pb
22	Zona verde Poblado Obrero 2	Dv	1.310	0	SU	Pb
23	Zona verde Vega Baja	DV	47.334,36	0	SU	Pb
24	Zona verde Vega Baja	DV	7.356	0	SU	Pb
25	Zona verde Vega Baja	DV	12.086	0	SU	Pb
26	Zona verde sector 01	DV	7.524	0	SU	Pb
27	Zona verde sector 02	DV	13.263	0	SU	Pb
28	Zona verde sector 03	DV	90.478	400	SU	Pb
29	Zona verde San Bernardo	DV	53.100	0	SU	Pb
30	Zona verde MonteSión	DV	160.145	0	SU	Pb
31	Zona verde 3ª fase industrial	DV	4.331	0	SU	Pb
32	Zonas verdes hotelera	DV	8.549	0	SU	Pb
33	Zonas verdes URIs	DV	6.458,45	0	SU	Pb
34	Zonas verdes polígono industrial	DV	34.272	0	SU	Pb
35	Zonas verdes polígono industrial	DV	35.065	0	SU	Pb
36	Zonas verdes polígono industrial	DV	53.236	0	SU	Pb
37	Zonas verdes polígono industrial	DV	37.160	0	SU	Pb
38	Parque de Nara 1	DV	19.951	0	SU	Pb
39	Parque de Nara 2	DV	20.248	0	SU	Pb
40	Zonas verdes Buenavista ¹	DV	4.233	11.864	SU	Pb
41	Zona contacto 1	DV	61.585	0	SU	Pb
42	Zona contacto 1	DV	96.064	0	SU	Pb



43	Zona contacto 1	DV	55.761	0	SU	Pb
44	Zonas verdes 1+2ª fase	DV	133.265	0	SU	Pb
45	Zonas verdes 3ª fase	DV	120.426	0	SU	Pb
46	Zonas verdes 4ª fase	DV	145.089	0	SU	Pb
47	Zonas verdes 5ª fase	DV	66.532,11	0	SU	Pb
48	Zona verde 5ª fase hospital	DV	15.370	0	SU	Pb
49	Zonas verdes 1+2ª fase ind	DV	159.733	0	SU	Pb
50	Zonas verdes 3ª fase industrial	DV	4.311	0	SU	Pb
51	Zonas verdes Barrio Avanzado	DV	65.646	0	SU	Pb
52	Zonas verdes Cig Vistahermosa	DV	230.745	0	SU	Pb
53	Zona verde El Sapo	DV	4.350	0	SU	Pb
54	Zona verde Valparaíso 1	DV	8.368	0	SU	Pb
55	Zona verde Valparaíso 2	DV	8.368	0	SU	Pb
56	Zona verde Valparaíso 3	DV	10.845	0	SU	Pb
57	Zona verde Valparaíso 4	DV	8.510	0	SU	Pb
58	Zona verde Valparaíso 5	DV	11.745	0	SU	Pb
60	Zona verde Valparaíso 6	DV	5.145	0	SU	Pb
61	Zona verde Valparaíso 7	DV	8.937	0	SU	Pb
62	Zona verde Valparaíso 8	DV	3.227	0	SU	Pb
63	Zonas verdes La Legua	DV	116.066	0	SU	Pb
64	Zona verde Ángel Alcázar	DV	15.446	0	SU	Pb
65	Zona verde Academia	DV	25.022	0	SU	Pb
66	Zona verde San Servando	DV	11.327	0	SU	Pb
67	Zonas verdes Santa Barbara	DV	49.252	0	SU	Pb
68	Zonas verdes La Sisle	DV	41.587	0	SU	Pb
69	Zona verde Cigarrales	DV	24.516	0	SU	Pb
70	Zonas verdes ud consolidadas	DV	20.176	0	SU	Pb
71	Zona verde Cristo Vega	DV	11.260	0	SU	Pb
72	Zona verde Puente Cava	DV	11.881,43	0	SU	Pb
73	Zonas verdes Los Bloques	DV	1.844	0	SU	Pb
74	Zonas verdes Santa Teresa	DV	6.370	0	SU	Pb
75	Zonas verdes Palomarejos	DV	11.468	0	SU	Pb
76	Jardín Urgencias Palomarejos	DV	7.781	0	SU	Pb
77	Jardín del Transito	DV	6.447	0	SU	Pb
78	Paseo Recaredo	DV	35.000	0	SU	Pb
79	jardín Alcázar	DV	6.100	0	SU	Pb
80	Paseo del Carmen	DV	10.045	0	SU	Pb
81	Plaza de San Marcos	DV	1.750	0	SU	Pb
82	Zonas verdes dispersas 1	DV	11.500	0	SU	Pb
83	Zonas verdes dispersas 2	DV	4.500	0	SU	Pb



84	Delegación Defensa	DAI	5.233	2.157	SU	Pb
85	Equipamiento San Lázaro	DE	6.311	5.766	SU	Pb
86	Equipamiento San Lázaro	DE	812	812	SU	Pb
87	Centro del agua	DE	5.983	8.674	SU	Pb
88	Centro cívico Palomarejos	DE	500	750	SU	Pb
89	Escuela de Idiomas Palomarejos	DEDU	440	680	SU	Pb
90	Escuela Magisterio Palomarejos	DEDU	9.433	8.320	SU	Pb
91	Iglesia Palomarejos	D-CU-DE	2.020	1.382	SU	Pr
92	Escuela enfermería	DSA	2.072	4.832	SU	Pb
93	guardería enfermería	DSA	1.897	719	SU	Pb
94	guardería Avda. Portugal	DSA	2.050	956	SU	Pb
95	Centro de salud	DSA	9.006	12.286	SU	Pb
96	Residencia tercera edad	DSA	9.101	9.974	SU	Pb
97	Transformador	DEIS	356	50	SU	Pr
98	Colegio Alfonso VI	DEDU	11.830	3.157	SU	Pb
99	Polideportivo Salto Caballo	D-CU-DE	14.400	1.440	SU	Pb
100	Piscina Salto Caballo	D-CU-DE	17.130	1.749	SU	Pb
101	Campo futbol tierra	D-CU-DE	13.167	2.607	SU	Pb
102	Zona deportivo-Santa Barbara	D-CU-DE	14.827	10.549	SU	Pb
103	Polideportivo Valparaíso	D-CU-DE	5.000	1.250	SU	Pb
104	Centro Atención turistas	DE	16.636	10.575	SU	Pb
105	Consejería Agricultura Bloques	DAI	800	4.664	SU	Pb
106	Edificio Telefónica	DAI	900	4.575	SU	Pr
107	Parque infantil tráfico	DE	2.113	100	SU	Pr
108	Iglesia Santa Teresa	DE	2.640	3.270	SU	Pr
109	Dotacional social Merchán	DSA	195	526	SU	Pb
110	Docente Azucaica S.05	DEDU	6.000		SU	Pb
111	Docente Azucaica S.05	DE	2.645		SU	Pb
112	Equipamiento Azucaica S.05	DE	811		SU	Pb
113	Docente La Bastida	DE	1.769		SU	Pb
114	Colegio Poblado Obrero	DEDU	10.477		SU	Pb
115	Dotacional Vega Baja	DE	5.183		SU	Pb
116	Dotacional Vega Baja	DE	10.438		SU	Pb
117	Dotacional Polvorines	DE	42.979		SU	Pb
118	Dotacional docente S.01	D-CU-DE	29.809	10.000	SU	Pr
119	Dotacional docente S.01	D-CU-DE	4.188	0	SU	Pb
120	Dotacional social	DSA	561	0	SU	Pb
121	Dotacional docente S.02	DE	6.000		SU	Pb



122	Dotacional social S.02	DSA	779		SU	Pb
123	Dotacional deportivo S.02	D-CU-DE	2.994		SU	Pb
124	Dotacional deportivo S.03	D-CU-DE	25.000	0	SU	Pb
125	Dotacional social S.03	DSA	2.150	0	SU	Pb
126	Dotacional equipamiento S.03	DE	14.230		SU	Pb
127	Dotacional San Bernardo	DE	2.352	0	SU	Pb
128	Dotacional MonteSión	DE	10.740	0	SU	Pb
129	Dotacional 3ª industrial	DE	7.777	0	SU	Pb
130	Dotacional hotelera	DE	3.453	0	SU	Pb
131	Dotacional URIs	DE	7.148,40	0	SU	Pb
132	Hospital tres culturas	DSA	9.493,78	6.927,60	SU	Pr
133	Matadero municipal	DE	8.519	3.500	SU	Pb
134	Talleres municipales	DAI	7.009	2.340	SU	Pb
135	Punto limpio Polígono	DEIS	2.192	500	SU	Pb
136	Colegio Garcilaso	DEDU	9.005	2.221	SU	Pb
137	Iglesia Buenavista	D-CU-DE	1.952	2.445	SU	Pr
138	Consejería Presidencia	DAI	2.485	5.846	SU	Pb
139	Centro cívico Buenavista	DAI	802	1.096	SU	Pb
140	Colegio Maristas	DEDU	29.675	14.491	SU	Pr
141	Residencia Sta. Casilda	DE	18.374	12.571	SU	Pr
142	Casa de Ejercicios	DE	16.437	7.563	SU	Pr
143	Consejería Educación Toledo	DAI	4.117	2.992	SU	Pb
144	Seguridad e Higiene Trabajo	DAI	6.932	2.198	SU	Pb
145	Consejería Sanidad	DAI	12.046	29.994	SU	Pb
146	Residencia monjas	DE	5.179	5.656	SU	Pr
147	Colegio Ciudad de Nara	DEDU	11.414	5.370	SU	Pb
148	Dotacional 1+2ª fase residencial	DE	72.444	-	SU	Pb
149	Dotacional 3ª fase residencial	DE	129.924	-	SU	Pb
150	Dotacional 4ª fase residencial	DE	158.342	-	SU	Pb
151	Dotacional 5ª fase residencial	DAI	166.195,66	-	SU	Pb
152	Dotacional 5ª fase residencial	D-CU-DE	32.755,42	-	SU	Pb
153	Dotacional 5ª fase residencial	DE	16.565	-	SU	Pb
154	Dotacional 1+2ª industrial	DE	55.993	-	SU	Pb
155	Dotacional 3ª industrial	DE	7.777	0	SU	Pb
156	Dotacional Barrio Avanzado	DE	57.734,80	0		
157	Dotacional Cig. Vistahermosa	DE	2.171	0	SU	Pb
158	Dotacional Cig. Vistahermosa	DE	4.882	0	SU	Pb
159	Consultorio Azucaica	DE	400	350	SU	Pb



160	Iglesia Azucaica	DE	402	299	SU	Pr
161	Dotacional Azucaica este	DE	9.686,39	-	SU	Pb
162	Centro cívico Valparaíso	DAI	3.255	-	SU	Pb
163	Dotacional deportivo Valparaíso	D-CU-DE	8.680	0	SU	Pb
164	Dotacional La Legua	DE	116.066	1.250	SU	Pb
165	Castillo San Servando	D-CU-DE	19.355	8.897	SU	Pb
166	Colegio Ángel Alcázar	DEDU	16.484	7.675	SU	Pb
167	Parroquia Santa Barbara	D-CU-DE	3.227	3.586	SU	Pr
168	Centro cívico Santa Barbara	DAI	640	3.020	SU	Pb
169	Consultorio Santa Barbara	DSA	224	1.080	SU	Pb
170	Centro atención infantil	DSA	3.471	1.550	SU	Pb
171	Centro de Día Santa Barbara	DSA	720	1.550	SU	Pb
172	Colegios Santa Barbara Este	DEDU	16.388	5.500	SU	Pb
173	Centro Salud Santa Barbara	DSA	11.600	2.500	SU	Pb
174	Zona deportiva Santa Barbara	D-CU-DE	34.337	10.549	SU	Pb
175	Dotacional La Sisla 1	DE	5.154,21	0	SU	Pb
176	Dotacional La Sisla 2	DE	3.176	0	SU	Pb
177	Clínica Solimat	DSA	1.363	2.295	SU	Pr
178	Antigua Clínica 3 culturas	DSA	4.072	7.543	SU	Pr
179	Consejería Fomento	DAI	18.848	7.658	SU	Pb
180	Ermita Cristo de la Vega	D-CU-DE	5.050	656	SU	Pr
181	Cementerio Monjas	DE	1.389	319	SU	Pb
182	Dotacional Cristo de la Vega	DE	3.110,78	0	SU	Pb
183	Parador Turismo	TH	24.368	14.032	SU	Pu
184	Iglesia del Salvador	D-CU-DE	484	890	SU	Pr
185	Iglesia San Román	D-CU-DE	621	621	SU	Pu
186	Iglesia S. Ildefonso. Casa profesa	DCU-DE/DAI	5.734	1.734	SU	Pu
187	Iglesia Santa Justa y Rufina	D-CU-DE	594	830	SU	Pr
188	Iglesia de los S. Justo y Pastor	D-CU-DE	714	1.049	SU	Pr
189	Iglesia de San Vicente	D-CU-DE	571	758	SU	Pu
190	Iglesia de San Andrés	D-CU-DE	739	739	SU	Pr
191	Iglesia de San Bartolomé	D-CU-DE	1.959	2.274	SU	Pr
192	Iglesia de Santo Tomé	D-CU-DE	1.232	1.305	SU	Pr



193	Iglesia de Santa Eulalia	D-CU-DE	565	1.537	SU	Pr
194	Iglesia de Santa Leocadia	D-CU-DE	601	515	SU	Pr
195	Iglesia San Miguel Alto	D-CU-DE	860	756	SU	Pr
196	Iglesia de San Lucas	D-CU-DE	947	377	SU	Pr
197	Iglesia de San Sebastián	D-CU-DE	245	245	SU	Pr
198	Iglesia de San Cipriano	D-CU-DE	752	830	SU	Pr
199	Iglesia de Santiago del Arrabal	D-CU-DE	829	857	SU	Pr
200	Iglesia de San Nicolás	D-CU-DE	1.031	1.766	SU	Pr
201	Iglesia de la Magdalena	D-CU-DE	716	1.075	SU	Pr
202	Iglesia de San Lorenzo	D-CU-DE	712	187	SU	Pr
203	San Juan de los Reyes	D-CU-DE	8.873	4.669	SU	Pr
204	Ermita de La Estrella	D-CU-DE	453	701	SU	Pr
205	Capilla de San José	D-CU-DE	150	150	SU	Pr
206	Colegio de Infantes	D-CU-DE	544	1.480	SU	Pr
207	Seminario Menor	D-CU-DE	4.257	7.500	SU	Pr
208	Archivo de San Macos	D-CU-DE/DAI	1.699	2.450	SU	Pu
209	Teatro de Rojas	D-CU-DE	1.244	1.749	SU	Pu
210	Mercado de Abastos	DAI	1.205	2.120	SU	Pu
211	Posada de la Hermandad	DAI	470	1.228	SU	Pu
212	Corral de Don Diego	D-CU-DE	140	140	SU	Pu
213	Torre de San Cristóbal	DAI	15	45	SU	Pu
214	Alhondiga	DAI	1.387	1.781	SU	Pu
215	Casa Cadenas	D-CU-DE	419	1.059	SU	Pu
216	Cueva de Hércules	D-CU-DE	121	383	SU	Pu
217	Mezquita de Tornerías	D-CU-DE	109	387	SU	Pu
218	Oratorio San Felipe Neri	D-CU-DE	189	142	SU	Pu
219	Taller del Moro	D-CU-DE	1.900	597	SU	Pu
220	Palacio del Marqués de Malpica	DAI	1.373	2.125	SU	Pu
221	San Juan de la Penitencia	D-CU-DE	4.281	11.366	SU	Pu



222	Colegio Doncellas Nobles	D-CU-DE	3.084	10.338	SU	Pu
223	Colegio Doncellas Nobles Nuevo	D-CU-DE	2.078	4.965	SU	Pu
224	Sinagoga Santa María Blanca	D-CU-DE	1.613	686	SU	Pr
225	Sinagoga del Transito	D-CU-DE	1.001	1.891	SU	Pu
226	Cristo de La Luz	D-CU-DE	1.311	390	SU	Pr
227	Maternidad	DSA	5.141	2.989	SU	Pu
228	Escuela Artes y Oficios	DEDU	7.600	6.696	SU	Pu
229	Colegio San Lucas	DEDU	1.074	1.402	SU	Pu
230	Instituto Cambrón 1	DEDU	2.510	3.032	SU	Pu
231	Instituto Cambrón 2		5.602	3.882	SU	Pu
232	Colegio Santa Eulalia	DEDU	2.389	2.883	SU	Pu
233	Colegio Milagrosa	DEDU	2.079	5.463	SU	Pr
234	Colegio Terciarias	DEDU	2.584	5.570	SU	Pr
235	Piscina cubierta	D-CU-DE	1.000	550	SU	Pu
236	El Nuncio	DAI	11.694	8.076	SU	Pu
237	Puertas de la Muralla	D-CU-DE	3.794	3.726	SU	Pu
238	Banco de España	DAI	1.001	2.308	SU	Pu
239	Seguridad Social 1	DAI	788	2.501	SU	Pu
240	Seguridad Social 2	DAI	620	2.646	SU	Pu
241	Delegación del Gobierno 1	DAI	841	3.511	SU	Pu
242	Delegación del Gobierno 2	DAI	367	1.080	SU	Pu
243	Consejería Agricultura	DAI	2.552	7.182	SU	Pu
244	Fundación Toledo	D-CUDE	1.094	760	SU	Pr
245	C. Jesús y María	RC/D-CU-DE	1.516	3.864	SU	Pr
246	C Santa Úrsula	RC/D-CU-DE	2.217	4.728	SU	Pr
250	C. San Pedro mártir	RC/D-CU-DE	7.412	19.912	SU	Pr
251	C. Santo Domingo el Antiguo	RC/D-CU-DE	4.643	5.245	SU	Pr
252	C. Gaitanas	RC/D-CU-DE	1.293	3.115	SU	Pr
253	C. C. Benedictina y san Pablo	RC/D-CU-DE	5.249	8.146	SU	Pr
254	C. Comendadoras	RC/D-CU-DE	3.449	4.311	SU	Pr
255	C. Santa Isabel	RC/D-CU-DE	5.560	7.132	SU	Pr
256	C. San Antonio	RC/D-CU-DE	3.032	3.334	SU	Pr
257	C. San Clemente	RC/D-CU-DE	5.165	12.273	SU	Pr
258	C. Purísima Concepción	RC/D-CU-DE	2.534	6.644	SU	Pr



259	C. Santa Clara	RC/D-CU-DE	7.346	4.330	SU	Pr
260	C. Carmelitas Descalzos	RC/D-CU-DE	4.265	4.286	SU	Pr
261	C. Concepción Franciscana	RC/D-CU-DE	10.409	7.014	SU	Pr
262	C. Carmelitas Descalzas	RC/D-CU-DE	6.248	5.388	SU	Pr
263	C. Santo Domingo El Real	RC/D-CU-DE	4.606	5.577	SU	Pr
264	Palacio Congresos Miradero	D-CU-DE	5.985	25.000	SU	Pu
SU: Suelo urbano - SR: Suelo rústico						
Pb: Público - Pr: Privado						

Con respecto a los datos de la tabla anterior hay que efectuar algunas observaciones:

1. La superficie construida corresponde con un aparcamiento público bajo rasante.
2. Algunas superficies agrupan varios espacios con la misma calificación, debido a que dichos datos se han obtenido del planeamiento de desarrollo de diversas unidades o sectores.
3. Las superficies construidas son las que figuran en los datos catastrales de la parcela.
4. Las dotaciones del polígono de Santa María de Benquerencia, en su zona residencial, se han agrupado por fases.
5. Los conventos existentes en el Casco Histórico de Toledo cuentan con un doble uso: residencial comunitario (RC) y uso religioso (D-CU-DE).
6. En la tabla anterior no figuran usos dotacionales que ocupan parcialmente una parcela catastral.

5.5. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES

Como se ha indicado en el punto 4.1 de esta Memoria, el municipio cuenta con carreteras de distinta titularidad:

a) Estatales

- Autopista de peaje AP-41: Madrid-Toledo
- Autovía A-42: Madrid-Toledo-Ciudad Real
- Autovía A-40: Maqueda-Cuenca.
- Convencionales N-400 y N-403.
- Tramos urbanos TO-20, TO-21, TO-22 y TO-23

b) Autonómicas:

- Autovía CM-40. Toledo sur.
- Autovía CM-42. Autovía de los viñedos.
- Carretera CM-401. Toledo (glorieta de Reconquista) - intersección N502, en Alcaudete de la Jara.
- Carretera CM-4000. Intersección CM401, La Olivilla - intersección A-5 en Talavera de la Reina.
- Carretera CM-4001. Toledo (glorieta Casa de Campo) - intersección A4 en la Cuesta de la Reina.
- Carretera CM-4003. Intersección A42, en Bargas - intersección N-Va en Valmojado.
- Carretera CM-4013. Intersección CM-401, Toledo - intersección CM410 en Cuerva.



- Carretera CM-4059. Intersección de la A-42 (bajada de las Nieves) hasta la CM-42

c) Provinciales

- Carretera TO-3100. Cobisa-Toledo.

De las anteriores carreteras existen algunas de ellas que se integran en el núcleo urbano como travesías. Así la autovía A-40 dispone de un importante tramo de ocho kilómetros que discurre entre los barrios de Santa Bárbara y el Polígono de Santa María de Benquerencia. En este tramo la carretera cuenta con dos carriles en cada sentido, que están separados por mediana central, y dispone de diversas rotondas en su trazado para permitir las conexiones con el suelo urbano de dichos barrios.

De igual manera, todas las carreteras autonómicas, a excepción de las dos autovías, y la carretera provincial discurren por tramos urbanos de la ciudad, fundamentalmente en las zonas situadas al sur de la población en unidades de baja densidad.

Hay que destacar las soluciones que se están llevando a cabo en el centro histórico de la población en el que se han empleado materiales de piedra natural y adoquines mucho más adecuados para el entorno en el que están. En esta zona el estudio de las calles denota una preocupación por la imagen de la misma, cuyos resultados se van viendo actualmente. En esta zona el empleo de estos materiales, así como de un adecuado mobiliario urbano permite poder en valor el casco antiguo de la población.

5.6. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

5.6.1. Generalidades

Es evidente que el POM debe prever la necesidad de disponer de abastecimiento de agua apta para el consumo humano, de acuerdo con el Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, en cuanto a la captación, conducción, sistema de depuración, almacenamiento y distribución.

Siguiendo las directrices marcadas dentro de los Planes Hidrológicos de la Cuenca, el TRLOTAU y la normativa medioambiental de aplicación, en los nuevos ámbitos que se delimiten se debe plantear, en la medida de lo posible, un sistema de distribución separativo en el cual el agua para usar en riegos de todo tipo, incluyendo los jardines de parcelas privadas, no sea procedente de la red de agua potable sino reutilizada de la canalización de las aguas pluviales o de la recuperación del sistema de depuración de aguas residuales del municipio.

Dentro del ámbito de los nuevos desarrollos, se deberán instalar canalizaciones independientes para riego y abastecimiento. Dichas redes, serán de tipo mallado y cada sector e interiormente cada manzana o grupo, quedarán aislados mediante llaves con válvula de compuerta. Todos los puntos altos de la red dispondrán de ventosas de aireación y en los puntos bajos y finales de ramales de distribución se instalarán desagües conectados a la red de saneamiento de aguas pluviales.

En los casos en los que sea pertinente se realizará un desdoblamiento de la red, discurriendo ésta por ambas aceras para suministrar a las parcelas y evitar así el paso de canalizaciones bajo la calzada.



Actualmente la gestión del servicio de aguas de la ciudad está gestionada, en régimen de concesión administrativa, por la FACSA-ADC UTE, que es la que ha suministrado parte de los datos que se incluyen en este apartado.

5.6.2. Fuentes de suministro de agua

Toledo pertenece a la cuenca del río Tajo y cuenta con tres fuentes de suministro actualmente:

- Presa del Torcón.
- Presa del Guajaraz.
- Red de Picadas.

La presa del Torcón, está situada en Menasalbas en los Montes de Toledo, y se construye en el año 1947, habiéndose recrecido en el año 1982. Cuenta con una capacidad de 6,77 hectómetros cúbicos de los que 5,20 son aprovechables siendo el resto de reserva. La presa es de hormigón, y tiene una cota máxima de 700 metros, y dispone de cuatro compuertas para aliviar agua con una capacidad de 457,20 m³ por segundo.

El agua es conducida desde este embalse hasta la Estación Depuradora de Toledo en el Cerro de Los Palos a través del canal del Torcón que cuenta con una longitud de 49 kilómetros. La mitad de este canal va en lámina libre y la otra mitad en sifón. Todos los sifones están duplicados.

Los diámetros de las tuberías del canal oscilan entre 600 y 800 milímetros, y cuenta con una capacidad de transporte de 600 litros por segundo hasta los depósitos de regulación situados en Argés. Desde estos y hasta el Cerro de los Palos esta capacidad aumenta hasta 800 litros por segundo.

La presa del Guajaraz, está situada en Argés, y se construye en el año 1971. Cuenta con una capacidad de 18,14 hectómetros cúbicos de los que 14,50 Hm³ son aprovechables siendo el resto de reserva. La presa es de escollera con pantalla asfáltica, y tiene 5 aliviaderos con compuertas de 8 x 2,70 metros. El embalse es propiedad de la Confederación Hidrográfica del Tajo, pero la gestión del mismo corresponde al Ayuntamiento de Toledo, según el convenio suscrito en febrero de 2000.

A pie de la presa existe una estación de bombeo que dispone de cuatro grupos. La impulsión se realiza con dos tuberías de 600 milímetros. La altura geométrica de elevación es de 60 metros hasta los depósitos de regulación de Argés.

La red de Picadas corresponde con la tercera y última fuente de suministro de agua de la ciudad de Toledo que dispone, desde el año 2000, de una concesión de 300 por segundo (equivalentes a 9 hectómetros cúbicos al año). Actualmente el caudal diario está en torno a los 8.500 m³ al día, siendo el máximo previsto de 24.000 m³ al día.

El agua lleva a los depósitos reguladores de Buenavista por una conducción que procede desde la estación potabilizadora de Valmojado. Esta conducción cuenta con una longitud de 50 kilómetros y con una sección de salida de 120 centímetros, para llegar con 600 milímetros a Toledo.

El embalse de Picadas se construye en el año 1952, y la red de suministro de la misma abastece a varios municipios del norte de la provincia de Toledo.



Las dos primeras fuentes de suministro están gestionadas por el propio Ayuntamiento de Toledo, a través de empresas de gestión de servicios. La Red de Picadas está gestionada por Aguas de Castilla-La Mancha, entidad de derecho público adscrita a la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Además del agua procedente de las tres fuentes anteriores, en la ciudad también se utiliza agua captada directamente del río Tajo, fundamentalmente para riego de una proporción importante de las zonas verdes existentes en la ciudad, captación que supone un volumen anual de 250.000 m³. Para ello el Ayuntamiento dispone de varias captaciones en el río. De igual forma algunas zonas verdes del barrio de Santa María de Benquerencia se riegan con aguas depuradas procedentes de la EDAR del Polígono.

5.6.3. Red de distribución en alta

El funcionamiento del sistema de abastecimiento de agua potable está fuertemente condicionado por las aportaciones del embalse del Torcón y por la menor calidad del agua procedente del embalse del Guajaraz. En los años que se pueden considerar como buenos, desde el punto de vista de la pluviosidad, el suministro procedente del embalse del Torcón alcanza el 68% del agua suministrada, y el resto procede de la red de Picadas. En el resto de los años, en los que la pluviosidad no permite acumular importantes volúmenes en el Torcón, su aportación se reduce hasta el 20%, procediendo el resto a la red de Picadas.

El embalse de Guajaraz, debido a la mayor dureza de sus aguas, se utiliza como reserva estratégica para los años de sequía prolongada o de reducción importante del volumen embalsado en el embalse del Torcón.

Desde la entrada en funcionamiento del sistema Picadas las captaciones desde el embalse del Guajaraz han oscilado entre el 4-8% del volumen total captado anualmente. Las aguas captadas en Torcón y Guajaraz son enviadas a la Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) del Cerro de los Palos para su tratamiento y su posterior distribución. Las procedentes de Picadas vienen tratadas desde la ETAP de Valmojado, por lo que se acumulan en el depósito situado en Buenavista sin necesidad de tratamiento.

El sistema de abastecimiento de agua de la ciudad, además de suministrar agua para la ciudad de Toledo, también abastece a otros usuarios como son la Mancomunidad de Argés y desde el año 2002 a los municipios de Polán y Guadamur.

El agua tratada en la ETAP del Cerro de los Palos se encuentra formada por dos plantas potabilizadoras contiguas. La primera planta fue construida en el año 1965, tiene una capacidad de tratamiento de 200 litros por segundo. La segunda planta se construye en el año 1971, en una primera fase, para ampliarse en el año 1990, hasta duplicar su capacidad hasta los 600 litros por segundo actuales, con dos líneas independientes de 300 litros por segundo. Junto a esta ETAP existe la antigua construcción de 1965 con una capacidad de 200 litros por segundo.

Recientemente se han ejecutado unas obras de mejora de las instalaciones consistentes en la instalación de una etapa de preozonización. Esta etapa es conjunta para ambas plantas y está calculada con caudal de diseño de 800 litros por segundo, al objeto e que en un futuro pudiese funcionar el conjunto de ambas plantas a la vez.

La ciudad cuenta asimismo con una captación de emergencia denominada Canal de las Aves, desde la que se toma directamente agua de río Tajo, pero que actualmente está sin uso. En la



década de los años noventa se empleó en la ciudad este canal debido a la sequía que se produjo en varios años, pudiendo dar una solución de emergencia en tal momento.

5.6.4. Depósitos de regulación y salas de bombeo

Las aguas, una vez tratadas, son conducidas hasta el sistema de depósitos de regulación existentes en Toledo.

Entre ellos hay que destacar los de dimensiones mayores que son los siguientes:

- Depósito de regulación del Cerro de Argés. Tiene una capacidad total de 10.000 m³, estando compuesto por dos vasos cilíndricos de 5.000 m³ de capacidad cada uno, que reciben el agua procedente del bombeo del embalse del Guajaráz. Estos depósitos regulan el caudal de aporte a la ETAP, cuando se abastece desde este punto. Estos depósitos conexas con la conducción que proviene de la presa del Torcón para llevar el agua bruta hasta la ETAP.
- Depósito Cerro de los Palos. Se encuentra situado en la cabecera de la red de abastecimiento a una cota aproximada de 635 metros sobre el nivel del mar y tiene una capacidad de 14.400 m³, dividida en dos mitades. Desde este depósito se abastece, en principio a la zona más elevada del Casco Histórico, si bien en los últimos años esta zona de la ciudad recibe también agua de Picadas. Este depósito sirve de aspiración para dos impulsiones que abastecen a la Mancomunidad del río Guajaraz, y a Polán y Guadamur.
- Depósito Buenavista ó Palomarejos. Se ubica a cota aproximada 570 metros sobre el nivel del mar, y cuenta con dos depósitos circulares que tienen una capacidad total de 10.000 m³ y se encuentra conectado a otro depósito supramunicipal de Aguas de Castilla la Mancha de 10.000m³ de capacidad, que recibe las aguas procedentes de Picadas, por lo que se considera una capacidad total de 20.000 m³. Desde el depósito de Picadas se conecta por vasos comunicantes a los otros dos depósitos desde donde se distribuye al resto de depósitos y a la población, fundamentalmente a los barrios de Buenavista, Vistahermosa, La Legua, Valparaíso, Palomarejos, Avda. de Europa, y Santa Bárbara. Los otros dos depósitos pueden recibir agua por gravedad procedente desde el Cerro de Los Palos.
- Depósito Polígono. Situado al norte de la zona residencial del polígono industrial a cota aproximada 550 metros sobre el nivel del mar tiene una capacidad de 20.000 m³ y abastece la zona industrial y residencial del polígono. El llenado del depósito puede llevarse a cabo desde los depósitos de Buenavista y desde el Cerro de Los Palos. Cuenta con un bombeo perteneciente al Canal de las Aves actualmente en desuso.
- Depósito Santa Bárbara y Academia. Se encuentra a una aproximada de 575 metros sobre el nivel del mar, y abastece el citado barrio y a la Academia de Infantería. El depósito tiene una capacidad de 7.000 m³, dividido en dos vasos cilíndricos. El llenado de los mismos se efectúa desde el Cerro de Los Palos.

En la ciudad existen también otros depósitos secundarios y salas de bombeo, que son los siguientes:

- Depósito Azucaica. Situado en la carretera de Mocejón, tiene una capacidad de 750 m³ y abastece a este barrio. Se alimenta desde los depósitos de Buenavista.
- Depósito La Pozuela. Tiene una capacidad de 48 m³ y abastece a esta zona de los Cigarrales.
- Depósito Urbanización La Legua. El abastecimiento a este depósito se produce por un grupo de presión instalado en la línea en conducción formado por 3 electrobombas y eleva el agua hasta el depósito. Está construido en hormigón armado y tiene una



capacidad de unos 3.000m³. Desde este depósito se eleva el agua mediante un pequeño grupo de presión compuesto por dos bombas hasta el depósito elevado anexo de 10 m³ de capacidad, desde el cual se abastece a las zonas más altas de la urbanización.

- Sala de bombeo de San Bernardo. Durante la sequía del año 2000 se construyó una impulsión de emergencia para el llenado del depósito del Cerro de Los Palos desde la red de abastecida por el agua procedente del sistema Picadas, en los depósitos de Buenavista.
- Sala de bombeo y depósito de Valparaíso. El abastecimiento a esta urbanización se efectúa desde los depósitos de Buenavista y a la zona alta del barrio mediante la elevación del agua a través de un grupo de bombeo en línea instalado en la conducción que lleva el agua hasta un depósito elevado de 10 m³.
- Depósito de La Abadía. Situado en el sector comercial del mismo nombre contando con un depósito de 120 m³. y un grupo de bombeo. El abastecimiento se efectúa desde una conducción de 200 milímetros de diámetro conexiónada directamente en la conducción de Picadas, que lleva agua a la población de Polán.

La capacidad total de los depósitos anteriores se estima en 65.000 m³, y se eleva a 75.000 m³, cuando funciona el sistema Picadas.

Dado que el consumo actual diario de la ciudad está entre 25.000 y 30.000 m³, por lo que la garantía de suministro de agua alcanza una duración superior a dos días.

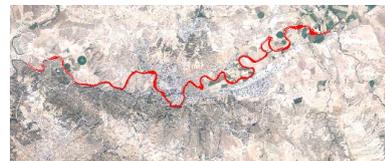
El consumo quedará garantizado por los aportes desde los depósitos de agua del Ayuntamiento existentes en la actualidad, si bien se deberá prever las ampliaciones correspondientes, en función de los desarrollos urbanísticos futuros. El plan de desarrollo y de etapas del POM se deberá adaptar al calendario previsto para los aumentos de agua, garantizándose el suministro en todo momento.

Con respecto a las nuevas previsiones se indica que con los nuevos desarrollos se debe contar con una dotación final superior a la actual. Es evidente que los costes suplementarios de las infraestructuras públicas derivadas de las acciones urbanísticas se deben repercutir en los titulares de los terrenos a desarrollar. Para ello el POM deberá prever los correspondientes sistemas generales de ampliación de los depósitos de agua y la mejora de la red general a cargo de los sectores de suelo urbanizable.

5.6.5. Red de interconexión entre depósitos reguladores

La red de interconexión entre depósitos es la siguiente:

- Santa Bárbara-Polígono. Se trata de una conducción de fundición dúctil de 500 milímetros de diámetro, con una longitud aproximada de 5,50 Km hasta los depósitos de Santa Bárbara. Desde esta hasta los depósitos del Polígono la conducción es de 7,5 Km, de los que un kilómetro es de fundición dúctil y el resto de fibrocemento.
- Cerro de Los Palos-Buenavista. Se conectan dos tuberías, una de 300 milímetros de diámetro de fundición gris (con un 20% de fibrocemento) y otra de 450 milímetros de diámetro de fundición dúctil. Esta llega antes de su llegada al depósito conexióna con la red de distribución en varios puntos, entre ellos un tramo de 450 milímetros de diámetro, que distribuye a los cigarrales de Vistahermosa, La legua y Valparaíso.
- Cerro de Los Palos-Casco Histórico. Se trata de una tubería de 450 milímetros de diámetro de fundición gris, con una longitud de 4,5 Km.



- Cerro de Los Palos-Pozuela. Se trata de una tubería de 200 milímetros de diámetro de fibrocemento para abastecer a esta urbanización. La conducción discurre por varias fincas privadas.
- Buenavista-Azucaica. Se trata de una tubería de 125 milímetros de diámetro de fundición dúctil y de 200 milímetros de diámetro para abastecer a Azucaica y a las urbanizaciones de la carretera de Mocejón.
- Buenavista-Polígono. Corresponde con una conducción de 600 milímetros de diámetro que une los depósitos de Buenavista con la conducción que va desde el Cerro de Los Palos al depósito del Polígono. Dicha conducción conexas a través de una tubería de 300 milímetros de diámetro con el barrio de Santa Bárbara.

5.6.6. Red de distribución en baja

La red de distribución de agua potable de la ciudad de Toledo tiene una longitud aproximada de trescientos (300) kilómetros, y cuenta con diversas secciones, fundamentalmente entre 400 y 600 mm. En ninguna zona de la ciudad existe red de hidrantes independiente e la red de abastecimiento de agua.

La red del Casco Histórico cuenta con tuberías de fundición, en parte renovadas con fundición dúctil, pero que aún mantiene algunos con fundición gris. Dentro de esta zona existen algunos tramos con secciones pequeñas, que se van ampliando cada año, y en algunas zonas se han conectado al sistema Picadas.

La red del barrio de Santa Bárbara cuenta con un porcentaje muy elevado de tuberías de de fibrocemento, lo que produce averías continuas por exceso de presión, y otros de durabilidad del material.

La red de Santa María de Benquerencia está formada mayoritariamente por tuberías de fibrocemento, lo que produce averías continuas por exceso de presión, y otros de durabilidad del material. Esta red está a una profundidad elevada entre los dos y tres metros.

La red de Azucaica, cuenta con tuberías de fibrocemento, excepto en los nuevos desarrollos, que cuentan con tuberías de fundición dúctil.

Las redes de distribución de los desarrollos ejecutados en los últimos treinta años son de fundición dúctil.

La red de distribución llega a todo el suelo urbano de Toledo, a través de una red que ha tenido modificaciones y sustituciones complementarias.

5.6.7. Necesidades de mantenimiento y mejora de la infraestructura de agua

Las necesidades para el mantenimiento y mejora de las actuales infraestructuras de abastecimiento y alcantarillado de Toledo se han recogido del documento *Plan Director de Infraestructuras de Abastecimiento y Alcantarillado para la Ciudad de Toledo*, elaborado en agosto de 2002 por la empresa Aguas de Toledo, A.I.E., y se resumen a continuación.

Con respecto al embalse del Torcón:

- Adecuación del desagüe de fondo.
- Tratamiento del paramento del aliviadero y refuerzo del mismo.
- Sellado de filtraciones de la margen derecha, con inyección de las juntas de la presa.



- Reperforación de la red de drenaje.
- Rehabilitación del antiguo edificio de la presa para ubicación del grupo electrógeno de emergencia, y creación de sala de emergencia para control en los diferentes escenarios propuestos en el Plan de Emergencia.
- Plan de emergencia de la Presa y dotación de sistema de avisos, aguas abajo de la presa, según los escenarios previstos.
- Colocación de sistemas de medición en continuo del control de calidad en los afluentes tributarios al embalse.

Con respecto al embalse del Guajaraz:

- Redacción del Plan de Emergencia de la Presa y establecimiento de sistema de avisos para zonas afectadas aguas abajo.
- Colocación de sistemas de control de calidad en continuo en los afluentes tributarios al arroyo de Guajaraz, para la detección de vertidos no deseables en el embalse.
- Refuerzo de salida de desagüe de semifondo mediante fábrica y escolleras.
- Reperforación de la red de drenaje.
- Desagüe de semifondo.
- Reparación pantalla de drenaje

Con respecto al canal del Torcón:

- Sustitución del material de fibrocemento por fundición dúctil.
- Acometer la renovación de la valvulería existente.
- Instalación de medidores de presión en continuo en los diferentes sifones, que faciliten la detección de fugas.
- Se considera necesaria la realización de campañas de impermeabilización y sellado de diferentes tramos del canal.

Con respecto al bombeo del Guajaraz:

- Renovación tanto del colector metálico de aspiración (\varnothing 800 mm.), como del colector, también metálico (\varnothing 600 mm.) de impulsión, así como de los diferentes tramos de tubería entre ellos y las bombas.
- Instalación de un puente grúa para las reparaciones y mantenimiento preventivo de las bombas.
- Instalación de un sistema antiarriete en los grupos de motobombas.

Con respecto a la Estación de tratamiento de Agua potable (ETAP):

- Puesta en marcha y automatización completa de la ETAP antigua, con objeto de poder atender una demanda punta de 800 l/seg.
- Cubrición de los decantadores actuales ya que, con la disminución de la dosis de precloración debida a la preozonización, se produce el fenómeno de aparición de algas en los mismos. En definitiva, se trataría de aislar los decantadores de los efectos ocasionados por las perturbaciones meteorológicas.
- Instalación de sistema de recogida de lodos, y reutilización del agua de lavado de filtros. Con esta medida se cumpliría con lo establecido en la Ley de Aguas (R.D. 1/2001 20 Julio), así como el Reglamento que la desarrolla (R.D. 849/1986) y el R.D. 484/1995 de 7 de abril sobre medidas de regularización y control de vertidos.

Al año se vienen a utilizar del orden de los 500.000 m³ en el lavado de filtros. Esta agua no se está aprovechando adecuadamente. Por otra parte, se está realizando un vertido de los lodos procedentes de la decantación de forma continuada.



- Se propone la instalación de un sistema completo para la recogida, tratamiento, desecación y posterior retirada a vertedero de los lodos, así como la implementación de un sistema eficaz para la reutilización de toda el agua procedente del lavado de filtros.
- Instalación de un sistema de post-ozonización. En las plantas actuales no se concibe una etapa de preozonización si no va acompañada de una etapa de post-ozonización. Esta segunda ozonización se realiza una vez se ha llevado a cabo la decantación, y antes de pasar a la filtración.
- Filtración por medio de carbón activo. En la actualidad la filtración se realiza por medio de lechos de arena de aproximadamente 0,75 m de espesor.
- El sistema más apropiado para el mantenimiento en continuo de unos parámetros excelentes, en cuanto a los caracteres organolépticos del agua, es la utilización de filtros de carbón activo, posteriores a los de arena.
- En cuanto a la decantación hemos de comentar que el actual sistema se podría mejorar enormemente con la incorporación de unas lamas en los decantadores.
- Se debería acometer la automatización total de la Planta de Tratamiento.
- En cuanto al tratamiento del agua bruta, es necesario implementar tanto en el embalse de Torcón, como en los depósitos reguladores de Argés unos sistemas de almacenamiento y dosificación en continuo de permanganato potásico.

5.7. INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS

5.7.1. Generalidades

La red de saneamiento existente da servicio a todas las zonas urbanas del municipio con diámetros suficientes. Básicamente la red es unitaria, si bien existen varias zonas donde se encuentra también la red separativa, como es el caso del Polígono Industrial de Santa María de Benquerencia, así como las urbanizaciones ejecutadas en los últimos años.

El sistema de recogida y tratamiento de aguas residuales de Toledo está formado por cuatro subsistemas claramente diferenciados. El sistema cuenta con una red de alcantarillado que está formada aproximadamente por doscientos (200) Km. de tuberías.

La primera zona de recogida y tratamiento de aguas residuales es la que se corresponde con los barrios de Santa Bárbara, Antequeruela, Covachuelas, Casco Histórico, Azucaica, Santa Teresa, San Antón, Avenida de Europa, Palomarejos, Buenavista, Vistahermosa, Valparaíso y La Legua. En esta zona las aguas son tratadas en la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Lavaderos.

La segunda está situada en el barrio de Santa María de Benquerencia y en el Polígono Industrial. Las aguas son tratadas en la EDAR de dicho barrio. Esta zona dispone de red separativa para recogida de aguas pluviales, aunque actualmente hay numerosas acometidas de aguas residuales conectadas a dicha red.

La tercera área de recogida se corresponde con la zona de urbanizaciones situada en la finca San Bernardo que trata sus aguas residuales en la EDAR del mismo nombre, que cuenta con una capacidad de tratamiento de 500 m³ día que vierte su efluente en la margen izquierda del Tajo.

La cuarta zona la forman el resto de zonas que no se encuentran integradas en las anteriores, y que en su casi mayoría no se encuentran conectadas a los sistemas existentes por estar



emplazadas en zonas de difícil orografía. Son zonas que se encuentran localizadas en la parte más escarpada de la margen izquierda del río Tajo (Cigarrales, Pozuela, Hospital de Parapléjicos, etc.) y vierten directamente al río Tajo después de realizar un tratamiento conforme a las exigencias del Confederación Hidrográfica del Tajo.

Una característica del sistema de saneamiento es la necesidad de superar las dificultades orográficas mediante bombeos de las aguas residuales como los siguientes:

Bombeo del Paseo de la Rosa: formado por dos tornillos de Arquímedes que elevan las aguas del Barrio de Santa Bárbara.

Bombeo del Barco de Pasajes: situado en el paseo del mismo nombre, funciona con dos bombas tipo monocanal.

Bombeo de Azucaica: entró en funcionamiento en 2002 y eleva las aguas residuales del Barrio de Azucaica y del Hospital Psiquiátrico hasta la EDAR de los Lavaderos.

5.7.2. Estación Depuradora de Aguas Residuales de Los Lavaderos

Esta EDAR se encontraba en la parcela catastral 8754159VK0159D0001MS, sita en la urbanización de La legua, al sur de la misma y lindando con el arroyo de Valdelobos, que es el que recibe el efluente de la misma.

Esta parcela cuenta con una superficie de 155.897 m² de suelo y corresponde con una cesión para servicios generales de ciudad efectuada por el Programa de Actuación Urbanística de la citada zona, que desarrolló el sector 29 del PGOU.1986, en el que se clasificaba como de suelo urbanizable no programado. El acceso a esta EDAR se produce desde la autovía de circunvalación de Toledo sur CM-40, o desde el camino de Lavaderos que enlaza hacia el este con la ciudad.

Se trataba de una planta de tratamiento biológico por lechos bacterianos y tiene una capacidad de tratamiento de 20.000 m³ día (7,3 hm³ anuales), con un caudal medio de 833 m³ hora y un caudal máximo de diseño de 1.333 m³ hora. Cuenta con una línea de agua y una línea de fangos. Esta planta ha dejado de utilizarse al entrar en funcionamiento la de Estiviel.

Las instalaciones de la presente EDAR no ocupan la totalidad de la parcela citada, aunque la totalidad de la misma debe considerarse como sistema general. El resto del espacio está vacante en la actualidad.

5.7.3. Estación Depuradora de Aguas Residuales del polígono

Esta EDAR se encuentra en una parcela urbana sita en la zona industrial del polígono de Santa María de Benquerencia, en la confluencia de las calles Jarama y la avenida del Guadarrama, en la parcela catastral 7537018VK1173E0001TI, que cuenta con 37.547 m². de superficie y cuenta con 11.484 m² construidos. Dentro de esta parcela existen además otras dotaciones municipales.



Originalmente esta EDAR únicamente abarca la depuración de las aguas residuales del citado polígono, en el que existe una red separativa. Es una planta de tratamiento biológico por fangos activos y tiene una capacidad de tratamiento de 10.000 m³ día (3,65 hm³ anuales), con un caudal medio de 417 m³ hora y un caudal máximo de diseño de 750 m³ hora. Cuenta con una línea de agua y una línea de fangos.



Las instalaciones destinadas a la EDAR ocupan casi la totalidad de la parcela citada, a excepción de una pequeña zona ocupada por un vivero jardín construido hace casi dos décadas, y que se ubica en la zona de fachada a la calle Jarama. La EDAR vierte directamente al río Tajo.

Actualmente en esta zona industrial existen otras depuraciones primarias de algunas industrias.

5.7.4. Estación Depuradora de San Bernardo

Se trata de una pequeña EDAR con una capacidad de tratamiento de apenas 500 m³ día que vierte su efluente en la margen izquierda del Tajo. Es del tipo compacta con tratamiento biológico.

5.7.5. Estación Depuradora de Aguas Residuales de Estiviel

En la actualidad se encuentra en funcionamiento esta nueva estación depuradora, cuyos datos de diseño considerados se han obtenido del *Estudio sobre la Depuración de las Aguas Residuales de la ciudad de Toledo* redactado por el CEDEX en abril de 2009, que se incluyen a continuación. La presente obra corresponde con la fase 1, en la que se acometerán las obras necesarias para atender las demandas previstas para los caudales de diseño el año 2022, dejando los espacios y las conexiones necesarias para las ampliaciones sucesivas de la fase 2 y de la fase 3.

El proyecto de la EDAR está redactado en noviembre de 2011, e incluye los siguientes datos básicos de la instalación:

	Fase 1	Fase 2	Fase 3
Caudal diseño m ³ /d	36.000	48.000	60.000
Caudal diseño m ³ /h	1.500	2.000	2.500
Caudal punta (1,7xQ _m) m ³ /h	2.550	3.400	4.250
Caudal máximo (5xQ _m) m ³ /h	7.500	10.000	12.500
Caudal a regenerar m ³ /h	135	270	540

- Caudal máximo en pretratamiento: 5,0 Q_m
- Caudal máximo en decantación primaria: 5,0 Q_m



- Caudal máximo en tratamiento biológico: 1,7 Qm

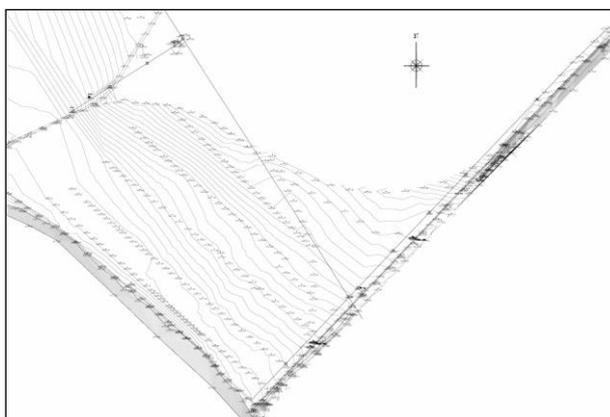
Las características del agua bruta son las siguientes:

	Fase 1	Fase 2	Fase 3
Población equivalente	270.000 e-h	360.000 e-h	450.000 h-e
DBO ₅	450 mg/l		
DQO	820 mg/l		
Sólidos en suspensión	490 mg/l		
Nitrógeno total	80 mg/l		
Fósforo total	14 mg/l		

Los resultados previstos son los siguientes:

AGUA DEPURADA	
Concentración media de DBO ₅ en el efluente secundario (mg/l)	< 25
Concentración media de SS en el efluente secundario (mg/l)	< 35
Concentración media de DQO en el efluente secundario (mg/l)	< 125
Concentración media de N _T en el efluente secundario (mg/l)	< 10
Concentración media de P _T en el efluente secundario (mg/l)	< 1
AGUA REGENERADA	
Escherichia coli (UFC/100 ml)	< 100
Huevos de Nematodos intestinales (huevos/10 litros)	< 1
Sólidos en Suspensión (mg/l)	< 15
Turbidez (NTU)	< 10
Legionella spp (UFC/100 ml)	< 100
FANGOS	
Reducción de MV en el proceso de digestión (%)	> 45
Sequedad de los fangos deshidratados (%)	> 22

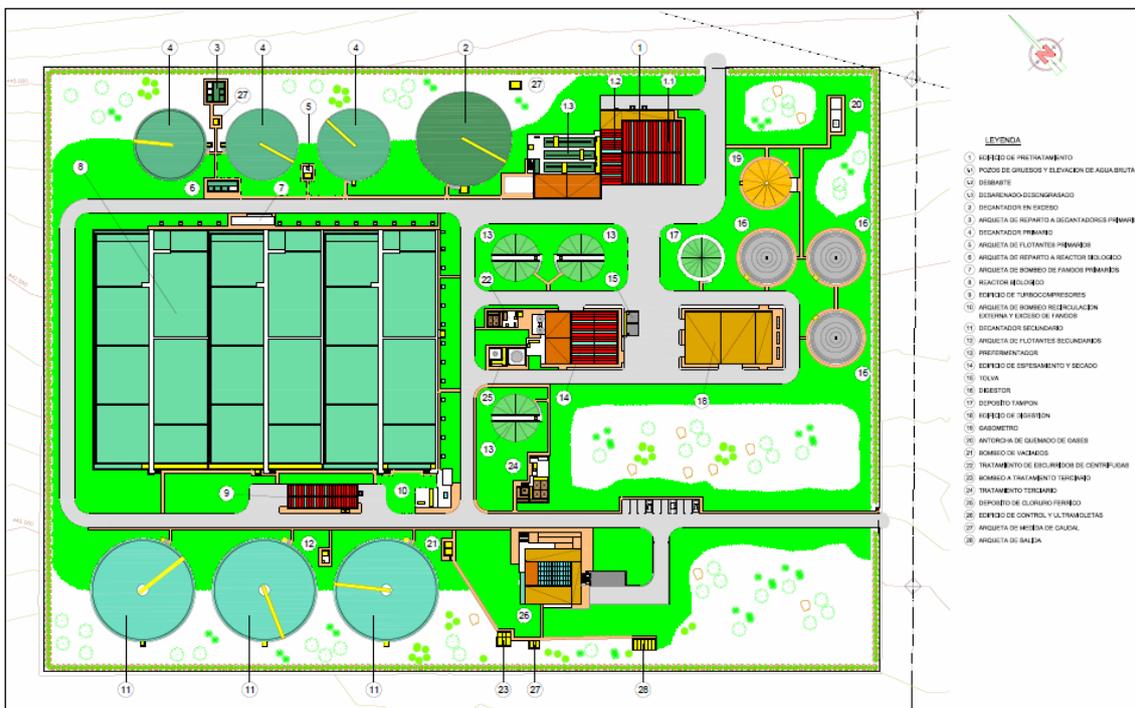
Esta EDAR se sitúa a 9 km del casco urbano, en el paraje conocido como Estiviél, en la parcela 2 del polígono 62, al oeste del municipio de Toledo. La zona de ocupación se sitúa en el extremo sureste de la parcela, junto al río Tajo. La superficie total disponible es de unas 120.000 m², de las cuales se ocuparán unos 75.000 m² con las obras de la Fase 1, dejando dentro del cerramiento 98.000 m², de modo que el espacio necesario para las fases 2 y 3 queda reservado dentro de la propia parcela de la EDAR.



El acceso se efectúa desde la carretera N-403, a unos 5 km de Toledo, por caminos rurales existentes.



El agua bruta llega a la planta actual a través de un nuevo colector de Ø 2.000 milímetros. Dicho colector pertenece a otro proyecto distinto de la EDAR, y cuyo trazado se indica en los planos de información del POM. El efluente se vierte al río Tajo, excepto una parte que pasará por un tratamiento terciario más avanzado, para su uso posterior para riego o usos urbanos tales como baldeo de calles. El esquema de la EDAR es el siguiente:



5.7.6. Necesidades de mantenimiento y mejora de la infraestructura de saneamiento y depuración de aguas

Los principales problemas que presenta actualmente el sistema de saneamiento son los siguientes:

Conexiones de vertidos a la red de pluviales en algunas zonas.

Algunos colectores al límite de su capacidad.

Algunas zonas con vertidos directos al río Tajo.

La remodelación de estas infraestructuras conllevaría además su adecuación paulatina a la tipología de red separativa con la que debe contar Toledo.

5.7.7. Futuros desarrollos

Se indica que en los nuevos desarrollos urbanísticos que supongan aumentar la población citada deberían estar condicionados a la puesta en servicio de las ampliaciones correspondientes de la EDAR.

En este sentido, los costos de las obras de saneamiento y estaciones depuradoras en la proporción correspondiente deben ser a cargo de los propietarios de los terrenos. Para ello se deberán prever los correspondientes sistemas generales de ampliación de la EDAR y la mejora de la red general de saneamiento y colectores a cargo de los sectores de suelo urbanizable.

Los vertidos industriales deberán ajustarse al artículo 8 del Real Decreto 509/1996 de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995 de 28 de diciembre por el que se establecen



las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales de urbanas, en el que se dispone que los vertidos de aguas de origen industrial serán objeto de tratamiento previo a los colectores municipales o a la estación depuradora.

5.8. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado público se extiende por la totalidad de las vías urbanas, e incluso existe elementos de alumbrado en zonas interurbanas y en los accesos de las carreteras y autovías.

Dentro de los elementos de alumbrado existen diversos modelos en función de las características de la zona urbana en la que se encuentran, destacando el Casco Histórico de Toledo que cuenta con luminarias y báculos especiales adaptados al ambiente del mismo.

El alumbrado público se encuentra en un proceso de adaptación de sus elementos para mejorar su eficiencia energética.

No obstante, en la actualidad no existe ninguna ordenanza municipal sobre el alumbrado público, ni existe una homologación de sus elementos.

5.8.1. Alumbrado monumental

La ciudad cuenta con un alumbrado monumental y ambiental de diversos espacios públicos y monumentales, que se ha incrementado considerablemente en las últimas décadas. Básicamente este alumbrado se encuentra en el Casco Histórico donde existen, en la actualidad los siguientes entornos y edificios con alumbrado específico: Ayuntamiento, Catedral, San Marcos, Alcázar, Cortes regionales, Santo Tomé, Murallas, San Juan de los Reyes, Puerta del Sol, Puerta Bisagra, Puerta del Cambrón, Puente de San Martín, Baño de la Cava.

La iluminación de alguna de estas edificaciones se está adaptando para mejorar su eficiencia energética, y por tanto el consiguiente ahorro económico.

5.9. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA⁸²

5.9.1. Fuentes de suministro eléctrico

En el municipio de Toledo, la empresa encargada del abastecimiento y distribución de la energía eléctrica es Iberdrola S.A. La energía eléctrica suministrada se obtiene de la central térmica de Aceca situada en el término municipal de Villaseca de la Sagra, junto al río Tajo. Esta central térmica es propiedad de Iberdrola S.A. y Unión Fenosa, S.A., y dispone de dos grupos térmicos de 313,552 MW de potencia unitaria.

Desde la central térmica de Aceca, ubicada en el municipio de Villaseca de La Sagra, se alimentan las dos subestaciones que alimentan al término municipal de Toledo, que son:

- ST de Toledo.
- ST de Bargas.

Las alimentaciones a estas subestaciones se realizan a las dos subestaciones con las tres líneas aéreas siguientes, que son de 132 kV:

⁸² La información a este respecto es muy limitada ya que por parte de la empresa suministradora de energía eléctrica no se ha proporcionado ninguna información gráfica o documental al Ayuntamiento para poder haber incluido en este documento de información urbanística, a pesar de haberla solicitado en dos ocasiones distintas.

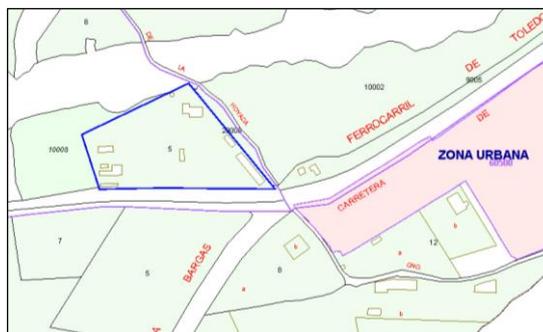


- Aceca-Bargas
- Aceca-Toledo
- Bargas-Toledo

Existe también otra línea, denominada Aceca-Castrejón, que también pasa por el término municipal de Toledo, pero no alimenta a ninguna de las subestaciones de la ciudad citadas.

La subestación existente en el municipio se sitúa al norte de la carretera de Mocejón, en la parcela 5 del polígono 79, que corresponde con la parcela catastral 45900A079000050000XK. Esta parcela cuenta con 30.889 m² de superficie y 2.025 m² de superficie construida, según los datos catastrales actuales.

Esta subestación de Toledo tiene 3 niveles de tensión: 132kV, 45kV y 20kV, y se alimenta en líneas aéreas de 132 kV, mediante las líneas Aceca-Toledo y Bargas-Toledo. La subestación cuenta con cuatro (4) transformadores:



- T3: 132/45 kV de 40MVA
- T5: 132/45 kV de 40 MVA
- T4: 132/20 kV de 40 MVA
- T6: 132/20 kV de 40 MVA

De esta subestación parten 5 líneas de 45kV para alimentar a otras cinco subestaciones:

- Toledo-Portusa 1
- Toledo-Portusa 2
- Toledo-Sonseca
- Toledo-Villaverde
- Toledo-Yepes

En 20 kV parten 17 líneas para alimentar básicamente a los centros de transformación subterráneos y aéreos existentes en los barrios y urbanizaciones de la ciudad⁸³.

La segunda subestación (ST.Bargas) se encuentra al noroeste del municipio, en la zona de Venta del Hoyo, junto a la carretera A-40. Tiene 2 niveles de tensión: 132kV y 20kV. Se alimenta en 132 kV mediante las líneas Aceca-Bargas y Bargas-Toledo. Tiene un transformador T1: 132/20 kV de 40MVA.

De esta subestación parten siete (7) líneas de 20 kV para alimentar a Toledo capital.

En el caso de que el municipio sea atravesado, en un futuro, por varias líneas de alta tensión de transporte se deberá cumplir con el artículo 162 del Real decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, que se establece lo siguiente:

Artículo 162. Relaciones civiles.

⁸³ Como ya se ha indicado esta información está pendiente de que por parte de la empresa suministradora de energía eléctrica se facilite al Ayuntamiento la información necesaria adecuada.



1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá, asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyéndose en dichos gastos los perjuicios ocasionados.

2. Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca plantación o edificación construida por el propietario no afecte al contenido de la misma y a la seguridad de la instalación, personas y bienes de acuerdo con el presente Real Decreto.

3. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

De acuerdo con la Disposición Adicional Duodécima relativa a las Infraestructuras del Sector Energético, de la Ley 13/2003 de 23 de mayo (BOE 24.05.2003) Reguladora del Contrato de concesión de Obras Públicas se debe cumplir lo siguiente:

1. Se regirán por su legislación específica, las obras e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte y distribución de energía eléctrica, las telecomunicaciones, el gas y los hidrocarburos.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, será de aplicación a las instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica reguladas en el artículo 35 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico, así como a las instalaciones de la red básica de transporte de gas natural reguladas por el artículo 59 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, cuyas autorizaciones sean competencia de la Administración General del Estado, lo dispuesto en las disposiciones adicionales segunda} y tercera de esta Ley.
3. El informe a que se refiere el apartado 1 de la disposición adicional tercera se remitirá y obtendrá en el seno de los procedimientos establecidos y regulados en la legislación sectorial aplicable.
4. Las decisiones que finalmente se adopten por los órganos estatales competentes sobre la ejecución de las instalaciones mencionadas en los apartados 2 y 3 de esta disposición se comunicarán por el Ministerio de Economía a las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, a fin de que procedan, en su caso, a modificar en lo que sea preciso los planes territoriales y urbanísticos correspondientes.

5.9.2. Red de distribución de 20 Kv⁸⁴

La red de distribución que alimenta a la ciudad de Toledo es de 20kV. Esta red es mixta dado que las salidas de las subestaciones son líneas aéreas, y luego son subterráneas en las zonas urbanas.

Las líneas que salen de las subestaciones tienen la función de *alimentadores*, que llegan a centros de reparto de 20kV y partir de estas hay líneas subterráneas que distribuyen energía a

⁸⁴ Como ya se ha indicado esta información está pendiente de que por parte de la empresa suministradora de energía eléctrica se facilite al Ayuntamiento la información necesaria adecuada.



los centros de transformación de la ciudad. En los centros de transformación de la compañía suministradora Iberdrola se transforma de 20kV a baja tensión para el usuario final.

Las líneas subterráneas están enlazadas entre sí y a su vez enlazan diferentes centros de reparto, formando anillos. En estos anillos están conectados los centros de transformación, tanto de clientes como de la compañía suministradora.

5.9.3. Condicionantes de estado y funcionamiento

La calidad de suministro del municipio de Toledo ha mejorado progresivamente en los últimos años, como consecuencia de la renovación de las redes subterráneas, automatización y nuevos centros de reparto, cierre de anillos y la construcción de nuevas líneas de 20kV desde las subestaciones.

Los límites reglamentarios establecidos para municipios clasificados como urbanos (por encima de 20.000 clientes) por el Real Decreto 1955/2000 son de 3 horas de Tiepi imprevisto (Tiempo de interrupción equivalente de potencia instalada). En este caso los valores de Tiepi del municipio de Toledo han estado sensiblemente por debajo del máximo, tal y como figura a continuación:

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
TIEPI Imprevisto	2,06	1,74	2,20	1,17	0,89	1,06
TIEPI programado	0,20	0,15	0,09	0,07	0,16	0,22
TIEPI total	2,26	1,89	2,29	1,24	1,05	1,28

Fuente: Iberdrola

5.10. RED DE GAS

En Toledo existen cuatro estaciones de regulación y medida (Westermann & Ward) que se alimentan mediante una conducción de 8 pulgadas procedente de Mocejón. Las cuatro ERM están situadas en las siguientes zonas: Polígono, Santa Bárbara, Casco Antiguo y Azucaica.

La red de distribución está formada por 12.800 metros lineales de conducciones de alta presión (AP), 124.500 metros lineales de media presión (MP) y un total de 5.100 acometidas.

La red de gas existente en Toledo es muy reciente. Ha comenzado a introducirse hace pocos años, con lo que aún tiene muchas aplicaciones por cubrir. Debido a su modernidad se encuentra en perfecto estado de uso.

5.11. TELECOMUNICACIONES

El municipio cuenta con diversas empresas de telecomunicaciones que abarcan la totalidad de los suelos urbanos del mismo. En casi todos los casos el suministro se produce enterrado por la acera, únicamente perviven varias zonas donde se mantiene el suministro de teléfono por cableado grapado en las fachadas o suspendido entre postes, produciendo un efecto negativo sobre todo en los edificios del Casco Histórico.

Sin embargo, en los nuevos desarrollos desde hace tres décadas todo el suministro de telecomunicaciones es subterráneo por conducción enterrada en el viario público.



Debido a la especial situación en el que se encuentra el sector de las telecomunicaciones, con la liberalización del mercado y la irrupción de nuevas tecnologías y materiales que desbordan los requerimientos clásicos de la telefonía, se ve la necesidad, desde el POM de Toledo, de proponer unas infraestructuras que permitan ofrecer al usuario los servicios y prestaciones demandados adecuándolos a las nuevas tendencias. Desde este enfoque se ve la necesidad de que los operadores que presten servicio a los nuevos desarrollos ofrezcan alternativas actuales a la ya clásica red portadora convencional de pares de cobre, tales como fibra óptica, HFC (híbrida fibra-coaxial), cable coaxial...

Asimismo, se indica, que todas las actuaciones a realizar en el POM se ajustarán a la siguiente legislación:

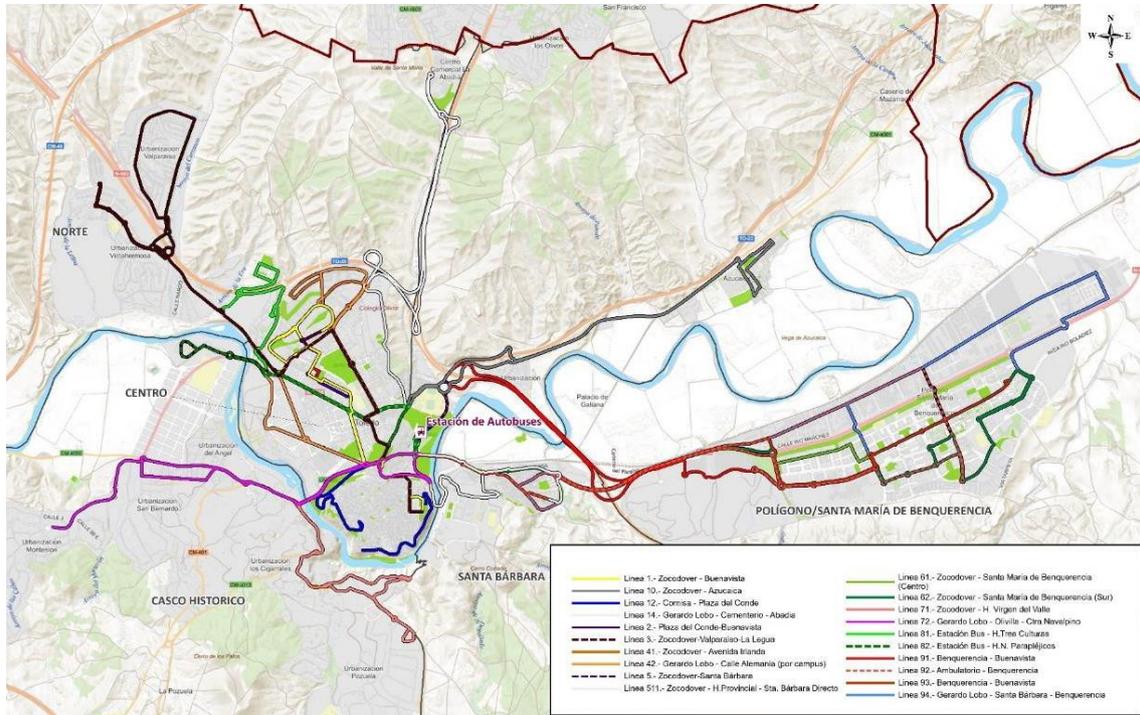
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (BOE 04.011.2003).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley 32/2003 de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras comunes en edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, Reglamento regulador de las Infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
- Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por el que se desarrolla el Reglamento regulador de las Infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 16.06.2011).
- Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, Reglamento regulador de la actividad de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de telecomunicación (BOE 24.03.2010).
- Orden ITC/1142/2011, de 29 de abril, por el que se desarrolla el Reglamento regulador de la actividad de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de telecomunicación (BOE 05.05.2010).
- Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas (BOE 06.12.2008).

5.12. TRANSPORTES PÚBLICOS

5.12.1. Autobuses

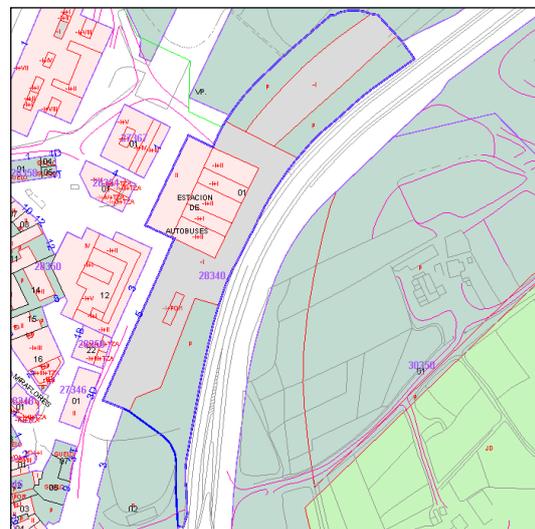


Toledo cuenta con una estación de autobuses discrecionales que le comunica con el resto de poblaciones de la provincia, así como otras capitales regionales y Madrid. Esta estación data de año 1987, aunque ha tenido una profunda remodelación en el año 2010. Y se encuentra en la denominada zona de Safont. Ocupa la parcela catastral 2834001VK1123D0001TW que cuenta con una superficie de 10.807 m² de superficie y con 10.083 m² construidos.



Red de autobuses urbanos

La estación se subdivide entre una edificación sobre rasante que tiene dos plantas de altura y 4.000 m² construidos, en la que se ubican los servicios propios de la estación en planta baja, y cuenta con una oficina administrativa en planta alta. La planta sótano está destinada a ubicar las dársenas cubiertas de los servicios de transportes establecidos en la misma.



En la cubierta de esta planta sótano existe una amplia zona de aparcamiento de autobuses, en el que existen varias dársenas al aire libre para ubicar autobuses discrecionales, y turísticos en menor medida. En esta zona también existe una parada de taxis que sirve de pequeño intercambiador.

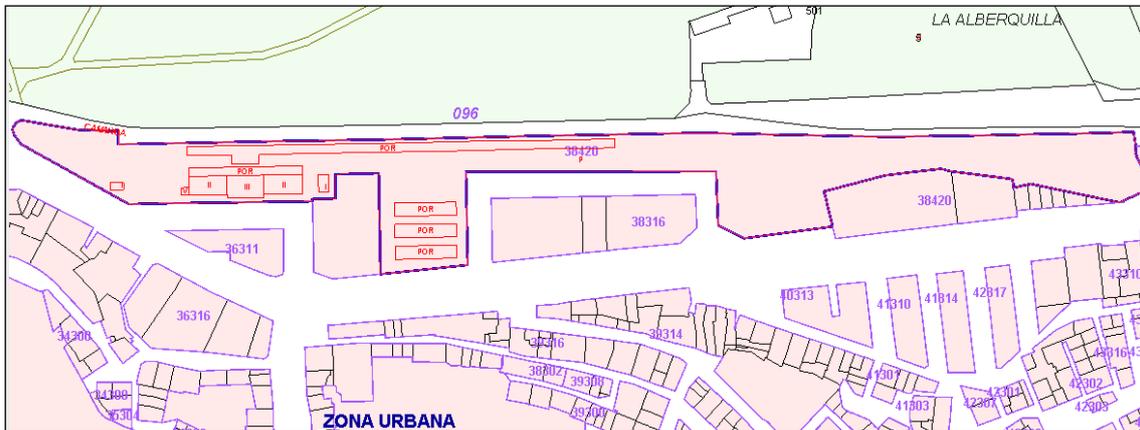
5.12.2. Estación de ferrocarril

La estación de ferrocarril de Toledo data de principios del siglo XX, y corresponde con una edificación neomudéjar de gran interés, y que se ubica en el barrio de Santa Bárbara, al norte del Paseo de Rosa. La estación, declarada Bien de Interés Cultural con la Categoría de Monumento por el Decreto 232/1991, de 26 de noviembre (D.O.C.M. 18-12-91), está además de la normativa de Patrimonio Histórico, afectada por la legislación específica de ferrocarriles y



ocupa la parcela catastral 3842001VK1133B0001BA, que cuenta con una superficie de 35.377 m² de superficie y con 4.673 m² construidos.

Dicha parcela cuenta con las edificaciones primitivas de la estación de tren, así como los espacios correspondientes con los andenes de la misma, y los primeros espacios ocupados por las vía de tren.



Parte de esta zona está afectada por la Modificación Puntual número 19 del PGOU de 1986 de Toledo, aprobada definitivamente por Orden de 14 de octubre de 2002 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 31.10.2002). En concreto dentro del Plan Especial que ordenó esta zona se califica como sistema general ferroviario una parcela de 4.200,77 m² (que está dentro de la parcela catastral anterior) que cuenta con una superficie construida de 8.362 m² para la nueva estación de ferrocarril.



5.12.3. Aeródromo

En el municipio de Toledo existe una pequeña pista dedicada al vuelo de ultraligeros y pequeños aparatos aéreos. Su situación está entre la línea de ferrocarril de alta velocidad y el río Algodor, al este del municipio.



En el terreno se ubica una pista de aterrizaje de unos 275 metros de longitud y unas construcciones para hangares con una superficie construida de 1.977 m². La finca dispone de 180.027 m² de superficie y corresponde con la parcela catastral 45900A029000390000XJ, que se puede ver en la imagen adjunta. De la superficie anterior de la finca se destina al uso deportivo citado unos 45.000 m² de superficie.

5.12.4. Helipuerto



El municipio cuenta con tres helipuertos, ubicados en suelos dotacionales. El primer helipuerto se encuentra al norte del municipio en la parcela catastral 45900A015000010000XT, que cuenta con 26.299 m² de superficie, donde se ubica la centralización de las emergencias regionales, complejo conocido como la Escuela de Caza.



El segundo se encuentra dentro de la parcela ocupada por el Hospital de Paraplégicos.

El tercer helipuerto se ubica en el terreno del nuevo Hospital General Universitario situado en el Polígono de Santa María de Benquerencia, estando vinculado al uso hospitalario del mismo.

5.13. RESIDUOS URBANOS

5.13.1. Centro de tratamiento de residuos sólidos urbanos

El Municipio está adaptado al Plan de Residuos de Castilla-La Mancha vigente (Real Decreto 70/1999, de 25 de mayo), encontrándose dentro del Área de Gestión de Residuos Urbanos AGES 7, que corresponde con la zona Toledo Centro-Norte.

De igual forma el municipio está adaptado al Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, así como al Decreto 189/2005 por el que se aprueba el Plan de Castilla-La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición. En este sentido los planeamientos de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal y las edificaciones derivadas del mismo deberán justificar el cumplimiento de estos decretos.

La primera gran fracción por su peso y volumen corresponde a los Residuos sólidos urbanos que se generan en los hogares y en otros lugares (oficinas, talleres, industrias, etc.) de similar composición y recogida domiciliar en bruto. En 2003 esta fracción alcanzó las 35.161 toneladas, equivalentes a 1,33 kg/hab/día. A esta cifra hay que sumar los residuos recogidos de forma selectiva (papel, cartón, envases de vidrio y de plásticos) que ascienden a 940 toneladas, los procedentes de podas de arbolado se recogieron 376 toneladas y los residuos de neumáticos alcanzaron las 194 toneladas.

Las estaciones depuradoras de aguas residuales (EDAR) de Toledo y Benquerencia, generaron un total de 7.890 m³ de sólidos y lodos, que se gestionan fuera del Centro de Tratamiento.

Por último, la otra gran fracción de los Residuos sólidos urbanos, los procedentes de las labores de construcción y demolición, resulta desconocida al no contar con información alguna sobre su generación.

Con los datos conocidos, en 2003 se generaron un total de 44.561 toneladas, equivalente a 1,68 kg/hab/día. Estas cifras representan un aumento del 18% para el total de Residuos sólidos urbanos y del 9,1 % para lo generado por cada habitante, respecto a 1998.



Los Residuos sólidos urbanos generados en Toledo (excepto los lodos de las EDAR) se trasladan al Centro de Tratamiento del Área de gestión (AGES) Nº 7 de la Comunidad de Castilla-La Mancha, correspondiente a Toledo-norte, situado al suroeste del municipio, en la finca denominada Aceituno. El acceso a esta dotación se realiza a través de la carretera regional CM-4000, en un cruce existen en el municipio colindante de Argés en la zona denominada de La Palomilla.



En este Centro de Tratamiento se tratan los Residuos sólidos urbanos y asimilados correspondientes a unos 350.000 habitantes de la provincia de Toledo (todos excepto los de Talavera de la Reina) más los rechazos de la planta de tratamiento de esta última población. La planta trata 400 toneladas diariamente. El centro se construye en el año 1996 y se estima una vida útil de 28 años.

5.13.2. Vertedero de residuos de construcción y demolición

No existe ninguno en el municipio de Toledo.

5.13.3. Contenedores

Los residuos sólidos generados en los domicilios son depositados en contenedores de acera de tamaño medio entre 1.000 y 1.100 litros excepto en algunas partes de la ciudad que cuentan con otros tipos de recipientes.

En el Casco Histórico y en el barrio de Santa Teresa se dispone de contenedores soterrados con buzón exterior para residuos domiciliarios sin separar, para residuos de envases de vidrio (distintivo verde) y de papel y cartón (distintivo azul). En total se dispone de 83 contenedores soterrados con una capacidad de 296,2 m³, lo que equivale a un volumen medio de 3,6 m³/contenedor.

Este sistema de recogida en el caso del Casco ha cambiado, ya no existen contenedores soterrados, sino que el sistema de recogida es *puerta a puerta*.

La recogida selectiva se completa con contenedores de superficie para aportación vecinal. Para residuos de papel/cartón existen 81 contenedores (53 en zona norte, 7 en Santa Bárbara, 20 en Polígono y 1 en casco histórico); para residuos de envases de vidrio 51 (36 en zona norte, 5 en Santa Bárbara, 9 en Polígono y 1 en caso histórico); para residuos plásticos 15 (8 en zona norte, 6 en Santa Bárbara y 1 en casco histórico). De forma agrupada hay 14 islas ecológicas (6, zona norte; 2, Santa Bárbara; 5, Polígono y 1 en el Casco Histórico).

La recogida de los residuos domiciliarios en masa es diaria, incluida la de los residuos depositados en los contenedores soterrados. En este tipo de contenedores se realiza una recogida dos veces por semana de los residuos de vidrio y papel-cartón.

Los residuos en masa son trasladados directamente al Centro de tratamiento citado, mientras que los de vidrio y papel cartón, se llevan directamente a los centros de gestión específicos para estos materiales por empresas del propio sector. Los residuos de obras y derribos son depositados en contenedores de gran volumen y trasladados directamente por las empresas del sector al vertedero de escombros.



Existen dos puntos limpios de aportación de diferentes residuos sólidos, situados en el camino de San Eugenio cerca del cementerio y en la zona industrial del Polígono industrial Santa María de Benquerencia.

5.13.4. Vehículos fuera de uso

Existe una actividad de este tipo situada al norte del barrio de Azucaica, que pertenece a una empresa privada.

5.13.5. Residuos de amianto

Según la información del Servicio Municipal de Medio Ambiente existen un total de 9 núcleos con presencia de amianto, con una cantidad total de residuos de 57.000 m³ aproximadamente, todos ellos ubicados al este de la zona residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia.

5.14. EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

En los planos de información del presente POM se han detallado e identificado los usos actuales del suelo y sus diferentes intensidades, así como su nivel de ocupación por las edificaciones, lo que ha permitido evaluar la capacidad potencial del suelo urbano actual a la vista de su relación con las infraestructuras existentes.

De esta forma se ha analizado la situación física de las edificaciones actuales en cada una de las zonas de la ciudad para poder tener los diagnósticos correctos de las mismas y poder argumentar sobre las futuras decisiones de ordenación.

5.14.1. Usos y tipologías existentes

Hay que distinguir en Toledo en función de las diversas zonas urbanas existentes que se han señalado en el apartado de morfología urbana y se describen, en cuanto a sus determinaciones urbanísticas, en el apartado de las zonas de ordenación urbanística existentes. En el primer caso se ha analizado el desarrollo de la ciudad a través de las unidades urbanas que se han producido a lo largo de los siglos. En el apartado de ZOUs se escriben las superficies de cada una de estas unidades a la vista de los planeamientos que los han producido, y del análisis del resto de las determinaciones de cada núcleo.

A través de ambos apartados se puede ver que la ciudad tiene una riqueza arquitectónica de gran valor fruto de su historia y de las distintas culturas que la han poblado. De esta forma habría que hablar también de los estilos arquitectónicos de la ciudad al mismo tiempo que se habla de las tipologías.

En este apartado se reseña documentación gráfica del Plan de Ordenación Municipal de 2007, correspondiente con el diagnóstico del mismo, incluyendo documentación gráfica del régimen de usos, alturas y morfología.

Casco Histórico

El Casco Histórico de Toledo ha mantenido hasta ahora su carácter de centralidad manteniendo todas y cada una de sus funciones, entre los que se citan los siguientes:



- Las funciones turísticas son prácticamente exclusivas del Casco Histórico, lo que permite la afluencia de casi dos millones de visitantes anuales.
- Con el establecimiento de la capitalidad de la Comunidad Autónoma en Toledo se han podido recuperar diversos edificios para los nuevos usos administrativos que la ciudad acoge.
- La presencia de la universidad regional ha permitido continuar la consolidación de un campus dentro del Casco Histórico, con la importancia social que esto conlleva, al tiempo que incrementa la presencia de una población joven dentro de un recinto en el que el nivel de envejecimiento era muy acusado en las dos últimas décadas de los años noventa.
- La actividad comercial se ha mantenido hasta los últimos años en los que se observa una mayor diversificación en el resto de barrios de la ciudad.

No obstante, dichas actividades habían producido también una terciarización de grandes áreas del centro en un proceso de sustitución del uso residencial tradicional, que con la aplicación del PECHT se ha podido regular adecuadamente. Este plan ha ordenado las funciones citadas de forma que conviven los equipamientos, los comercios y los espacios públicos alrededor del caserío tradicional residencial. Para ello el casco cuenta con unas delimitaciones zonales, dentro de las cuales se integran el resto de las calificaciones permitidas. En la actualidad existe, en estas zonas, un uso característico, así como los usos compatibles y los alternativos.

Hay que recordar que hasta el momento de aprobación del PECHT eran de aplicación todavía las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, que se constituían como la única referencia de aplicación normativa⁸⁵. En ese momento el único documento urbanístico de detalle redactado para el Casco Histórico de Toledo correspondía con el Plan General de 1940⁸⁶, ya que ni el plan de 1964 ni el de 1986 establecían condiciones pormenorizadas de esta zona de la ciudad, lo que suponía una falta de seguridad jurídica manifiesta.

Las edificabilidades marcadas en el PECHT, y que ha mantenido el Plan de Ordenación Municipal de 2007, son función de las alturas permitidas y de la superficie de cada parcela. En principio se establece un coeficiente del 0,80 m²/m² por planta permitida en cada parcela, pudiéndose aumentar hasta 0,88 m²/m² en las parcelas menores de 120 m² de superficie, o hasta de 1,00 m²/m² en las parcelas menores de 60 m². Tales valores son consecuencia del estudio que sobre ocupación tipológica se incluía en la memoria del PECHT. Las alturas permitidas varían entre dos y cinco plantas, apareciendo estas últimas en la zona comercial central del casco.

La zonificación propuesta en el Casco Histórico de Toledo entiende el viario como un complemento funcional esencial para garantizar la actividad, entendiendo tal estructura como rodada y peatonal. La calle toma por tanto una calificación dentro de uno de los distintos espacios públicos (plazas, viales y zonas libres). Sorprende los valores que se obtienen en el casco como espacios libres que se sitúan en un 32,00% (de los que el 13,70% corresponden a paseos, plazas y jardines) frente al 29,50% que se concreta para usos residenciales. Destaca asimismo el porcentaje elevado de equipamientos existentes y previstos en el casco, en el que los conventos ocupan un lugar preeminente.

⁸⁵ Las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes se redactan en 1964, al igual que para otras ciudades históricas, con un carácter meramente provisional, si bien se han aplicado durante treinta y tres años.

⁸⁶ Resulta curioso ver que edificios catalogados en 1940 como fuera de ordenación (Teatro de Rojas, Mercado, Diputación Provincial, Fábrica de Harinas) han pasado a tener la consideración de Bienes de Interés Cultural en 1997.



Dentro de tales valores destacan los espacios libres privados constituidos como continuación de las actuales calles a través de los zaguanes y los patios interiores. La ciudad histórica se ha abierto hacia el interior. La tipología constructiva de la casa tradicional es consecuencia del recogimiento que busca la vivienda hacia el interior, que es donde existen las mayores dimensiones de espacios libres y el mejor soleamiento. La calle únicamente se entiende como lugar de tránsito y con capacidad para ubicar las redes de servicio. Tal concepto se ha invertido en el último siglo, en el que se han alterado las tipologías con el fin de conseguir una exterioridad que, a veces, es inferior a la que se puede producir hacia el interior.

Dentro de los espacios privados libres destacan asimismo las huertas y los espacios ineditados de los conventos y los grandes patios de los monumentos. Estos espacios, así como las zonas verdes invariables en las últimas décadas, se protegen a través de su calificación y con una normativa precisa de actuación, que impide su compactación al permitir una mínima edificación.

Es evidente que, en el Casco Histórico de Toledo, perviven la mayoría de los monumentos declarados en la ciudad, por lo que la tipología específica (ETE), definida en el anexo del RPLOTAU, es la que se produce con mayor profusión en esta zona central de la ciudad. En esta zona existen asimismo el resto de topologías de la legislación vigente, ya que la morfología de esta zona se produce con manzana cerrada (EMC), sin que se haya observado la existencia de manzana abierta.

En el Casco Histórico de Toledo, asimismo existen también construcciones con tipología de edificación aislada (EA), si bien en esta zona de la ciudad este tipo siempre va asociado a una conservación a ultranza de las alineaciones existentes en las manzanas.

Por todo ello intentar asimilar esta zona de la ciudad a un tipo supone privarla de la riqueza de la misma, por lo que el Casco Histórico debe admitir cualquier tipología, al igual que se ha producido en los últimos siglos.

En cualquier caso, hay que destacar un elemento tipológico propio de esta zona de la ciudad que es la casa-patio, y que puede entenderse como un invariante del casco. Esta casa es fruto de la construcción tradicional en Toledo desde hace siglos, y prueba de ello es que las diversas ordenanzas del Casco Histórico han reconocido las particularidades de la misma, como se puede ver en las ordenanzas del siglo XV y las de 1890, y lógicamente las del PECHT de 1997.

Entre las variables urbanísticas de esta tipología hay que valorar el patio como espacio arquitectónico sobre el que se efectúan el resto de las trazas de la edificación. El espacio libre que conforma el patio es el resultado de una solución arquitectónica, que lo ha ido enriqueciendo a través del tiempo. El patio corresponde con un espacio habitacional a diferencia del jardín, y de otros espacios de servicio, lo que supone un espacio intermedio entre el dentro y el fuera, y entre el espacio público y el cerrado.

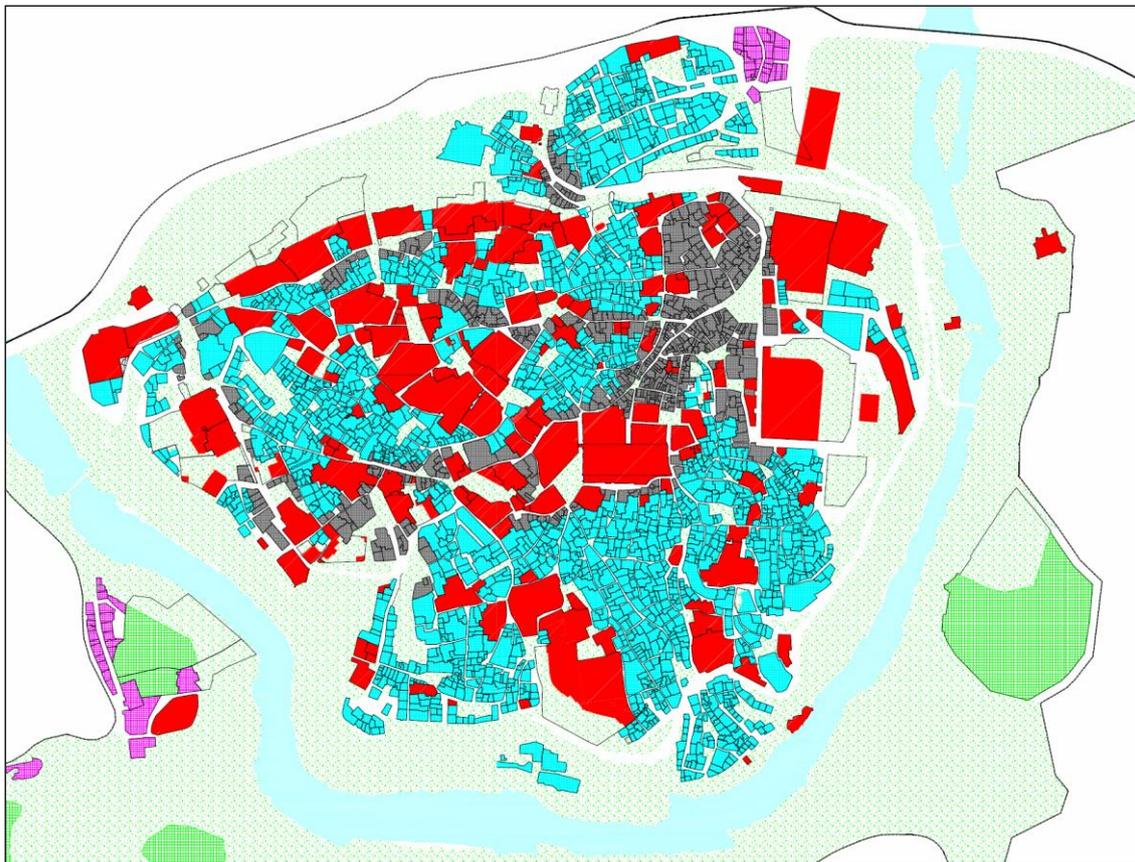
Las características básicas del mismo se fundamentan por su posicionamiento central e integrado en la construcción, por su distribución como lugar distributivo principal, y por su función como espacio habitacional y no de servicio. Además, las funciones del patio se asientan en el confort climático (soleamiento, iluminación, aireación y regulación higrotérmica), y en su adaptación al relieve complicado y a la excesiva subdivisión parcelaria del Casco Histórico. Estos aspectos se pueden ver con mayor detalle en la memoria del PECHT.

Con respecto a los usos existentes en el Casco Histórico se admiten todos los usos previstos en el TRLOTAU, salvo el industrial, indicando que el uso global de la zona corresponde con el



residencial (R). Este a su vez admite los usos plurifamiliar (RP) y unifamiliar (RU), existiendo en mayor medida el primero de ellos.

En imagen adjunta, correspondiente con el plano H.2.1 del PECHT, se definen los usos dentro de un esquema de zonas que, participando de las singulares calidades monumentales del conjunto, responden a condiciones de uso e historia distintas.



La zona residencial incluye los sectores de la ciudad histórica que han tenido tradicionalmente este uso, sea unifamiliar o plurifamiliar, como predominante y que contribuyen de manera decisiva a dotar al Casco de los valores ambientales y patrimoniales que le son característicos. Dentro de esta zona residencial se permiten las actividades de servicios a la residencia, restauración y actividades profesionales compatibles con el uso principal, y complementarias con el mismo.

ZONIFICACIÓN:	
	Residencial
	Comercial
	Arrabales
	Cigarrales
	Plazas y Jardines (públicos y de acceso controlado) y Espacios no edificables
	Equipamientos con ocupación total de la parcela
	Fluvial

En esta zona residencial se incluyen los barrios mudéjares de mediodía, la Judería, Antequeruela, Barco, Conventos y Cobertizos y los demás señalados en el plano. A pesar de esto se advierte que existe una contradicción entre el régimen de usos del PECHT y el TRLOTAU debido a los usos dotacionales religiosos fundamentalmente, ya que la legislación los tiene encuadrados dentro de un uso cultural-deportivo (D-CU-DE) al estar destinado a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva, como se indica en el anexo del RPLOTAU.



El PECHT propone mantener el carácter residencial de estas áreas, para lo cual adopta medidas necesarias conducentes a evitar el abandono de la edificación y las retenciones especulativas de las mismas.

La zona comercial incluye las áreas urbanas que, aun siendo de carácter residencial, presentan un alto índice de actividad comercial, real o potencial. En esta zona se permiten los usos residenciales, así como los comerciales, turísticos, terciarios, administrativos, recreativos, de hostelería y otros análogos que no perjudiquen al uso residencial.

En esta zona el uso comercial se localiza preferentemente en las plantas bajas, quedando prohibido el almacenamiento de mercancías en más de una planta entre las superiores, para fomentar su uso residencial y siempre manteniendo calidad en las fachadas. Esta zona tiene una clara función de centralidad del Casco, como centro administrativo y comercial altamente cualificado, pero compatible con la tradición residencial de la ciudad. En esta zona se incluyen los siguientes ámbitos:

- El área de Centro-Zocodover, con usos terciarios, comerciales y turísticos.
- Los ejes de Real del Arrabal, Tendillas, Cardenal Cisneros, Santo Tomé, Plaza del Conde y Sinagogas y San Juan de los Reyes, con usos comerciales y turísticos.
- El entorno de la Diputación, con usos administrativos, actuales y futuros.

La zona de equipamientos incluye los suelos, edificios e instalaciones destinados a finalidades de servicio comunitario, sean de titularidad pública o privada, localizándose en muchos casos en edificios de interés histórico-monumental.

Existe una zona residencial suburbana, que se ubica en zonas extramuros, en la que se incluyen los ámbitos con este carácter situados dentro del perímetro de influencia directa del Casco Histórico, que se han consolidado como pequeños núcleos habitados que, por sus reducidas dimensiones, no suponen una alteración notable del entorno. Esta zona corresponde con las zonas cercanas a puerta de la Almofala y a la zona del Cerro de la Cruz, zona discontinua junto al puente de San Martín.

Dentro del ámbito del PECHT existía una pequeña zona denominada Cigarrales que correspondía con piezas discontinuas en la margen izquierda del río, a lo largo de la carretera de circunvalación, junto a la ermita de la Virgen de la Cabeza y la Academia de Infantería. En esta zona únicamente se permiten pequeñas viviendas unifamiliares.

Por último, en esta zona hay que recalcar la zonificación los sistemas generales y las dotaciones locales de espacios libres y de infraestructuras y servicios, que no son susceptibles de edificación, con excepción de los mínimos especificados en cada caso para garantizar el correcto funcionamiento de las propias dotaciones.

El Casco Histórico de Toledo cuenta con una densidad en torno a 75 habitantes por hectárea, lo que supone tener una densidad media según establece el punto 13 de la disposición primera del TRLOTAU.

Covachuelas

Se trata de un barrio cuyas primeras edificaciones aparecen ya en la cartografía realizada por Francisco Coello y Maximiano Hijón de 1858. En 1926 el Plano del Rey Pastor nos muestra ya casi completamente ocupado la mayor parte del espacio actual de Las Covachuelas. En los años



40 sigue aumentando la población hasta los 50, en que se paraliza, mientras que en los 60 y 70 el barrio termina prácticamente de completarse. Posteriormente se inicia un fuerte proceso de renovación con sustitución de parte de la edificación típica de una planta por edificación de dos o tres plantas.

Subsisten aún algunos edificios anteriores a la guerra como el localizado entre las calles de la Bajada de Las Covachuelas y Carreteros, que antiguamente albergaba el parque de bomberos, en un avanzado estado de deterioro y abandono, las ruinas situadas en la Bajada de Barbones o el solar y la vivienda ubicadas en la calle de Perala, o en la calle del Río Llano y en la calle Honda.

Todavía se mantienen edificios de los años 40-50 en la calle Las Covachuelas, calle de Honda, Bajada de los Barbones, y, en mejor estado de conservación en la calle del Espino, calle Carreteros, calle Cerro de Miraflores, calle Los Trinitarios y calle Carrera Ronda.

De la década de los 60 y 70 se encuentran ejemplos en calles Espino, Honda, Perala, Las Covachuelas, los Trinitarios, Cerro de Miraflores, calle del Río Llano, albergando vivienda de Protección Oficial, y calle Carreteros. En estas mismas podemos encontrar viviendas de años posteriores por renovación, como las construidas en la última década en la calle del Cerro de Miraflores con una bellas vistas hacia la vega del Tajo o los situados en la Bajada de Barbones, que han reconvertido una parcela tradicional, de casa baja y corral, en bloques de viviendas de tres plantas.

Respecto a las alturas destaca el hotel en el margen sur de Las Covachuelas, con cuatro plantas, sin embargo, el resto de edificios varía entre una y dos plantas, por lo que, a pesar de la renovación, se mantiene esencialmente la fisonomía tradicional de este núcleo, aumentándose en todo caso en una planta (de 1 a 2), como ocurre en la nueva edificación de la bajada de Barbones.

En cuanto a su morfología, Las Covachuelas es un ejemplo característico de núcleo tradicional extramuros de planta irregular en torno a caminos, de vivienda unifamiliar entre medianeras, sobre parcelario menudo, y, en este caso, acompañado por las dificultades topográficas. Se conforman pequeños espacios libres o plazas, que completan el interesante paisaje tradicional del núcleo, como es el caso de la Plaza Honda.

En cuanto a la normativa urbanística, cuenta con una ordenanza propia, la Ordenanza Zona 1B. Covachuelas, en donde se recoge la del Plan Especial que se aprobó, diferenciando entre ordenanza de conservación y ordenanza de renovación.

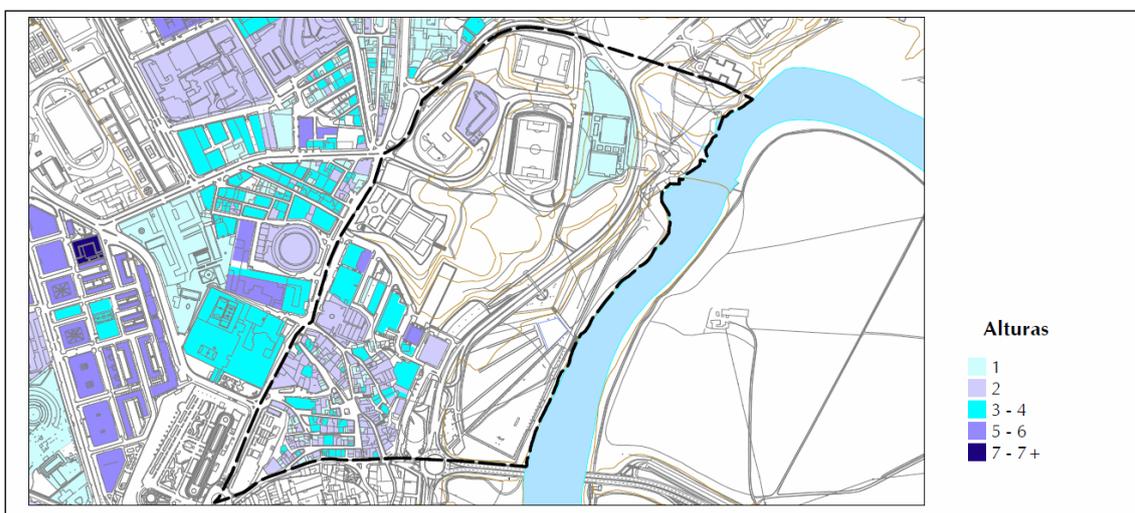
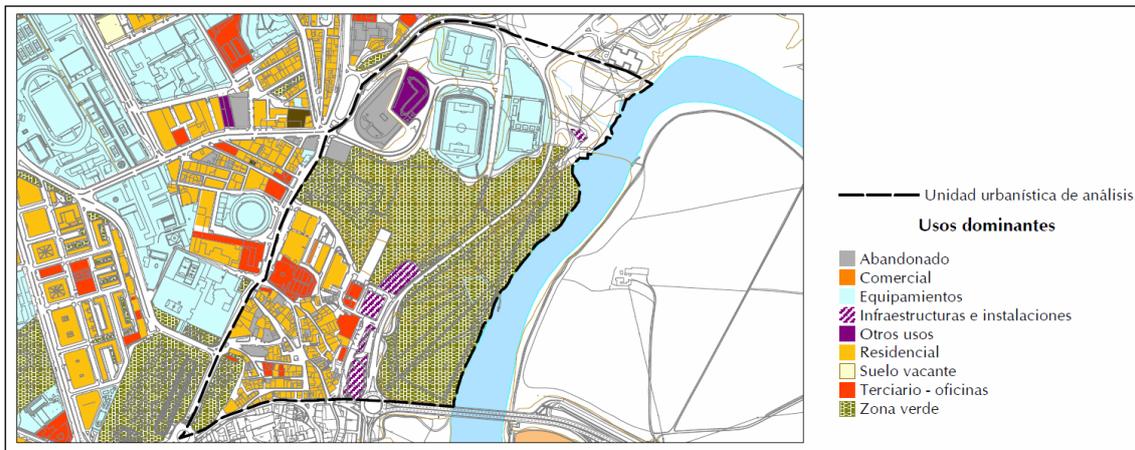
El barrio de Covachuelas cuenta con dos zonas diferenciadas. La primera está más cercana al Casco y acoge usos residenciales, con otros usos dotacionales de importancia para la ciudad como es la estación de autobuses y los Juzgados.

La segunda zona corresponde con los suelos de la zona de Safont en los que se ubican usos rotacionales de carácter deportivo administrativo y culturales, ocupando un espacio de gran dimensión.

En la zona de Safont y en las zonas dotacionales del resto impera la tipología específica (ETE), definida en el anexo del RPLOTAU. En la zona residencial existen asimismo el resto de tipologías de la legislación vigente, ya que la morfología de esta zona se produce con manzana cerrada (EMC), sin que se haya observado la existencia de manzana abierta.



Es de destacar la actividad hotelera, no sólo por el gran complejo hotelero próximo a la Estación de Autobuses, sino también a través de pequeños hoteles que han rehabilitado antiguos edificios.



En cuanto a altura de la edificación, oscila entre las seis plantas del edificio ubicado en la calle Salto de Caballo, las cinco del edificio que alberga los Juzgados Penales en la Bajada de Castilla la Mancha, las cuatro de construcciones como las situadas en la Travesía de Mendigorria y Bajada de Castilla La Mancha, las tres del edificio situado en la confluencia de la calle del Marqués de Mendigorria y la Bajada de Castilla La Mancha, las dos del edificio ocupado por la Estación de Autobuses y de una planta en los edificios situados en la Travesía del Marqués de Mendigorria, que albergan actividades comerciales. Esta variedad de alturas supone fuertes contrastes visuales que afectan negativamente al paisaje urbano.

Por último, hay que señalar que en este sector se localizan gran cantidad de espacios libres, que, o bien han sido transformados en parques municipales, como es el caso del Parque del Crucero, o bien están a la espera de ser ocupados o acondicionados. Los parques existentes, que forman una sucesión en terrazas hasta el río, presentan, sobre todo el situado en prolongación del Parque de El Crucero, hacia el este, y el Parque de Safont, algún tipo de inconveniente o dificultad de acceso puesto que tienen un uso ciudadano en general muy escaso.

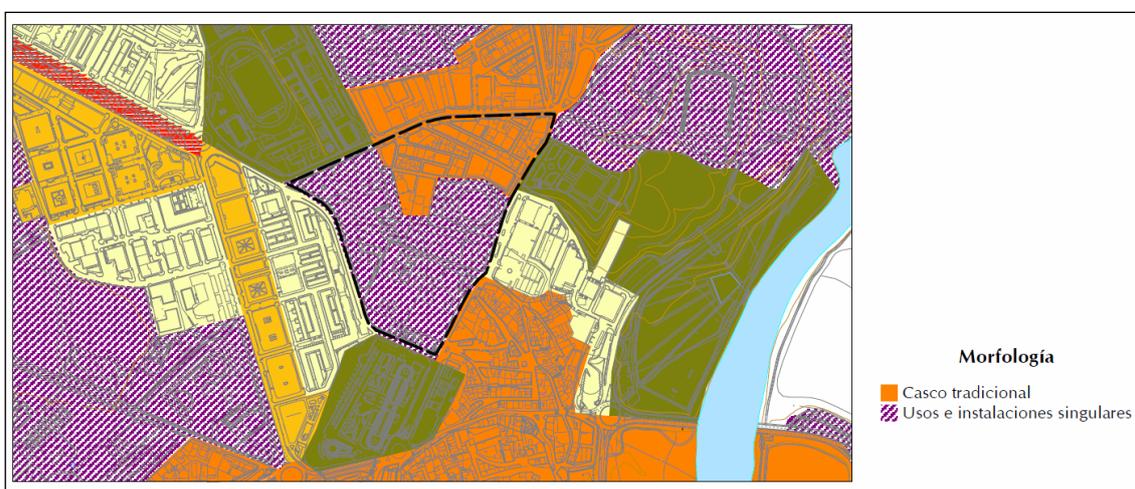
También son características de la zona las fuertes pendientes, que descienden desde la cota del eje Tavera-Mendigorria hacia la ribera del Tajo, pendientes que generan rupturas de la trama urbana y aparición de muros de contención de negativo impacto visual.



Tavera- San Lázaro

Esta zona se divide en dos ámbitos distintos. El primero corresponde con la zona situada al norte, entre la Plaza de Toros y la avenida del General Villalba, que tiene un trazado similar al del barrio situado al norte de la citada avenida, perteneciente a la zona de la avenida de Europa, ambos de extensión tradicional de casco, con parcelario pequeño y vivienda unifamiliar entre medianeras, en avanzado proceso de renovación/sustitución con edificación en altura. En esta zona destaca uno de los edificios más antiguos que es la ermita de San Eugenio y la antigua fonda anexa.

El segundo ámbito corresponde con la zona situada al sur del anterior sector, está constituido por piezas dotacionales e institucionales importantes entre las que destaca el Hospital de Tavera y la Plaza de Toros.



Entre la década de los años cuarenta y cincuenta aparecen edificaciones que van ubicándose en la calle de Valdivias, Travesía del Polígono, Avenida de la Plaza de Toros, Avenida del General Villalba, entremezclados con edificios de reciente construcción, como resultado del proceso de renovación del barrio. Hoy día predomina la edificación de los años setenta localizada en las calles de Alonso Berruguete, de Valdivias, Avenida de la Plaza de Toros, así como de los años ochenta, en las calles del Polígono, Travesía de Valdivias y Avenida de la Plaza de Toros. Las últimas edificaciones se ubican en la Avenida de la Plaza de Toros, y en las calles de Covarrubias, Valdivias y Alonso Berruguete, y las ubicadas al oeste de la plaza de Toros, en la zona de San Lázaro que sustituye a las construcciones militares anteriores.

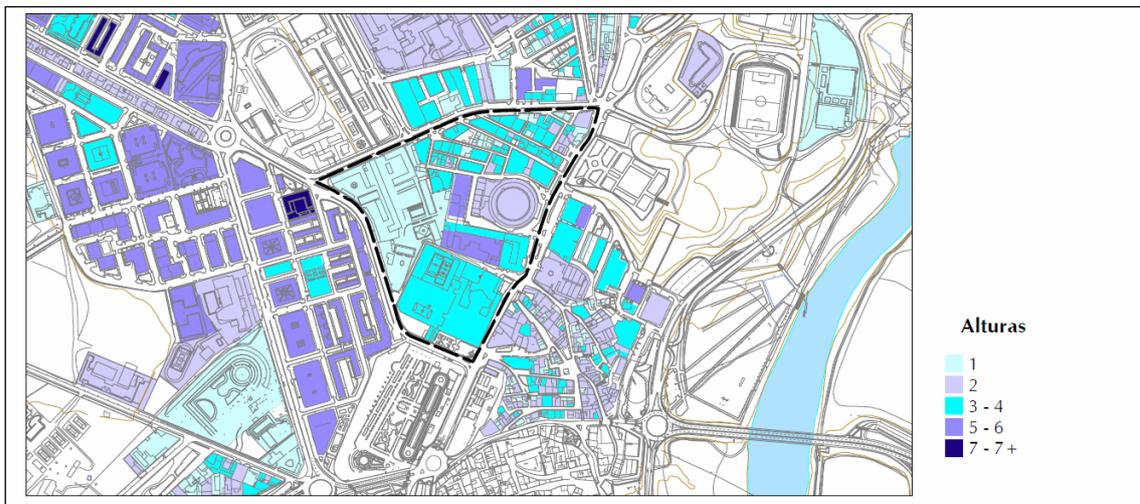
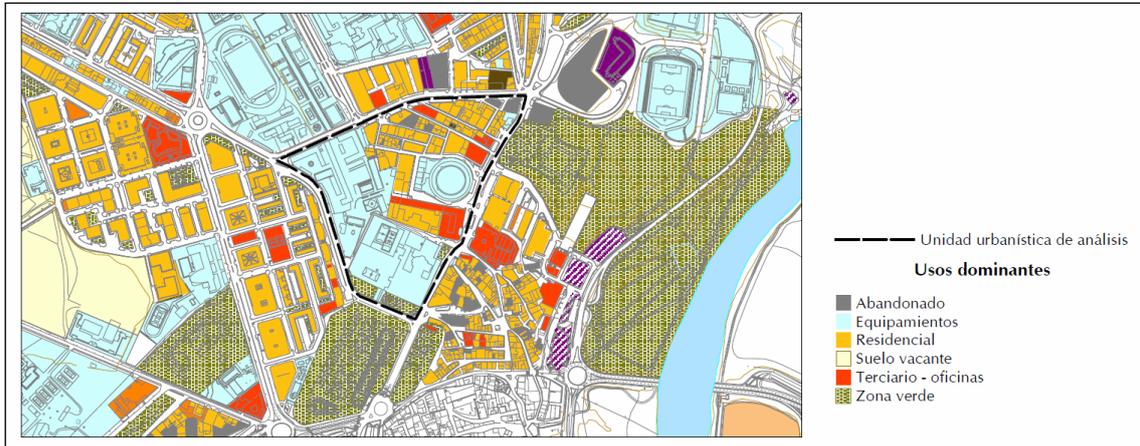
En esta última zona hay que destacar la existencia de un uso dotacional cultural de importancia propiedad de la Junta de Comunidades para el barrio, el Quixote Crea, cuya construcción se encuentra paralizada desde hace años, y que se levanta sobre un aparcamiento subterráneo ya ejecutado, aunque sin actividad en la actualidad.

El uso dominante es el residencial, en algunos casos con comercial en planta baja, especialmente de la edificación posterior a los años setenta. Se localizan estos usos comerciales en las calles de Alonso Berruguete, San Eugenio, Valdivias y Avenida de Plaza de Toros. Los comercios son de consumo diario, existiendo además talleres y almacenes.



La fachada de esta zona hacia la avenida de Madrid favorece una presencia considerable de usos hoteleros en dicho eje, con hoteles y hostales, así como otros usos terciarios.

Toda la zona se caracteriza por la estrechez de sus calles, y las fuertes pendientes de las mismas, sobre todo al norte de la plaza de Toros. Tan sólo las Avenidas de la Plaza de Toros, del General Villalba, y la calle Marqués de Mendigorria presentan una mayor sección, soportando, estas dos últimas, sobre todo, un tráfico intenso.



En la zona de San Lázaro predomina el bloque abierto en edificación aislada (EA) y en las zonas residenciales existe la manzana cerrada (EMC). Asimismo, en la zona de Tavera y San Lázaro existen usos dotacionales en las que se produce lógicamente la tipología específica (ETE).

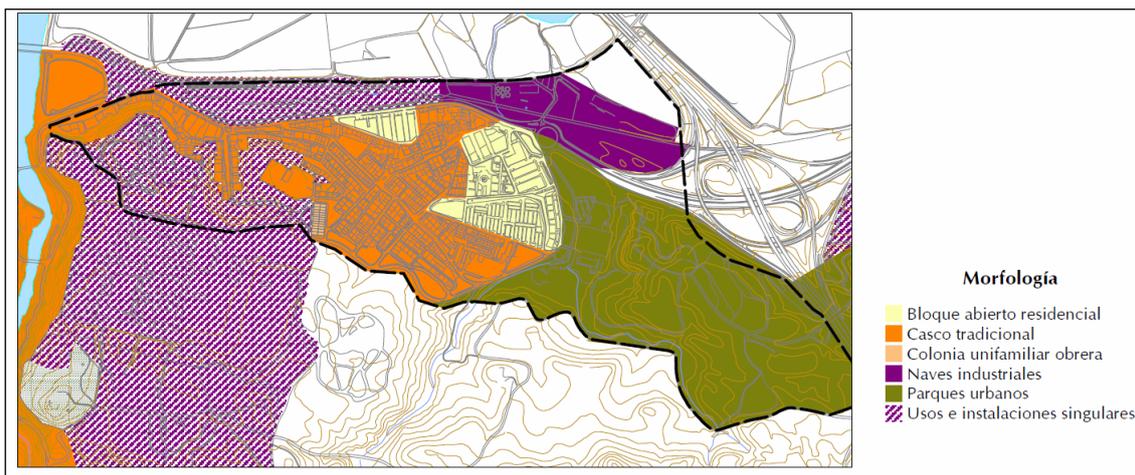
La edificación residencial entre medianeras se produce en manzanas cerradas, de planta irregular, que no conforman patio de manzana, lo que proviene de un trazado propio de las extensiones no planificadas de los cascos tradicionales, mediante parcelación y edificación sucesiva e individual.

Santa Bárbara

Este barrio se ubica al oeste del Casco Histórico, separada del mismo por el río Tajo, y su desarrollo se produce como núcleo tradicionalmente autónomo ligado a la Estación del Ferrocarril.



El barrio se desarrolla en distintos momentos, de forma que el viario del mismo se va adaptando a la difícil topografía de la zona y a los límites físicos por el norte con el ferrocarril y la autovía, y por el sur con los terrenos de la Academia de Infantería. Al oeste el límite natural es nuevamente el río, además de los escarpes que rodean a la Academia y al castillo de San Servando. Al este su crecimiento ha quedado reducido a la zona existente junto al arroyo de La Rosa, que corresponde con su nuevo límite físico, si bien en esta zona existe el parque forestal público de La Fuente del Moro.

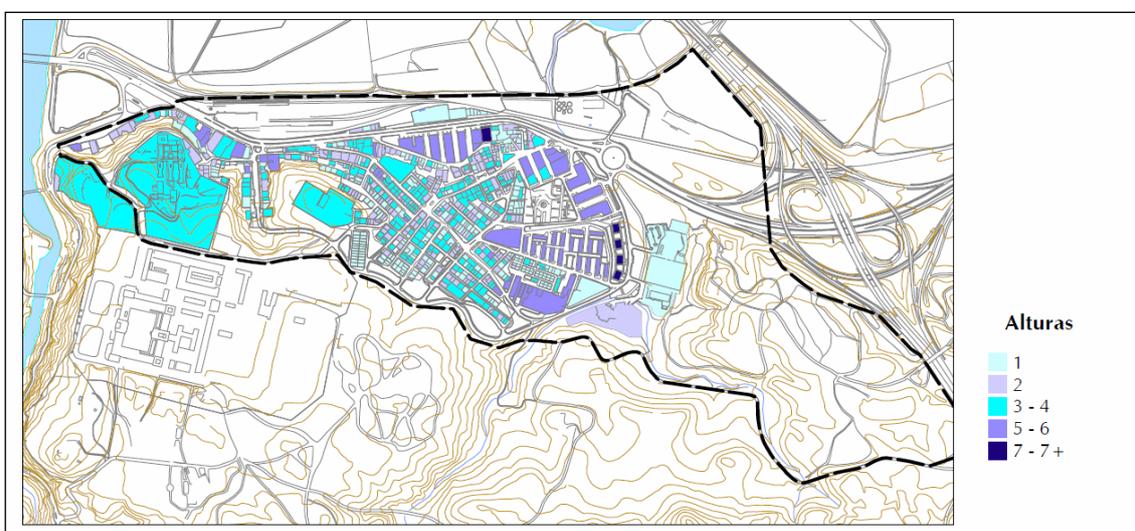
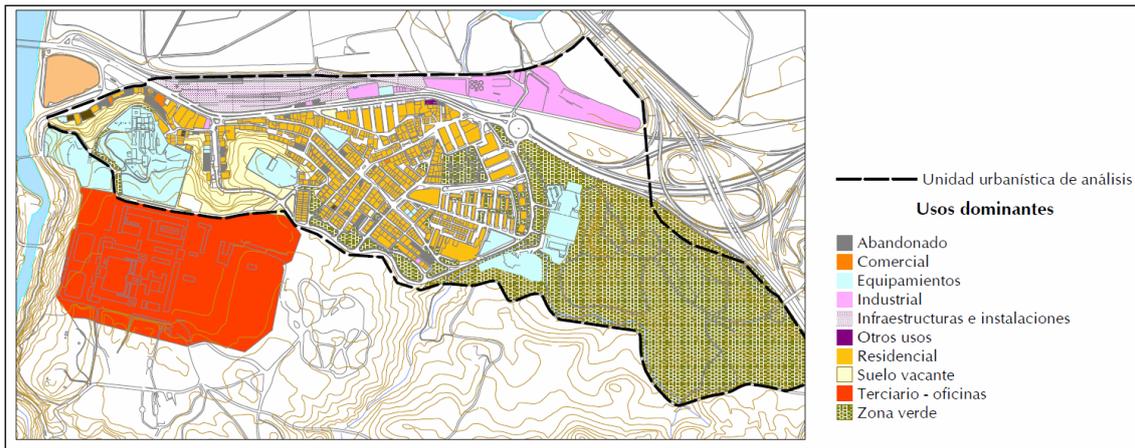


La zona tradicional de Santa Bárbara corresponde a un tejido de casco adaptado a la topografía de la zona dentro de un esquema de cierta ortogonalidad en cuanto al manzanario y parcelario. Se trata de una extensión periférica de la primera mitad del siglo XX, en cascos suburbanos, vinculados al desarrollo de actividades industriales mucho más que a las agropecuarias, con vivienda unifamiliar entre medianeras, carente ya de los espacios característicos del núcleo rural destinados a grandes patios, corrales o graneros, lo que se traduce también, lógicamente en un aprovechamiento más denso del suelo, con una parcelación no solo más regular sino también más menuda. Las manzanas son estrechas y alargadas, y carecen de patio común y se fragmentan en parcelas de superficie reducida, entre ciento cincuenta (150) y doscientos cincuenta (250) m² de superficie. Las edificaciones se ajustan a las alineaciones del viario de forma que la tipología mayoritaria es la manzana cerrada (EMC).

En algunas zonas el trazado resulta más sinuoso y quebrado, a causa de la topografía, junto al cerro de San Servando, y en todo el borde sur del barrio junto a la Academia de Infantería, apareciendo en este caso edificaciones abiertas alineadas a vial (EAV).

El barrio está sufriendo un intenso proceso de renovación desde los años setenta, a través de una normativa urbanística que ha permitido incrementar notablemente las alturas, aunque se hayan mantenido las alineaciones, lo que supone un aumento de la densidad del mismo, y produce una sensación de estrechamiento aparente del viario, cuyo ancho mantenía una escala adecuada para los edificios de baja altura, pero que resulta insuficiente para las nuevas plantas. Esto produce una lógica congestión del tráfico, y de la ocupación de los viales como aparcamientos.

Al norte del paseo de la Rosa siguen existiendo los usos industriales y artesanales, si bien están en proceso de reconversión, al contar con instalaciones y actividades carentes de dinamismo y vigencia, ya que algunas de ellas dependían de la estación de mercancías del ferrocarril anterior.



En las últimas épocas de formación del barrio se desarrolla la zona situada al este del mismo, así como los terrenos recuperados al ferrocarril, que al tratarse de espacios proyectados por planeamientos aprobados producen edificaciones con tipología de manzana abierta (EMA). La zona cercana al arroyo de la Rosa y la de la antigua Fábrica de viguetas son un ejemplo de ellas. En esta zona predomina el bloque abierto residencial entre cinco y ocho plantas.

Este último es el caso también de la promoción de bloques situada como enclave en el norte del casco, con trazado en forma de peine perpendicular al Paseo de la Rosa, y delimitado al Sur por la calle Ferrocarril, en la que existen problemas de accesibilidad peatonal. Aunque los problemas por diferencia de cotas entre los espacios públicos es una constante en todo el barrio, estando en muchas ocasiones las calles apoyadas sobre muros de contención de las parcelas colindantes, lo que genera continuos desprendimientos y problemas de consolidación en el viario.

Con respecto a los usos existentes en Santa Bárbara existen todos los usos previstos en el TRLOTAU, incluso el industrial, indicando que el uso global de la zona corresponde con el residencial (R), siendo el uso pormenorizado el plurifamiliar (RP). En cuanto al uso unifamiliar (RU), existe, si bien de forma residual en algunas manzanas, pero sin que se lleguen a crear zonas homogéneas del mismo.



Hay un predominio claro del residencial, y tan sólo en las vías principales, se complementa con usos como el comercial, oficinas, dotacional. El comercio es de pequeño tamaño, destinado al consumo cotidiano.

Los usos dotacionales se ubican básicamente en los límites este, oeste y norte del barrio, contando con un nivel muy elevado en cuanto a superficie de espacios libres se refiere.

Santa Bárbara cuenta con una densidad de 83 habitantes por hectárea, lo que supone tener una densidad media según establece el punto 13 de la disposición primera del TRLOTAU. No obstante, esta densidad supera los 125 habitantes por hectárea en varias zonas, donde las construcciones residenciales se agrupan en zonas carentes de espacios libres y que el Ayuntamiento pretende que sean objeto de rehabilitación por barrios, como es el caso de la zona conocida como “Las Vírgenes”.

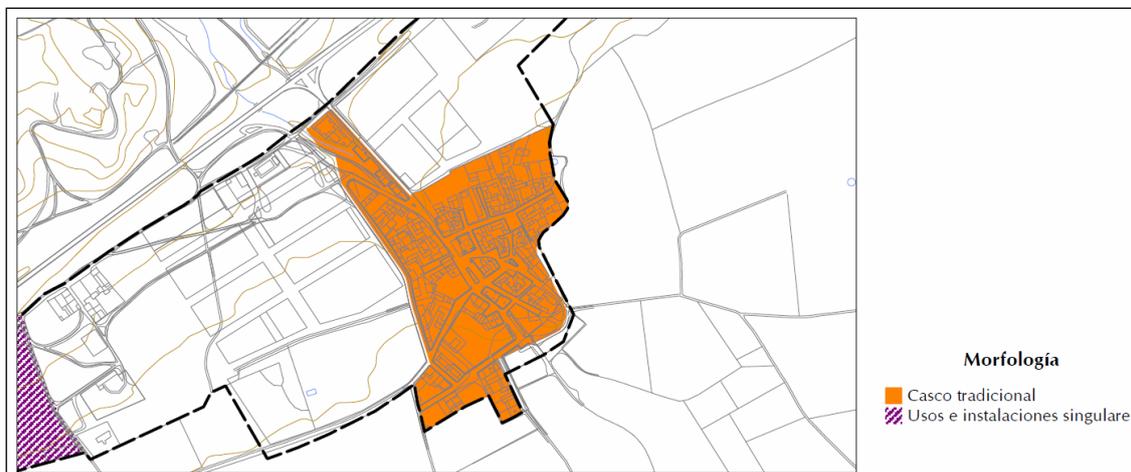


Área de Las Vírgenes propuesta de rehabilitación por barrios con fondos europeos NextGeneration

Azucaica

Esta zona se compone a su vez de tres unidades distintas que componen el primitivo barrio y los dos sectores situados al este y al oeste del mismo.

El barrio original se desarrolla de forma que el viario se va adaptando a los terrenos de la vega de Azucaica, ampliándose alrededor de la calle principal en sentido norte-sur. Las manzanas surgen sin ningún criterio de ordenación y se componen de la suma de construcciones de baja altura que van dejando los vacíos propios para los accesos viarios y para ubicar, en grandes patios interiores, los aperos del campo.

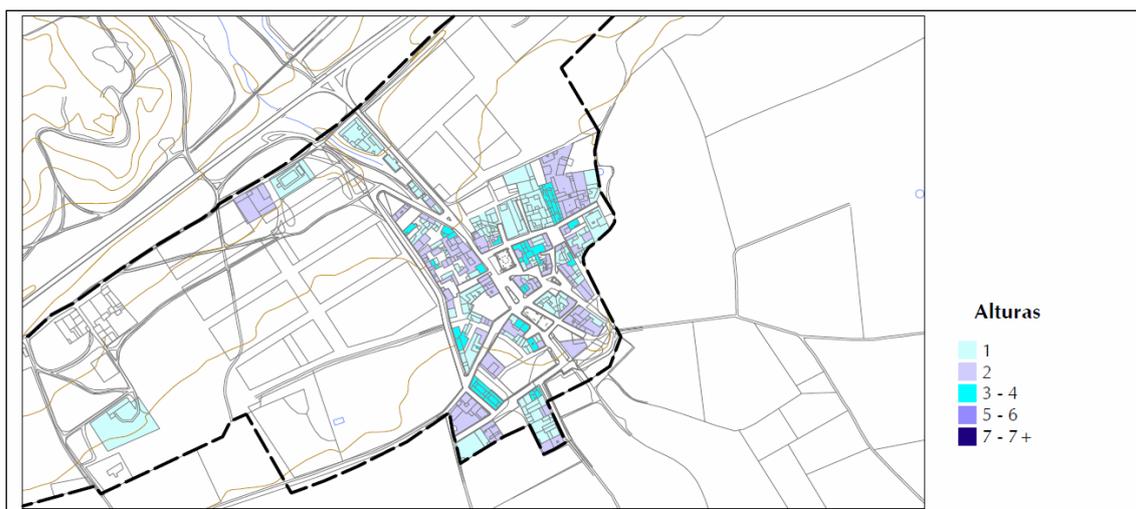
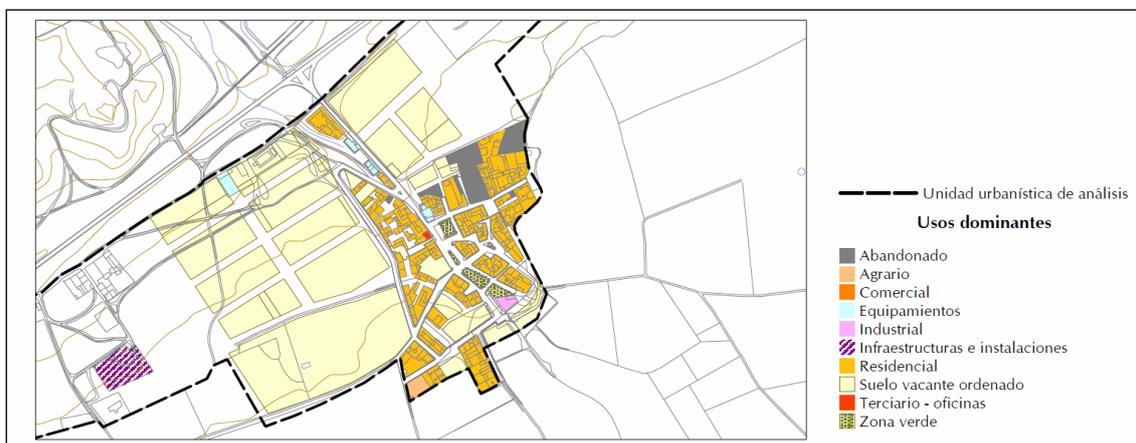




Estas edificaciones surgen en función de una subdivisión aleatoria de la propiedad que va sustituyendo a los terrenos de la vega, y van confeccionando unas alineaciones de manzanas heterogéneas sin ningún criterio o rigor. Por este motivo las edificaciones se ajustan a las alineaciones de estas calles de forma que la tipología mayoritaria es la manzana cerrada (EMC).

Las anteriores construcciones de baja altura, y con uso exclusivo residencial, se han sustituido por edificaciones de tres plantas y aprovechamiento bajo cubierta, en las que existen algunas plantas bajas para otros usos. Debido a este aspecto y a la existencia de manzanas de pequeña superficie se adquiere una apariencia de edificaciones con tipología de manzana abierta (EMA).

Con respecto a los usos existentes en la zona central del barrio de Azucaica existen todos los usos previstos en el TRLOTAU, salvo el industrial, indicando que el uso global corresponde con el residencial (R), siendo el uso pormenorizado el plurifamiliar (RP). En cuanto al uso unifamiliar (RU), este existe, pero de forma residual en algunas manzanas que todavía mantienen la edificación original, pero con un tendencia a que se produzca su sustitución.



En cuanto a los dos sectores ejecutados en las últimas décadas la tipología es de edificación aislada (EA) fundamentalmente adosada (EAA). Las construcciones se adosan en hilera o pareadas en parcela de forma rectangular con un frente de fachada inferior al fondo. En estos



sectores los usos existentes corresponden con un uso global residencial (R), siendo el uso pormenorizado el unifamiliar (RU).

En Azucaica se concentraban la mayor parte de viveros de plantas de la ciudad, si bien, con la llegada de la crisis inmobiliaria, únicamente se mantiene uno, situado al este del desarrollo urbano. Por otro lado, junto al oeste del barrio se encuentra el complejo dotacional de equipamiento que depende de la Diputación Provincial Residencia Social Asistida San José, también conocida como La Vinagra.



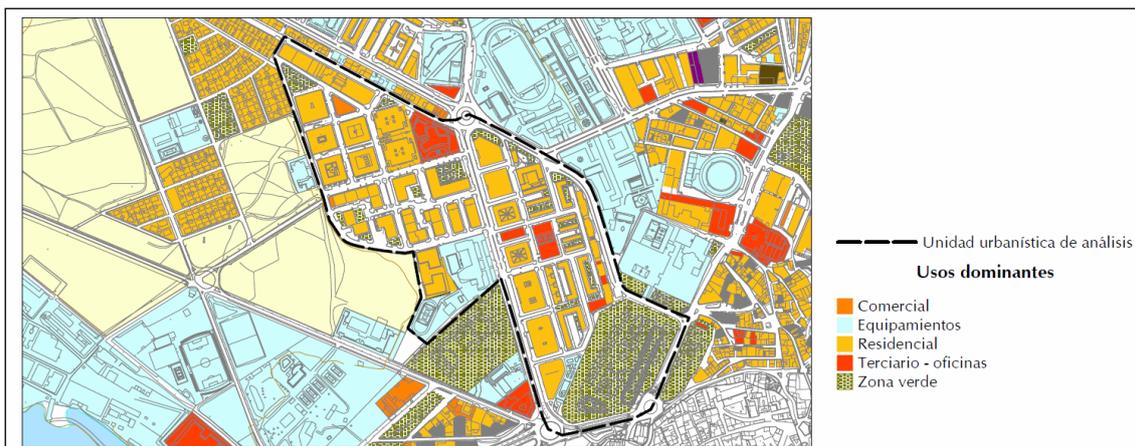
El conjunto de Azucaica cuenta con una densidad de 48 habitantes por hectárea, lo que supone tener una densidad baja según establece el punto 13 de la disposición primera del TRLOTAU. Considerando solamente la zona consolidada esta densidad asciende a 80 asciende 81 habitantes por hectárea, lo que supone tener una densidad media.

Primer ensanche: Los Bloques, Santa Teresa

La zona de los Bloques está claramente marcada por uno de los principales ejes del ensanche que corresponde con la avenida de la Reconquista, a lo largo de la cual se suceden una serie de edificios de los años cuarenta y principios de 50. Existen también otras franjas paralelas a dicha avenida cuyas edificaciones han ido levantándose hasta los años ochenta.

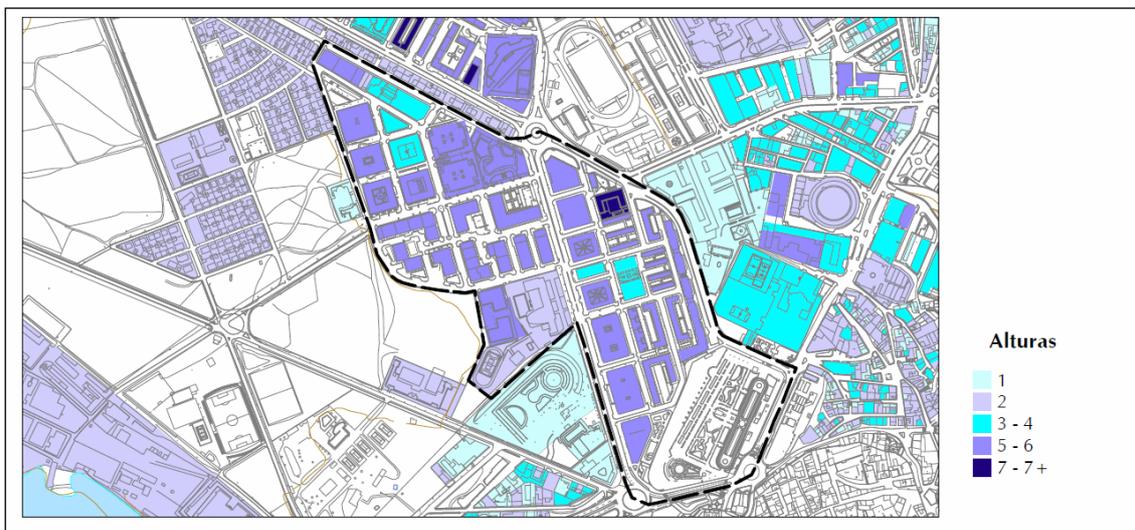
Las primeras edificaciones son en manzana cerrada (EMC) para pasar al bloque abierto (EA) posteriormente, con alturas de cinco plantas. En muchas de estas construcciones se está produciendo la instalación de ascensores logrando una larga reivindicación vecinal sobre esta zona.





Se trata de un barrio esencialmente residencial, destacando, en usos no residenciales, los frentes de la Avenida de la Reconquista y de la Calle Duque de Lerma, donde aparecen comercios especializados, dotaciones públicas administrativas (Correos, Telefónica, Consejería de Agricultura), y usos terciarios de oficinas (caja de ahorros).

Se ha incluido dentro de esta zona el Parque de Merchán, aunque, a pesar de tener fachada a Los Bloques solamente es accesible desde esta unidad a través de Duque de Lerma. Es un parque tradicional, de diseño romántico, con una gran calidad de arbolado, que sirve como contrapunto paisajístico adecuado a la espectacularidad entre el Casco Histórico y el Hospital Tavera.



Santa Teresa es un barrio residencial que consta de dos áreas principales: una más antigua, de los setenta, en tipología de bloque abierto de doble crujía, con patio de luces interior, y otro de los ochenta y noventa, consistente en manzanas cerradas con patio central. El tercer elemento de este barrio es una manzana sobre la calle Coronel Baeza, sucesión de bloques de doble crujía adosados, de cinco plantas, desarrollados en los años ochenta, que han ido sustituyendo a las antiguas construcciones más bajas, de las que algunas todavía subsisten.

El uso predominante es el residencial apareciendo el terciario debido a la presencia de la sede de la Caja Rural, y con el intenso uso de los bajos para comercio especializado y de ocio, materia en la que el barrio se ha convertido en uno de los de mayor oferta en la ciudad.



Respecto a los espacios libres, se aprovecha el espacio entre la edificación para la construcción de pequeñas plazas (Cuba, República Dominicana), de dimensiones muy escasas para la población del área. La proximidad de la zona de las ruinas del Circo Romano sirve para resolver parte de la demanda de espacios libres de esta zona.

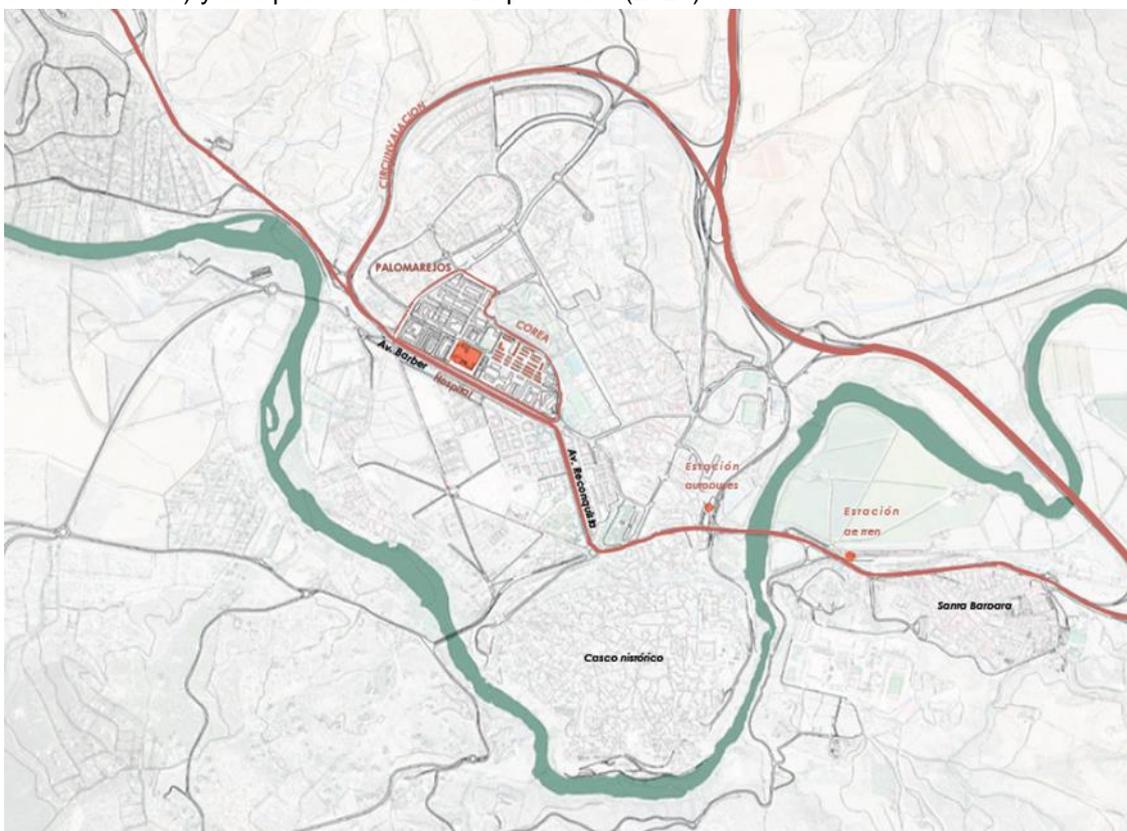
Todas las unidades de esta zona se desarrollan en base a los planeamientos generales en los que figuraban las alineaciones de todo el viario. Por este motivo las edificaciones se ajustan a las alineaciones de forma que la tipología mayoritaria es la manzana cerrada (EMC).

Con respecto a los usos existentes en esta zona existen todos los usos previstos en el TRLOTAU, salvo el industrial, indicando que el uso global de la zona corresponde con el residencial (R), siendo el uso pormenorizado el plurifamiliar (RP). En cuanto al uso unifamiliar (RU), este existe pero de forma residual en algunas manzanas, pero sin que se llegue a crear zonas homogéneas del mismo.

Esta zona cuenta con una densidad de 75 habitantes por hectárea, lo que supone tener una densidad media según establece el punto 13 de la disposición primera del TRLOTAU. Las zonas más densificadas corresponden con el barrio de Santa Teresa, en el que se llegan a 200 habitantes por hectárea.

Primer ensanche: Palomarejos

El barrio de Palomarejos se encuentra en la parte noroeste del núcleo urbano, delimitado por la Avenida de Barber al suroeste, el Parque de las Tres Culturas y la calle Zaragoza al noreste, y la Avenida de Portugal al noroeste. Tiene una extensión de 28,22 Ha., incluye 143 edificios residenciales (referencias catastrales), que suman 2.334 viviendas (183.642 m² construidos de uso residencial) y una población de 5.623 personas (2020).



Localización de Palomarejos-Corea en Toledo (Escuela de Arquitectura de Toledo, UCLM, 2020)



Cuenta con varias zonas residenciales diferenciadas, entre las que destacan el Poblado Sindical o barrio de "Corea", e importantes equipamientos, como el Hospital Virgen de la Salud, que se quedará próximamente en desuso por estar trasladándose su actividad al nuevo Hospital Universitario en Santa María de Benquerencia; la Comandancia de la Guardia Civil, que igualmente trasladará en un futuro sus dependencias a un nuevo Cuartel ubicado en la Peraleda, por lo que dejará de destinarse al equipamiento actual; el centro de salud y centro de especialidades médicas del SESCAM; la iglesia católica del Buen Pastor, y el Instituto "María Pacheco", todos ellos ubicados sobre el eje de la Avenida de Barber. Los espacios libres y zonas verdes de mayor entidad son el Parque de las Tres Culturas, el Parque Bruselas, en cuyo interior se ubica el centro cívico del barrio, y la Plaza Cataluña.

El origen del barrio fue la promoción de la Obra Sindical del Hogar conocida como Poblado Sindical o "Corea", iniciada en 1956, ubicada en su momento a las afueras de Toledo, a orillas de la carretera a Talavera (ahora denominada Avenida Barber), un poco más alejada que la actuación estelar de la época, las viviendas para militares en la Avenida de la Reconquista.

Poco a poco el barrio de Palomarejos fue creciendo, principalmente entre 1965 y 1978, y actualmente "Corea" está rodeada de espacios de vivienda en bloque de entre 4 y 7 alturas, con una mayor diversidad de actividades (p.e. comerciales), un área que se ha ido dotando de buenos equipamientos y zonas verdes. Los edificios que componen "Corea" mantienen casi exclusivamente su uso de vivienda, sin apenas oficinas en plantas altas ni comercio en planta baja.



Se trata de un barrio con alta densidad residencial con bloques lineales de crujía simple principalmente entre 4 y 6 plantas, con diversas configuraciones en planta que asemejan letras (I, L, U, G), lo que genera espacios entre los bloques generalmente residuales destinados a viales y aparcamientos, y, en menor medida, a espacios libres públicos o privados. El estado de conservación de la edificación residencial es deficiente en la zona de Corea y regular en el resto de Palomarejos. La práctica totalidad de los edificios se encuentran en mal estado de conservación, con muy bajo porcentaje de viviendas con ascensor (16% en Corea y 44% en Palomarejos). Los edificios no cuentan con ningún grado de protección.

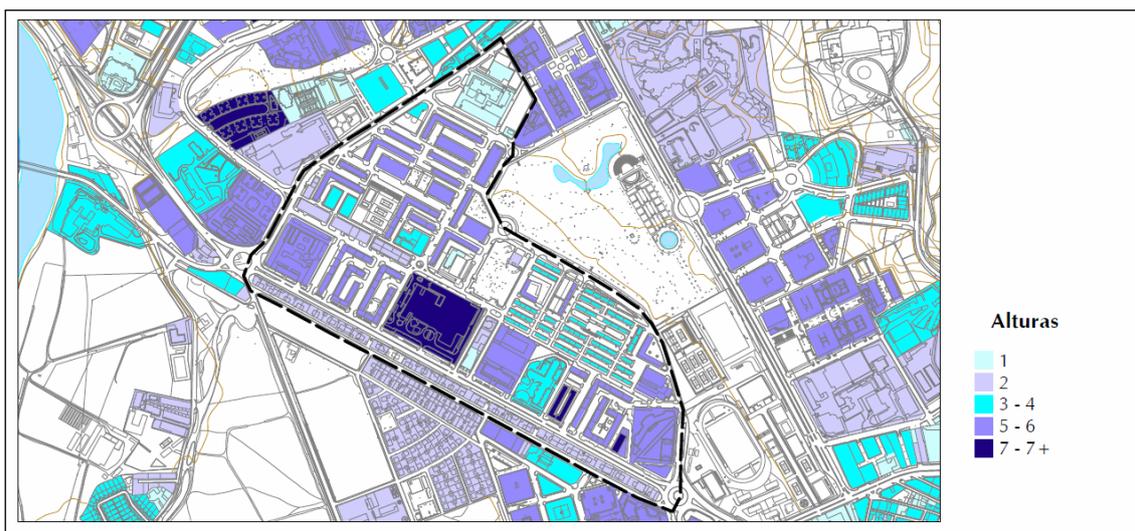
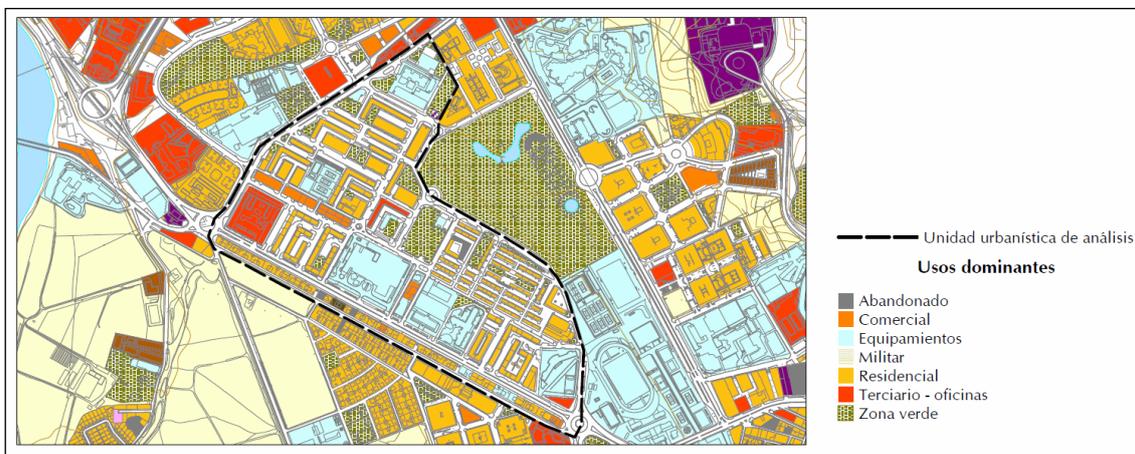


En su interior el espacio abierto más grande es el Parque Aquisgrán, dejando aparte el Parque de las Tres Culturas que corresponde con un enlace entre esta zona y el segundo ensanche de la ciudad en la avenida de Europa, y que realmente suministra a las dos zonas que enlaza la necesidad de espacio libre necesaria para esta zona de la ciudad.

Muchas edificaciones carecen de aparcamientos subterráneos lo que supone una limitación al espacio del viario exterior, que se ha mermado en parte con algunos aparcamientos subterráneos.

En el extremo norte se encuentra el Colegio Público Alfonso VI, con unas dotaciones deportivas de muy buena calidad, dando fachada a la avenida de Portugal.

En lo que atañe a la altura de los edificios, oscila entre las cuatro (4) y siete (7) plantas, con ejemplos de menor altura como el eje comercial en la calle de Baleares, de dos plantas, en el que existen usos de almacén e industriales.



La zona de la Obra Sindical del Hogar, Corea, construida en los años cincuenta como ya se ha comentado, con cerca de 600 viviendas distribuidas en tres fases y unos 25 bloques lineales, queda delimitado por el Parque de las Tres Culturas al norte, calle Barcelona al oeste, calle Gante al sur, y calle de las Banderas de Castilla al este. Se trata de edificios austeros, de tosco acabado y mínimas dimensiones en todos sus parámetros de habitabilidad, por lo que constituyen un



parque residencial por debajo de los estándares mínimos actuales, tanto en tamaño, como en ventilación, soleamiento e instalaciones de las viviendas.

La trama de la ordenación consiste en bloques lineales de cuatro plantas, de crujía muy estrecha, formando hileras paralelas que delimitan entre sí los viales y espacios libres.

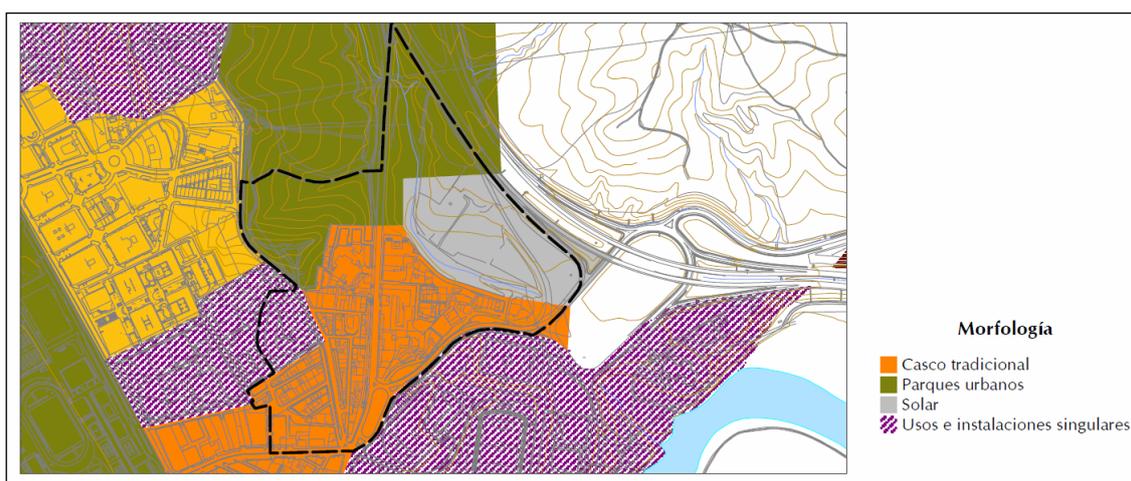
Las edificaciones lineales en avenida de Barber son un desarrollo lineal de viviendas unifamiliares existentes a lo largo de la antigua carretera, con fachada a esta y a la vía paralela, calle Coronel Baeza, que datan de los años cincuenta y sesenta. Esta zona se encuentra en la actualidad en un continuo proceso de renovación urbana con nuevas edificaciones de baja densidad y altura, aunque en las mismas aparecen nuevos usos terciarios.

Esta zona en una longitud de unos 900 metros, lo que supone un impedimento en la conexión viaria entre las dos zonas que quedan separadas, y con un cierto desnivel.

Primer ensanche: San Antón

Comprende dos zonas diferenciadas divididas por la avenida de Madrid. La primera se ubica junto a la Ermita de San Antón, y el cementerio, y cuenta con usos residenciales unifamiliar en hilera, entre medianeras, de una o dos plantas que se han ido sustituyendo por edificación plurifamiliar (RP) con tres plantas, en las que, a veces, la planta baja se destina a usos comerciales. Dentro de esta zona existen cuatro manzanas de forma rectangular que van paralelas a la Avenida de Portugal con edificación en manzana cerrada (EMC)

La segunda zona corresponde con la situada al este de la avenida de Madrid, en la que predomina el uso residencial plurifamiliar (RP) con edificaciones de tres plantas de altura y solamente con bajos comerciales en las edificaciones del borde de la zona. Esta zona cuenta con elevados desniveles, lo que supone problemas en la implantación de las construcciones. En esta segunda zona todavía existen usos artesanales e industriales.

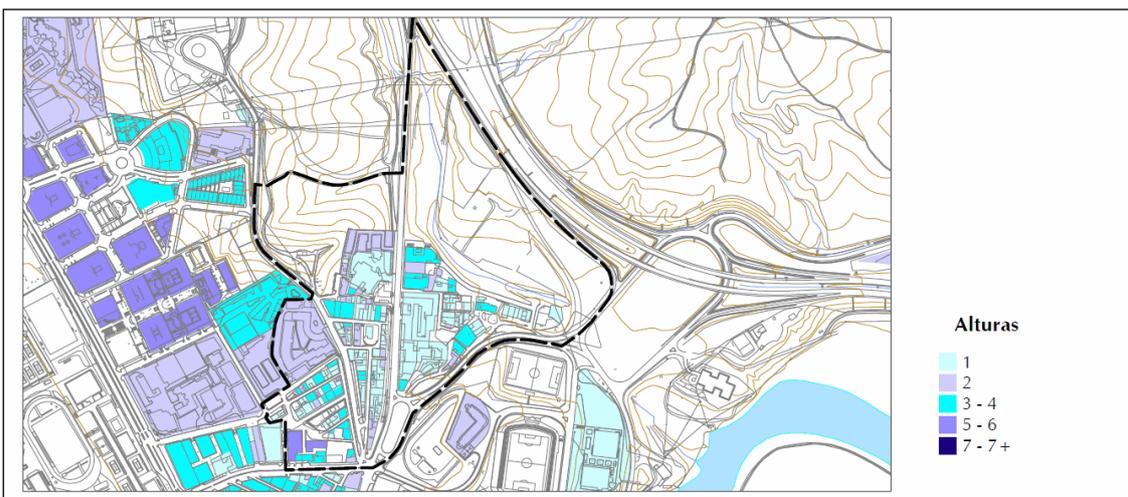
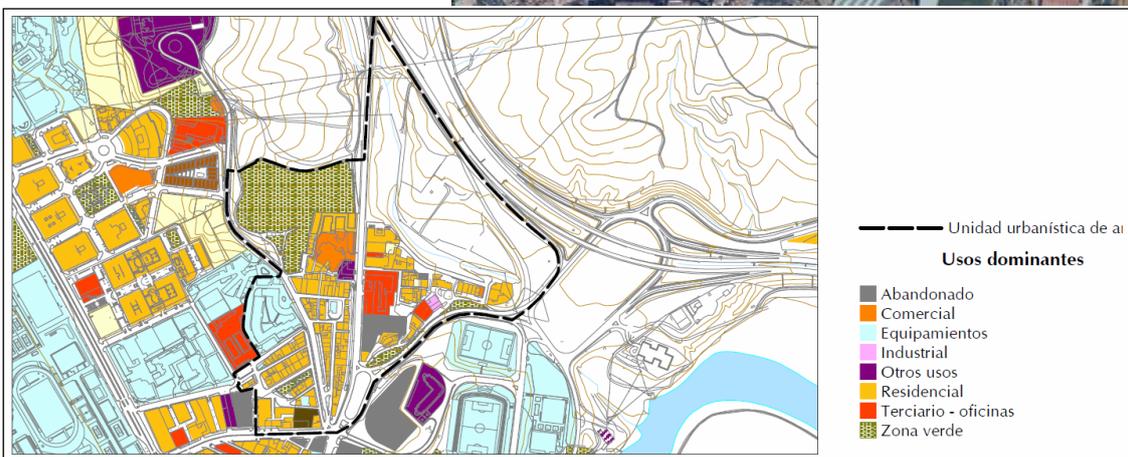


Además, existen todos los usos previstos en el TRLOTAU, incluso el industrial, indicando que el uso global de la zona corresponde con el residencial (R), siendo el uso pormenorizado el plurifamiliar (RP) y el unifamiliar (RU). Existe asimismo alguna edificación terciaria comercial, de oficina y, sobre todo, hotelera, totalidad que aprovecha las fachadas de las avenidas de Madrid o de Portugal.



El barrio está bien dotado de espacios libres, por su proximidad a las zonas verdes cercanas al cementerio. En esta zona existen pocas dotaciones salvo un centro cívico municipal, una dotación perteneciente a la Diputación Provincial, y otra del ministerio de Fomento.

El barrio presenta carencia en algunos viales con problemas de accesibilidad y ausencia de anchuras suficientes en las aceras, debido a la estrechez de sus calles, y a la topografía existente. En este caso hay que destacar la presencia de la vaguada del arroyo Aserradero, y la loma del cementerio.



Vega Baja

Esta zona tan importante para la ciudad y su futuro desarrollo se especifica en el apartado 5.14.3.1 de esta memoria al que se remite este punto.



Polígono industrial. Zona residencial

La zona residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia queda separada del Casco Histórico de Toledo unos siete kilómetros, apareciendo como un núcleo independiente, debido no solamente a la distancia, sino a la falta de continuidad urbana en el territorio intermedio, así como a la propia dimensión del barrio, que ha pasado a ser el mayor de la ciudad.

La morfología e historia de esta zona se recoge en otros apartados de esta memoria, por lo que no se reitera en este punto.

Este núcleo urbano está dividido en diversas fases por lo que cada una de ellas cuenta con ordenaciones distintas, si bien las fases 1ª, 2ª, 3ª y 4ª son más homogéneas, y provienen básicamente de las ordenaciones primitivas. La 5ª fase, en su zona norte, comprende una amplia zona con usos dotacionales ordenada a través de un plan especial. La 5ª fase en su zona sur está prevista para ubicar el hospital regional y ocupa la totalidad de su superficie. La 6ª fase corresponde con una zona regulada a través de un proyecto de singular interés, aunque está sin desarrollar.



Todas las fases cuentan con manzanas con alineaciones a los viarios que desarrollan los primitivos planes parciales de forma que la tipología mayoritaria es la manzana abierta (EMA). En estas zonas existen asimismo edificaciones con tipología específica (ETE).





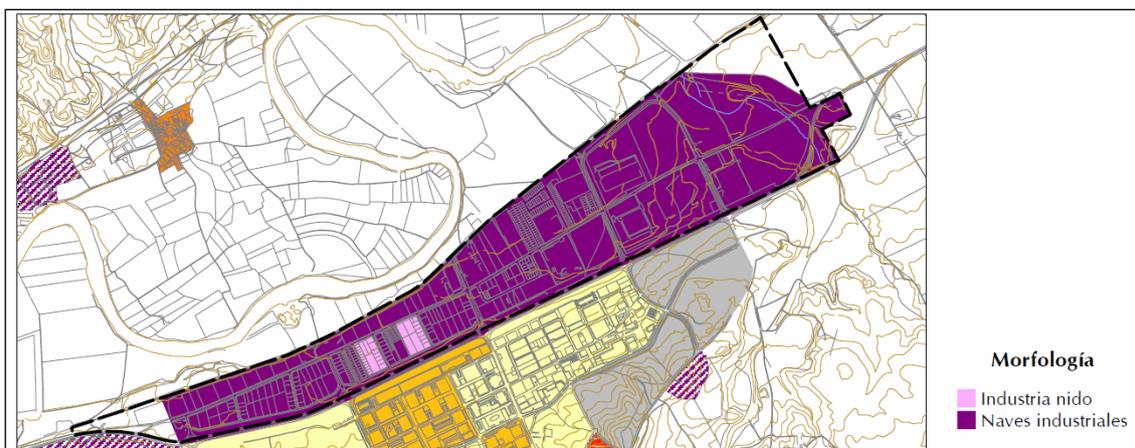
Es evidente que en las dos zonas de la fase 5ª la tipología predominante es la tipología específica (ETE), ya que se trata de edificaciones singulares. Este aspecto también se produce en la sexta fase en la cual se prevén edificaciones singulares en cuando su ubicación y tipología.

En el resto de las fases están todos los usos previstos en el TRLOTAU, salvo el industrial, indicando que el uso global de la zona corresponde con el residencial (R), siendo el uso pormenorizado el plurifamiliar (RP) y el unifamiliar.

En el conjunto de toda esta zona del polígono la densidad final global está en torno a 75 habitantes por hectárea, lo que supone tener una densidad baja según establece el punto 13 de la disposición primera del TRLOTAU. En las fases 1ª, 2ª, 3ª y 4ª esta densidad es superior y llega hasta los 200 habitantes por hectárea. En la fase 5ª la densidad se reduce a 40 habitantes por hectárea, debido a la fuerte presencia de edificaciones institucionales.

Polígono industrial. Zona industrial

Esta zona está dividida en tres fases contando todas ellas con planeamientos de desarrollo. Estas tres fases cuentan con manzanas con alineaciones a los viarios que desarrollan los primitivos planes parciales o especiales, de forma que la tipología mayoritaria es la edificación alineada a vial (EAV). En esta zona existen asimismo edificaciones con tipología específica (ETE).

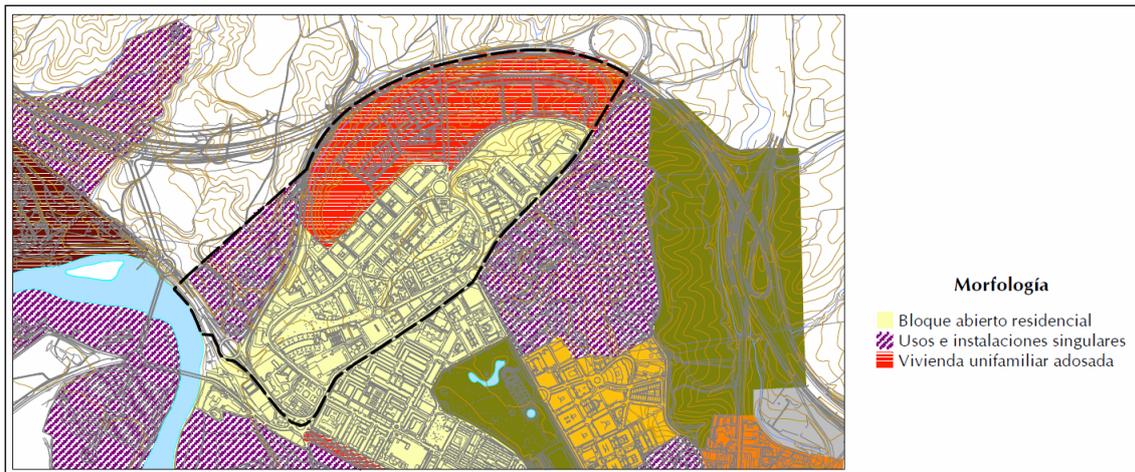


En esta zona se permite exclusivamente el uso industrial (I), pudiéndose productivo (IP) o de almacenaje (IA). En los últimos años existen construcciones con uso terciarios hoteleros, recreativos y deportivos.

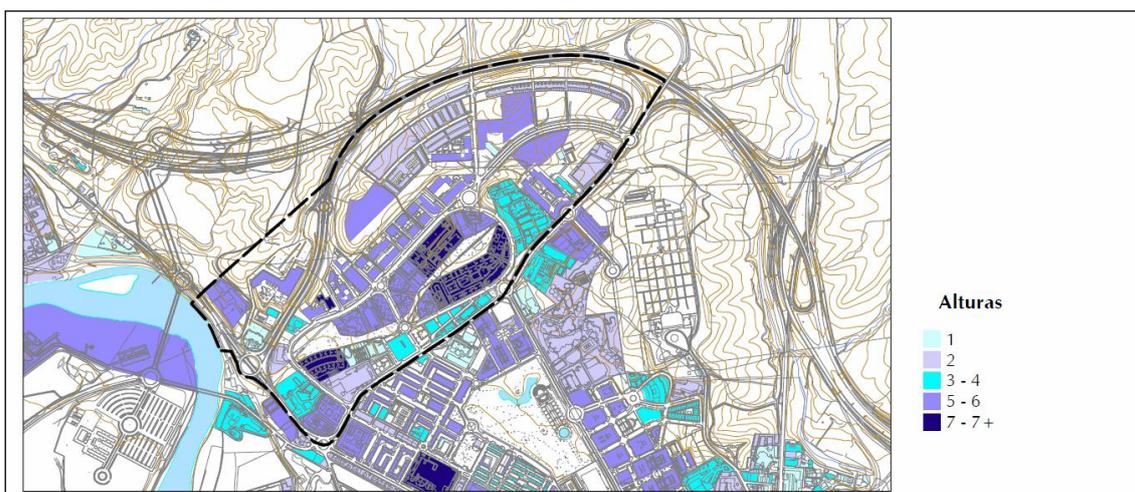
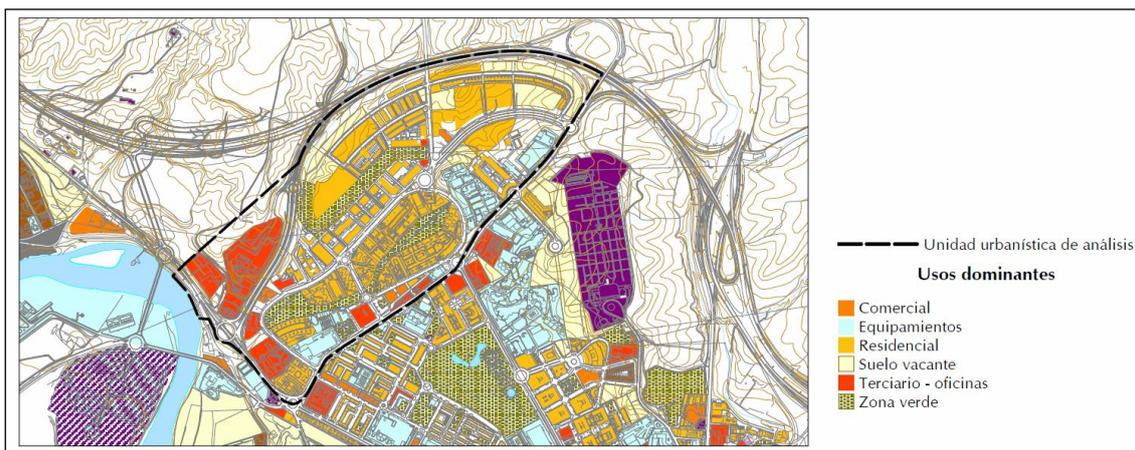
Segundo ensanche: Buenavista

En primer lugar hay que citar la zona delimitada por la avenida de Portugal y la Ronda de Buenavista, cuya primera promoción fue construida a lo largo de los años setenta 70, en la que la tipología dominante es el bloque residencial abierto, lineal o en forma de T y aislado.

Las edificaciones cuentan entre 6 y 7 plantas de altura, y con servicios complementarios como zonas deportivas, piscinas, garajes y espacios libres comunitarios. En estos bloques destaca la ausencia de usos comerciales, que se concentran en unas edificaciones centrales del barrio. En la zona central se encuentran los espacios libres públicos que se identifican con el Parque de Nara.



En la ampliación del barrio se produce la misma configuración, si bien en este caso los usos terciarios también se ubican en las plantas bajas de los bloques de altura, que en esta zona de ampliación del barrio de Buenavista se desarrollan en manzana abierta (EMA). En este caso, en la zona más exterior, existen viviendas unifamiliares adosadas en hilera, con una densidad baja, que ocupan las zonas más altas de la urbanización, adaptándose a la topografía.





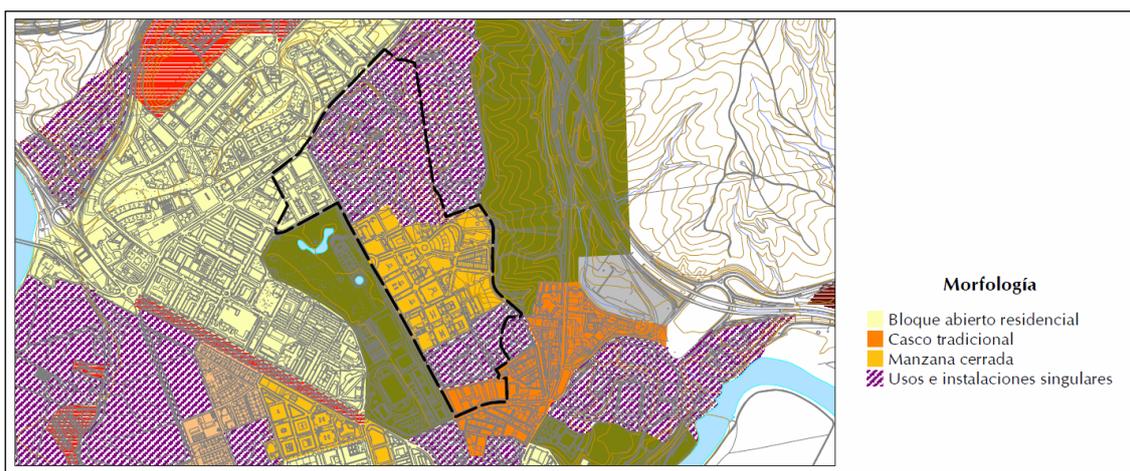
Al sur de esta zona de Buenavista se ubican usos terciarios hoteleros, junto a la red arterial, que corresponden con elementos singulares de la zona con una tipología específica (ETE).

En el interior de esa zona la edificación más antigua es la Residencia de Ancianos Santa Casilda que data de los años sesenta, existiendo junto a ella otras edificaciones administrativas con una tipología específica (ETE), así como un pequeño centro comercial con una tipología de bloque abierto (EA).

Segundo ensanche: Avenida de Europa

Todas las unidades de esta zona se desarrollan en base a los planeamientos parciales que a su vez han desarrollado el Plan General de 1986. En todos estos planes se detallaban las alineaciones de cada zona. Por este motivo las edificaciones de los sectores de la avenida de Europa se ajustan a las alineaciones de forma que la tipología mayoritaria es la manzana cerrada (EMC).

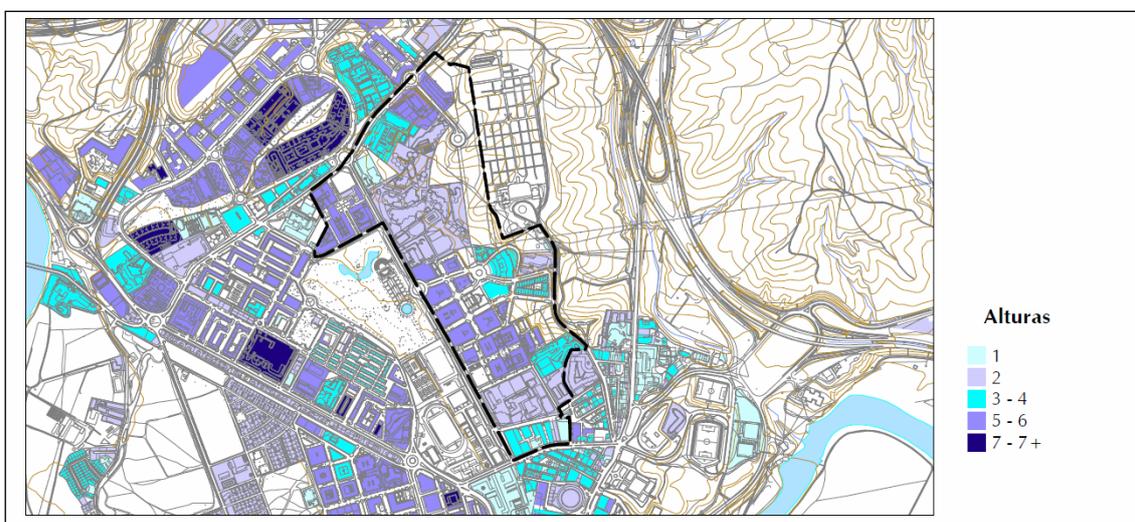
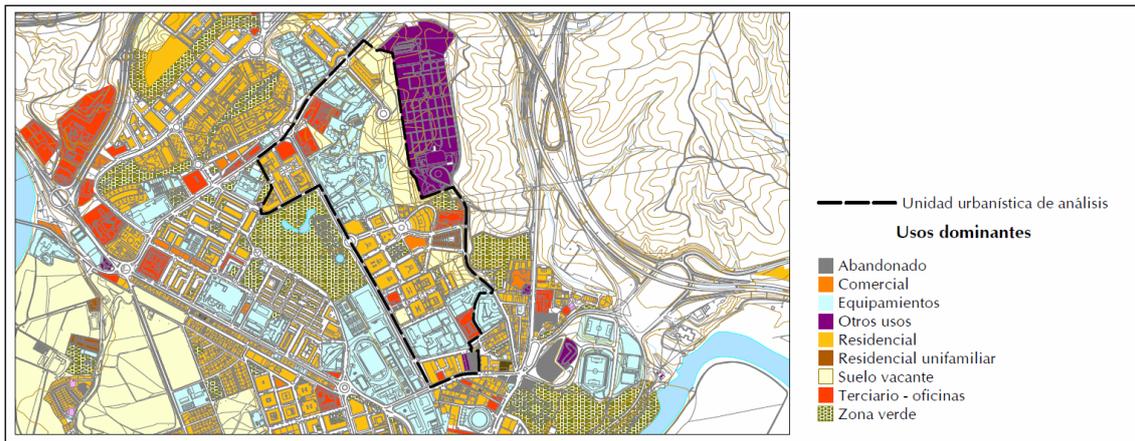
La manzana cerrada varía entre 50 y 80 metros de lado y conforma un patio interior destinado a usos recreativos privados. Se dan también algunos casos de manzana con forma triangular o trapezoidal, o con un lado abierto.



Las alturas son seis plantas, si bien estas se adecuan a al fuerte topografía que condiciona la composición de todas las fachadas, y las implantaciones comerciales de planta baja.

Con respecto a los usos existentes en esta zona existen todos los usos previstos en el TRLOTAU, salvo el industrial, indicando que el uso global de la zona corresponde con el residencial (R), siendo el uso pormenorizado el plurifamiliar (RP). En cuanto al uso unifamiliar (RU), este existe únicamente en zonas localizadas. El uso comercial se ubica en plantas bajas y en edificaciones específicas con este uso en manzana abierta.

Los edificios más antiguos se corresponden con la antigua Universidad Laboral, actual Centro de Enseñanza Integrada, que data de los años setenta, completándose la avenida de Europa con otra serie de edificaciones administrativas o docentes levantadas en los últimos veinte años, que cuentan todas ellas con una tipología específica (ETE).

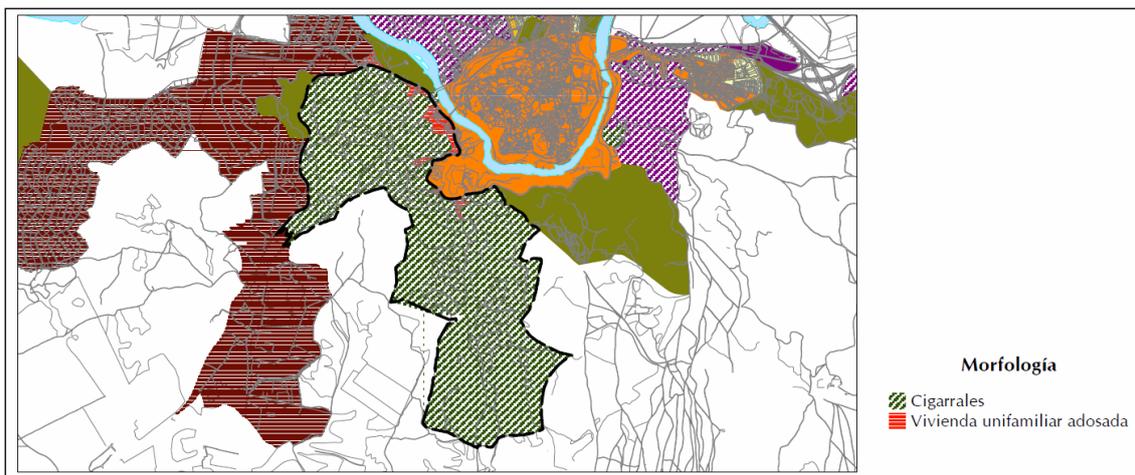


Los espacios libres se ubican en varios emplazamientos, sin que se haya creado una zona verde común, ya que esta corresponde con el gran Parque de las Tres Culturas al que dan fachada estas nuevas zonas, y que lo separa del barrio de Palomarejos. En el borde oeste del cementerio existe un amplio espacio sin acondicionar, destinado a usos dotacionales y de zonas verdes, que permite la separación de aquel.

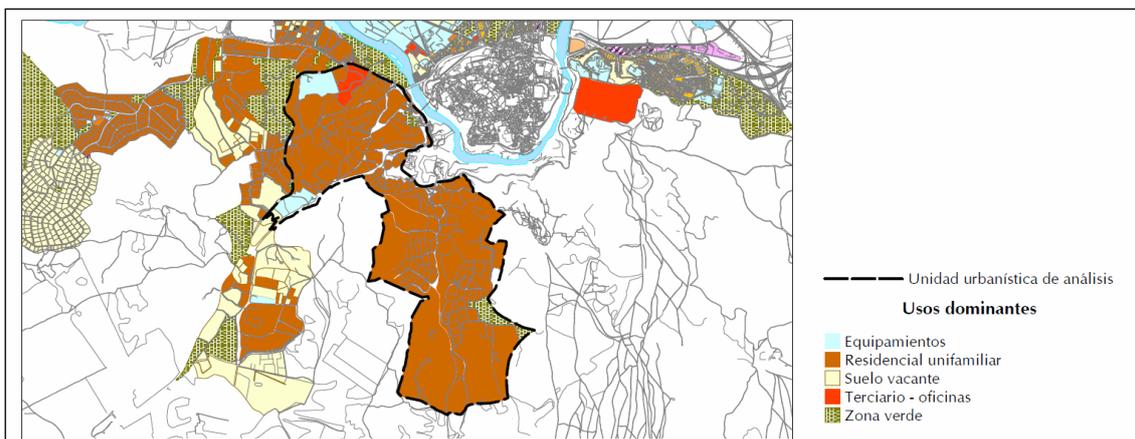
En toda esta zona cuenta con una densidad de 85 habitantes por hectárea, lo que supone tener una densidad media según establece el punto 13 de la disposición primera del TRLOTAU.

Cigarrales

Esta unidad existe en un medio natural sin que se haya desarrollado siguiendo un planeamiento urbanístico detallado, sino que ha obedecido a la sucesiva segregación y parcelación de grandes propiedades, manteniendo algunos aspectos propios de una zona rural. Por este motivo las edificaciones corresponden con una edificación aislada exenta (EAE), ya que todas las edificaciones se sitúan separadas de todos los linderos.



Con respecto a los usos existentes en esta zona existe un uso global residencial, con un uso pormenorizado unifamiliar (RU). Únicamente se indica que también existen usos terciarios hoteleros de forma aislada y sin que hayan creado una zona homogénea.



En toda esta zona cuenta con una densidad inferior a 40 habitantes por hectárea, por lo que supone tener una densidad muy baja, según establece el punto 13 de la disposición primera del TRLOTAU. Asimismo, esta zona tiene la consideración de carácter aislado.

Unidades consolidadas

Estas unidades discontinuas se establecen en las márgenes de las carreteras de salida de la ciudad hacia el oeste, en los bordes de la zona de Cigarrales. Todas ellas surgen por ocupación directa de estos suelos para ubicar usos comerciales o industriales vinculados con las carreteras, para posteriormente acoger usos residenciales que puedan disfrutar de las vistas que existen desde esta zona hacia el Casco Histórico.

Por este motivo las edificaciones se ajustan a las alineaciones de las propias carreteras de forma que la tipología mayoritaria es la manzana cerrada (EMC), aunque únicamente cuentan con una única fachada.

Con respecto a los usos existentes en esta zona existen todos los usos previstos en el TRLOTAU, indicando que el uso global de la zona corresponde con el residencial (R), siendo los usos

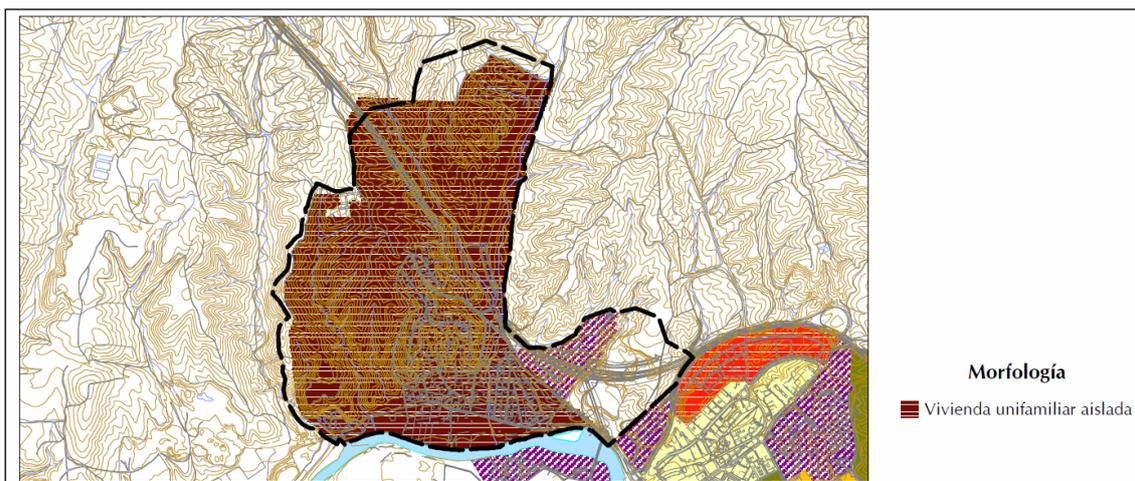
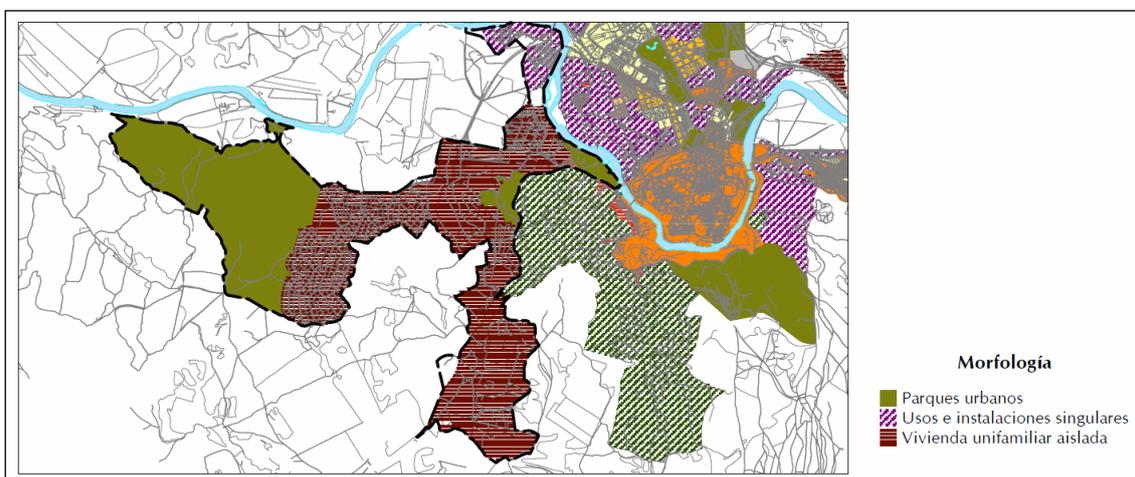


pormenorizados el unifamiliar (RU) y el plurifamiliar (RP), apareciendo este sobre todo a partir del Plan General de 1986.

En toda esta zona contaba en el planeamiento con una densidad de 75 viviendas por hectárea, lo que supone tener una densidad media según establece el punto 13 de la disposición primera del TRLOTAU. Si bien con el último Plan Especial redactado se ha reducido considerablemente, pasando a 45 viviendas por hectárea, ajustándose a lo realmente consolidado, ya que en el PERI se establece la ordenación detallada de los ámbitos de las unidades, una vez estudiados detalladamente, para adecuarlos a las vías pecuarias deslindadas, a la realidad de las edificaciones y de la topografía existentes, controlando el impacto visual.

Urbanizaciones exteriores

Existen varias urbanizaciones exteriores a los núcleos urbanos anteriormente escritos, y en todos ellos han surgido como desarrollo de un planeamiento parcial que ha desarrollado a su vez el planeamiento general del momento.



En todas estas urbanizaciones las edificaciones corresponden con una edificación aislada, si bien en función de la superficie de la parcela esta tipología puede ser de edificación aislada exenta (EAE), o de edificación aislada adosada (EAA). La primera se produce generalmente a partir de parcelas mayores a 2.500 m² y se da en las urbanizaciones de San Bernardo, MonteSión, La Bastida y Los Cigarrales de Vistahermosa.



Con respecto a los usos existentes en esta zona existe un uso global residencial, con un uso pormenorizado unifamiliar (RU). Únicamente se indica que también existen usos terciarios compatibles con el residencial en parcelas independientes.

En las urbanizaciones de San Bernardo, MonteSión y Los Cigarrales de Vistahermosa se cuenta con una densidad inferior a 40 habitantes por hectárea, por lo que supone tener una densidad muy baja, según establece el punto 13 de la disposición primera del TRLOTAU. Asimismo, esta zona tiene la consideración de carácter aislado.

En el resto de estas urbanizaciones exteriores se cuenta con una densidad entre 40 y 60 habitantes por hectárea, por lo que supone tener una densidad baja, según establece el punto 13 de la disposición primera del TRLOTAU. Entre estas urbanizaciones El Beato por su situación en el límite norte del municipio, tiene la consideración de carácter aislado.

5.14.2. Intensidad neta de la edificación y alturas existentes

En el apartado anterior se han detallado e identificado las alturas actuales de las edificaciones, así como sus intensidades. También se han evaluado los niveles de ocupación de dichas edificaciones.

Asimismo, en el apartado 5.15 se detallan las intensidades de cada una de las zonas de ordenación urbanística existentes, así como las alturas permitidas en cada zona, por lo que no se reiteran en este apartado.

5.14.3. Suelo vacante o infraocupado

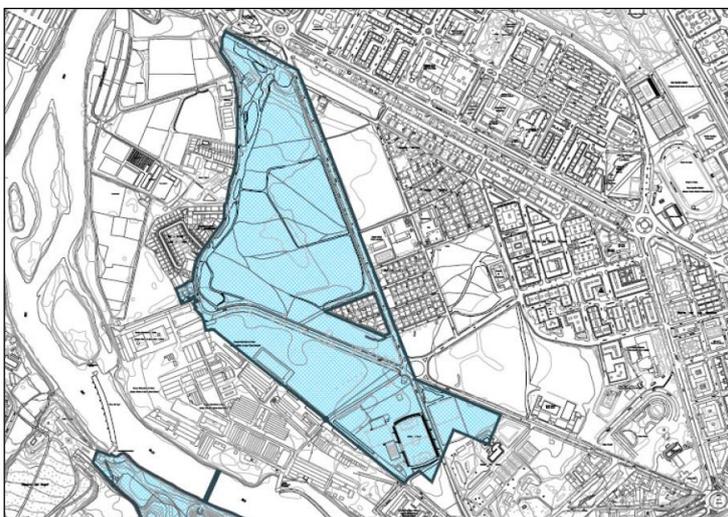
Existen varias zonas dentro del suelo urbano que se encuentran parcialmente vacantes de urbanización y edificación, principalmente por afecciones arqueológicas, y se han recogido en otros apartados de esta memoria. Estas zonas abarcan dimensiones distintas que se describen a continuación.

5.14.3.1. Vega Baja

La principal zona vacante existente en la actualidad es la existente en la vega baja, y que abarca una superficie de más de 625.000 m² según se puede ver en la siguiente imagen, y que está al norte del Circo Romano y al oeste del barrio de Santa Teresa.

Esta zona corresponde básicamente con los terrenos de titularidad del Ministerio de Defensa, adquiridos en parte por el Ayuntamiento de Toledo para desarrollar el actual campus de la Universidad, y el denominado Poblado Obrero.

Esta zona corresponde con la pieza más importante para el futuro desarrollo de la ciudad ya que corresponde con un espacio de gran valor

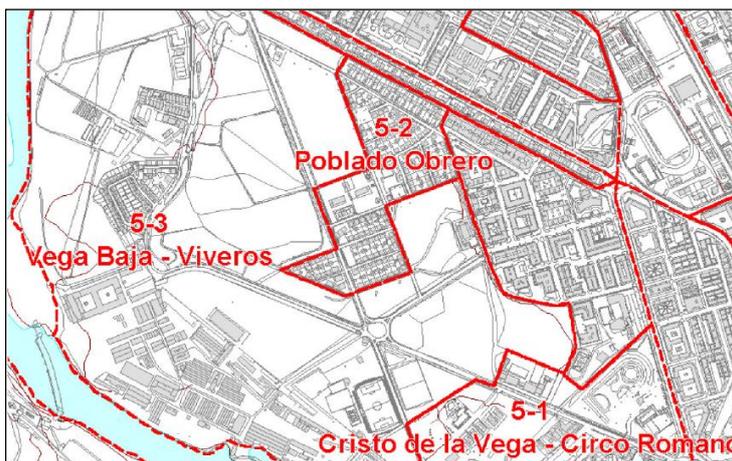




estratégico para la misma y permitirá la conexión entre los distintos barrios, así como acercar el río Tajo y la propia Universidad al resto de la ciudad.

Ante estas circunstancias esta zona de Toledo únicamente ha recibido las construcciones residenciales del poblado en la década de los años cuarenta, quedando vacantes el resto de terrenos en los que estaban previstas ampliaciones de la antigua Fábrica de Armas. Además, en esta zona ha existido una protección por motivos de Defensa hasta la década de los años noventa del siglo pasado, que es cuando se inicia la desafectación de esta actividad militar.

Este proceso que impulsó el Ayuntamiento de Toledo, a través de diversos convenios con el Ministerio de Defensa, ha permitido recuperar la antigua fábrica para la ciudad, en la operación más importante de gestión urbanística y de suelo, y no siempre valorada, que ha tenido Toledo en las últimas décadas. A través de ella la ciudad ha podido recuperar las edificaciones fabriles y rehabilitarlas para un uso docente, tras la cesión gratuita que la ciudad ha hecho a la Universidad de Castilla-La Mancha.



Durante las dos últimas décadas se ha ido desarrollado este campus universitario con una gran calidad y dignidad preservando las construcciones y los valores naturales existentes en esta zona. Al mismo tiempo la adquisición del resto de los terrenos por el Ayuntamiento de Toledo ha permitido la recuperación para la ciudad del margen izquierdo del río Tajo, de forma que se ha creado una zona verde y otra zona dotacional de diez hectáreas. Esta acción permite asegurar que las poblaciones de aves existentes en esta zona se mantengan en este margen y en las islas del río, asegurando la riqueza faunística existente.

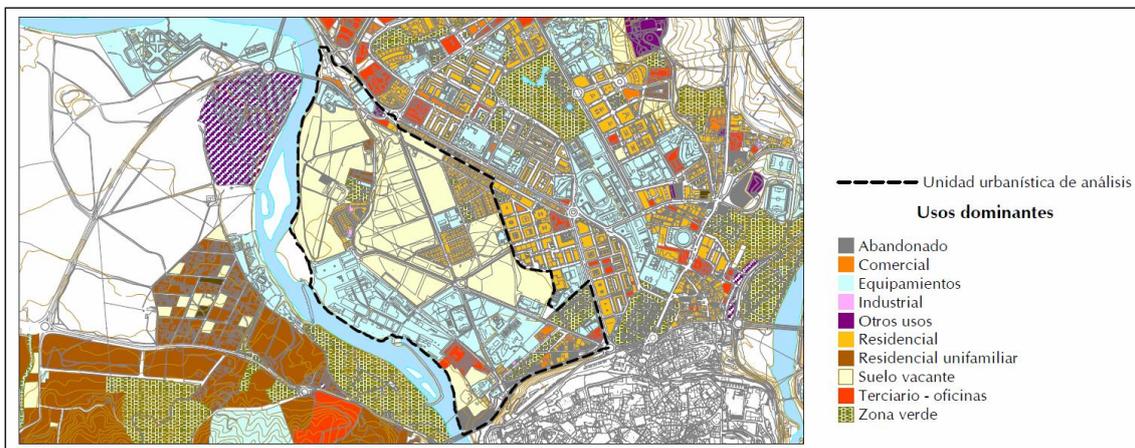
Paralelamente el Ayuntamiento de Toledo ha realizado en dos momentos distintos la recuperación de parte del Circo Romano, haciéndolo accesible para los ciudadanos e iniciando una propuesta que pasa por la recuperación del mismo, de su superficie y de su traza.

Pero estas acciones han dejado al descubierto este gran suelo vacante en el centro de la ciudad y los aspectos problemáticos que han surgido por un mal entendimiento de las prioridades que debe tener una ciudad. La paralización de los desarrollos previstos en esta zona de Vega Baja, han supuesto un retraso en resolver los problemas de esta zona vacante de Toledo, y las administraciones públicas han sido impotentes para dar las soluciones a la misma.

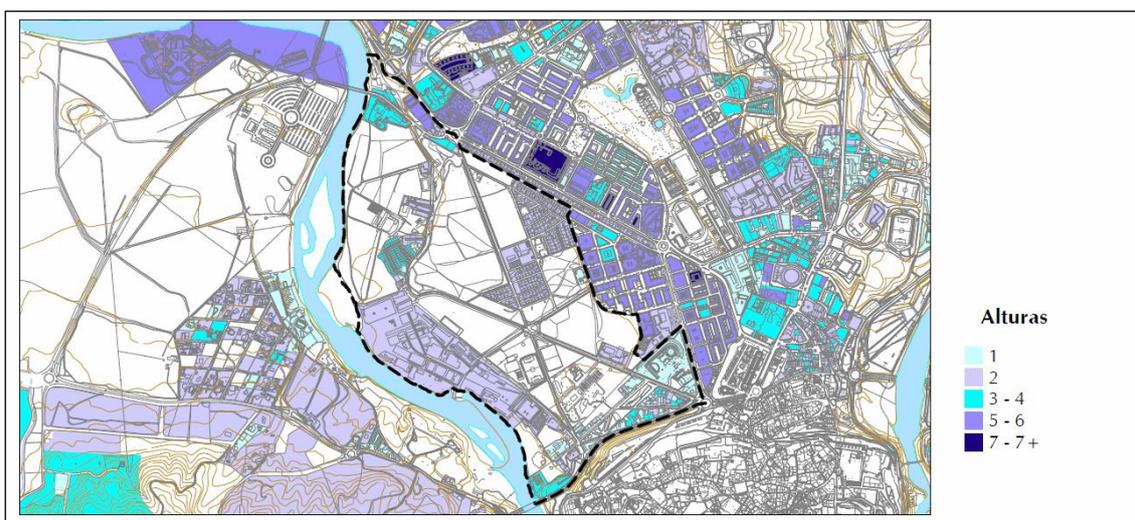
Además, en esta zona existen problemas de comunicación peatonal y rodada en sentido este-oeste, y de comunicación con el resto de las zonas urbanas del contorno. Las circulaciones solo tienen dos alternativas, o utilizan la variante norte o bypass, o la avenida de la Cava-Ronda del Granada, que sigue siendo la tradicional vía de borde del Casco Histórico. El primer caso puede obligar a unos recorridos superiores a los necesarios, y en el segundo se carga el borde del Casco con unos flujos que exceden la capacidad del viario y deterioran un entorno histórico y arquitectónico muy valioso.



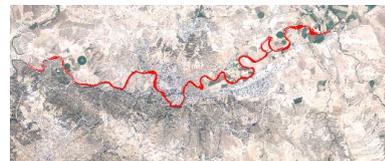
En esta zona se ha detectado una falta de comunicación entre el barrio de Palomarejos y la zona de Vega, ya que únicamente existen los enlaces en los extremos de la antigua carretera de Ávila, hoy avenida de Barber. En la actualidad no hay comunicación rodada entre el Poblado Obrero y la citada avenida de Barber, aspecto que supone un problema de circulación, al tiempo que impide la intercomunicación entre dos zonas de la ciudad muy cercanas pero separadas por una barrera, que hoy todavía no está resuelta.



En esta zona existe una abundancia de dotaciones y servicios urbanos, destinadas en general a los barrios del entorno, cuando no al conjunto de la ciudad, e incluso de la región, al encontrarse la Universidad. Esta zona cuenta con una clara vocación dotacional e institucional, que da fachada al margen derecho del río, conformando un continuo dotacional con los Viveros, la universidad y la zona del Cristo de la Vega, y que, lógicamente, podría prolongarse con la recuperación de la ribera como parque fluvial. Este continuo plantea también un problema de accesos al río Tajo que debería resolverse a través de pasos, al menos peatonales, entre los viveros y la universidad, y entre las dos zonas de la propia universidad.



También debe tenerse en cuenta la propuesta de supresión de la avenida de Carlos III en el tramo sobre el Circo Romano, de forma que se consiguiera completar el espacio de este monumento. Esta propuesta podría ser un punto de partida para resolver la totalidad de la zona vacante de Vega Baja. Recuperar el circo Romano es por sí mismo una propuesta a tener en cuenta, tanto desde el punto de vista arqueológico, como paisajístico y sobre todo urbanístico.

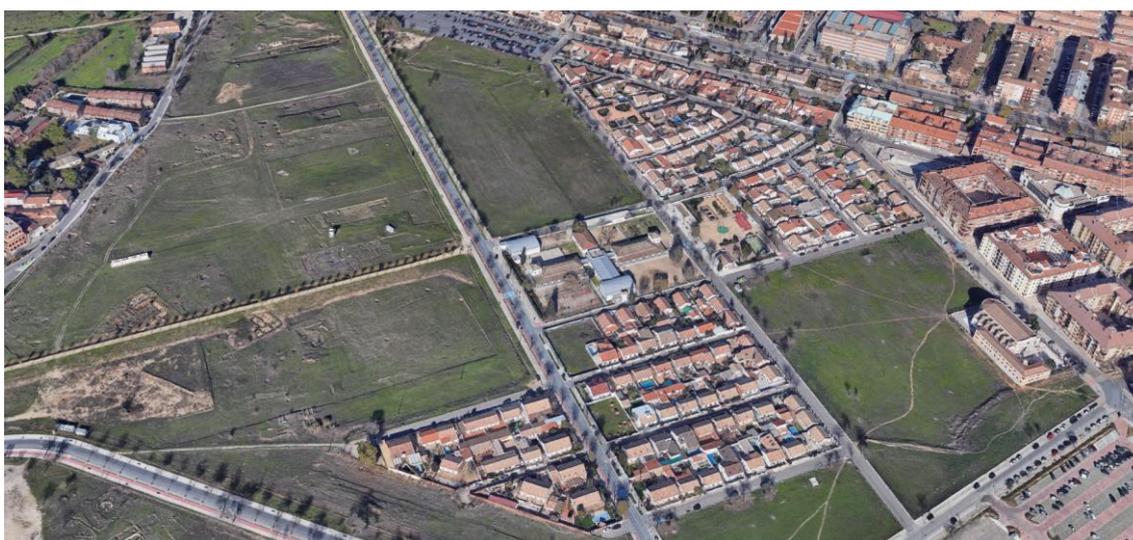


Como consecuencia de esta actuación sería necesario resolver las comunicaciones rodadas y peatonales de la zona, por lo que se debería ampliar las dimensiones de la avenida de Mas del Rivero, y esto pasa por resolver las conexiones de esta con la carretera de la Cava y con la glorieta de Ávila. La primera conexión debe efectuarse con una rotonda que ya se había previsto en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

De igual forma la recuperación del Circo Romano debe pasar por permitir que todos los propietarios de esta zona puedan ver materializar sus aprovechamientos urbanísticos de una forma coherente sin tener que seguir esperando otro siglo para ello. Hay que recordar que esta zona de la ciudad es la que más ha sufrido debido a la imposibilidad de poder materializar los derechos que tienen como propietario de suelo. Esta zona tiene un carácter claramente urbano y por tanto cualquier adquisición por otro mecanismo es prácticamente imposible de realizarse debido al alto valor económico. Por tanto, la ciudad debe valorar cómo se debe actuar en esta zona, a través de una adquisición directa de estos terrenos por las administraciones a través de los impuestos de cada ciudadano, o a través de una operación urbanística equilibrada, que, permitiendo la recuperación de los monumentos, pueda recuperar parte de las cargas en aprovechamientos urbanísticos.

Cercana a esa zona existe entre el Circo Romano y el río Tajo, que corresponde con la unidad del Cristo de la Vega. Esta unidad se encuentra ordenada con un Plan Especial de desarrollo del POM de 2007, que queda sin vigor al anularse el propio POM.

El Poblado Obrero corresponde con una zona con deficiencias particulares. Se trata de un tejido que, tanto por su baja densidad, como por la tipología del viario interior, constituye un obstáculo para una ordenación integral de esta zona en el continuo del ensanche residencial, de media densidad de Santa Teresa. En la estructura resultante del ensanche, debe estudiarse la remodelación del Poblado Obrero, sin la cual parece muy difícil cumplir los objetivos urbanísticos de ordenación y conexión. Particularmente importante resulta la posibilidad de continuar los ejes viarios y la banda de centralidad atravesando parte del actual Poblado, para conseguir conectar, con las debidas transformaciones de la barrera de Barber, algunas de las vías con Palomarejos.



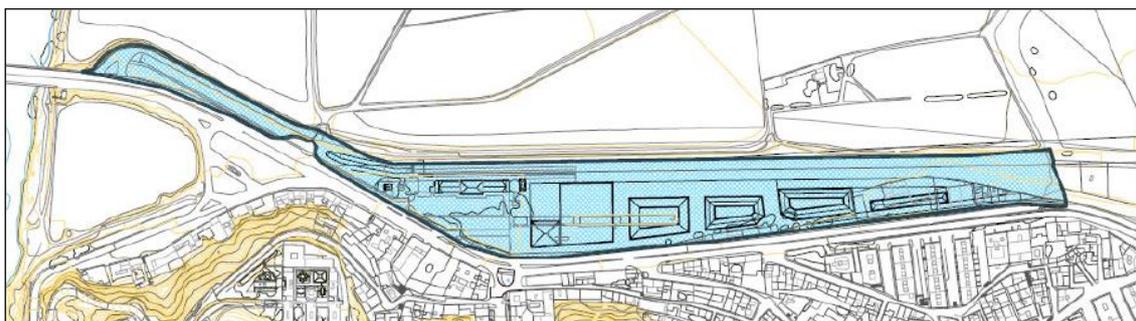
Por ello, el nuevo Plan de Ordenación Municipal deberá resolver la problemática de esta zona desde una óptica global, sin que primen aspectos sectoriales, de forma que no se busque el simple desarrollo urbanístico, ni la conservación a ultranza de la zona. Hay que valorar que la



ciudad es la que debe ganar para su propio futuro y este no siempre pasa por que la mejor solución es no hacer nada. Además, hay que crear una actuación que sea sostenible, ambiental y económicamente, por lo que cualquier propuesta final debe velar por que se pueda llevar a cabo sin que tengan que ser las administraciones públicas (y por tanto la ciudadanía) las que asuman en su totalidad de los costes completos de la actuación.

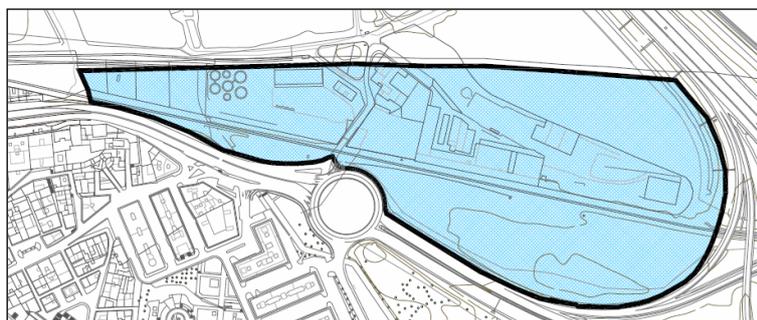
5.14.3.2. Estación ferrocarril

Esta zona corresponde con una zona vacante que está actualmente en fase de desarrollo y ejecución, a través de la ordenación propuesta en la modificación número 19 del PGMOU1986, aprobada por Orden de 14 de octubre de 2002 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 31.10.2002) y que comprende una superficie de 44.350,13 m².



5.14.3.3. Zona industrial Santa Bárbara

Esta zona corresponde con los terrenos situados a continuación de los anteriores hacia el este, al norte de la travesía de Santa Bárbara y que estaban anteriormente del PGOU de1986 destinados a usos industriales y de almacenaje. Esta zona cuenta con una superficie de 100.863 m², según figura en la imagen, y se debe considerar como una zona de suelo urbano no consolidado ya que no cuenta con la totalidad de la urbanización ejecutada, y además tiene zonas vacantes en la misma. En esta zona se debe prever una transformación de las construcciones y de los usos actuales, por lo que existirá un incremento de aprovechamiento en la misma y la generación de la unidad de actuación correspondiente para usos residenciales y terciarios.

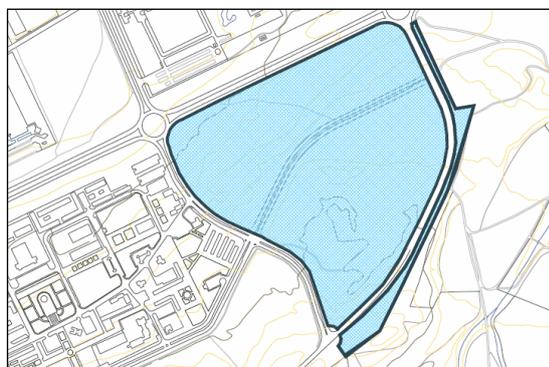




5.14.3.4. Fase 6ª residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia

En la sexta fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia se aprobó un Proyecto de Singular Interés, denominado Barrio Avanzado, que corresponde con otra de las zonas vacantes existentes en la ciudad. La superficie de este ámbito asciende a 391.783,34 m².

La aprobación de este Proyecto de Singular Interés implicó además la modificación del Plan de Ordenación Municipal, ya que se aumentaba el número de viviendas y los aprovechamientos finales de toda la unidad prevista en el POM de 2007.



Si bien, la obras no llegaron a ejecutarse, y el Consejo de Gobierno declaró la caducidad del Proyecto de Singular Interés "Barrio Avanzado de Toledo", de conformidad con el artículo 23.2.e) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, al haber transcurrido el plazo de terminación del mismo sin haberse ejecutado, y habiendo decaído, además, el interés social de alcance regional que justificó en su día tramitar esta actuación como PSI, dejando sin efecto la Resolución de 29 de noviembre de 2010, de la Dirección General de Planificación Territorial de la entonces Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se acordó publicar la normativa urbanística contenida en el PSI "Barrio Avanzado de Toledo", aplicable con carácter transitorio en tanto se produjera la adaptación del planeamiento urbanístico municipal, publicada en el BOP de Toledo núm. 285, de 14 de diciembre de 2010, y ordenó la publicación del Acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha: *Resolución de 19/09/2018, de la Secretaría General, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Gobierno por el que se resuelve el expediente de declaración de caducidad por incumplimiento en la ejecución del proyecto de singular interés Barrio Avanzado de Toledo. DOCM 26.09.2018.*





5.14.4. Estado de conservación del conjunto urbano

Los datos de los últimos censos de viviendas en la ciudad de Toledo son los siguientes:

Viviendas	Censo 1991	Censo 2001	Censo 2011
Convencionales		22.635	31.386
Alojamientos		14	0
Principales		22.649	31.386
Secundarias		2.629	2.464
Vacías		4.674	4.030
Otro tipo		130	-
No principales		7.433	6.494
Familiares	22.164	30.082	37.880
Colectivas	-	85	44
Total	-	30.167	37.924

En el último censo de 2011 figuran los datos con respecto al número de edificios e inmuebles es:

- Edificios: 10.509.
- Inmuebles: 40.022.

De la lectura de estos se deduce que el número de viviendas construidas en las últimas décadas es:

1991-2001: 7.918 viviendas, que representa el 26,24% del total.

2001-2011: 7.798 viviendas, que representa el 20,56% del total.

Como se puede ver la evolución del parque de viviendas ha sido constante en las dos últimas décadas con unas construcciones de nueva planta que asciende a casi la mitad del total existente. Estas cifras suponen una media de casi 800 viviendas nuevas cada año a lo largo de dos décadas sucesivas, lo que denota el fuerte crecimiento que ha tenido la ciudad de Toledo. Si aplicáramos esta cifra con la densidad de la población actual significaría un crecimiento con una media de 1.750 habitantes al año.

En la década 1991-2001 se construyen 1.589 edificios, lo que significa una cifra elevada. Esta cifra supone una media aproximada de 4,98 viviendas por cada uno de los inmuebles levantados en la misma década, para obtener el número total de 7.918 viviendas:

Año de construcción	Edificios
1991	142
1992	156
1993	130
1994	119
1995	170
1996	144
1997	132
1998	194
1999	112
2000	164
2001	126
Total 1991-2001	1.589

Fuente: Instituto Nacional de Estadística



En la siguiente década estos valores se aumentan considerablemente llegando a tener 3.616 edificios construidos en la década 2001-2011, lo que significa una media importante por año. En este caso la media de viviendas por edificio se reduce a 2,15, debido a que en esta década han existido menos promociones de viviendas colectivas, y más de viviendas unifamiliares:

Año de construcción	Edificios
2002	94
2003	608
2004	291
2005	672
2006	439
2007	520
2008	506
2009	120
2010	197
2011	169
Total 2001-2011	3.616

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Periodo de construcción	N.º de plantas					Totales por periodo de construcción	
	1 y 3		4 y más		Desconocido	N.º	%
	N.º	%	N.º	%	N.º		
Anterior a 1940	1.447	4%	1.294	3%	10	2.751	7%
Entre 1940-1980	1.976	5%	9.399	24%	4	11.379	29%
Posterior a 1980	6.984	18%	17.542	45%		24.526	63%
(en blanco)	8	0%	9	0%	0	17	0%
TOTAL	10.415	27%	28.244	73%	14	38.673	100%

Viviendas totales en Toledo por periodo de construcción y N.º de plantas

Resulta interesante el análisis del parque edificado de Toledo que sustenta las bases del Plan de Acción para el Fomento de la Rehabilitación en Toledo, que identifica un conjunto considerable de edificios que en función de su año de construcción y número de plantas requerirían de intervenciones en este sentido. Se trata de un clúster de edificios residenciales construidos entre 1940-1980 y que tienen 4 plantas o más, que suman 9.399 viviendas, lo que supone un 24% de total de viviendas de Toledo.

Edificios por su estado	
Bueno	29145
Deficiente	1075
Malo	75
Ruinoso	75
No consta	1015
Total	31.385

El número de construcciones deficientes en la citada década es inferior al 10%, pero representa el estado fundamentalmente del Casco Histórico de Toledo, que contaba en tal momento con un



número muy elevado de viviendas en mal estado⁸⁷. Esta cifra, en la década de 2001-2011, se ha reducido debido a las fuertes inversiones que se han producido en el Casco Histórico de Toledo. En tales fechas todavía no se habían iniciado las actuaciones de rehabilitación que se han acometido en el Casco Histórico, fundamentalmente a partir del año 1997, y que han supuesto una revitalización muy clara de esta zona de la ciudad. En este sentido se puede ver la situación del Casco Histórico en el siguiente cuadro en el que se reflejan las actuaciones en el mismo desde la aprobación del Plan Especial en el año 1997:

	Nueva planta	Reforma	Restaurac.	Rehabilit.	Demolic.	Total	Obras públicas	Total exptes.
1997	10	13	10	21	8	62	4	66
1998	16	10	9	21	14	70	7	77
1999	22	20	6	42	15	105	17	122
2000	7	24	9	41	7	88	13	101
2001	10	26	25	48	9	118	7	125
2002	20	38	22	53	10	143	10	153
2003	21	20	21	23	5	90	10	100
2004	3	12	15	24	2	56	4	60
2005	6	26	20	35	5	92	53	145
2006	6	38	24	41	8	115	38	153
2007	4	29	11	28	3	75	46	121
2008	3	32	16	15	1	65	24	89
2009	2	21	17	16	4	60	39	99
2010	1	32	11	13	1	58	27	75
2011	4	33	9	11	2	59	20	79
Total	135	374	225	432	94	1.256	319	1.565

Se puede ver en la anterior tabla que las obras mayores acometidas en el Casco Histórico desde la puesta en vigor del Plan Especial son superiores a la centena cada año de media, y resalta el bajo número de obras de demolición producidas. Estas obras han permitido que el parque inmobiliario en esta zona de la ciudad haya mejorado considerablemente en la última década. Esto se confirma lógicamente al comprobar que el número de viviendas que han tenido una rehabilitación en el periodo 1997-2011 ha ascendido a 1.074, frente a las 215 viviendas que se han considerado que son de nueva planta o que han sufrido una actuación de reestructuración total que les haga tal consideración.

	Viv. Rehabit.	Viv. Nuevas	Locales
1997	19	9	-
1998	21	9	-
1999	35	11	-
2000	55	5	-
2001	85	9	-
2002	104	17	14
2003	61	10	29
2004	144	30	23
2005	131	30	39
2006	165	35	61
2007	101	9	34
2008	31	11	22
2009	45	16	18
2010	38	2	15
2011	39	12	26
Total	1.074	215	281

⁸⁷ Tal aspecto se puede comprobar en la memoria del PECHT de Joan Busquets, aprobado en 1997.



El 75,08% de las viviendas son de primera residencia, cifra superior a la media de la comarca y de la provincia, y similar en relación con los pueblos cercanos. El número de viviendas secundarias es reducido, aunque existe un porcentaje elevado, dentro de ellas, de viviendas vacías, lo que denota una presencia de segunda residencia de cierto interés.

VIVIENDAS		%
PRINCIPALES	22.649	75,08
NO PRINCIPALES	7.433	24,92
SECUNDARIAS		
Secundarias	2.629	
Vacías	4.674	
Otro tipo	130	
TOTAL	30.167	100

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Los datos del Censo 2011 sobre el régimen de tenencia de viviendas, señala que existe un número de viviendas en propiedad similar al que tienen pagos hipotecarios pendientes, lo que indica una fuerte renovación del parque de viviendas en las últimas décadas.

REGIMEN TENENCIA VIVIENDAS	Nº	Tipo de vivienda	Nº
EN PROPIEDAD PAGADA	11.907	Vivienda familiar	37.880
EN PROPIEDAD CON PAGOS PTE	11.092	Vivienda principal	31.386
EN PROPIEDAD POR HERENCIA	877	Vivienda no principal	6.494
EN ALQUILER	5.255	Vivienda secundaria	2.464
CEDIDA GRATIS	1.057	Vivienda vacía	4.030
OTRA FORMA	1.198	Vivienda colectiva	44
TOTAL	31.386		

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

El número de habitaciones, considerando todas las dependencias de la casa, excepto los baños, en el censo de 2011 es el siguiente:

Censo viviendas 2011	N.º
1 habitación	126
2 habitaciones	777
3 habitaciones	2.137
4 habitaciones	5.308
5 habitaciones	11.300
6 habitaciones	7.925
7 habitaciones	2.276
8 habitaciones	911
9 habitaciones	625
TOTAL	31.386

La superficie media de las viviendas principales, en el censo de 2011 es el siguiente:

Superficie útil m ²	N.º
<60	3.101
60 - 75	4.724



75 - 90	11.538
91 - 105	4.108
106 - 120	2.820
121- 150	2.447
151- 180	1.045
>180	1.603
TOTAL	31.386

En el régimen de tenencia de las viviendas destaca la propiedad que alcanza un 76,06% del total:

Régimen tenencia vivienda	N.º	%
Propia por compra	11.907	37,93
Propia con hipoteca pendiente	11.092	35,34
Propia por herencia	877	2,79
Alquiler	5.255	16,74
Cedida gratis	1.057	3,36
Otra forma	1.198	3,82
TOTAL	31.386	

La estructura de los hogares de la ciudad se describe en la siguiente tabla del censo de 2011:

Mujer sola	4.580
Hombre solo	2.866
Padre o madre con hijos	2.686
Pareja sin hijos	6.462
Pareja con hijos	12.727
Otro tipo	2.065
TOTAL	31.386

5.15. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA⁸⁸

En primer lugar, habría que distinguir entre las ZOUs existentes en el municipio en el momento actual de las que se prevén en el POM. Estas últimas se deben describir en la memoria justificativa del mismo, por lo que en este apartado únicamente se reseñan las ZOUs actuales. Estas se han delimitado entendidas como áreas homogéneas desde el punto de vista de los usos mayoritarios, intensidades y tipologías existentes, y partiendo de las superficies reseñadas en apartados anteriores.

En función de las zonas indicadas en el apartado 5.1 de esta Memoria se pueden considerar las siguientes zonas de ordenación urbanística actuales:

- ZOU.01: Casco histórico, incluyendo Antequeruela.
- ZOU.02. Covachuelas.
- ZOU 03. Santa Bárbara.
- ZOU.04: Azucaica.
- ZOU.05: San Lázaro y San Antón.
- ZOU.06: Primer ensanche. Palomarejos y Santa Teresa.

⁸⁸ Algunas de las cifras de los apartados de este punto son orientativas, para tener un análisis de las zonas, no siendo determinantes al mantener el POM la ordenación existente en el suelo urbano.



- ZOU 07: Polígono de Santa María de Benquerencia. Zona residencial.
- ZOU 08: Polígono de Santa María de Benquerencia. Zona industrial.
- ZOU 09: Zona contacto Polígono.
- ZOU.10: Segundo ensanche. Buenavista, y avenida de Europa.
- ZOU.11: Circo Romano, Vega Baja, Fábrica de Armas y Cristo de la Vega.
- ZOU 12: Cigarrales.
- ZOU 13: Unidades consolidadas cigarrales.
- ZOU.14: Los Pozos, El Ángel y El Sapo.
- ZOU 15: San Bernardo, La Bastida.
- ZOU 16: Cigarrales de Vistahermosa, Valparaíso, La Legua.
- ZOU 17: La Sista.
- ZOU 18: El Beato.
- ZOU 19: Casa de Campo.
- ZOU 20: Cerro de los Palos.
- ZOU 21: La Abadía.
- ZOU 22: Zona hotelera Buenavista.
- ZOU.23. Unidades discontinuas exteriores dispersas.
- ZOU 24: Academia Infantería.
- ZOU 25: Dotaciones generales de ciudad.

A continuación, se describen las determinaciones de cada una de estas zonas.

5.15.02. Covachuelas

Las determinaciones de esta zona corresponden con el Plan Especial de desarrollo del PGOU de 1986, con sus modificaciones posteriores, y se describen a continuación:

- Superficie del ámbito: 411.305 m².
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial plurifamiliar.
- Superficie de manzanas: 335.486 m².
- Superficie residencial: 74.512 m².
- Dotacional de zonas verdes: 156.066 m², en los que figuran 77.348 m² destinados al parque de Safont, y 67.023 m² al Parque del Crucero como sistema general.
- Dotacional de equipamiento: 104.908 m², en los que figuran 21.104 m² destinados al campo de futbol de césped, y 2.279 m² a los juzgados provinciales como sistema general.
- Viario: 75.819 m².

Esta zona cuenta con las siguientes manzanas en las que se reseñan las dotaciones públicas y las superficies residenciales y construidas:

Número	Manzana m ²	RP m ² s	DE m ²	DV m ²	RP m ² c	Observaciones
25332	7.857	0	0	7.857	0	Paseo Sisebuto
25348	195	0	195	0	0	Centro social
26331	198	198	0	0	148	
26332	351	351	0	0	505	
26342	2.090	2.090	0	0	3.089	
26350	5.211	5.211	0	0	12.200	
26338	1.546	1.546	0	0	1.750	
26345	976	976	0	0	1.299	
26348	1.199	1.199	0	0	2.400	

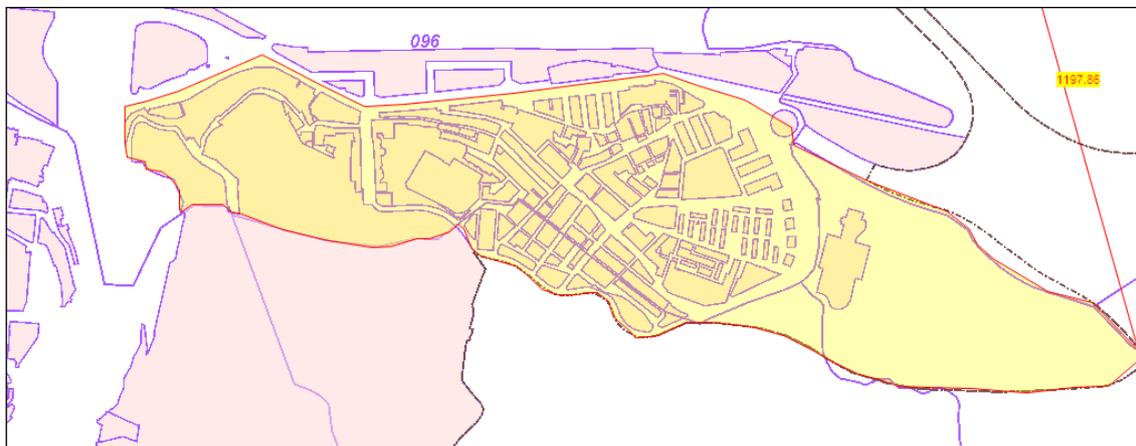


26364	4.085	4.085	0	0	6.780	
27338	591	591	0	0	1.401	
27340	2.138	2.138	0	0	2.950	
27342	1.248	1.248	0	0	1.901	
27344	1.963	1.963	0	0	1.350	
27346	1.428	1.428	0	0	2.901	
27348	285	285	0	0	605	
27349	51	51	0	0	66	
27350	1.489	1.489	0	0	2.155	
27351	255	255	0	0	765	
27354	417	417	0	0	788	
27355	203	203	0	0	568	
27362	383	383	0	0	290	
27365	2.635	2.635	0	0	10.970	
27367	770	770	0	0	3.173	
27370	12.410	6.293	2.279	0	22.211	Juzgados
27370	0	0	0	3.838	0	Aparcamiento 8.474 m ² c
27370	67.023	0	0	67.023	0	Parque Crucero
27369	1.000	1.000	0	0	3.486	
27831	297	297	0	0	846	
28346	1.418	1.418	0	0	955	
28348	231	231	0	0	797	
28350	704	704	0	0	1.467	
28350	4.872	4.872	0	0	6.725	
28351	419	419	0	0	1.461	
28358	195	195	0	0	63	
26331	198	198	0	0	148	
26332	351	351	0	0	505	
26342	2.090	2.090	0	0	3.089	
26350	5.211	5.211	0	0	12.200	
26338	1.5461	1.5461	0	0	1.750	
26345	976	976	0	0	1.299	
26348	1.199	1.199	0	0	2.400	
26364	4.085	4.085	0	0	5.125	
28340	14.028	0	14.028	0	0	Estación autobuses 10.083 m ² c
28399	16.636	0	16.636	0	0	Centro Turistas 10.575 m ² c
29400	5.969	0	5.969	0	0	Bomberos 2.900 m ² c.
30410	13.167	0	13.167	0	0	Campo futbol 2 2.607 m ² c
30390	21.104	0	21.104	0	0	Campo futbol césped 10.575 m ²
30350	77.348	0	0	77.348	0	Parque de Safont
32390	14.400	0	14.400	0	0	Polideportivo 1.440 m ² c
32390	17.130	0	17.130	0	0	Piscina 1.749 m ² c
Total	335.486	74.512	104.908	156.066	122.581	

5.15.03. Santa Bárbara



Esta unidad hay que dividirla en tres zonas distintas. La primera corresponde con el núcleo tradicional más la zona del parque del moro, y comprende suelo urbano consolidado situado entre la antigua carretera al norte, la Academia de Infantería al sur, el río Tajo al oeste y la autoría de Ciudad Real al este, y que se reseñan en la imagen siguiente.



Esta zona cuenta con una superficie de 708.685 m² y tiene las siguientes dotaciones públicas y las siguientes superficies residenciales y construidas:

Número	Manzana m ²	DE m ²	DV m ²	RP m ²	Solares	Observaciones
1	1.319	0	0	1.319,00	0	
1	434	434	0	0,00	0	Fedeto
2	10068	0	0	10.068,00	1.090,00	
3	12367	0	11.327	1.040,00	1.040,00	Rodadero San Servando
4	4903	0	0	4.903,00	660,00	
5	1094	0	0	1.094,00	0	
5	348	0	348	0,00	0	
6	765	0	0	765,00	0	
7	221	0	0	221,00	0	
8	5372	0	0	5.372,00	550,00	
9	6547	0	0	6.547,00	1.200,00	
10	906	0	0	906,00	906,00	
11	206	0	0	206,00	206,00	
12	4646	0	0	4.646,00	820,00	
13	1166	0	0	1.166,00	0	
14	1135	0	0	1.135,00	225,00	
15	1660	0	0	1.660,00	900,00	
16	15446	0	15.446	0	0	Espacio libre Ángel Alcázar
17	16484	16.484	0	0	0	Ángel del Alcázar
18	25022	0	25.022	0	0	Espacio libre Academia
19	50264	50.264	0	0	0	Hospital provincial
20	1216	0	1.216	0	0	Vial borde sur
21	804	0	804	0	0	Vial borde sur
22	1362	0	1.362	0	0	Vial borde sur
23	2412	0	2.412	0	0	Vial borde sur
24	19355	19.355	0	0	0	Castillo de San Servando
25	6213	0	0	6.213,00	600,00	
26	3227	3.227	0	0	0	Parroquia
27	746	0	0	746,00	80,00	
28	1263	0	0	1.263,00	300,00	
29	1026	0	0	1.026,00	200,00	
30	2497	0	0	2.497,00	350,00	
31	3111	0	0	3.111,00	200,00	



32	4796	0	0	4.796,00	1.100,00	
33	2062	0	0	2.062,00	1.090,00	
34	3056	0	0	3.056,00	0,00	
35	1471	0	0	1.471,00	630,00	
36	1626	0	0	940,00	940,00	
37	889	0	0	889,00	525,00	
38	558	0	0	558,00	100,00	
39	1224	0	0	1.224,00	120,00	
40	1056	0	0	1.056,00	200,00	
41	3000	0	1.000	2.000,00	0	
42	1409	0	0	1.409,00	0	
43	1466	0	0	1.466,00	0	
44	1298	0	0	1.298,00	0	
45	5917	0	0	5.917,00	400,00	
46	424	0	0	424,00	0	
47	198	0	0	198,00	0	
48	389	0	0	389,00	0	
49	757	0	0	757,00	0	
50	2688	0	0	2.688,00	200,00	
51	183	0	0	183,00	80,00	
52	413	0	0	413,00	100,00	
53	469	0	0	469,00	220,00	
54	420	0	0	420,00	100,00	
55	1412	0	0	1.412,00	0	
56	1468	0	0	1.468,00	200,00	
57	2731	0	0	2.731,00	0	
58	942	0	0	942,00	0	
59	640	640	0	0	0	Centro Cívico
60	1505	0	0	1.455,00	0	
61	2142	0	0	2.142,00	0	
62	1621	0	0	1.621,00	0	
63	1953	0	0	1.953,00	0	
64	10736	0	10.736	0	0	Parque Viguetas
65	2.302	0	2.302	0	0	Espacio libre viguetas
66	1724	0	0	1.724,00	300,00	
67	1220	0	0	1.220,00	250,00	
68	771	0	0	771,00	200,00	
69	1254	0	0	1.254,00	200,00	
70	186	0	0	186,00	186,00	
71	1202	0	0	1.202,00	225,00	
72	145	0	0	145,00	145,00	
73	188	0	0	188,00	0	
74	417	0	0	417,00	0	
75	439	0	439	0	0	
76	4930	0	0	4.930,00	1.025,00	
77	915	0	0	915,00	915,00	
78	1655	0	0	1.655,00	0,00	
79	2560	0	0	2.560,00	250,00	
80	2705	0	0	2.705,00	825,00	
81	1587	0	1.587	0	0	Vial borde sur
82	2248	0	2.248	0	0	Vial borde sur
83	4.691	0	4.691	0	0	Vial borde sur
84	1511	0	0	1.511,00	225,00	
85	1016	0	0	1.016,00	875,00	
86	309	0	309	0,00	0,00	
87	1811	0	0	1.811,00	100,00	
88	1017	0	0	1.017,00	150,00	
89	1183	0	0	1.183,00	250,00	
90	307	0	0	307,00	90,00	
91	613	0	613	0	0	Zona libre
92	189	0	189	0	0	Vial borde sur



93	701	0	701	0	0	
94	744	0	131	613,00	250,00	
95	2248	0	2.248	0	0	
96	1764	0	0	1.764,00	350,00	
97	1637	0	0	1.637,00	325,00	
98	2387	0	0	2.387,00	650,00	
99	2043	0	0	1.819,00	150,00	Consultorio
100	947	0	0	947,00	175,00	
101	1665	0	0	1.665,00	150,00	
102	720	0	0	720,00	0	
103	1764	0	0	1.764,00	325,00	
104	4.691	0	4.691	0	0	Vial borde sur
105	1334	0	0	1.334,00	0	
106	836	0	0	836,00	0	
107	3554	0	0	1.616,00	0	
108	9740	0	3.735	6.005,00	0	
109	3471	3.471	0	0	0	Centro de Día
110	1185	0	0	1.185,00	150,00	
111	4631	0	1.012	3.619,00	0,00	
112	444	0	0	444,00	0,00	
113	45.937	45.937	0	0	0	Dotaciones zona este
114	16.388	16.388	0	0,00	0,00	Colegios zona este
115	162.626	0	162.626	0,00	0,00	Parque del Moro
116	1.700	0	1.700	0	0	Calle Navidad
117	1.553	0	1.553	0	0	Espacio libre Rotonda
118	701	0	701	0	0	Otras Zonas verdes
119	459	0	459	0	0	Otras Zonas verdes
120	630	0	630	0	0	Otras Zonas verdes
121	512	0	512	0	0	Otras Zonas verdes
122	461	0	461	0	0	Otras Zonas verdes
123	462	0	462	0	0	Otras Zonas verdes
Total	581.554	156.200	263.673	161.681	8.736	

El resumen de esta zona es el siguiente:

- Superficie unidad consolidada 708.685 m².
- Superficie manzanas 581.554 m².
- Superficie viario 127.131 m².
- Superficie SSGG de zonas verdes 162.626 m².
- Superficie zonas verdes 101.047 m².
- Superficie dotaciones locales 156.200 m².

La segunda zona comprende los terrenos situados al norte de la travesía, sobre los que existe la modificación puntual número 19 del PGMOU de 1986, aprobada por Orden de 14 de octubre de 2002 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 31.10.2002) que los ordenaba con las siguientes determinaciones:

- Superficie área de reparto: 44.350,13 m².
- Sistema general viario: 6.401,86 m².
- Número máximo de viviendas: 200 viviendas.
- Superficie residencial 10.569,62 m², con una superficie construida de 28.935 m² de uso residencial y 3.915 m² terciarios.
- Superficie ferroviaria: 4.200,77 m², para usos ferroviarios, complementada con uso terciarios vinculados a la estación.
- Superficie dotacional: 7.290,66 m².
- Superficie zonas verdes: 8.261,10 m².
- Superficie viario interior: 7.626,12 m².



La tercera zona corresponde con los terrenos situados al norte de la travesía y que estaban anteriormente (PGOU de 1986) destinados a usos industriales y de almacenaje, y que en los que se prevén usos residenciales en el último plan de ordenación municipal de 2007, el cual establecían en los mismos una superficie de 100.863 m² para usos residenciales a desarrollar por un planeamiento especial.

5.15.04. Azucaica

Las determinaciones de la zona central de este núcleo urbano corresponden con las establecidas en el PGOU de 1986, con sus modificaciones posteriores, y son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 96.724 m².
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial plurifamiliar.
- Altura máxima de tres plantas y bajo cubierta.
- Parcela mínima 200 m².
- Superficie residencial: 58.422 m².
- Dotacional zonas verdes: 2.625 m².
- Dotacional de equipamiento: 400 m², con 350 m² construidos.
- Dotacional de equipamiento: 402 m², con 299 m² construidos de uso religioso.
- Superficie de viario: 34.875 m².

Las determinaciones de la zona este de Azucaica corresponden con el Plan Parcial del Sector 5 del PGOU de 1986, y son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 161.000 m².
- Sistemas generales: 36.065,67 m² destinados a zona verde.
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Número máximo de viviendas: 388.
- Edificabilidad plan parcial: 1,00 m²/m², de los que 0,20 m²/m² se destinan a uso terciario.
- Altura máxima de tres plantas.
- Superficie residencial: 55.111,33 m², con una superficie máxima edificable de 55.096 m²c.
- Superficie máxima terciaria: 1.917 m²c.
- Dotacional zonas verdes: 16.721,33 m².
- Dotacional de equipamiento: 9.083,37 m²
- Dotacional de infraestructuras: 250 m².
- Viario: 41.122,78 m².

Las determinaciones de la zona oeste de Azucaica corresponden con el plan parcial de desarrollo del suelo urbanizable no programado del PGOU de 1986, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2003 y son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 80.719,49 m².
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Número máximo de viviendas: 257.
- Altura máxima de dos plantas.
- Superficie residencial: 32.920,60 m², con una superficie máxima edificable de 45.489 m² construidos.



- Superficie terciaria: 3.442,79 m², con una superficie máxima edificable de 2.942,94 m² construidos.
- Dotacional zonas verdes: 8.072,10 m².
- Dotacional de equipamiento: 9.686,39 m².
- Dotacional de infraestructuras: 60,79 m².
- Superficie de viario: 26.536,82 m².

5.15.05. San Antón y San Lázaro

El barrio de San Antón está formado por dos zonas que quedan divididas fundamentalmente por la avenida de Madrid. La zona situada al oeste se ha desarrollado a través de las alineaciones y alturas previstas directamente en el PGOU de 1986, mientras que la zona este se desarrolló por un Plan Especial que efectuó la regularización de las anteriores alineaciones. Estas dos zonas cuentan con una superficie de 135.170 m², en las que existen las siguientes manzanas:

Manzana	Sup m ² s	RP m ² s	DV m ² s	DE m ² s	RP m ² c	Observaciones
24390	15.596	15.596	0	0	56.608	
26414	1.663	1.663	0	0	3.725	
26402	3.257	3.257	0	0	9.050	
27400	1.882		1.198	0	2.475	
27406	5.977	5.977	0	0	3.400	
23440	31.989	0	0	31.989	0	Instituto y Diputación
28408	3.314	3.314	0	0	8.900	
27413	1.984	1.984	0	0	3.900	
27425	863	863	0	0	901	
27424	516	516	0	0	850	
28418	778	778	0	0	2.025	
27420	1.796	1.796	0	0	3.525	
28427	1.989	1.989	0	0	2.550	
27430	9.326	8.149	0	1.117	26.905	Gasolinera
28426	280	0	0	280	0	
27433	5.520	5.520	0	0	13.505	
28424	11.973	5.250	1.273	5.450	14.500	Fomento
29421	1.291	1.291	0	0	2.520	
29425	1.172	1.172	0	0	2.200	
30427	1.015	1.015	0	0	961	
29415	314	314	0	0	1.010	
29410	2.450	2.450	0	0	5.890	
3.420	1.039	1.039	0	0	180	
31420	2.322	2.322	0	0	525	
30413	746	0	746	0	0	
31424	1.082	3.082	0	0	0	
Total	110.134	48.821	3.217	38.836	166.105	

Las determinaciones de la zona de San Lázaro corresponden con el Plan Especial de desarrollo del PGOU de 1986, con sus modificaciones, y son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 28.247 m².
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial plurifamiliar.
- Número máximo de viviendas: 200.
- Superficie máxima edificable residencial: 30.200 m².
- Superficie máxima edificable terciaria: 6.432 m².
- Altura máxima de cuatro plantas y ático.
- Superficie residencial: 23.037 m².



- Dotacional zonas verdes: 3.416 m².
- Dotacional de equipamiento: 6.311 m²., en la que se permiten 10.866 m² construidos, habiéndose iniciado la edificación de un edificio cultural con 5.766 m², que en la actualidad se encuentra paralizado.
- Viario: 7.469,58 m².

5.15.06. Primer ensanche: Bloques, Palomarejos y Santa Teresa

Esta zona se divide en las tres zonas citadas que cuentan con una superficie de 798.850 m²s, y cuya morfología ya se ha explicado anteriormente, por lo que obedecen a desarrollos distintos en el tiempo y forma.

La zona denominada Los Bloques está entre la avenida de Reconquista y la calle Duque de Lerma. Cuenta con 96.550 m² de superficie y tienen veintitrés manzanas. El uso global es el residencial, siendo el uso pormenorizado el residencial plurifamiliar. La altura máxima es de cinco plantas. Las determinaciones de esta zona son las siguientes:

8	Sup m ² s	RP m ² s	DV m ² s	DE m ² s	RP m ² c	T m ² c	Observaciones
21380	2.819	2.819	0	0	5.885	0	Edificio catalogado
21373	2.723	2.723	0	0	7.144	-	Edificio catalogado
22376	2.132	2.132	0	0	6.090	-	Edificio catalogado
22367	900	0	0	4.575	0	0	telefónica
22366	2.121	5.918	0	0	5.918	-	Edificio catalogado
22350	3.884	3.884	0	0	9.508	-	Edificio catalogado
22340	3.841	3.841	0	0	8.762	-	Edificio catalogado
22233	2.740	2.740	0	0	7.522	-	Edificio catalogado
22370	3.667	3.667	0	0	9.547	-	
22375	479	479	0	0	2.193	0	
22374	479	479	0	0	2.193	0	
22363	2.113	0	0	0	0	2.113	Caja 12.311 m ² c
22363	800	0	0	800	0	0	Consejería 4.664 m ² c
22353	1.009	1.009	0	0	5.993	-	
23358	1.039	1.039	0	0	5.967	-	
23348	1.611	1.611	0	0	9.432	-	
23348	1.844	0	1.844	0	0	0	Aparcamiento residentes
23337	2.088	0	0	2.088	0	0	Parque infantil tráfico
23377	818	818	0	0	4.690	-	
23368	758	758	0	0	3.884	0	
23361	758	758	0	0	3.884	0	
23360	758	758	0	0	3.884	0	
23365	758	758	0	0	3.884	0	
23364	1.330	1.330	0	0	6.798	-	
23364	2.689	2.689	0	0	11.940	-	
Total	44.158	40.210	1.844	7.463	125.118	-	

La zona de Palomarejos cuenta con 600.857 m² de superficie. El uso global es el residencial, siendo el uso pormenorizado el residencial plurifamiliar, si bien cuenta con una elevada superficie de dotaciones públicas, cuyas determinaciones son las siguientes:

Observaciones	Sup m ² s	DV m ² s	DE m ² s	DE m ² c
Colegio Alfonso VI	12.955	1.125	11.830	3.157
Transformador	2.768	2.412	356	50
Guardería	2.050	0	2.050	956
Plaza de Cataluña	1.283	1.283	0	0
Avda Portugal	615	615	0	0



Centro del agua	5.983	0	5.983	8.674
Guardia Civil	10.684	0	10.684	16.699
Residencia Sanitaria	19.377	0	0	56.296
Centro cívico Palomarejos	500	0	500	750
Escuela Idiomas	440	0	440	680
Escuela Magisterio	9.433	0	0	8.320
Iglesia Buen Pastor	2.020	0	2.020	1.382
Calle Córdoba	2.132	2.132	0	0
Jardín Barcelona	7.781	7.781	0	0
Calle Santander 1	1.383	1.383	0	0
Calle Santander 2	918	918	0	0
Plaza Luther King	1.600	1.600	0	0
Escuela Enfermería	2.072	0	2.072	4.832
Guardería	1.897	0	1.897	719
Centro de Salud	9.006	0	9.006	12.286
Residencia tercera edad	9.101	0	9.101	9.974
Total	103.598	19.249	51.870	123.819

La zona de Santa Teresa se sitúa al oeste de la avenida de Reconquista cuenta con 101.475 m² de superficie y tienen veintiuna manzanas. El uso global es el residencial, siendo el uso pormenorizado el residencial plurifamiliar. La altura máxima es de cinco plantas. Las determinaciones de esta zona son las siguientes:

Manzana	Sup m ² s	RP m ² s	DV m ² s	DE m ² s	RP m ² c	T m ² c	Observaciones
17400	6.335	6.335	0	0	-	-	
17391	1.881	0	1.881	0	0	0	Aparcamiento 4.559 m2c
19380	2.822	2.822	0	0	-	-	
18394	3.511	3.511	0	0	-	-	
17376	2.856	2.856	0	0	-	-	
19383	1.208	0	0	0	0	5.468	
18388	2.794	2.794	0	0	-	-	
18379	2.805	2.805	0	0	-	-	
19380	5.594	0	0	0	0	12.190	Caja Rural
19380	5.706	5.706	0	0	-	-	
18375	2.920	2.920	0	0	-	-	
19363	1.519	0	0	0	0	0	Aparcamiento 4.768 m2c
19373	1.631	1.631	0	0	-	-	
18362	1.260	1.260	0	0	-	-	
19361	1.320	1.320	0	0	-	-	
20370	4.952	2.603	2.349	0	-	-	Aparcamiento 5.996 m2c
20367	1.800	1.800	0	0	-	-	
20361	1.440	1.440	0	0	-	-	
20374	1.370	1.370	0	0	-	-	
21376	1.370	1.370	0	0	-	-	
DV	675	0	675	0	0		Plaza República Dominicana
DV	625	0	625	0	0		Plaza de Cuba
DV	840	0	840	0	0		Zonas verdes
17370	2.640	0	0	2.640	0	0	Iglesia 3.270 m2c
Total	59.874	42.543	6.370	2.640	-	-	

5.15.07. Polígono industrial: Zona residencial



Esta zona se divide en seis fases distintas cuyos usos mayoritarios ya se han especificado en un apartado anterior, y en varias zonas de ordenanza que se reseñan a continuación.

Fases 1^a+2^a+4^a

- Superficies fases 1^a+2^a+4^a. 1.550.179 m².
- Superficie zona verde fases 1^a+2^a+4^a. 279.375 m².
- Superficie dotacional fases 1^a+2^a+4^a. 230.338 m².
- Superficie construida fases 1^a+2^a+4^a. 1.038.620 m²c
- Densidad de viviendas: 65 viviendas por hectárea.
- Número máximo de viviendas: 10.076

Las fases primera y segunda residenciales cuentan con las siguientes determinaciones:

Nº de parcela		Superficie de parcela en m ²	Uso y edificabilidad			Alturas	Nº máximo viviendas
POM= PGOU.28	PGOU		Residencial m ² c	Comercial m ² c	Total m ² c	nº máximo plantas	
82, 83, 84	102-103	11.750	15.120	0	15.120	4	176
81	104	4.680	4.800	0	4.800	4	64
93	105-106-107	11.925	13.500	0	13.500	4	180
94	108	3.635	3.900	0	3.900	4	52
95	201	6.075	6.600	0	6.600	4	88
96	202	6.200	6.600	0	6.600	4	88
97	203	6.500	6.600	0	6.600	4	88
98	204	5.820	6.600	0	6.600	4	88
99	205	6.000	6.600	0	6.600	4	88
105	301	5.785	6.000	0	6.000	4	80
107	302	6.000	6.000	0	6.000	4	80
111	303	5.400	6.000	0	6.000	4	80
114	304	2.640	3.000	0	3.000	4	40
87	42	4.340	4.752	0	4.752	4	48
88	43	4.359	5.984	0	5.984	4	64
116	50	8.730	14.740	0	14.740	4	134
89	51	3.774	5.984	784	6.768	4	64
90A+B	53	2.370	4.080	0	4.080	4	48
90C	-	1.780	2.500	0	2.500	4	25
102	58	8.690	18.500	1.000	19.500	6	148
118	59	1.274	3.366	0	3.366	3	36
91	63	2.138	4.488	0	4.488	3	48
92	64	2.240	4.488	0	4.488	3	48
103	66	2.160	2.040	0	2.040	4	24
104	67	1.490	1.870	0	1.870	4-3	22
137	76	1.840	3.468	0	3.468	12	48
138	73	2.730	3.520	400	3.920	8	32
139	75	2.025	2.147	1.073	3.220	3	30
140	72	4.590	7.040	700	7.740	4	64
136	74	3.080	5.280	600	5.880	4	48
134	78	1.848	3.468	0	3.468	12	48
141	77	2.301	5.280	700	5.980	5	48
133	85	2.000	3.468	0	3.468	12	48
144	82	1.196	3.520	400	3.920	5	32
143	86	2.415	3.468	0	3.468	12	48
132	89	2.810	3.840	560	4.400	3	32
130	94	2.205	8.400	1.120	9.520	5	70
128	92	1.570	5.750	1.150	6.900	5	70
148	97	1.330	5.775	825	6.600	8	70
149	98	2.200	8.624	1.232	9.856	9	112
127	90	2.790	10.800	1.350	12.150	8	126
126	100	1.700	4.335	1.720	6.055	17	60
125	101	1.700	4.335	1.720	6.055	17	60
151	103	1.700	4.335	0	4.335	15	60
152	104	4.860	4.335	1.285	5.620	15	60
153	105	726	4.335	0	4.335	15	60
124	107-Bis	2.088	4.046	2.049	6.095	10	56
123	107	2.615	4.235	2.200	6.435	8	44
121	108	2.666	3.927	2.811	6.738	7	42
122	108B	2.170	4.851	693	5.544	7	56
155a	109	2.904	7.040	0	7.040	9	80
155b	110	1.900	4.564	0	4.564	8	48
155b	110B	1.300	4.064	0	4.064	8	48



157	112	2.337	3.434	400	3.834	5	24
120	113	5.616	7.958	3.104	11.062	9	79
Subtotal R		196.967	313.754	27.876	341.630		3.604
113	3.17	1.584	0	1.000	1.000	1	0
154	106	2.299	0	1.840	1.840	1	0
Subtotal T		3.883	0	2.840	2.840		0
TOTAL 1ª+2ª		200.850	313.754	30.716	344.470		3.604

La superficie total de estas fases se divide en los siguientes usos:

- Uso residencial con 344.470 m².
- Uso terciario con 30.716 m², en las parcelas señaladas con un asterisco en la anterior tabla.

La **cuarta fase** residencial cuenta con m² de superficie que se divide en las siguientes:

Los parámetros urbanísticos de cada una de las parcelas son los siguientes:

Nº de parcela		Superficie de parcela en m2	Uso y edificabilidad			Alturas	Nº máximo viviendas
POM=PGMOU28	PGOU		Residencial m ² c	Comercial m ² c	Total m ² c	nº máximo plantas	
1 a	1	5.932	6.461	0	6.461	4	32
1 b	1	1.192	3.578	1.065	4.643	4	87
4	5	8.700	14.195	330	14.525	4	124
6	6	6.380	16.698	893	17.591	5	125
10	10	6.624	13.876	202	14.078	6	166
12	12	6.800	13.876	202	14.078	6	166
14	14	6.440	13.876	202	14.078	6	166
18	18	8.150	17.140	1.350	18.490	7	156
19	19	6.880	14.778	963	15.741	5	135
22	21	6.320	13.602	885	14.487	5	123
23	22	6.600	13.921	202	14.123	6	164
25	25	6.417	13.921	202	14.123	6	164
26	26	6.600	14.190	924	15.114	5	129
29	28	7.390	14.840	1.500	16.340	5	137
30	29	4.500	9.670	630	10.300	5	88
32	31	4.500	9.670	630	10.300	5	88
33	32	5.600	9.740	634	10.374	5	88
35	34	2.400	7.080	0	7.080	5	71
35 bis	41	4.160	14.160	0	14.160	5	141
36	35	6.400	6.100	600	6.700	5	61
38	37	5.150	11.145	720	11.865	5	101
40	39	7.050	15.245	470	15.715	5	138
41	40	4.760	7.360	476	7.836	5	66
46	45	3.388	4.640	1.831	6.471	3	50
47	46	3.388	4.640	1.831	6.471	3	50
48	47	5.025	12.420	670	13.090	6	103
50	50	5.300	13.080	706	13.786	6	109
59	50	5.400	13.320	720	14.040	6	111
62	60	6.860	16.944	915	17.859	6	140
64	62Bis	1.176	4.944	400	5.344	6	42
52	52	1.176	4.944	400	5.344	6	42
55	55	5.160	14.000	750	14.750	6	112
58	57	5.390	14.000	750	14.750	7	112
66	64	5.600	13.800	750	14.550	6	115
68	66	5.100	12.600	680	13.280	6	105
69	67	7.270	11.992	970	12.962	4	99
71	68	5.570	9.152	742	9.894	4	76
74	72	10.000	16.960	1.334	18.294	4	138
76	73	8.820	14.472	1.176	15.648	4	119
Subtotal		219.568	457.030	27.705	484.735		4.239
34	33	2.360	0	2.360	2.360		0
Subtotal		2.360	0	2.360	2.360		0
TOTAL		221.928	457.030	30.065	487.095		4.239

Las parcelas 35, 35 bis y 43 provienen del Proyecto de Parcelación aprobado el 24 de noviembre de 2010, en desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior redactado por la Consejería de Fomento.

El resumen total de estas dos zonas de las fases 1ª, 2ª y 4ª es el siguiente:



Fase	Superficie de parcela en m ²	Uso y edificabilidad			Nº máximo viviendas
		Residencial m ² c	Comercial m ² c	Total m ² c	
Fase 1ª+2ª	200.850	313.754	30.716	344.470	3.604
Fase 4ª	219.568	457.030	30.065	487.095	4.239
TOTAL	420.418	770.784	60.781	831.565	7.843

Existen otras zonas residenciales en estas fases:

ZONA B.2				
Parcela	PGOU	Superficie m ² s	Superficie construida m ² c	Nº viviendas
POM=PGOU.28				
119	57,65	5.077	18.785	187
Total		5.077	18.785	

ZONA B.2				
Parcela	PGOU	Superficie m ² s	Superficie construida m ² c	Nº viviendas
POM=PGOU.28				
147	96	3.485	14.811	150
142	80	2.641	11.224	115
63	200	6.742	28.654	290
65	201	7.395	31.429	316
60	202	2.848	12.104	124
53	53	2.640	11.880	120
64 a	62	1.980	8.910	90
39	38	1.584	7.128	72
Total		29.315	126.140	1.277

Además de otras parcelas de uso Comercial, terciario y dotacional público de equipamiento y zonas verdes:

ZONA C			
Parcela	PGOU	Superficie m ²	Edificabilidad comercial m ² c
POM=PGOU.28			
35	34	2.402	4.204
42 a	41	4.800	8.400
42 b	42	514	900
42 c	203	1.516	2.652
67	65	1.584	1.584
Total		10.816	17.740

ZONA D			
Parcela	PGOU	Superficie m ²	Edificabilidad terciario m ² c
POM=PGOU.28			
31	30	1.660	7.138
61	59	2.464	10.595
Total		4.124	17.733

Dotacional equipamiento público:

FASE 1ª y 2ª			FASE 4ª		
Parcela	PGOU	Superficie m ²	Parcela	PGOU	Superficie m ²
POM=PGOU.28			POM=PGOU.28		
109	3.12	3.770	3	4	17.308
110	3.13	1.540	7	7	10.040
135	79	1.100	17	17	9.560
131	89b	930	72	69, 70	20.860
146	91	1.517	57	56	900
129	93	1.936	73	71	9.800
156	111	1.786	8	9	598
85	1.01	6.000	9	8	3.866
108	311 A-B	8.350	54	204	8.032
101	45	12.050	15	15	2.940
145	87, 88	12.700	16	16	1.089
150	102	5.065	21	20	1.089
86	40	15.500	27	27	1.089
			42	-	2.526
			43	43	3.840
			44	44	2.508
			2	23	34.331
			51	205	8.160



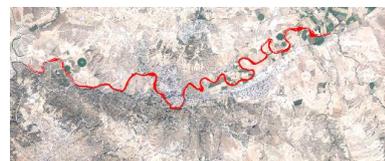
		37	36	18.570
Total fases 1ª + 2ª	72.244	Total Fase 4ª		157.106
Total Fases 1ª, 2ª Y 4ª 229.350 m²s				

Zonas verdes:

FASE 1ª y 2ª			FASE 4ª		
Parcela		Superficie m²	Parcela		Superficie m²
POM=PGOU.28	PGOU		POM=PGOU.28	PGOU	
80	A	56.314	5	G	41.273
115	C	16.106	20	H	6.433
100	B	5.910	24	I	9.331
106	-	3.931	28	J	6.394
112	-	4.684	45	K	14.395
158	-	10.562	49	49	9.585
159	F	14.797	79	P	21.941
160	F	11.831	78	O	16.384
161	-	3.711	77	Ñ	9.749
117	D	3.450	56	L	5.883
162	-	2.969	70	M	5.268
			75	N	6.777
TOTAL		134.265	TOTAL		153.413
Total fases 1ª, 2ª y 4ª 287.678 m²s					

La **tercera fase** residencial cuenta con 795.200 m² de superficie que se dividen en las siguientes parcelas:

Nº Parcela	Superficie de parcela en m²	Uso	Residencial m²c	Nº máximo viviendas	Nº plantas	Comercial m²c	Nº plantas	Total m²c
1.1	2.577	RP	6.996	60	VI	1.000	I	7.996
1.2	4.653	RP	11.644	109	VI	0	-	11.644
2	2.380	D	0	0	-	0	-	0
5	12.240	D	0	0	-	0	-	0
8	9.920	RP	25.460	232	VI	1.375	I	26.835
8 BIS	13.500	D	0	0	-	0	-	0
9	1.850	D	0	0	-	0	-	0
10	3.782	TC+TO	0	0	-	7.564	III	7.564
11	7.560	RP	19.450	177	VI	1.050	I	20.500
12	5.980	RP	14.484	132	V	0	-	14.484
13	11.600	RP	29.800	272	VI	1.610	I	31.410
14	5.394	TC+TO	0	0	-	10.788	III	10.788
15	9.800	RP	25.160	228	VI	1.360	I	26.520
16	11.550	RP	24.840	210	VI	2.570	I	27.410
17	11.000	D	0	0	-	0	-	0
18.A	8.456	RP	19.904	180	VI	1.750	I	21.654
18.B	10.730	RP	24.235	193	VI	2.500	I	26.735
19	64.139	D	0	0	-	0	-	0
20	1.860	D	0	0	-	0	-	0
21	11.400	RP	18.720	156	V	1.216	I	19.936
22	15.840	D	0	0	-	0	-	0
23	12.000	RU	6.720	48	II	0	-	6.720
24	7.760	RU	5.600	40	II	0	-	5.600
25	2.920	D	0	0	-	0	-	0
26	5.730	RP	9.408	78	V	610	I	10.018
27	2.000	D	0	0	-	0	-	0
28	2.100	D	0	0	-	0	-	0
29	2.475	D	0	0	III	0	-	0
30	6.200	TC	0	0	-	12.400	III	12.400
31	10.800	TC+TO	7.000	50	II	0	-	7.000
32	2.000	D	0	0	-	0	-	0
33	9.400	RP	25.000	250	VI	5.000	-	30.000
34	5.270	RU	1.820	13	II	0	-	1.820
35	12.300	D	0	0	-	0	-	0
36	7.000	RU	5.180	37	II	0	-	5.180
37	10.500	RU	7.420	53	II	0	-	7.420
38	17.000	RU	12.320	88	II	0	-	12.320
39	24.200	RU	20.300	145	II	0	-	20.300
40	22.000	RU	15.120	108	II	0	-	15.120
41	16.000	RU	10.640	76	II	0	-	10.640
42	21.000	RU	11.480	82	II	0	-	11.480
43	1.400	D	0	0	-	0	-	0
44	3.600	D	0	0	-	0	-	0
DV.01	59.290	DV	0	0	-	0	-	0



DV.02	15.180	DV	0	0	-	0	-	0
DV.03.1	8.410	DV	0	0	-	0	-	0
DV.03.2	29.864	DV	0	0	-	0	-	0
DV.04	7.682	DV	0	0	-	0	-	0
DC	244.908	DC	0	0	-	0	-	0
Total	795.200		358.701	2.967		50.793		409.494

La quinta fase residencial cuenta con las siguientes determinaciones:

Manzana	Superficie m ² s	Uso	Superficie Residencial m ² c	Superficie terciaria m ² c	Superficie total m ² c	Nº viviendas	Nº plantas
DAI.04	11.872	C.TECN	0	0	5.936	0	III
DAI.09	11.922	C.TECN	0	0	10.200	0	III
DAI.10	12.948	C.TECN	0	0	6.474	0	V
DAI.14	15.100	C.TECN	0	0	10.948	0	IV
DAI.15	6.600	C.TECN	0	0	4.620	0	III
DE.01	3.615	D	0	0	-	0	-
DE.06	8.243	D	0	0	-	0	-
DE.03	4.326	D	0	0	-	0	-
DE.04	3.434	D	0	0	-	0	-
DV.01	12.270	DV	0	0	-	0	-
DV.04	4.827	DV	0	0	-	0	-
DV.05	4.140	DV	0	0	-	0	-
DV.03	4.000	DV	0	0	-	0	-
DV.06	4.140	DV	0	0	-	0	-
Subtotal UE.1	107.437				38.178		
DAI.11	14.953	C.TECN	0	0	12.000	0	IV
DAI.12	15.711	C.TECN	0	0	13.220	0	IV
DAI.13	24.040	C.TECN	0	0	17.700	0	-
DE.05	18.450	D	0	0	-	0	-
Subtotal UE.2	73.154				42.920		
DAI.01	14.850	C.TECN	0	0	7.425	0	III
DAI.02	3.348	C.TECN	0	0	3.348	0	IV
DAI.03	18.058	C.TECN	0	0	26.232	0	IV
DAI.05	5.394	C.TECN	0	0	4.320	0	IV
DAI.06	5.579	C.TECN	0	0	4.320	0	IV
DAI.07	5.396	C.TECN	0	0	2.715	0	IV
DAI.08	4.467	C.TECN	0	0	2.715	0	IV
DE.02	9.143	DE	0	0	0	0	-
DV.01	53.910	DV	0	0	0	0	-
DV.02	8.575	DV	0	0	0	0	-
R.01	4.295	RP	10.519	-	10.519	-	VI
R.02	3.106	RP	7.181	-	7.181	-	VI
R.03	3.124	RP	8.650	-	8.650	-	VI
R.04	3.500	RP	8.600	-	8.600	-	VI
R.05	3.385	RP	8.650	-	8.650	-	VI
R.06	3.836	RP	8.650	-	8.650	-	VI
R.07	3.656	RP	9.614	-	9.614	86	VI
R.08	3.382	RP	9.600	-	9.600	86	VI
Subtotal UE.3	157.004		71.464		122.539		
Total	337.595		71.464		203.617		
El uso reseñado en la tabla como C.TECN corresponde con Centros Tecnológicos, que quedan adscritos a un uso dotacional público o privado.							

Dentro de la quinta fase sur existe un sistema general de uso asistencial sanitario. Esta fase se encuentra ordenada por un Plan Especial de creación de reserva de suelo rotacional para la ubicación del futuro Hospital General de Toledo, aprobado definitivamente por Orden de 21 de diciembre de 2005, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (DOCM 18.01.2006), que cuentan con las siguientes determinaciones:

- Superficie del ámbito: 341.770 m².
- Sistema general sanitario: 326.400 m² destinado a uso hospitalario con 313.000 m² construidos sobre rasante y 183.000 m² bajo rasante.
- Altura máxima sobre rasante de planta baja más siete.
- Altura máxima bajo rasante de tres plantas.



- Dotacional zonas verdes: 15.370 m².
- No se define ningún viario público en el plan especial, por lo que los viarios que se ejecuten serán interiores al sistema general.

Existe una **sexta fase** residencial que se desarrolló con un Plan de Singular Interés, denominado Barrio Avanzado, del que el Consejo de Gobierno declaró su caducidad el 18 de septiembre de 2018. Actualmente es una unidad de actuación urbanizadora.

Se trata de una unidad con un uso mayoritario residencial para usos pormenorizados plurifamiliar y unifamiliar con compatibilidad de usos terciarios, contando las siguientes determinaciones:

Ámbito.

- Corresponde a la fase 6^a del polígono residencial.
- Superficie bruta: 447.085 m²s.
- Superficie-SG: 410.148 m²s.

Condiciones de uso.

- Uso predominante: Residencial.
- Usos pormenorizados: Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar.
- Usos compatibles: Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado
- Usos prohibidos: Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

Tipología.

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) con bloque cerrado y Edificación en Manzana Abierta (EMA) con bloque abierto.

Características generales de tramitación y gestión.

- Es un ámbito incorporado por ejecución del planeamiento anterior a ejecutar por iniciativa pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Condiciones generales de volumen.

- Coeficiente de edificabilidad: 0,455 m²c/m²s
- Superficie construida residencial: 155.822 m²c.
- Superficie terciaria construida 31.110 m²c.
- Superficie construida total de la fase: 186.932 m²c.
- Número de viviendas: A justificar en el planeamiento de desarrollo
- Número máximo de alturas: A justificar en el planeamiento de desarrollo.

Estándares de calidad urbana.

- Zonas verdes: 41.015 m²s, que se obtendría del 10% de la superficie de la fase.
- Dotaciones públicas: 35.193 m²s, que se obtendría de la proporción 20 m²s/100 m²c.
- A cargo de esta unidad se adscribe el sistema general exterior de zonas verdes situado al sur de la calle de borde de esta fase que cuenta con 36.937 m² de superficie.

Condiciones de desarrollo.

- Se deberá desarrollar de acuerdo con una actuación urbanizadora el artículo 45.3.B) TRLOTAU.

5.15.08. Polígono industrial: Zona industrial

Esta zona se divide en tres unidades. La primera es la original y comprende las fases 1^a y 2^a del polígono primitivo, que se amplía con la 3^a fase, que se desarrolla en dos etapas a su vez. La primera como suelo urbano consolidado a través de un proyecto de reparcelación y la segunda a través de un Plan Especial.

La zona urbana primitiva corresponde con las dos primeras fases industriales que cuentan con las siguientes determinaciones:

- Superficie del ámbito: 2.174.930 m².
- Sistema general: 37.547 m² destinado a la estación depuradora.
- Uso global industrial.



- Superficie parcelas industriales: 1.523.697 m².
- Originariamente contaba con 208 parcelas.
- Dotacional zonas verdes: 159.733 m².
- Dotacional de equipamiento: 55.993 m².
- Viario: 453.835 m².

Las determinaciones de la primera etapa de la tercera fase industrial de esta unidad corresponden con el Plan Especial de desarrollo del PGOU de 1986, y son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 388.918 m², tras descontar la superficie de la segunda etapa de esta fase, que originariamente estaba.
- Uso global industrial.
- Superficie parcelas industriales: 388.918 m².
- Dotacional zonas verdes: 0 m².
- Dotacional de equipamiento: 0 m².
- Viario: 0 m².

Las determinaciones de la segunda etapa de la tercera fase industrial de esta unidad corresponden con el Plan Especial de desarrollo del PGOU de 1986, y son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 144.810 m².
- Uso global industrial.
- Superficie parcelas industriales: 97.351 m².
- Superficie edificable: 97.004,30 m².
- Dotacional zonas verdes: 4.311 m².
- Dotacional de equipamiento: 7.777 m², destinados a centro comunal.
- Viario: 43.148 m².

5.15.09. Zona de contacto

El origen de esta zona se inicia con el polígono de descongestión de Santa María Benquerencia que ordenaba con el Plan Parcial aprobado por la Orden Ministerial de 14 de abril de 1977, y actualizado en el año 1982. Posteriormente sobre esta zona se suscribe un convenio urbanístico para entregar parte del parque natural y unas zonas rotacionales al Ayuntamiento de Toledo, redactándose un Plan Especial, de la zona situada al este de la autovía de Ciudad Real, que se aprueba definitivamente en el Pleno de 28 de febrero de 2002. Este último documento cuenta con las siguientes determinaciones:

- Superficie del ámbito: 2.616.250 m², de la que 210.800 m² se expropiaron para ampliar la autovía nacional 401, por lo que la unidad cuenta con 2.563.769 m², y de estos 217.026 se encuentran en el barrio de Santa Bárbara y 2.346.743 en la zona del polígono.
- Sistema general de espacios libres Santa Bárbara: 162.626 m².
- Sistema general de espacios libres Polígono: 1.223.459 m².
- Uso global dotacional y terciario.
- Uso pormenorizado: Terciario comercial, de ocio y hotelero.
- Edificabilidad plan especial: 0,49 m²/m².
- Superficie de uso terciario de ocio y comercial 236.240 m² con 145.829 m² construidos.
- Dotacional de zonas verdes: 213.410 m² divididos en tres parcelas con 61.585 m², 96.064 m², y 55.761 m².
- Dotacional de equipamiento en la zona de Santa Bárbara: 38.900 m², que corresponde con 14.827 m² para uso deportivo, 12.473 m² para uso docente, 11.600 m² para uso asistencial y sanitario.
- Superficie de viario: 123.850 m² en la zona del polígono y 15.500 m² en Santa Bárbara.



5.15.10. Buenavista y avenida de Europa

El origen de esta zona se inicia con el plan de extensión de Buenavista, aprobado por Orden de 19 de diciembre de 1974 de la Dirección General de Urbanismo, que contaba con las siguientes determinaciones:

- Superficie del ámbito: 342.582 m².
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial plurifamiliar.
- Número máximo de viviendas: 1.776.
- Edificabilidad plan parcial: 804.795 m³.
- Altura máxima de cinco plantas.
- Superficie residencial: 139.896 m². con una superficie edificable máxima de 223.841 m²c.
- Superficie terciaria: 6.157 m² en cuatro parcelas.
- Dotacional administrativo: 5.354 m² para cuartel policía, 2.485 m² para una consejería y 802 m² para un centro cívico.
- Dotacional zonas verdes: 44.342 m².
- Dotacional de equipamiento: 9.005 m², para un colegio público, 29.675 m² para un colegio privado y 1.952 m² para una iglesia.
- Existe un aparcamiento público bajo rasante en uno de los espacios públicos con 11.864 m² construidos.
- Viario: 72.000 m².

Junto a este barrio surgen tras la aprobación del Plan General de 1964 varias dotaciones públicas en la zona situada entre la actual avenida de Europa y el cementerio, cuyas determinaciones son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 148.143 m².
- Uso global dotacional.
- Superficie de suelo dotacional de equipamiento con 127.683 m², de los que 87.995 m² se deben considerar como sistema general para el centro de formación profesional.
- Superficie uso terciario de 3.643 m² con 7.286 m² construidos.
- Viario: 16.817 m².

Las determinaciones del sector 1 del PGOU.1986, situado al noreste de la avenida de Europa, corresponden con el plan parcial de desarrollo aprobado, y sus modificaciones, y son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 89.748 m².
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial plurifamiliar.
- Número máximo de viviendas: 249.
- Edificabilidad plan parcial: 1,00 m²/m², de los que 0,20 m²/m² se destinan a uso terciario.
- Altura máxima de cinco plantas autorizándose además una planta diáfana.
- Superficie residencial: 17.888 m².
- Superficie edificable residencial: 51.480 m²c.
- Superficie terciaria: 8.845 m² en cuatro parcelas.
- Superficie edificable terciaria: 17.949 m²c, en las parcela anteriores.
- Dotacional zonas verdes: 7.524 m².
- Dotacional de equipamiento: 34.558 m², de los que 29.809 m² corresponden con un centro privado.
- Viario: 20.933 m².



Las determinaciones del Sector 1 del PGOU de 1986, situado al noreste de la avenida de Europa, corresponden con el plan parcial de desarrollo aprobado, y sus modificaciones, y son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 89.748 m².
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial plurifamiliar.
- Número máximo de viviendas: 249.
- Edificabilidad plan parcial: 1,00 m²/m², de los que 0,20 m²/m² se destinan a uso terciario.
- Altura máxima de cinco plantas autorizándose además una planta diáfana.
- Superficie residencial: 17.888 m².
- Superficie edificable residencial: 51.480 m²c.
- Superficie terciaria: 8.845 m² en cuatro parcelas.
- Superficie edificable terciaria: 17.949 m²c, en las parcelas anteriores.
- Dotacional zonas verdes: 7.524 m².
- Dotacional de equipamiento: 34.558 m², de los que 29.809 m² corresponden con un centro privado.
- Viario: 20.933 m².

Las determinaciones del sector 2 del PGOU de 1986, situado al noreste de la avenida de Europa, corresponden con el Plan Parcial de desarrollo aprobado, y sus modificaciones, y son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 124.198 m².
- Sistema general de equipamiento: 6.470 m² están destinados al centro regional de TVE.
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial plurifamiliar y unifamiliar.
- Número máximo de viviendas: 499.
- Edificabilidad plan parcial: 1,00 m²/m², de los que 0,20 m²/m² se destinan a uso terciario.
- Altura máxima de cinco plantas autorizándose además una planta diáfana.
- Superficie residencial: 303.035 m².
- Superficie edificable residencial: 99.358 m²c.
- Superficie terciaria: 5.706 m² en dos parcelas.
- Superficie edificable terciaria: 24.839 m²c, en la parcela anterior y plantas bajas de parcelas residenciales.
- Dotacional zonas verdes: 13.263 m².
- Dotacional de equipamiento: 9.773 m².
- Viario: 42.553 m².

Las determinaciones del Sector 3 del PGOU.1986, que corresponde con la ampliación por el norte del barrio de Buenavista, corresponden con el plan parcial de desarrollo aprobado, y sus modificaciones, y son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 778.248 m².
- Sistemas generales: 218.800 m² destinados a viario, y 44.600 m² destinados a la ampliación del cementerio.
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial plurifamiliar y unifamiliar.
- Número máximo de viviendas: 3.113.
- Edificabilidad plan parcial: 1,00 m²/m², de los que 0,20 m²/m² se destinan a uso terciario.
- Altura máxima de cinco plantas autorizándose además una planta diáfana.
- Superficie residencial: 303.035 m².

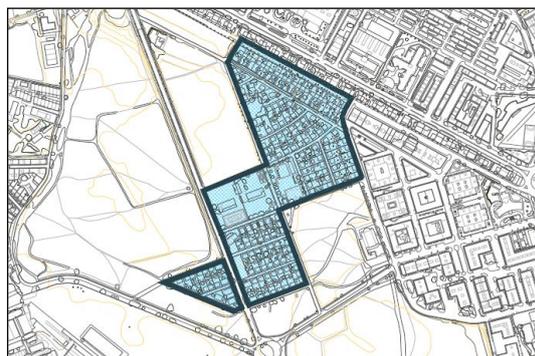


- Superficie edificable residencial: 394.758 m²c.
- Superficie terciaria: 15.800 m² en dos parcelas.
- Superficie edificable terciaria: 103.130 m²c, en las parcelas anteriores y plantas bajas de parcelas residenciales.
- Dotacional zonas verdes: 90.478 m².
- Dotacional de equipamiento: 62.350 m².
- Viario: 59.835 m².

5.15.11. Circo Romano, Vega Baja, Fábrica de Armas, Poblado Obrero

Esta unidad comprende un amplio espacio del centro de la ciudad que proviene de diversas actuaciones a lo largo del último siglo y que se ha desarrollado parcialmente.

La zona más antigua de esta unidad corresponde con el Poblado Obrero que se desarrolla en la primera mitad del siglo XX como alojamiento del personal de la Fábrica de Armas. Esta zona cuenta con



- Superficie del ámbito:
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Unifamiliar.
- Número de viviendas: 154.
- Superficie zonas verdes: 6.135 m².
- Superficie dotacional: 10.477 m².
- Superficie viario: 24.426 m².
- Superficie residencial: 58.242 m². con una superficie construida residencial de 13.763,25 m².

La unidad del Circo Romano está sin ejecutarse, pero se indican a continuación las determinaciones que corresponde con un plan especial de desarrollo del PGOU.1986, son las siguientes:



- Superficie del ámbito: 184.245,50 m².
- arqueológica: 27.395,78 m².
- Número máximo de viviendas: 300.
- Uso global residencial, y dotacional.
- Uso pormenorizado: Plurifamiliar.
- Dotacional zonas verdes: 73.088,96 m², de los que 47.098,62 m² corresponden con el Circo Romano.
- Dotacional de equipamiento: 2.917,37 m².
- Viario: 55.819,98 m².
- Superficie uso residencial en zona consolidada: 19.343,63 m² con una edificabilidad de 1,00 m²/m².
- Superficie uso residencial: 29.185,59 m², con 42.753,33 m²c de superficie máxima construible
- Superficie uso terciario: 2.860 m², en una parcela.
- Superficie edificable terciaria: 14.778,13 m²c en la parcela y en bajos comerciales.
- Altura máxima de cuatro plantas.

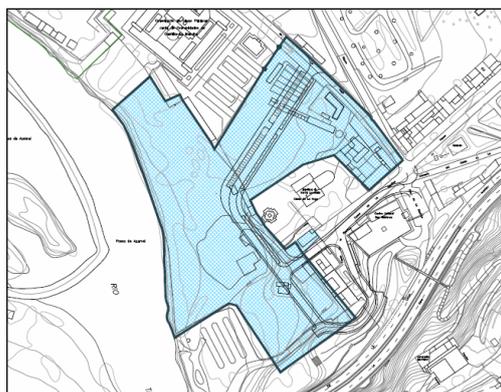


La unidad de Vega Baja incluye las zonas de Vega Baja y de la Fábrica de Armas, con la zona de los Polvorines, está ejecutada parcialmente, si bien no se ha desarrollado completamente como consecuencia del acuerdo de la aprobación definitiva del POM de 2007. Esta unidad, que proviene de la modificación puntual número 20 del PGOU de 1986, cuenta con las siguientes determinaciones, si bien paralizadas y en suspenso por la declaración del BIC de zona arqueológica:

- Superficie del ámbito: 580.811,35 m².
- Número máximo de viviendas: 1.300.
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Plurifamiliar.
- Sistema general universidad: 108.854,37 m², con una superficie edificable e 55.606,34 m².
- Sistema general dotacional: 37.858,57 m², con una superficie edificable de 18.942,26 m².
- Dotacional zonas verdes: 66.777,84 m², que incluye la zona de polvorines con 47.334,36 m² en el margen izquierdo del río Tajo.
- Dotacional de equipamiento: 58.601,91 m², que incluye la zona de polvorines en el margen izquierdo del río Tajo.
- Viario: 153.920,86 m².
- Superficie uso residencial: 100.253,01 m², con 170.739 m²c de superficie máxima construible residencial y 14.869,63 m²c terciaria en plantas bajas.
- Superficie uso terciario: 18.589,25 m², en dos parcelas, con 36.600 m² construibles
- Altura máxima de cinco plantas.

La unidad del Cristo de la Vega cuenta con una zona en la que existen diversos espacios dotacionales. Además, en esta zona se aprobó un Plan Especial de desarrollo del PGOU de 1986, pero que está sin ejecutarse al igual que la zona de la Vega Baja. Esta unidad cuenta con las siguientes determinaciones:

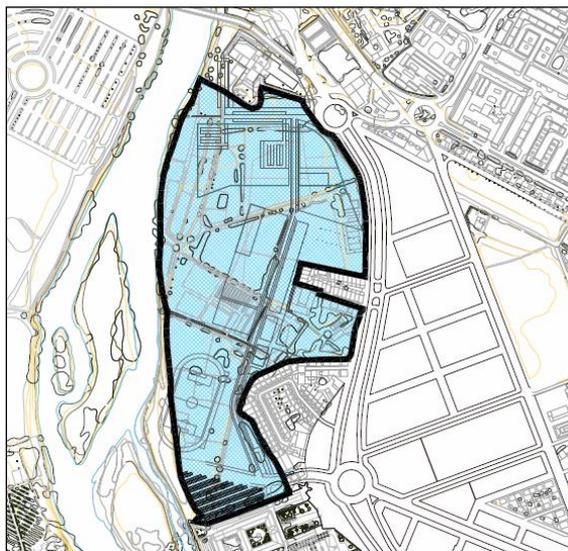
- Superficie del ámbito: 78.006 m² de los que 33.332,94 m² corresponden con la citada actuación urbanizadora.
- Número máximo de viviendas: 108.
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Plurifamiliar y unifamiliar.
- Dotacional Consejería Fomento: 18.848 m² con 7.658 m² construidos.
- Dotacional Cristo de la Vega: 5.050 m² con 656 m² construidos.
- Dotacional Cementerio de Monjas: 1.389 m² con 319 m² construidos.
- Dotacional zonas verdes: de los que 23.121,43 m² de los que 11.881,43 m² son los previstos en el PAU.
- Dotacional de equipamiento: 3.110,78 m².
- Dotacional de infraestructuras: 50,00 m².
- Superficie de viario de 10.050 m² de los que 4.571,58 m² son los previstos en el PAU.
- Superficie residencial consolidada: 803 m² con una superficie construida de 900 m².





- Superficie uso residencial en el PAU: 9.369,88 m², con 11.934,35 m²c de superficie máxima construible, con 630,00 m² terciario.

Al oeste de esta zona del ensanche vacante de la ciudad se desarrolla la calle de San Pedro El Verde, en la que se encuentra una superficie elevada destinada a viveros, al tiempo que hay diversos enclaves de uso residencial de baja densidad, y otros plurifamiliares, así como una dotación hospitalaria. Incluso al norte de esta zona existe un taller mecánico y una estación de servicio.



En la siguiente imagen se puede ver la zona dotacional citada, quedando los enclaves en blanco en la misma. Las determinaciones de esta zona son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 241.575 m²
- Sistema general de viveros: 179.349 m² con 2.055 m² construidos.
- Superficie residencial unifamiliar: 34.203 m² con 21.500 m² construidos.
- Superficie residencial plurifamiliar: 2.600 m² con 7.150 m² construidos.
- Superficie dotacional sanitario: 4.072 m² con 7.543 m² construidos.
- Superficie dotacional sanitario: 1.363 m² con 2.295 m² construidos.
- Superficie industrial: 2.149 m² con 739 m² construidos.
- Superficie terciaria: 2.612 m² con 5.744 m² construidos.
- Superficie estación de servicio: 1.725 m².
- Dotacional zonas verdes: 0 m².
- Dotacional de equipamiento: 0 m².
- Superficie de viario: 12.285 m².

5.15.12. Los Cigarrales

Las determinaciones de la zona denominada Los Cigarrales, corresponden con las establecidas en el Plan Especial aprobado definitivamente, y son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 4.338.001 m².
- Sistema general parque La Amistad: 70.251 m².
- Superficie de vías pecuarias y arroyo: 185.986 m².
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Número actual de parcelas: 216.
- Edificabilidad neta: 0,10 m²/m² sobre parcela neta
- Parcela mínima, 40.000, 20.000 y 7.500 m² dependiendo de la zona.
- Superficie residencial: 4.015.669 m².
- Dotacional zonas verdes: 24.516 m².
- Dotacional de equipamiento: 0 m².
- Superficie de viario: 161.830 m².

5.15.13. Unidades consolidadas



También denominadas unidades discontinuas de los Cigarrales, la unidad 1.F del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, se encuentra en la zona central del suelo urbano de Toledo, y corresponde con una unidad discontinua que incluye seis (6) enclaves o zonas distintas de suelo urbano ubicadas en los márgenes de las carreteras de la zona oeste de la ciudad. Esta unidad comprende espacios o bolsas urbanas discontinuas con edificación alineada al vial, que provienen de sobrantes de vías públicas ocupadas por edificación de una y dos plantas surgidas alrededor de estos viales de salida de la ciudad hacia el oeste.

A efectos de la localización se identifican seis zonas que comprenden una superficie total de 107.299 m², y se han denominado de la siguiente forma:

- Zona 1. La Olivilla, con 10.604 m².
- Zona 2. Calle Bastida, con 11.917 m².
- Zona 3. Puente de San Martín, con 60.709 m².
- Zona 4. Venta Carranza, con 3.906 m².
- Zona 5. Zona hotel, con 6.522 m².
- Zona 6. Pontezuelas, con 13.641 m².

Tras el PERI aprobado, esta unidad cuenta con las siguientes determinaciones:

UNIDAD 1.F	PGMOU.1986	Estado actual	PERI
Superficie con SSGG m ²	89.204	107.299	107.299
Superficie SG.DC m ²	-	3.667	3.617
Superficie SG.DC vía pecuaria m ²	-	9.053	9.053
Superficie sin SG m ²	89.204	94.629	94.629
Superficie zonas verdes m ²	14.821 ⁸⁹	20.126 ⁹⁰	20.987 ⁹¹
Superficie dotacional público m ²	0	0	72
Superficie dotacional m ²	0	1.050	1.050
Superficie parcelas R+T m ² _s	-	43.865	51.281
Superficie inedificable m ² _s	-	0	2.325
Edificabilidad con SSGG m ² /m ²	-	0,4260	0,5113
Edificabilidad sin SSGG m ² /m ²	1,00	0,4830	0,5798
Superficie construida R m ² _c	-	40.835	49.008
Superficie construida T m ² _c	-	4.877	5.860
Aprovechamiento tipo ua	-	80.738	96.945
Aprovechamiento tipo ua/m ² _s	-	0,7524	0,9035
Nº viviendas	669	387-417	469
Densidad viv/ha	75	37,33-40,22	45,23

5.15.14. Los Pozos, El Ángel y El Sapo

Las determinaciones de la zona denominada Los Pozos y El Ángel, corresponden con las establecidas en el PGOU de 1986, y son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 332.889 m².
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Número máximo de viviendas: 61.
- Edificabilidad neta: 0,20 m²/m².

⁸⁹ La superficie de zonas verdes se ha obtenido en función de la calificación que recoge el plano 3P.

⁹⁰ Esta superficie no se encuentra ajardinada en su totalidad.

⁹¹ Descontando las dos superficies de espacios libres que no cumple con todas las determinaciones del RPLOTAU, hay que descontar 594 m² en la zona 2 y 241 m² en la zona 3, por lo que la superficie final a efectos de cómputo de zonas verdes sería de 20.152 m².



- Parcela mínima 2.500 m².
- Superficie residencial: 178.026 m².
- Superficie dotacional: 42.181 m² destinados a un camping con 5.042 m² construidos.
- Superficie terciaria hotelera: 89.292 m². con 3.215 m² construidos.
- Dotacional zonas verdes: 0 m².
- Dotacional de equipamiento: 0 m².
- Superficie de viario: 23.390 m².

Las determinaciones de la zona denominada El Sapo, corresponden con las establecidas en el PGOU de 1986, y son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 279.750 m².
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Número máximo de viviendas: 34.
- Edificabilidad neta: 0,10 m²/m².
- Parcela mínima: 5.000 m².
- Superficie residencial: 264.630 m².
- Dotacional zonas verdes: 4.350 m².
- Dotacional de equipamiento: 0 m².
- Superficie de viario: 10.770 m².

5.15.15. San Bernardo y La Bastida

Las determinaciones del sector 28B, denominado San Bernardo primera fase, corresponden con el Plan Parcial de desarrollo del PGOU de 1986, y son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 740.000 m².
- Sistemas generales: 154.100 m² destinados a espacios libres.
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Número máximo de viviendas: 134.
- Edificabilidad neta: 0,20 m²/m².
- Superficie residencial: 519.969 m².
- Dotacional zonas verdes: 53.100 m².
- Dotacional de equipamiento: 2.352 m².
- Viario: 40.979 m².

Las determinaciones del sector 28B, denominado San Bernardo segunda fase o urbanización MonteSión, corresponden con el plan parcial de desarrollo del PGOU de 1986, y son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 4.660.013 m².
- Sistemas generales: 3.080.000 m², aunque actualmente tiene 2.965.892 debido a la cesión a la autovía sur de Toledo, que además la ha dividido en dos zonas con 744.710 y 2.221.182 m² respectivamente.
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Número máximo de viviendas: 400.
- Edificabilidad neta: 0,20 m²/m².
- Superficie residencial: 1.194.340 m², con máximo edificable de 238.868 m².
- Dotacional zonas verdes: 160.145 m².
- Dotacional de equipamiento: 10.740 m².



- Dotacional de infraestructuras: 2.337 m².
- Viario: 191.911 m².

Las determinaciones de La Bastida corresponden con el plan parcial de desarrollo del PGOU de 1986, y son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 346.787 m².
- Sistemas generales: 66.537 m² destinados a equipamiento comunitario.
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Número máximo de viviendas: 179.
- Altura máxima de dos plantas.
- Superficie residencial: 211.996 m².
- Superficie máxima residencial: 171.840 m²c.
- Superficie máxima terciaria: 57.280 m²c, ubicada en una parcela de 14.611 m² para uso hotelero y el resto en parcelas con uso residencial.
- Dotacional zonas verdes: 28.539 m².
- Dotacional de equipamiento: 1.769 m².
- Dotacional de infraestructuras: 500 m².
- Viario: 23.624 m².

5.15.16. Cigarrales de Vistahermosa, La legua y Valparaíso

Las determinaciones de Los Cigarrales de Vistahermosa correspondientes a las dos fases de esta urbanización son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 909.938 m².
- Superficie del arroyo: 9.897 m².
- Número de viviendas: 176.
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Unifamiliar.
- Edificabilidad: 0,20 m²/m² sobre parcela neta.
- Dotacional zonas verdes: 230.745 m².
- Dotacional de equipamiento: 7.035 m².
- Dotacional de infraestructuras: 4.859 m².
- Superficie residencial: 549.394 m².
- Superficie terciario: 20.755 m².
- Superficie de viario: 87.253 m² de los que 4.942 m² corresponden con caminos peatonales de paso entre manzanas.

Las determinaciones de La Legua, que corresponden con el Plan Parcial de ordenación de esta unidad, son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 1.476.951 m².
- Sistemas generales de Infraestructuras generales: 376.364 m².
- Número de viviendas: 1.449.
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Unifamiliar y plurifamiliar.
- Edificabilidad plan parcial: 0,30 m²/m² residencial y 0,10 m²/m² para equipamiento privado.
- Dotacional zonas verdes: 116.066 m².
- Dotacional de equipamiento: 115.480 m².
- Dotacional de infraestructuras: 813 m².



- Superficie de viario: 93.669 m² más 7.255 m² de viario general.
- Residencial: 498.557 m², con 296.290 m²c.
- Terciario: 75.576 m², con 9.024 m²c.
- Residencial y terciario: 193.171 m², con 44.127 m²c.

Las determinaciones de la urbanización de Valparaíso, que corresponden con el Plan Parcial de la misma, y sus modificaciones, son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 1.082.507 m².
- Sistema general: 359.799 m² para equipamiento de ciudad.
- Superficie de viario general: 74.500 m².
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Número máximo de viviendas: 1.085.
- Altura máxima de dos plantas.
- Superficie residencial: 498.168 m², con una superficie máxima edificable de 325.725 m² construidos.
- Superficie terciaria: 35.217 m², con una superficie máxima edificable de 23.677 m² construidos.
- Dotacional zonas verdes: 65.145 m².
- Dotacional de equipamiento: 45.407 m².
- Dotacional docente: 13.020 m².
- Dotacional de infraestructuras: 350 m².
- Superficie de viario: 24.373 m².

5.15.17. La Sisla

Las determinaciones de este sector que corresponde con un programa de actuación urbanizadora de desarrollo del anterior PGOU de 1986, y cuyas determinaciones son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 1.489.837 m².
- Número de viviendas: 75.
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Unifamiliar.
- Dos plantas de altura equivalentes a 7,50 metros.
- Sistema general de espacios libres: 868.971 m².
- Dotacional zonas verdes: 41.587 m².
- Dotacional de equipamiento: 8.330,21 m².
- Dotacional hospitalario: 87.670 m².
- Dotacional de infraestructuras: 150 m².
- Viario: 34.583,52 m².
- Residencial: 288.927,39 m², con 35.600 m²c.
- Terciario: 9.803 m², con 5.985 m² construidos.
- Terciario hotelero: 45.052 m², destinado al Parador Nacional.

5.15.18. El Beato

Las determinaciones de este sector que corresponde con un desarrollo innovador del anterior PGOU.1986, son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 303.938,42 m².
- Número de viviendas: 363.



- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Unifamiliar.
- Edificabilidad plan parcial: 0,22 m²/m².
- Sistemas generales de zonas verdes: 6.000 m².
- Dotacional zonas verdes: 30.394,26 m².
- Dotacional de equipamiento: 13.573,29 m².
- Dotacional de infraestructuras: 344,22 m².
- Viario: 60.782,63 m².
- Residencial: 190.015,74 m², con 65.520 m²c.
- Terciario: 2.828,28 m², con 2.346,45 m²c.
- Ocupación máxima 60%.
- Dos plantas de altura equivalentes a 7,50 metros.

5.15.19. Casa de Campo

Las determinaciones de esta unidad, que se encuentra ejecutada a través de un Plan Parcial de desarrollo del PGOPU de 1986, son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 110.000 m².
- Número de viviendas: 50.
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Unifamiliar.
- Edificabilidad parcela: 0,305 m²/m² residencial y 0,045 m²/m² para equipamiento privado.
- Dotacional zonas verdes: 11.000 m².
- Dotacional de equipamiento: 1.000 m².
- Dotacional de infraestructuras: 813 m².
- Viario: 15.101 m².
- Residencial: 72.509 m², con 23.316 m²c.
- Deportivo privado: 5.000 m², con 325 m²c.
- Terciario: 7.016 m², con 3.488 m²c.

5.15.20. Cerro de Los Palos

Esta zona proviene de una urbanización ilegal de la década de los años sesenta a través de la cual se produjo una parcelación del terreno primitivo, existiendo varias construcciones. La unidad no es homogénea y cuenta con cuatro zonas en las que se puede subdividir, aspecto que se recogía en la modificación puntual 24 del PGOU de 1986. En cualquier caso, las determinaciones básicas de esta zona son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 1.000.794 m².
- Existe una zona de 497.551 m² ocupada por vías pecuarias, e infraestructuras de la ciudad.
- Número de parcelas existentes 129.
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Unifamiliar.

5.15.21. La Abadía

Las determinaciones de esta unidad incorporada son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 206.641,70 m².
- Uso global terciario.



- Uso pormenorizado: Terciario comercial.
- Edificabilidad plan parcial: 0,30 m²/m².
- Sistemas generales de zonas verdes: 22.828 m².
- Dotacional zonas verdes: 18.381,37 m².
- Dotacional de equipamiento: 9.190,68 m².
- Dotacional de infraestructuras: 300 m².
- Viario: 9.026,96 m².
- Terciario: 146.914,69 m², con 61.992,51 m²c.

5.15.22. Zona hotelera Buenavista

Esta zona cuenta con suelo consolidado con las siguientes determinaciones:

- Superficie uso terciario hotelero: 47.358 m².
- Edificabilidad 2 m³/m².
- Superficie construida terciaria hotelera: 97.716 m³.

Esta zona cuenta con una zona consolidada de uso hotelero⁹², que se completa con un Plan Especial de reforma interior con uso hotelero y de viviendas. Las determinaciones de esta última unidad son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 50.750 m².
- Uso global residencial y terciario.
- Uso pormenorizado: Residencial plurifamiliar y terciario hotelero.
- Número de viviendas: 168.
- Superficie residencial 13.808 m²s, con 21.495 m² construidos.
- Superficie terciaria 13.721 m²s, con 12.000 m² construidos.
- Dotacional zonas verdes: 8.549 m².
- Dotacional de equipamiento: 3.453 m².
- Viario: 11.218,60 m².

Dentro de esta ZOU se incluye asimismo la UA-28 del anterior POM de 2007 que corresponde con una zona hospitalaria y extrahospitalaria, las Tres Culturas, que se desarrolló con un Plan Especial, con las siguientes determinaciones:

- Superficie del ámbito: 63.696,71 m².
- Sistema general: 4.640,37 m² destinados a zonas verdes.
- Uso global residencial y dotacional.
- Uso pormenorizado: Residencial plurifamiliar y dotacional hospitalario.
- Número de viviendas: 290.
- Superficie residencial 15.740,60 m²s, con 28.813,78 m² construidos.
- Superficie dotacional 9.493,78 m²s, con 12.000 m² construidos.
- Dotacional zonas verdes: 6.458,45 m².
- Dotacional de equipamiento: 7.148,40 m².
- Viario: 20.215,11 m².

5.15.23. Unidades exteriores

Corresponde con pequeñas unidades exteriores y asiladas del continuo urbano que tienen diversas edificaciones y que a lo largo de los años se han consolidado como tales. Se encuentran

⁹² Actualmente se está tramitando otro Plan Especial, que reordena la zona de la antigua discoteca con uso terciario comercial.



básicamente apoyadas en la carretera de Madrid, y se trata de cuatro enclaves que están condicionados en sus desarrollos por las afecciones de la autovía A-42.

a) Zona de almacenaje. Cuenta con cinco parcelas ubicadas entre la autovía de Madrid y el arroyo del Aserradero. Esta zona cuenta con edificaciones de una y dos plantas, algunas de ellas con características de naves industriales. Sus características son:

Parcela	Superficie m ² s	m ² c	Uso
45900A077000030000XH	8.620	1.637	Almacén de bebidas
45900A077000130001MA	176	0	-
45900A077000110001MH	2.508	2.469	Exposición materiales
3055802VK1135E0001FE	11.805	3.195	Exposición materiales
45900A077000120001MW	6.027	2.970	Almacén
Total	29.136		

b) Zona de asistencia social. Se trata de una actividad existente al este de la autovía de Madrid, que cuenta con una residencia de la tercera edad. Corresponde con la parcela 45900A015000150001MD, que cuenta con 14.992 m² de superficie y 6.000 m² construidos en edificaciones de dos plantas de altura.

c) Zona de viviendas oeste. Se trata de un enclave situado entre la autovía de Madrid y el arroyo del Aserradero. Esta zona cuenta con edificaciones de una y dos plantas y existen tres viviendas y algunos almacenes. Sus características son:

Parcela	Superficie m ² s	m ² c	Uso
45900A014000210000XQ	4.268	0	-
3075402VK0536D0001XL	257	478	2 viviendas
3075403VK0536D0001IL	245	217	1 vivienda
3075401VK0536D0001DL	1.045	940	Almacén
Total	5.815		

d) Zona de viviendas este y hostel. Se trata de un enclave situado al este de la autovía de Madrid. Esta zona cuenta con edificaciones de una y dos plantas y existen varias viviendas y una actividad hostelera. Cuenta con un viario de distribución interior pero que tiene carácter privado. Sus características son:

Parcela	Superficie m ² s	m ² c	Uso
3570809VK0536D0001DL	1.991	591	Hostal cafetería
3570808VK0536D0001RL	496	149	
3570804VK0536D0001FL	404	292	
3570805VK0536D0001ML	1.025	426	Vivienda
3570803VK0536D0001TL	3.255	593	Vivienda
3570802VK0536D0001LL	2.957	1.056	Vivienda
45900A078000020000XX	3.990	384	Vivienda
Viario	1.480	-	Viario
Total	15.598		

5.15.24. Academia de Infantería

Las determinaciones de esta unidad incorporada son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 582.770 m².
- Uso administrativo
- Sistema general adscrito a la Defensa del Estado: 582.770 m².
- Superficie del ámbito: 580.811,35 m².



Por parte de la Delegación del Ministerio de Defensa se ha suministrado la información para poder identificar las propiedades en el municipio de Toledo, siendo las siguientes:

Campo de maniobras de Los Aljares			
Finca	Polígono	Parcela	Referencia catastral
Fuente del Moro	41	1	45900A041000010000XU
	41	1	45900A041000010001MI
	94	1	45900A094000010000XW
La Legua	42	1	45900A042000010000XX
	42	2	45900A042000020000XI
	42	3	45900A042000030000XJ
La Teatina	43	7	45900A043000070000XX
	44	4	45900A044000040000XP
	44	9	45900A044000090000XO
	44	17	45900A044000170000XI
	44	18	45900A044000180000XJ
Torremocha	45	1	45900A045000010000XZ
	45	2	45900A045000020000XU
	45	3	45900A045000030000XH
	45	10001	45900A045100010000XP
	45	10002	45900A045100020000XL
	45	10003	45900A045100030000XT
	45	20001	45900A045200010000XX
La Sisle	46	1	45900A046000010000XD
	46	2	45900A046000020000XX
	100	2	45900A100000020000IK
	100	4	45900A100000040000ID
	100	5	45900A100000050000IX
	100	6	45900A100000060000II
	100	7	45900A100000070000IJ
Cigarral del Carmen	97	3	45900A097000030000XL
	97	3	45900A097000030001MB
	97	4	45900A097000040000XT
	97	5	45900A097000050000XF
Cerro Cortado	98	1	45900A098000010000XH
Cigarral de La Teja	98	2	45900A098000020000XW
	98	2	45900A098000020001ME
	98	3	45900A098000030000XA

5.15.25. Dotaciones generales de ciudad

Dentro de esta zona de ordenación urbanística se incluyen aquellos equipamientos a nivel de ciudad que no han quedado integrados en ninguna otra zona, y se encuentran básicamente en zonas del suelo rústico a excepción del cementerio que está dentro del suelo urbano. Todos ellos se deben considerar como sistemas generales de equipamiento, con distintos usos pormenorizados, y son los siguientes:

- Hospital de parapléjicos.
- Hospital de la Vinagra.
- Observatorio astronómico.
- Cementerio municipal.
- Parque móvil.
- Servicio de emergencias regional.
- Campo de tiro provincial.
- Vertedero.



El resumen general de las superficies de todos estos ámbitos, de los sistemas generales existentes o previstos en el planeamiento vigente y de las dotaciones locales existentes o previstas en el planeamiento vigente, figura en la siguiente tabla:

Z.O.U	Superficie m ²	SG.DV m ²	SG.DE m ²	DV m ²	DE m ²	DEIs m ²	DC m ²	Denominación
ZOU.01	1.590.637	195.000	86.323	74.342	186.795	-	-	Casco Histórico
ZOU.02	411.305	128.733	29.452	27.333	61.428	14.028	75.819	Covachuelas
ZOU.03	708.685	162.626	0	101.047	156.200	0	127.131	Santa Bárbara
	44.350,13	0	0	8.261,10	7.290,66	0	14.027,98	Zona ferroviaria
	100.863	0	0	0	0	0	6.555	Zona industrial
ZOU.04	96.724	0	0	2.625	802	0	34.875	Azucaica
	161.000	36.065,67	0	16.721,33	9.083,37	250	41.122,78	Azucaica Oeste
	80.719,49	0	0	8.072,10	9.686,39	60,79	26.536,82	Azucaica Este
ZOU.05	28.247	0	0	3.416	6.311	0	7.469,58	San Lázaro
	135.170	0	0	3.217	38.836	0	25.036	San Antón
ZOU.06	96.550	0	0	1.844	7.463	0	52.392	Los Bloques
	600.857	95.050	88.750	19.249	51.514	358	-	Palomarejos
	101.475	0	0	4.489	1.881	0	41.601	Santa Teresa
ZOU.07	1.550.179			279.375	230.338	-	-	Polígono 1 ^a +2 ^a +4 ^a R
	679.539	0	0	120.426	154.050	0	129.427	Polígono 3 ^a R
	519.165,89	0	0	215.516,08	83.097,11	0	207.950,16	Polígono 5 ^a R
	391.783,34	24.207,41		65.646	57.734,80	1.180	176.749,69	Polígono 6 ^a R
	341.770	0	326.400	15.370	0		0	Hospital
ZOU.08	2.174.930	0	37.547	159.733	17.720	0	453.835	Polígono Industrial ¹
	388.918	0	0	0	0	0	0	3 ^a .1 Fase
	144.810	0	0	4.311	7.777	0	43.148	3 ^a .2 Fase ²
ZOU.09	2.346.743	1.223.459	0	213.410	0	0	123.850	Zona contacto
ZOU.10	342.582	0	0	44.342	49.273	0	69.570	Buenavista
	148.143	0	87.995	0	39.688	0	16.817	Buenavista
	89.748	0	0	7.524	34.558	0	20.933	Avda. Europa 1
	124.198	0	6.470	13.263	9.773	0	42.553	Avda. Europa 2
	778.248	0	44.600	90.478	62.350	0	323.238	³ Buenavista 3
ZOU.11	184.395,78	0	0	73.088,96	2.917,37	0	55.819,98	⁴ Circo Romano
	582.811,35	0	146.712,94	67.77,84	58.601,91	0	153.920,86	Vega Baja+Fca
	99.280	0	0	6.135	10.477	0	24.426	Poblado Obrero
	78.006	0	0	23.121,43	33.636,50	50	10.050	Cristo Vega
	241.575	179.349	0	0	0	1.725	12.285	San Pedro Verde
ZOU.12	4.338.001	70.251	0	24.516	0	0	161.380	Cigarrales
ZOU.13	107.299	0	0	20.176	1.050	0	18.187	Ud consolidadas
ZOU.14	332.889	0	0	0	0	0	23.390	Los Pozos-Ángel
	279.750	0	0	0	4.350	0	10.770	El Sapo
ZOU.15	740.000	154.100	0	53.100	2.352	0	40.979	San Bernardo 1
	4.660.013	2.965.892	0	160.145	10.740	2.337	191.911	⁵ San Bernardo 2
	346.787	0	66.537	28.539	1.769	500	23.624	La Bastida
ZOU.16	909.938	0	0	230.745	7.035	4.859	87.253	Cig.Vistahermosa
	1.082.507	0	359.799	65.145	45.407	350	98.873	⁶ Valparaiso
	1.476.951	0	376.364	116.066	115.480	813	100.924	La Legua
ZOU.17	1.489.837	868.971	87.670	41.587	8.330,21	150	34.583,52	La Sisla
ZOU.18	303.938,42	6.000		30.394,26	13.573,29	344,22	60.782,63	El Beato
ZOU.19	110.000	0	0	11.000	1.000	813	15.501	Casa de Campo
ZOU.20	1.000.794	0	94.838	0	0	0	25.000	Cerro de los Palos
ZOU.21	206.641,70	22.828	0	18.381,37	9.190,68	300	9.026,96	La Abadía
ZOU.22	47.358	0	0	0	0	0	0	Zona hotelera
	50.750	0	0	8.549	3.453	0	11.218,60	Zona hotelera
	63.696,71	4.640,37	0	6.458,45	7.148,40	0	20.215,11	URIs
ZOU.23	65.541	0	0	0	0	0	1.480	Uds exteriores



ZOU.24	582.770	0	582.770	0	0	0	0	Academia
ZOU.25	187.147	0	187.147	0	0	0	0	paraplégicos
	82.141	0	82.141	0	0	0	0	Hospital Vinagra
	139.507	0	139.507	0	0	0	0	Observatorio
	105.812	0	105.812	0	0	0	0	Cementerio
	5.699	0	5.699	0	0	0	0	Parque Móvil
	26.299	0	26.299	0	0	0	0	Emergencias
	41.000	0	41.000	0	0	0	0	Campo de tiro
	670.200	0	670.200	0	0	0	0	Vertedero
Total	34.816.674,81	5.519.697,78	1.935.413	2.417.302,92	1.620.160,69	-	-	

En la anterior tabla conviene hacer las siguientes precisiones:

1. En la superficie de viales se han contabilizado los espacios libres existentes en toda la zona pero que no están calificados como zona verde.
2. La segunda etapa de la tercera fase desarrollaba cuatro parcelas de la primera etapa que estaban sin desarrollar. Las cifras que se reflejan han descontado tal aspecto.
3. Existen 218.800 m² cedidos en su día al Ministerio de Fomento para ejecutar la carretera de circunvalación, que ya han sido recepcionados por el Ayuntamiento.
4. Se incluyen las cifras del plan especial aprobado, aunque no esté ejecutado.
5. Dentro de la superficie de sistemas generales de espacios libres se permite una superficie construida para equipamientos de la ciudad.
6. Incluye 74.500 m² de viario que correspondían con un sistema general obtenido del programa de actuación urbanística de este sector.

Dentro de estas ZOUs no se han incluido los ámbitos correspondientes a los sectores aprobados definitivamente en desarrollo del Plan de Ordenación Municipal de 2007 que no se han ejecutado, y que son los siguientes:

- Sector PP.02. La Peraleda, que cuenta con plan parcial, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación aprobado.
- Sector PP.12. Pinedo, que cuenta con plan parcial aprobado, y se encuentran los proyectos de urbanización y reparcelación en tramitación.
- Sector PP.18. El Marrón, que cuenta con plan parcial aprobado.

El sector PP.23, que también se ha desarrollado del POM de 2007, que corresponde con La Abadía, se ha incluido como una zona de ordenación urbanística ya que está ejecutado en su totalidad.

5.16. MOVILIDAD PEATONAL Y ACCESIBILIDAD

Debido a la importancia de este apartado y a la actual redacción paralela y conjuntamente a esta Memoria, del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Toledo, PMUS, como un conjunto de actuaciones que tienen como objetivo la implantación de formas de desplazamiento más sostenibles dentro de la ciudad; es decir, de modos de transporte que hagan compatibles crecimiento económico, cohesión social y defensa del medio ambiente, garantizando, de esta forma, una mejor calidad de vida para los ciudadanos, se incluye la dirección de la web del plan, en la que se pueden consultar tanto el análisis y diagnóstico como el documento de propuestas inicial, que se someterá a participación ciudadana durante este mes de noviembre de 2021.

<https://www.pmustoledo.com/>

Como resumen, incluimos en este apartado el análisis DAFO del conjunto de los condicionantes detectados en el diagnóstico del PMUS.



DEBILIDADES



CORREGIR



1. Importantes barreras físicas; río Tajo, carreteras A-42, TO-20, TO-21, TO-23, N-403 y línea AVE (Madrid-Toledo)
2. Grandes pendientes en todo el municipio, sobre todo en el Casco Histórico (pendientes superiores a 30°)
3. Población envejecida. Índice de envejecimiento del 1,07
4. Arraigo de la población en el uso del vehículo privado para desplazamientos cotidianos
5. Debido a la configuración de la ciudad la red de autobuses urbanos tiende a realizar muchos kilómetros al año en comparación a la demanda que atiende. Baja rentabilidad económica.
6. Bajas frecuencias y horas de paso irregulares con los cambios de turno de trabajo a grandes centros atractores
7. Solapamiento de cobertura de población en diferentes líneas de autobuses urbanos (polígono)
8. Zonas del polígono industrial ya urbanizadas sin atender, Vía Tarpeya y zonas de las urbanizaciones como es el caso de la urbanización de La Legua
9. Falta de concienciación de uso del transporte público
10. Hay zonas con muy baja demanda de viajeros (Urbanizaciones y Cigarrales)
11. No existen carriles reservados u otras medidas de prioridad al transporte público que mejoren su competitividad frente al vehículo privado
12. Déficit de la señalización tanto en la identificación de las paradas como de los itinerarios
13. Existencia de problemas en las paradas de autobús desde el punto de vista de la accesibilidad y estado de las paradas
14. Falta de paradas de taxi más cercanas a los núcleos urbanos (Santa Bárbara)
15. Existencia de puntos conflictivos del diseño viario en la circulación
16. Efecto barrera de las carreteras TO-20 y TO-21 entre la zona de Tres Culturas y la calle Concilios con Buenavista
17. Exceso de espacio dedicado al coche
18. Uso excesivo del coche en el reparto modal
19. Exceso de movilidad en vehículo privado para movilidad escolar, fuerte impacto en entrada y salida de centros educativos
20. Exceso de tráfico de paso por las principales calles del centro, calle Carrera, paseo Merchán, calle Real del Arrabal y calle Cardenal Tavera.
21. Problemas puntuales de disponibilidad de aparcamiento en determinadas horas punta en los aparcamientos disuasorios
22. Problemas de aparcamiento en los barrios del Casco Histórico, Ronda de Buenavista, barrio de Palomarejos, Santa Bárbara, Santa Teresa y Los Bloques, Covachuelas y San Lázaro.
23. Cercanía de algunos de los aparcamientos disuasorios al centro de la ciudad lo que provoca que aumente el tráfico de paso en algunos puntos del centro del municipio
24. Impacto en la circulación y en el estacionamiento del municipio
25. Falta de medidas regulatorias de acceso al Casco Histórico
26. Problemas de acceso debido a la morfología de las calles en el Casco Histórico
27. Ubicación del polígono industrial en la periferia con la única conexión a la ciudad (carretera TO-23) con problemas de capacidad en horas punta
28. Problemas de conexión entre barrios: Buenavista-Tres Culturas, Las Nieves-Polígono, Polígono-Azucaica, Valparaíso-La Legua, Santa Bárbara-Azucaica.
29. Falta de un inventario de zonas reservadas para la carga y descarga
30. Indisciplina en el aparcamiento



31. Altos niveles de contaminación atmosférica y acústica
32. Red ciclista escasa, segregada, incompleta, sin continuidad y con la mayoría de los tramos con la tipología carril-bici
33. Los equipamientos más alejados como hospitales y centros comerciales tienen mala accesibilidad peatonal debido a su ubicación
34. No existen muchos puntos de recarga de vehículo eléctrico en funcionamiento
35. Impacto que genera la excesiva presencia de coches sobre el centro histórico
36. Parque móvil casi exclusivamente formado por vehículos con combustibles fósiles
37. Falta de seguridad y confort para desplazamientos peatonales y ciclistas



1. Desarrollos residenciales dispersos. Zona Norte, Azucaica y el Polígono de Santa María de Benquerencia
2. Arraigo social del vehículo privado de combustión
3. Crecimiento del parque automovilístico un 8,5% en los últimos seis años
4. Aumento del número de parados este último año en un 10,13%. Personas que trabajan en otros municipios (Madrid) en vez de trabajar en Toledo
5. Descenso del PIB (COVID-19)
6. Grandes centros atractores en extremos de la ciudad; Polígono Industrial, Hospitales, C.C. La Luz del Tajo, Parque Comercial La Abadía, etc.
7. Movilidad repartida en zonas dispersas, el Centro y Casco Histórico recogen el 45,79% de los viajes frente al resto de las zonas del extrarradio que suman el 54,21%
8. Únicamente una línea de la red de autobuses atiende el Campus Universitario
9. Problemas de congestión en la carretera TO-23 que afectan a la velocidad comercial de las líneas que atienden el polígono
10. Líneas interurbanas que dan un servicio urbano en la ciudad. Indisciplina en la parada
11. Incremento del 14,7% del tráfico interurbano en los últimos cinco años. Tramo de la carretera TO-23 a la altura del polígono de Santa María de Benquerencia congestionado
12. Problemas de congestión en el viario urbano por falta de capacidad en horas punta. Existen tres horas punta a lo largo del día (HPM, HPMed y HPT)
13. Exceso de movilidad en vehículo privado para movilidad escolar, fuerte impacto en entrada y salida de centros educativos
14. Indisciplina en el aparcamiento. Estacionamiento ilegal/inadecuado
15. Problemas de congestión en determinadas franjas horarias para el reparto de mercancías en el Casco Histórico
16. Autorizaciones para circulación de pesados individuales que complican la obtención y generan excesivos trámites
17. Pavimento lleno de desperfectos en el polígono de Santa María de Benquerencia: baches, grietas, blandones o roturas que deberían ser atendidas. El Ayuntamiento ya está mejorando la calle Jarama
18. Incoherencias en la señalización y falta de señalización en determinadas zonas
19. Problemas de seguridad en los carriles bici. Carriles estrechos y bordillos no acondicionados. Falta de señalización
20. La pronunciada topografía del Casco Histórico incrementa el tiempo real de acceso a pie
21. Gran presencia del automóvil en el Casco Histórico, a pesar de las restricciones actuales



22. Las rotondas del núcleo urbano de gran tamaño tienen un diseño que prioriza la fluidez del tráfico y penaliza al peatón con recorridos peatonales largos y distancias excesivas entre los pasos de peatones
23. Escasez de calles peatonales o con preferencia peatonal, a excepción del Casco Histórico
24. El barrio Polígono de Santa María de Benquerencia, está distanciado en ocho km de la ciudad histórica y de su ensanche, y conectado por una autovía, que se convierte en una barrera prácticamente infranqueable para el peatón.
25. Los desplazamientos por trabajo o estudio son principalmente realizados fuera del barrio, destacando el Ensanche Este / Polígono con el mayor valor
26. A pesar de que el reparto modal general de Toledo para la movilidad peatonal sea de un 33%, el reparto del vehículo privado tiene un papel predominante en los viajes por trabajo (72% sumando coche conductor y pasajero)
27. Tramos de acera-bici bidireccionales con ancho insuficiente para la bicicleta y el peatón
28. Tramos de carriles bici con problemas accesibilidad, falta de continuidad (bordillos no rebajados): zona de la Vega Baja
29. Ciclo-carriles sin señalización vertical y señalización horizontal insuficiente
30. Para recorrer toda la ruta de la senda ecológica hay que cruzar el río, compartiendo el puente de la Ronda de Juanelo con el vehículo privado y sin ninguna limitación específica de velocidad u otro tipo de señalización.
31. Problemas puntuales de accesibilidad al remonte de Recaredo en el acceso desde el Puente de Alcántara
32. La mayoría de los vehículos particulares utilizan motores de combustión basados en tecnologías fósiles existiendo una casi nula representación de vehículos de bajas o cero emisiones
33. Nuevos objetivos de la UE de reducción de emisiones en 2030 como primer paso para conseguir alcanzar la neutralidad climática antes de 2050



1. Renta media por hogar superior un 25% a la media nacional
2. Equipamientos administrativos y puntos turísticos concentrados en el Casco Histórico
3. La línea de Alta Velocidad Madrid-Toledo conecta a la ciudad con la capital de España en menos de una hora (demanda de 1,8 millones de viajeros al año)
4. La cobertura del sistema de transporte urbano alcanza un 73% tomando un radio de 150 metros y un 96% en un radio de hasta 300 metros. Puede ser potenciada con modificaciones en la frecuencia y en el recorrido de las líneas para disminuir el solapamiento y llegar a más población
5. Los principales Centros Atractores y equipamientos quedan atendidos con al menos una línea de transporte público
6. La mayor parte de la demanda del transporte público se concentra en el Casco Histórico y el Centro de la ciudad
7. La reordenación de rutas de transporte público llevadas a cabo estos últimos años ha optimizado la oferta de la red consiguiendo un aumento de la demanda
8. Plazas reservadas para taxis ubicadas en lugares estratégicos de la ciudad
9. La ciudad se encuentra rodeada con una red de carreteras cerrada (A-42, CM-40 y TO-21). Buena conexión a otros municipios tanto desde el punto de vista radial como transversal.
10. Existe una importante oferta de plazas de aparcamiento en viario público y aparcamientos



11. Existencia de un aparcamiento disuasorio de autobuses turísticos al lado del recinto de Toletum
12. No hay fallecidos en accidentes de tráfico en el último año
13. El Ayuntamiento es consciente de las zonas más conflictivas desde el punto de la seguridad vial y está poniendo medios para corregirlo
14. Asentamientos densos en torno a un Casco Histórico que favorece la movilidad en Tte. Público y a pie (Casco Histórico + Santa Bárbara + Centro aproximadamente se encuentra el 50% de la población). El modo de la bicicleta tiene mucho potencial por la dimensión de los barrios.
15. En el interior del barrio, el diseño de los viarios en el Polígono de Santa María ha incorporado infraestructuras con buenas características para permitir una cómoda marcha a pie. Este barrio cuenta con una población muy elevada que representa la cuarta parte de la ciudad.
16. Más del 80% de los toledanos visitan el Casco Histórico de Toledo con muy distintas frecuencias. Casi el 45% de los mayores de 16 años realiza al menos dos visitas semanales al Casco histórico.
17. Alto % de Centros de Educación Primaria internos al barrio de residencia: 64%, con un 63% de desplazamiento a pie
18. La senda ecológica del Tajo y el Camino Natural son aptos para peatones ciclistas, con un gran valor ecológico
19. Implantación de escaleras mecánicas que favorecen los itinerarios a pie al Casco Histórico
20. Desarrollo de programas ambientales desde el Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Toledo
21. Las mediciones actuales de emisiones no presentan problemas



OPORTUNIDADES



EXPLOTAR



1. Privilegiada ubicación a menos de una hora de la capital de España por la carretera A-42, potente eje de actividad y comunicación
2. Importancia del sector terciario (turismo y hostelería)
3. Concentración de la mayoría de los equipamientos universitarios en una zona concreta (Vega Baja)
4. El equipo de gobierno ha desarrollado importantes actuaciones y voluntad de conseguir una movilidad más sostenible
5. El 41,68% de los viajes en vehículo a motor corresponden a viajes internos frente al 58,35% que van hacia/desde otros municipios
6. El Plan de Movilidad deberá considerar las propuestas de ubicación de la futura línea proyectada de alta velocidad Madrid-Extremadura
7. Aprovechar el potencial de las TIC para mejorar los servicios
8. Posibilidad de mejorar la velocidad comercial de la red modificando la configuración de las paradas
9. Posibilidad de mejora y creación de nuevos itinerarios que conecten Toledo (Centro y Azucaica) con el polígono
10. Existencia de una zona de parada de autobuses turísticos para la bajada y recogida de viajeros en la ronda del Granadal a 5 minutos andando de las escaleras mecánicas del Miradero
11. Casco histórico con ejes peatonales y control de accesos para el vehículo privado
12. La oferta de servicios necesarios para el uso ordinario, como el comercio cotidiano, visitas al médico, equipamientos de proximidad, espacios públicos y áreas verdes para paseos, permite que los trayectos se realicen a pie al ser distancias cortas
13. El Campus Universitario de la Fábrica de Armas se localiza en una zona de topografía suave, y es accesible a pie desde el barrio de Santa Teresa.



14. Hay centros hospitalarios cuyo acceso sería posible por medios activos: Hospital Virgen de la Salud (Santa Teresa se encuentra a una distancia de entre 1Km y 1,5Km) y el Nuevo Complejo Hospitalario (relativamente próximo a algunas de las zonas residenciales del Polígono)
15. El lugar preferido por los toledanos a la hora de pasear es su propio barrio
16. Las mujeres hacen un mayor uso de medios de transporte más sostenibles a pie/ bicicleta o transporte público
17. Para los viajes con motivo estudio la caminata es el modo de transporte más utilizado, con un 20,1%
18. El Campus Universitario de la Fábrica de Armas se localiza en una zona de topografía suave, y es accesible a pie desde el barrio de Santa Teresa, existen tramos de acera-bici que dan acceso al Campus
19. El Recinto Ferial de La Peraleda ya cuenta con aceras bici y conexión parcial con el núcleo urbano a través del Puente Arco
20. La Senda Peatonal del Tajo es una conexión física natural que puede contribuir a potenciar la relación de la ciudad con el río, como elemento de conexión e infraestructura para la movilidad activa
21. El reparto modal en bicicleta para los viajes de trabajo es 2% en la ciudad
22. El Centro Comercial Luz del Tajo se localiza en una zona de topografía suave, pudiendo ser accesible en bicicleta desde el polígono
23. Existen 17 puntos de recarga de vehículos eléctricos, pero en su mayoría se encuentran en parking fuera de la calzada y algunos no están operativos.
24. Creación de nuevos itinerarios que conecten los barrios de Santa Bárbara y Azucaica.

5.17. PAISAJE URBANO Y PATRIMONIO

El municipio de Toledo disfruta de importantes valores patrimoniales y paisajísticos, identificados en los diferentes estudios y catálogos disponibles; su casco histórico ha sido inscrito en 1986 en la lista UNESCO del Patrimonio Mundial. El casco cuenta además con la ventaja de disponer de un Consorcio, sucesor del Real Patronato constituido en 2000, que coordina la actuación de las diferentes administraciones públicas para gestionar este espacio. El Consorcio de Toledo ha destinado una gran parte de sus recursos a la concesión de subvenciones para rehabilitación de viviendas y de bienes monumentales, patrimoniales y arqueológicos. En 2010 el casco se convirtió en Área de Rehabilitación Integral única, lo que ha simplificado la tramitación de subvenciones.

El propio Atlas de los Paisajes de Castilla- La Mancha identifica los importantes recursos paisajísticos presentes en la unidad de paisaje 57.11.02 Vega del Tajo en Toledo, y especialmente el espesor histórico del paisaje y los hitos monumentales asociados a la ciudad antigua y sus cuencas visuales sobre la vega en ambas direcciones. El Plan Especial que regula el Casco Histórico es previo a la Recomendación sobre Paisaje Histórico de UNESCO, pero incorpora pautas que hacen posible una futura adaptación a la misma, teniendo en cuenta además que el plan ya tiene 24 años de vigencia y un importante grado de ejecución de sus propuestas. El concepto de paisaje urbano histórico también es relevante para la orientación de las acciones del Consorcio de Toledo, el órgano de gestión para el ámbito patrimonial. Por otra parte, la construcción de la relación entre el patrimonio y el paisaje en que se asienta sigue evolucionando, siendo de especial relevancia el futuro del ámbito de la Vega Baja, para el que aporta reflexiones de interés el Dictamen emitido por el Profesor Joan Busquets en 2020.

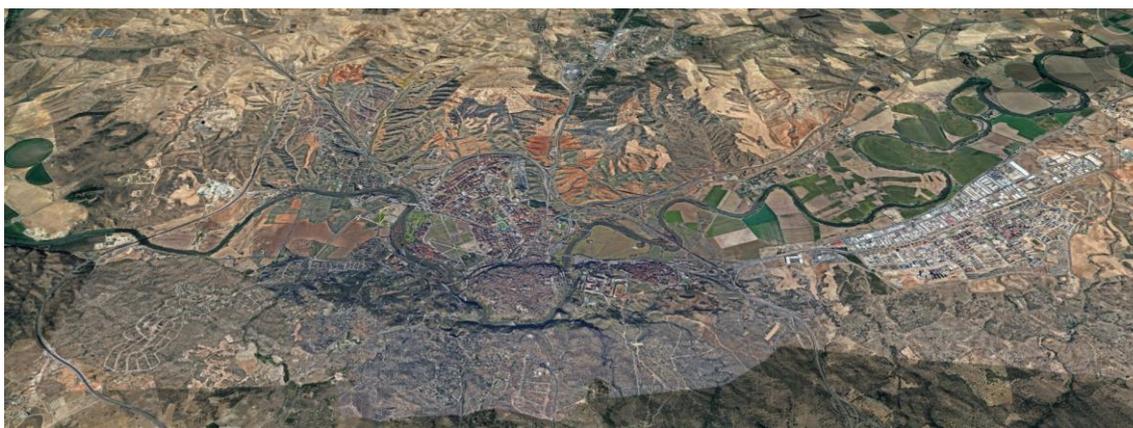
El Casco Histórico constituye uno de los ejemplos más importantes en Europa de un conjunto monumental en un buen estado de conservación. Dentro de este existen más de cien monumentos y cuenta además con varios sitios arqueológicos. Es un ejemplo de cómo la mano



del hombre es capaz de conseguir un espacio de gran riqueza paisajística vinculada a un gran valor histórico y cultural.



El Casco Histórico se ubica en el centro del término municipal en un gran meandro formado por el Tajo, justo en la zona de separación de la vega con la meseta cristalina ya mencionados.



En cuanto a los aspectos patrimoniales, ya se han analizado en el punto 3.5.1 de esta Memoria.

6.- PLANEAMIENTO VIGENTE

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.

Ante esta situación, el Ayuntamiento de Toledo inició en el mismo año 2018 la tramitación de dos modificaciones puntuales del “renacido” y totalmente desactualizado PGOU de 1986: la nº 28 para su adecuación a la realidad física del suelo urbano, toda vez que se habían ejecutado desarrollos tanto del PGOU como del POM anulado, y la nº 29, cuyos objetivos principales eran la clasificación de los sectores “más urgentes” de suelo urbanizable, que ya se preveían en el POM y que, incluso, alguno tenía el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado; la definición y clasificación del suelo rústico en función de sus afecciones y particularidades, recogiendo las grandes redes de infraestructuras surgidas en los últimos 30 años y actualizando el régimen urbanístico aplicable a la legislación autonómica; la modificación y actualización de las normas urbanísticas del PGOU 86, y la incorporación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

La **Modificación Puntual 28 del PGOU** que afecta al suelo urbano fue aprobada definitivamente por la Orden de la Consejería de Fomento en diciembre de 2018, si bien la Modificación Puntual 29, al tener unos objetivos más ambiciosos, debía someterse, entre otros trámites, al procedimiento medioambiental de los planes urbanísticos, por lo que actualmente su tramitación se encuentra paralizada, entendiéndose por el Ayuntamiento que las determinaciones propuestas se incorporen en el propio Plan de Ordenación Municipal, sin perjuicio de la tramitación paralela de modificaciones puntuales que, cumpliendo en todo caso las limitaciones impuestas en la normativa vigente, en concreto los artículos 40 y 41 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, puedan ir actualizando temas concretos de la ordenación o determinaciones que urge aplicar.

6.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 1986

En anteriores apartados de esta memoria informativa ya se han detallado las características de este plan general, por lo que no se reiteran en este punto. La tramitación de este documento se describe a continuación:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación Avance	1983	
Aprobación inicial	15.03.1983	
Información pública		BOE 09.04.1983
		BOE 22.01.1985
Aprobación provisional	Pleno 28.11.1985	
Aprobación definitiva	Orden 10.11.1986	DOCM 18.11.1986
Situación actual		

6.1.1. Modificaciones Plan General de Ordenación Urbana 1986

Desde la aprobación del este Plan General se efectuaron veintisiete modificaciones puntuales, que se resumen en las siguientes tablas:

MODIFICACION 2		
Parcela 112 Santa Bárbara		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	1992	
Aprobación inicial	26.03.1992	



Información pública		DOCM 01.04.1992
Aprobación provisional	Pleno 26.05.1992	
Aprobación definitiva	Orden 13.01.1993	
Situación actual		

MODIFICACION 3		
Unidad 4, 5ª fase residencial Polígono		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	1993	
Aprobación inicial	Pleno 30.11.1992	
Información pública		DOCM 08.01.1993
Aprobación provisional	Pleno 01.03.1993	
Aprobación definitiva	Orden 16.06.1993	DOCM 09.07.1993

MODIFICACION 4		
Enlace nudo conexión N-401, N-403, Parapléjicos		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	-	
Aprobación inicial	Pleno 01.03.1993	
Información pública		DOCM 14.04.1993
Aprobación provisional	-	
Aprobación definitiva	-	

MODIFICACION 5		
Calificación urbano N-403, Arroyo Aserradero		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	1997	
Aprobación inicial	Pleno 23.04.1993	
Información pública		DOCM 23.04.1993
Aprobación provisional	Pleno 14.07.1993	
Aprobación definitiva	Orden 26.11.1993	DOCM 15.12.1993

MODIFICACION 6		
Variante N-401		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	1993	
Aprobación inicial	Pleno 26.01.1993	
Información pública		DOCM 12.02.1993
Aprobación provisional	Pleno 26.03.1993	
Aprobación definitiva	Orden 30.11.1993	DOCM 15.12.1993

MODIFICACION 7		
Artículos 251, 252 NNUU.		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	1994	
Aprobación inicial	Pleno 27.04.1994	
Información pública		DOCM 08.07.2004
Aprobación provisional	Pleno 26.10.1994	
Aprobación definitiva	Orden 22.05.1995	DOCM 30.06.1995

MODIFICACION 8		
Calificación no urbanizable La Peraleda		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	1994	
Aprobación inicial	25.11.1994	
Información pública		DOCM 10.02.1995
Aprobación provisional	Pleno 09.05.1995	
Aprobación definitiva	-	

MODIFICACION 9		
-----------------------	--	--



Parcela uso religioso 4ª fase residencial Polígono		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación		
Aprobación inicial	Pleno 26.04.1995	
Información pública		DOCM 09.06.1995
Aprobación provisional	Pleno 18.11.1997	
Aprobación definitiva	-	

MODIFICACION 10		
Edificio tecnológico universidad. Vega Baja		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación		
Aprobación inicial	Pleno 27.03.1995	
Información pública		DOCM 05.05.1995
Aprobación provisional	Pleno 18.09.1997	
Aprobación definitiva	-	

MODIFICACION 11		
Entorno Fábrica de Armas		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación		
Aprobación inicial	Pleno 01.07.1997	
Información pública		DOCM 08.08.1997
Aprobación provisional	Pleno 17.09.1997	
Aprobación definitiva	Orden 22.01.1998	DOCM 20.02.1998
		Consejo Gobierno 17.03.1998

MODIFICACION 12		
Pista Atletismo polígono		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	09.07.1997	Comisión Urbanismo municipal
Aprobación inicial	Pleno 14.07.1997	
Información pública		DOCM 08.08.1997
Aprobación provisional	Pleno 17.09.1997	
Comisión provincial urbanismo	07.10.1997	
Aprobación definitiva		Consejo Gobierno 19.05.1998

MODIFICACION 13		
Edificio Consejería avenida Portugal		
JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA		
Presentación	03.07.1997	
	27.11.1997	Comisión Urbanismo municipal
Aprobación inicial	-	
Información pública	-	
Aprobación provisional	-	
Aprobación definitiva	-	

MODIFICACION 14		
Campo de golf San Bernardo		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	1997	
Aprobación inicial	Pleno 19.01.1998	
Información pública		DOCM 06.03.1998
Aprobación provisional	Pleno 18.05.1998	
Comisión provincial urbanismo	16.10.1998	
Aprobación definitiva	Orden 17.11.1998	
Aprobación provisional	Pleno 17.02.1999	
Aprobación definitiva	Orden 14.04.1999	DOCM 23.04.1999

MODIFICACION 15		
------------------------	--	--



UU.34 Cerro de Los Palos		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	-	
Aprobación inicial	Pleno 17.07.1998	
Información pública		DOCM 11.09.1998
Aprobación provisional	-	

MODIFICACION 16		
Poblado Obrero		
MINISTERIO DE DEFENSA		
Presentación	1998	
Informes emitidos	10.09.1998	
Información pública	-	
Aprobación inicial	-	
Aprobación definitiva	-	

MODIFICACION 17		
Avenida de Madrid 1		
BERNARDO MORENO MARTINEZ		
Presentación	1999	
Informes emitidos		
Información pública		DOCM 05.11.1999
Aprobación inicial	Pleno 30.12.1999	
Aprobación definitiva	Orden 18.01.2000	

MODIFICACION 18		
Centros tecnológicos 5ª fase residencial Polígono		
JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA		
Presentación		
Informes emitidos	11.10.1999	
Información pública	CMG 14.10.1999	DOCM 12.11.1999
Aprobación inicial	Pleno 30.12.1999	
Aprobación definitiva	Orden 27.03.2000	DOCM 14.04.2000

MODIFICACION 19		
Estación ferrocarril. Santa Bárbara		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación		
Información pública	Pleno 20.07.2000	DOCM 19.09.2000
Aprobación inicial	Pleno 22.12.2000	
Informes comisión urbanismo	03.10.2000	
	CMG 04.07.2002	
Aprobación definitiva	Orden 14.10.2002	DOCM 31.10.2002

MODIFICACION 20		
Vega Baja		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación		
Información pública	Pleno 26.07.2001	DOCM 03.08.2001
Aprobación inicial	Pleno 27.09.2001	
Informes comisión urbanismo	08.11.2001	
	13.02.2002	
Alegaciones		DOCM 18.12.2002
	Pleno 16.10.2003	
Aprobación definitiva	Orden 10.2003	

MODIFICACION 21		
Vivero Forestal		
JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA		
Presentación	2002	



Informes emitidos	04.02.2002	
Situación actual	01.04.2002	Archivo expediente

MODIFICACION 22		
Ordenanza 14. Polígono Industrial		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	19.07.2002	Comisión urbanismo municipal
	17.07.2003	Comisión urbanismo municipal
Situación actual	2003	Archivo expediente.
		Continua Modificación 26 PGMOU

MODIFICACION 23		
5ª fase residencial polígono		
JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA		
Presentación	28.07.2003	
	11.09.2003	Comisión urbanismo municipal
	11.02.2005	Comisión urbanismo municipal
Información pública	-	
Aprobación inicial	-	

MODIFICACION 24		
Cerro de Los Palos		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Informes emitidos	15.06.2004	Consejería Medio Ambiente
	20.07.2004	Servicio Carreteras JCCM
	10.09.2004	Consejería Agricultura
	15.07.2005	Comisión urbanismo municipal
Información pública	JG 05.05.2004	DOCM 02.06.2004
Aprobación inicial	Pleno 29.09.2005	DOCM 24.11.2005
Informes emitidos	26.03.2006	Dirección Gral. Urbanismo
	29.05.2006	Servicio Carreteras JCCM
Aprobación definitiva	-	-

MODIFICACION 25		
Unidad 1E Cigarrales		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	19.01.2005	Junta Gobierno Local
Información pública	Pleno 20.01.2005	DOCM 16.02.2005
Aprobación inicial	Pleno 21.04.2005	
Informes emitidos	21.06.2005	Dirección Gral. Urbanismo
Aprobación definitiva	Orden 20.12.2005	DOCM 18.01.2006
		BOP 27.02.2006

MODIFICACION 26		
Ordenanza 14. Polígono Industrial		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	11.02.2005	Comisión urbanismo municipal
Información pública	JG 23.02.2005	DOCM 24.03.2005
Aprobación inicial	Pleno 19.05.2005	
Informes emitidos	29.07.2005	Dirección Gral. Urbanismo
Aprobación definitiva	Orden 30.12.2005	DOCM 23.12.2006

MODIFICACION 27		
Centro de Salud Santa Bárbara		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación		
Información pública	JG 27.09.2006	DOCM 27.11.2006
Aprobación inicial	-	
Situación actual	2006	Archivo expediente.



MODIFICACION 28		
Adaptación del PGMOU tras la anulación POM.2007		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	06.2017	Comisión urbanismo municipal
Información pública		
Aprobación inicial		
Aprobación definitiva	08.11.2018	Comisión Regional Urbanismo
	13.12.2018	Consejo Consultivo
	Orden 21.12.2018	DOCM 28.12.2018
		BOP 11.01.2019

6.1.2. Plan Especial del Casco Histórico de Toledo

Por la importancia que tiene este documento para la ciudad se indica a continuación las características de la tramitación del mismo:

PLAN ESPECIAL CASCO HISTÓRICO		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación		
Avance		BOP 23.05.1994
Información pública		
Aprobación inicial	03.06.1996	DOCM 21.06.1996
Aprobación provisional	17.12.1996	
Aprobación definitiva	17.02.1997	BOP 10.03.1997
Situación actual		En ejecución

Este plan ha contado con las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación puntual 01. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 1998 (DOCM número 52 de 6 de noviembre de 1998).
- Modificación puntual 02, relativa a las alturas en la Bajada del Calvario. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 8 de mayo de 2000 (pendiente de publicación en el DOCM).
- Modificación puntual 03, relativa a la Casa del Armiño. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 1998 (DOCM número 52 de 6 de noviembre de 1998).
- Modificación puntual 04. Suspendida su tramitación.
- Modificación puntual 05, relativa a la modificación del uso en el Palacio de Cedillo, sito en la Calle de Rojas, para permitir el residencial, dentro de una rehabilitación del inmueble. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 20 de noviembre de 2003 (DOCM número 179 de 22 de diciembre de 2003).
- Modificación puntual 06, relativa a la modificación del artículo 2.15 de la normativa. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 25 de mayo de 2006, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de 26 de junio de 2006.
- Modificación puntual 07, relativa al reajuste de las condiciones urbanísticas de la parcela catastral 20260-41 sita en la Calle Ángel. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 22 de diciembre de 2006 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de 19 de enero de 2007.
- Modificación puntual 08, relativa a la adaptación del documento a la normativa urbanística tras la anulación del POM de 2007. Aprobada definitivamente por el Excmo.



Ayuntamiento Pleno el 20 de septiembre de 2018 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de 11 de octubre de 2018.

6.1.3. Planes parciales desarrollados del Plan General de 1986, en suelo urbanizable programado

Los cuatro planes parciales que han desarrollado el suelo urbanizable programado del PGMOU de 1986 son los siguientes⁹³:

- Plan Parcial Sector 1. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 19 de junio de 1989 (BOE 15.09.1989). Su última modificación está aprobada el 30 de marzo de 2000 (DOCM 11.04.2000).
- Plan Parcial Sector 2. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 19 de junio de 1989 (BOE 15.09.1989), recepcionándose las obras de urbanización el 29 de octubre de 1999.
- Plan Parcial Sector 3. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 19 de septiembre de 1989 (DOCM 09.01.1990). Cuanta con cuatro modificaciones puntuales aprobadas el 29 de junio de 1992, el 27 de abril de 1994, el 30 de agosto de 1996 y su última modificación está aprobada el 16 de marzo de 2006 (DOCM 06.04.2006), recepcionándose las obras de urbanización el 30 de abril de 1995 y 15 de octubre de 1998.
- Plan Parcial Sector 5. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 24 de febrero de 2000.

PLAN PARCIAL SECTOR 1		
Aprobación inicial	21.11.1988	
Aprobación provisional	20.03.1989	
Aprobación definitiva	19.06.1989	BOE 15.09.1989
Situación actual		Ejecutado

MODIFICACION 1 PLAN PARCIAL SECTOR 1		
Aprobación inicial	28.03.1994	DOCM13.05.1994
Aprobación provisional	27.06.1994	
Aprobación definitiva	19.06.1989	
Situación actual		Ejecutado

MODIFICACION 2 PLAN PARCIAL SECTOR 1		
Aprobación inicial		DOCM 21.01.2000
Aprobación provisional		
Aprobación definitiva	30.03.2000	DOCM 11.04.2000
Situación actual		Ejecutado

PLAN PARCIAL SECTOR 2		
REPALSA		
Aprobación inicial	21.01.1988	
Información pública		DOCM 14.02.1988

⁹³ El sector 4, que inicialmente existía en el documento de PGMOU no fue objeto de aprobación definitiva ya que se acordó la suspensión de su ejecutoriedad en el acuerdo de aprobación



Aprobación provisional	20.03.1989	
Aprobación definitiva	19.06.1989	
Situación actual		Ejecutado

MODIFICACION 1 PLAN PARCIAL SECTOR 2		
REPALSA		
Aprobación inicial	09.05.1995	
Información pública		DOCM 09.06.1997
Aprobación provisional		
Aprobación definitiva		
Situación actual		Ejecutado

PLAN PARCIAL SECTOR 3		
INMOBILIARIA VISTAHERMOSA		
Aprobación inicial	21.11.1988	
Información pública		DOCM 14.02.1989
Aprobación provisional	20.03.1989	
Aprobación definitiva	19.09.1989	DOCM 09.01.1990
Situación actual		Ejecutado

MODIFICACION PLAN PARCIAL SECTOR 3		
Artículos 86 y 87 NNUU		
Aprobación inicial	17.12.1991	
Información pública		
Aprobación provisional	26.02.1992	
Aprobación definitiva	29.06.1992	
Situación actual		Ejecutado

MODIFICACION 1 PLAN PARCIAL SECTOR 3		
Aprobación inicial	26.10.1993	
Información pública		
Aprobación provisional	26.01.1994	
Aprobación definitiva	27.04.1994	
Situación actual		Ejecutado

MODIFICACION 2 PLAN PARCIAL SECTOR 3		
Aprobación inicial	23.05.1996	
Información pública		DOCM 30.05.1996
Aprobación provisional	15.07.1997	
Aprobación definitiva	19.08.1996	DOCM 30.08.1996
Situación actual		Anulada

MODIFICACION 3 PLAN PARCIAL SECTOR 3		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Aprobación inicial		
Información pública		DOCM 30.05.2002
Aprobación definitiva	26.11.2002	BOP 18.12.2002
Situación actual		Anulada

MODIFICACION 4 PLAN PARCIAL SECTOR 3		
Parcelas 31 y 17		
Aprobación inicial		
Información pública		DOCM 11.02.2004
Aprobación definitiva	22.04.2004	BOP 07.05.2004
Situación actual		Anulada

MODIFICACION 5 PLAN PARCIAL SECTOR 3		
---	--	--



Modificación de calificaciones		
Aprobación inicial		
Información pública		DOCM 19.01.2006
Aprobación definitiva	16.03.2006	BOP 06.04.2006
Situación actual		Anulada

PLAN PARCIAL SECTOR 5		
TECORBE SA		
Información pública		DOCM 14.05.1999
Aprobación inicial		
Aprobación definitiva	24.02.2000	
Convenio	07.06.2000	
Situación actual		Ejecutado
Inscrito en libro 2 Folio 60	06.11.2008	

6.1.4. Programas de actuación urbanística y planes parciales

En segundo lugar, se recogen los planes parciales que han desarrollado los correspondientes programas de actuación urbanística (PAU)⁹⁴ en el suelo urbanizable no programado y que se encuentran recepcionados por el Ayuntamiento de Toledo son los siguientes:

- Plan Parcial Sector 35. Casa de Campo. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 21 de abril de 1999, recepcionándose las obras de urbanización el 19 de abril de 2002.
- Plan Parcial Sector 30. Carrasco. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 29 de junio de 1993, recepcionándose las obras de urbanización el 29 de abril de 2002.
- Plan Parcial Sector 28.A. San Bernardo. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 26 de octubre de 1993, recepcionándose las obras de urbanización el 16 de diciembre de 2002.
- Plan Parcial Sector 29. La Legua. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 30 de diciembre de 1999, recepcionándose las obras de urbanización el 18 de julio de 2003. De este Plan Parcial se han aprobado 4 modificaciones puntuales menores, estando la última publicada en el DOCM de 17 de octubre de 2018.
- Plan Parcial Sector 28.B. San Bernardo. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 28 de noviembre de 1992, recepcionándose las obras de urbanización el 19 de mayo de 2004.
- Plan Parcial Sector 26. Azucaica este. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2003, recepcionándose las obras de urbanización el 17 de febrero de 2005.
- Plan Parcial Sector 33. La Bastida. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 28 de septiembre de 1992, recepcionándose las obras de urbanización el 28 de febrero de 2005.
- Plan Parcial Sector 23. La Sista. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 8 de septiembre de 2004, recepcionándose las obras de urbanización el 17 de marzo de 2011.

⁹⁴ Aunque se identifiquen con el mismo acrónimo (PAU) los programas de actuación urbanística difieren de los actuales programas de actuación urbanizadora de la legislación actual vigente. Aquellos eran consecuencia de la Ley del Suelo de 1976, hoy derogada.



6.1.5. Planes Especiales desarrollados del Plan General de 1986, de suelo urbano

En tercer lugar, se encuentran los planes especiales que desarrollan el suelo urbano y que se encuentran aprobados o recepcionados por el Ayuntamiento de Toledo son los siguientes:

- Plan Especial Reforma Interior 4ª fase Residencial Polígono (parcelas 51, 54, 61 y 63), aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 28 de diciembre de 1985, sin que se requieran obras de urbanización.
- Plan Especial de Reforma Interior de San Antón, margen izquierda, aprobado por acuerdo plenario de 21 de marzo de 1988, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 2 de noviembre de 1993.
- Plan Especial de Reforma Interior de San Antón, margen derecha, aprobado por acuerdo plenario de 19 de abril de 1988, sin que se requieran obras de urbanización.
- Plan Especial de Reforma Interior de San Lázaro, aprobado el 26 de abril de 1994, habiéndose recepcionado las obras de urbanización.
- Plan Especial de Covachuelas, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 18 de septiembre de 1995, sin que se requieran obras de urbanización.
- Plan Especial de Modificación de la Ordenación Detallada de la unidad 4 de la 5ª fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2001. Esta unidad cuenta con un proyecto de reparcelación aprobado por la Junta de Gobierno Local de 21 de mayo de 2008 (BOP 11.06.2008). Este plan especial cuenta con una modificación de la normativa aprobada definitivamente por acuerdo plenario de 21 de julio de 2005.
- Plan Especial Zona de contacto del polígono industrial, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2002 habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 5 de julio de 2005.
- Plan Especial de Reforma Interior de la 3ª fase de ampliación del polígono industrial, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 29 de marzo de 2001, recepcionándose las obras de urbanización el 13 de octubre de 2004.
- Plan Especial de la Fábrica de Armas, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 20 de octubre de 2005.
- Plan Especial Dotacional Hospital, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de 21 de febrero de 2005 (DOCM 18.01.2006).
- Plan Especial Reforma Interior del Poblado Obrero, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2001 (BOP 08.11.2001) habiéndose aprobado una modificación del mismo por acuerdo plenario de 25 de junio de 2006 (BOP 22.06.2006), sin que se requieran obras de urbanización.
- Plan Especial de Infraestructuras y vías de comunicación del nudo norte de Vega Baja, aprobado por el Ayuntamiento Pleno de 18 de octubre de 2007, desarrollado por el



proyecto de urbanización incluido en el propio PEI, habiéndose ejecutado las obras de urbanización.

- Plan Especial de creación de suelo dotacional en el ámbito de San Lázaro, aprobado definitivamente por Orden de 2 de febrero de 2011 del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Plan Especial de Reforma Interior de Mejora incluido en el PAU “Ampliación de los Cigarrales de Vistahermosa” de Toledo, en la UU 29, La Legua. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno de 22 de octubre de 2018. DOCM 28.05.2019.
- Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Ermita del Valle, para la ejecución de una pasarela de acceso peatonal. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno de 28 de febrero de 2019. BOP 14 de marzo de 2019.
- Plan Especial de Reforma Interior Correspondiente a la modificación de alineaciones interiores en la Avenida de la reconquista, 14. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno de 19 de septiembre de 2019. DOCM 7.10.2019.
- Plan Especial del Convento de la Inmaculada Concepción. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno de 30 de enero de 2020. DOCM 26.02.2020.
- Plan Especial de Reforma Interior correspondiente a la Unidad 1F del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, denominado Unidades Discontinuas de los Cigarrales. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno de 30 de enero de 2020. DOCM 26.02.2020.
- Plan Especial de Reforma Interior de la iglesia de la Magdalena. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno de 23 de septiembre de 2021. DOCM 22.10.2021.

6.1.6. Planes Parciales de mejora del Plan General de 1986

En cuarto lugar, se encuentran los planes parciales de mejora que se han aprobado y ejecutado por un procedimiento innovador de acuerdo con el TRLOTAU:

- Plan Parcial sector El Beato, que reclasificaba suelo rústico, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 8 de septiembre de 1995, recepcionándose las obras de urbanización el 14 de enero de 2008.
- Plan Parcial de Mejora del Sector Expansión del Polígono Industrial U.U.25 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, que modificaba la conexión del sector. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno de 25 de junio de 2020. DOCM 3.08.2020.

6.2. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL 2007

El documento de POM aprobado definitivamente fue redactado por AUIA S.L. bajo dirección del Mario Muelas, por encargo efectuado por el Ayuntamiento de Toledo. En la tramitación del documento se contaron con varias exposiciones y debates públicos. En resumen, la tramitación de este plan fue la siguiente:



PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TOLEDO 2007		
Presentación Avance	2004	
Petición de informes	19.04.2004	
	19.08.2004	Ayuntamientos colindantes
	10.03.5005	Dirección General Patrimonio
Informes emitidos	30.09.2004	Consejería Urbanismo y Vivienda
	30.09.2004	Consejería Obras Públicas
	05.10.2004	Consejería Urbanismo y Vivienda
	27.01.2005	Real Academia BBAA
	04.08.2005	Ministerio de Cultura
	08.09.2005	Administraciones ferroviarias
	10.11.2005	Confederación Hidrográfica del Tajo
Documento inicio ambiental	13.10.2004	
	10.03.2005	Documentación complementaria
Información pública	Decreto 04.04.2005	DOCM 18.04.2005
		ABC 20.04.2005
Alegaciones	20.05.2005	149 alegaciones
Información pública	JG 08.06.2005	DOCM 28.06.2005
		La Tribuna 23.06.2005
Alegaciones	08.2005	6 alegaciones
Información pública	12.01.2006	DOCM 25.01.2006
		ABC 28.01.2006
Aprobación inicial	Pleno 02.06.2006	
Aprobación definitiva	Orden 27.03.2007	DOCM 29.03.2007
Ajuste a la Orden 26.03.2007	Pleno 31.01.2008	Ajuste Orden 26.03.2007
Aprobación definitiva	Orden 06.11.2008	DOCM 11.11.2008
Publicación normas		BOP 29.07.2009

A continuación, se incorpora el resumen de las unidades de actuación en suelo urbano y de los sectores en suelo urbanizable previstos en el Plan de Ordenación Municipal de 2007, que son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado POM 2007

UA	Nombre	Uso	m2s	Gestión
01	Parque Dotacional de Viveros	DE	9.114	UAU
02	Fábrica de Armas-Universidad	DE	142.988	PERI aprobado
03	Zona no consolidada de Azucaica	RP	104.605	-
04	Arroyo Aserradero	RP	80.333	UAU
05	Eje Comercial Palomarejos	RP	10.548	UAU
06	Cristo de La Vega	RU-DE	33.677	UAU
07	Ampliación Santa Teresa I	T	81.569	UAU aprobado
08	Zona no consolidada Sta. Bárbara	RP	280.897	-
09	Hospital de Tavera	TH-DE	25.117	UAU
10	Santa Bárbara este	RP	98.662	-
11	La Solanilla	RU	13.617	UAU
12	Puente de la Cava	TH	23.718	UAU



13	Unidades discontinuas Cigarrales	RP-RU	89.204	PERI en tramitación
14	Avenida de Portugal-Europa	T	3.643	UAU aprobado
15	Río Tietar	RP	7.560	UAU
16	MonteSi3n 2ª Fase	RU	795.417	Anulada
17	Antigua fábrika de papel	T	30.492	UAU
18	Fase Este B Polígono Residencial	R	362.980	-
19	Zona almacenaje A-42	T	59.639	UAU
20	El Rosario	T	12.486	UAU en tramitación
21	El Mayol	T	4.712	UAU aprobado
22	Polígono Industrial	I	2.606.911	-
23	Sector Vega Baja I	RP+T	290.584	PERI incorporado
24	Reserva Polígono Industrial	T	101.747	-
25	Circo Romano	R	120.155	PERI incorporado
26	Poblado Sindical	RP	61.157	PERI
27	Estación ferrocarril	RP	58.682	PERI aprobado
28	Unidades residenciales integradas	RP	59.057	UAU aprobado
29	San Ant3n	RP	38.118	PERI incorporado
30	Poblado Obrero	RU	83.501	PERI en tramitación
31	Sector San Lázaro	RP	16.896	PERI aprobado
32	Hospital de Parapl3jicos	DE	135.003	OPO
33	Zona de Contacto	TC	860.422	PERI aprobado
34	Ampliación Santa Teresa II	RP+T	16.313	UAU aprobado
35	Puerta de Toledo	T	180.758	OPO aprobado
36	Reurbanización Colonia de Barber	R	804	OPO
37	UA de la Vega Baja 2	T	45.399	UAU aprobado
38	Ronda de Buenavista	R	10.387	UAU aprobado
39	Plan Especial Cigarrales	RU	4.500.084	PERI aprobado
40	Prolongación Calle Dinamarca	DE	89.661	OPO aprobado
41	Parque Dotacional del Tajo	DE	43.714	OPO aprobado
42	San Bernardo	T+DE	3.024.529	PERI
43	C/Panamá y Maestros Espaderos	DC	2.804	OPO
44	Zona Oeste Parque de Merchán	DC	8.503	OPO
45	Glorieta de Ávila	DC	32.457	OPO aprobado
46	Buenavista-Hotel Beatriz	T	10.249	UAU
47	Avenida Madrid - Europa	DC	52.876	OPO
48	Rotor entrada a la ciudad	DC	38.061	OPO



49	Av. De Europa y Palomarejos	DC	4.230	OPO
50	Túnel Azarquiel y Reconquista	DC	19.335	OPO
51	Remodelación Avenida de Europa	DC	37.958	OPO
52	Eje Tavera Plaza de Toros	DC	19.561	OPO
53	El Ángel	T	75.892	UAU
54	Calle Navidad	RP	6.289	UAU aprobado
55	Ronda Granadal-Covachuelas	RP		-
56	Enclave Carretera Madrid	RP- RU		-
57	Enclave Nudo Norte	T		OPO
58	Ronda Buenavista 2	T		OPO
<p><i>PERI. Plan Especial de Reforma Interior</i> <i>OPO. Obra pública ordinaria</i> <i>UAU. Unidad de actuación urbanizadora</i></p>				

Sectores de suelo urbanizable POM 2007

SUB	Nombre	Uso	m2s	Gestión
01	Huerta de Pavón	RU	205.871	PAU
02	La Peraleda	RP+RU+T	1.005.131	PAU aprobado
03	Observatorio	RP+T	184.880	PAU
04	Cerro de Los Palos.	RU	1.000.794	PAU
05	Huerta del Rey	RP+RU+T	820.906	PAU
06	El Beato	RU	303.394	PAU incorporado
07	Valdecubas.	RP+RU+T	2.110.867	PAU
08	Azucaica Sur	RP+RU+T	124.254	PAU
09	Azucaica Este.	RP+RU+T	145.171	PAU
10	Ampliación Polígono Residencial	RP+RU+T	1.207.876	PAU
11	Ampliación Polígono Industrial.	I	6.920.498	PAU
12	Pinedo-Valdecubas	RP+RU+T	3.147.052	PAU aprobado
13	La Alberquilla Este	RP+RU+T	1.179.200	PAU
14	La Alberquilla Oeste	RP+RU+T	1.112.902	PAU
15	La Peña-Azucaica	RP+RU+T	737.171	PAU
16	Carrasco-Dehesa de Buenavista	RP+RU+T	3.423.385	PAU
17	La Sista	RU	1.489.837	PAU incorporado
18	San Bernardo	RU	1.722.524	PAU aprobado
19	Ramabujas	RP+RU+T	1.144.239	PAU
20	Azucaica Polígono	RP+RU+T	2.388.775	PAU



21	La Legua Este	RP+RU+T	882.967	PAU
22	La Legua Norte	RP+RU+T	317.273	PAU
23	La Abadía	TC	184.452	PAU aprobado
	Total		31.759.419	

6.2.1. Modificaciones puntuales del POM de 2007

Desde la aprobación del actual Plan de Ordenación Municipal de Toledo de 2007 se redactaron tres modificaciones puntuales, de las que dos se llegaron a aprobar.

6.2.1.1. Modificación POM de 2007 número 1

Esta modificación afecta únicamente a diversos artículos de la normativa del POM. La tramitación de esta modificación figura en la siguiente tabla.

MODIFICACION 1		
ARTICULOS 563, 564, 565, 576, 578, 581 y 591 NNUU		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	09.03.2009	Comisión Municipal Urbanismo
Informes emitidos		
Información pública	02.04.2009	DOCM 28.04.2009
Aprobación definitiva	18.06.2009	

6.2.1.2. Modificación POM de 2007 número 2

Esta modificación afecta únicamente a diversos artículos de la normativa del POM. La tramitación de esta modificación figura en la siguiente tabla.

MODIFICACION 2		
ARTICULOS 124, 125, 206, 213, 228, 230, 231, 313, 314, 316, 318, 319 y 592 NNUU.		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	01.2010	
Informes emitidos		
Información pública		
Aprobación definitiva		DOCM 31.01.2011

6.2.1.2. Modificación POM de 2007 número 3

Esta modificación efectúa la adecuación del régimen de suelo rústico a la nuevas directrices de la legislación urbanística surgida de la Ley 2/2010, y de las normas al Decreto 178/2010. La tramitación de esta modificación figura en la siguiente tabla.

MODIFICACION 3		
Régimen de suelo rústico+ Adaptación NTP		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	05.2016	
Estudio Ambiental	02.2017	
Información pública		
Aprobación definitiva		
Situación actual	01.2018	Suspendido por anulación de POM



6.2.2. Planeamiento de desarrollo y mejora del POM de 2007

6.2.2.1. Plan Especial de Infraestructuras

Corresponde con un documento de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal redactado en 2007, en cuya tramitación se comprobó que modificaba aspectos de la ordenación estructural, por lo que se debe considerar como un documento de mejora del citado Plan.

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS		DE MEJORA OE
POM TOLEDO		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	Junio 2008	
Informes emitidos		Solicitados 24.06.2008
Información pública	17.06.2008	DOCM 04.07.2008
Aprobación inicial	26.03.2009	DOCM 20.04.2009
Contestación alegaciones	16.04.2009	
Aprobación definitiva	09.01.2010	DOCM 27.01.2010
Situación actual		En ejecución

6.2.2.2. Unidades de actuación en suelo urbano

Corresponde con diversos planes especiales de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal de 2007. Todos ellos han quedado anulados tras la anulación del citado Plan.

UA.04		PERI DE MEJORA OE
PLAN ESPECIAL + ANTEPROYECTO URBANIZACION		
ARROYO ASERRADERO		
FERALJO, INVERSIONES POZUELO 2004 S.L.		
Presentación	01.2009	
Informes emitidos	01.2009	
Información pública	-	DOCM 03.02.2009
Aprobación definitiva	-	-
Situación actual		Pendiente de informes

UA.14		PERI DE MEJORA OE
PLAN ESPECIAL + PROYECTO URBANIZACION		
AVENIDA DE PORTUGAL-EUROPA		
AVENIDA CASTILLA LA MANCHA 3 S.L.		
Presentación	01.2008	
Informes emitidos	01.2008	
Documento inicio ambiental		
Información pública		DOCM 28.01.2008
Apertura plicas	17.03.2008	
Aprobación definitiva	16.10.2008	DOCM 13.11.2008
Situación actual		Pendiente de ejecución

UA.07+37		PERI DE MEJORA OE
PLAN ESPECIAL + ANTEPROYECTO URBANIZACION		
AMPLIACION SANTA TERESA		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	2011	
Informes emitidos	05.2011	
Información pública	21.03.2011	Periódico 27.03.2011
		DOCM 20.04.2011
Aprobación definitiva		
Publicación normas		BOP 06.06.2013
Situación actual		Pendiente de ejecución



UA.21		PERI DE MEJORA OE
PLAN ESPECIAL + PROYECTO URBANIZACION		
EL MAYOL		
AVENIDA CASTILLA LA MANCHA 3 S.L.		
Presentación	01.2008	
Informes emitidos	01.2008	
Documento inicio ambiental	21.05.2008	
Información pública	-	DOCM 19.03.2008
Aprobación definitiva	17.07.2008	DOCM 24.12.2008
	29.01.2009	Ratificación aprobación
Situación actual		Ejecutado

UA.28		
PLAN ESPECIAL		
BUENAVISTA		
SAMTHOMPSON S.L.		
Presentación	06.2007	
Informes emitidos	06.2007	
Documento inicio ambiental	14.08.2007	
Información pública		DOCM 15.10.2007
Apertura plicas	08.01.2008	
Resolución ambiental	18.12.2008	DOCM 09.01.2008
Aprobación definitiva	19.06.2008	BOP 18.07.2008
Situación actual		Ejecutado

UA.34		
PLAN ESPECIAL + PROYECTO URBANIZACION		
SANTA TERESA		
Cotolma Obras y construcciones S.L.		
Presentación	04.14.2011	
Informes emitidos	10.05.2011	
Información pública		DOCM 19.08.2011
Aprobación definitiva	17.05.2012	DOCM 14.06.2012
Publicación normas	BOP 19.06.2012	
Situación actual		Pendiente de ejecución
Cesión condición agente urbanizador	16.05.2013	BOP 03.07.2013

UA.38		
PLAN ESPECIAL + PROYECTO URBANIZACION		
BUENAVISTA		
Cristalerías del Tajo S.L.-Sagrario Martín-Forero Mora		
Presentación		
Informes emitidos	26.08.2008	
Información pública		
Aprobación definitiva	19.10.2010	
Aprobación definitiva	28.01.2013	Ratificación aprobación
Publicación normas	BOP 06.02.2013	
Situación actual		Pendiente de ejecución

OPO.41		
PLAN ESPECIAL + PROYECTO URBANIZACION		
PARQUE DOTACIONAL DEL TAJO		
Universidad de Castilla-La Mancha		
Presentación		
Informes emitidos	11.03.2010	
	21.01.2011	Comisión Especial Patrimonio
Información pública	27.12.2010	
Aprobación definitiva	19.04.2012	BOP 05.07.2012
Situación actual		En ejecución



UA.54		
PLAN ESPECIAL + ANTEPROYECTO URBANIZACION		
SANTA BARBARA		
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA		
Presentación	2008	
Informes emitidos	25.10.2008	
Información pública		DOCM.08.2008
Aprobación definitiva	20.11.2008	BOP 10.12.2008
Publicación normas		
Situación actual		En ejecución

6.2.2.3. Unidades de actuación en suelo urbano de nueva creación tramitadas

Se ha tramitado algún plan especial sobre unidades no previstas en el Plan de Ordenación Municipal de 2007, y que afectaban básicamente a la ordenación detallada del mismo.

PARCELA U.02 DE LA UA.31		
PLAN ESPECIAL		
SAN LAZARO		
JUNTA COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA		
Presentación	23.06.2008	
Informes emitidos		
Aprobación inicial		
Información pública	20.06.2008	Periódico 31.08.2008
		DOCM 07.07.2008
Aprobación definitiva	-	BOP 08.010.2008
Situación actual	-	En ejecución

CORRAL DE DON DIEGO		
PLAN ESPECIAL		
CASCO HISTORICO		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	Junio 2009	
Informes emitidos		
Información pública		Periódico 31.07.2009
		DOCM 05.08.2009
Aprobación definitiva	17.09.2009	BOP 14.10.2009
Situación actual		

EL MIRADOR DE LA POZUELA		
PLAN ESPECIAL + ANTEPROYECTO URBANIZACION		
CIGARRALES		
INMOBILIARIA CHAMARTIN		
Presentación	28.10.2008	
Informes emitidos	03.11.2008	
Información pública	-	DOCM 23.11.2009
Resolución ambiental	20.05.20011	Archivado
Aprobación definitiva	-	Sin aprobar
Situación actual	-	Archivado

MANZANA 28282		PERI DE MEJORA OD
PLAN ESPECIAL		
CASCO HISTORICO		
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		
Presentación	01.2013	
Informes emitidos		
Información pública		



Aprobación definitiva		BOP 06.06.2013
Situación actual		

ECOBARRIO		PERI DE MEJORA OD
PLAN ESPECIAL+ ANTEPROYECTO URBANIZACION		
4ª FASE RESIDENCIAL STA MARIA BENQUERENCIA		
JUNTA COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA		
Presentación	04.2009	
Informes emitidos	-	
Aprobación definitiva	08.05.2009	Comisión Regional Urbanismo
Situación actual	-	Ejecutado

PARCELAS 35+42		PERI DE MEJORA OD
PLAN ESPECIAL		
4ª FASE RESIDENCIAL STA MARIA BENQUERENCIA		
JUNTA COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA		
Presentación	11.2009	
Informes emitidos	24.08.2009	
Aprobación definitiva	22.01.2010	
Situación actual	-	Pendiente ejecución

PARCELAS 119, 133, 134, 141, 142 y 143		PERI DE MEJORA OD
PLAN ESPECIAL+ PROYECTO URBANIZACION		
2ª FASE RESIDENCIAL STA MARIA BENQUERENCIA		
JUNTA COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA		
Presentación		
Informes emitidos	25.03.2010	
	16.06.2010	
Aprobación definitiva		
Situación actual	-	Pendiente ejecución

6.2.2.4. Sectores de suelo urbanizable

Se han tramitado diversos programas de actuación en suelo urbanizable que contenían lógicamente un planeamiento parcial de desarrollo o, incluso, de mejora de la ordenación estructural del Plan de Ordenación Municipal de 2007. Todos ellos han quedado anulados tras la anulación del citado Plan.

SUB. 02		
PLAN PARCIAL + ANTEPROYECTO URBANIZACION		
LA PERALEDA		
A.I.U. LA PERALEDA		
Presentación	06.2008	
Informes emitidos		
Consulta previa ambiental		
Información pública	-	DOCM 18.08.2008
Apertura plicas	24.08.2008	BOP 09.10.2008
Resolución ambiental	07.07.2009	
Aprobación definitiva	15.10.2009	DOCM 17.12.2009
Publicación normas	-	-
Situación actual	-	Pendiente reparcelación inversa

SUB. 03		DE MEJORA OD
PLAN PARCIAL + ANTEPROYECTO URBANIZACION		
BUENAVISTA OBSERVATORIO		
INMOBILIARIA VISTAHERMOSA S.A.		
Presentación		
Informes emitidos		



Consulta previa ambiental		
Información pública	-	DOCM 08.12.2008
Apertura plicas	-	-
Aprobación definitiva	-	-
Publicación normas	-	-
Situación actual	-	Pendiente completar expediente

SUB. 05+13+14		
PLAN PARCIAL + ANTEPROYECTO URBANIZACION		
HUERTA DEL REY, ALBERQUILLA		
RESIDENCIAL LA ALBERQUILLA S.A.		
Presentación	06.2007	
Informes emitidos	29.09.2007	
Consulta previa ambiental	23.04.2008	
Información pública		
Aprobación definitiva	-	-
Publicación normas	-	-
Situación actual	-	Pendiente completar expediente

SUB. 07		DE MEJORA OD
PLAN PARCIAL + ANTEPROYECTO URBANIZACION		
VALDECUBAS		
REYAL URBIS S.A.		
Presentación		
Informes emitidos	11.2007	
Consulta previa ambiental	13.12.2007	
Información pública	-	DOCM 22.11.2007
Apertura plicas	-	BOP 15.04.2008
Aprobación definitiva	-	-
Publicación normas	-	-
Situación actual	-	Pendiente completar expediente

SUB. 10		DE MEJORA OD
PLAN PARCIAL + ANTEPROYECTO URBANIZACION		
VALDECUBAS		
REPALSA SERVICAMAN, INVERSIONES POMAR S.L.		
Presentación		
Informes emitidos		
Consulta previa ambiental		
Información pública	-	
Apertura plicas	-	
Aprobación definitiva	-	-
Publicación normas	-	-
Situación actual	-	Pendiente completar expediente

SUB. 11		DE MEJORA OE
PLAN PARCIAL + ANTEPROYECTO URBANIZACION		
AMPLIACION POLIGONO INDUSTRIAL		
JUNTA COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA		
Presentación		
Informes emitidos		
Consulta previa ambiental	28.05.2009	
Información pública	-	
Apertura plicas	-	
Aprobación definitiva	-	-
Publicación normas	-	-
Situación actual	-	Pendiente completar expediente

SUB. 12		DE MEJORA OE
PLAN PARCIAL + ANTEPROYECTO URBANIZACION		



PINEDO		
TOLEDO NORTE S21 S.L.		
Presentación	2008	
Informes emitidos	02.2008	
Consulta previa ambiental		
Información pública	-	DOCM 16.04.2008
Apertura plicas	18.06.2008	
Aprobación definitiva	-	-
Aprobación acceso AP-41	25.02.2012	
Publicación normas	-	-
Situación actual	-	Pendiente reparcelación

SUB. 15		
PLAN PARCIAL + ANTEPROYECTO URBANIZACION		
LA PEÑA		
LA PEÑA AZUCAICA S.L.		
Presentación	04.2008	
Informes emitidos	2008-2009	
Consulta previa ambiental	09.05.2008	
Información pública	-	DOCM 11.04.2008
Apertura plicas	-	BOP 11.06.2008
Aprobación definitiva	-	-
Publicación normas	-	-
Situación actual	-	Pendiente completar expediente

SUB. 18		
PLAN PARCIAL + ANTEPROYECTO URBANIZACION		
SAN BERNARDO		
TECORBE S.A.		
Presentación	2007	
Informes emitidos	11.2007	
Consulta previa ambiental		
Información pública		DOCM 13.11.2007
Apertura plicas	-	BOP 14.05.2008
Resolución ambiental	14.08.2008	
Aprobación definitiva		
Publicación normas	-	-
Situación actual	-	Pendiente reparcelación

SUB. 23		
PLAN PARCIAL + ANTEPROYECTO URBANIZACION		
LA ABADIA		
MURIAS ENCOMIENDA S.L.		
Presentación	04.2008	
Informes emitidos	28.08.2008	
Consulta previa ambiental		
Información pública	-	DOCM 28.04.2008
Apertura plicas	-	BOP 17.06.2008
Aprobación definitiva	16.10.2008	-
Publicación normas	-	-
Situación actual	-	Ejecutado

6.2.2.5. Planeamiento ejecutado en desarrollo y/o mejora del POM

De todos los anteriores ámbitos, que iniciaron la tramitación para su desarrollo al amparo del Plan de Ordenación Municipal, los que se incorporaron en la Modificación Puntual nº 28 del PGMOU como suelo urbano consolidado por haber sido ejecutadas y recepcionadas las obras de urbanización fueron:



- Unidad urbanística de uso terciario denominada La Abadía, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 27 de octubre de 2011.
- Unidades residenciales y de equipamiento sanitario en la finca Buenavista, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 28 de noviembre de 2011.
- Unidad urbanística de uso terciario denominada Mayol, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 15 de diciembre de 2011.
- Unidad urbanística de uso residencial ampliación de Santa Teresa, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 17 de febrero de 2017.

Además, se han tramitado diversos Estudios de Detalle del suelo urbano, principalmente para posibilitar la instalación de ascensores y dotas de accesibilidad a edificios residenciales.

6.2.2.6. Proyectos de reparcelación

En desarrollo de los documentos de planeamiento anterior se han tramitado los siguientes proyectos de reparcelación.

AVENIDA DE AZUCAICA 1		
AZUCAICA		
VARIOS PROPIETARIOS		
Presentación		
Informes emitidos	27.09.2007	
Información pública	-	BOP 10.09.2008
Aprobación definitiva	22.10.2008	BOP 10.11.2008
Situación registral	-	-

UNIDAD 04		
5ª FASE RESIDENCIAL STA MARIA BENQUERENCIA		
JUNTA COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA		
Presentación	02.2008	
Informes emitidos	07.02.2008	
Aprobación definitiva	26.05.2008	BOP 11.06.2008
Situación registral	-	-

MODIFICACION UNIDAD 04		
5ª FASE RESIDENCIAL STA MARIA BENQUERENCIA		
JUNTA COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA		
Presentación	11.2009	
Informes emitidos	07.02.2008	
Aprobación definitiva	27.01.2010	
Situación registral	-	-

UNIDAD 21		
COLEGIO MAYOL		
Presentación	-	
Informes emitidos	-	
Aprobación definitiva	-	
Situación registral	-	-

PARCELAS 35+42		
4ª FASE RESIDENCIAL STA MARIA BENQUERENCIA		



JUNTA COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA		
Presentación	11.2009	
Informes emitidos	03.09.2010	
	28.02.2011	
Aprobación definitiva	24.11.2010	BOP 17.12.2010
	24.02.2011	Corrección errores
Situación registral	-	-

PARCELA RE.2.3		
LA BASTIDA UU.33 PGMOU.86		
HNOS. GARCIA CARRASCO		
Presentación		
Informes emitidos		
Información pública	18.02.2008	BOP 06.03.2009
Aprobación definitiva	15.04.2009	BOP 05.05.2009
Situación registral	-	-

UA.14		
AVENIDA DE PORTUGAL-EUROPA		
AVENIDA CASTILLA LA MANCHA 3 S.L.		
Presentación	2009	
Informes emitidos	-	
Información pública		BOP 03.10.2008
Aprobación definitiva	02.09.2009	-
Situación registral	19.06.2009	Libro 2. Folio 155. Asiento 155.

UA.28		
BUENAVISTA		
SAMTHOMPSON S.L.		
Presentación	09.2008	
Informes emitidos	09.2008	
Información pública	17.09.2008	BOP 03.10.2008
Aprobación definitiva	12.11.2008	-
Situación registral	-	-

UA.54		
CALLE NAVIDAD. SANTA BARBARA		
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA		
Presentación		
Informes emitidos		
Información pública	21.01.2009	BOP 19.02.2009
Aprobación definitiva	12.01.2011	BOP 26.01.2011
Situación registral	-	-

SUB.02		
LA PERALEDA		
A.I.U. LA PERALEDA		
Presentación		
Informes emitidos		
Información pública		DOCM 25.03.2011
Aprobación definitiva	11.05.2011	BOP 23.05.2011
Situación registral	-	-

SUB.11		
AMPLIACION POLIGONO INDUSTRIAL		
JUNTA COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA		
Presentación		
Informes emitidos		
Información pública		
Aprobación definitiva	-	BOP 23.04.2011



Situación registral	-	-
---------------------	---	---

SUB.23		
LA ABADIA		
MURIAS ENCOMIENDA S.L.		
Presentación	08.2009	
Informes emitidos		
Información pública	03.02.2010	
Aprobación definitiva	07.04.2010	BOP 11.05.2010
Situación registral	-	-

6.3. RESUMEN DE UNIDADES URBANÍSTICAS PGOU.1986-POM.2007

Comparando los dos últimos planeamientos y sobre la base de las unidades previstas en el primero se establecen la siguiente comparación:

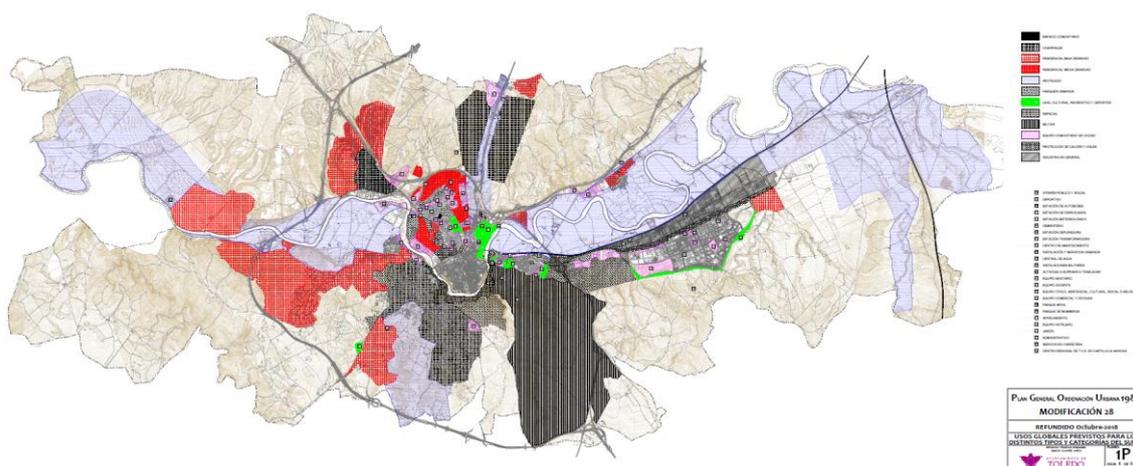
UA	Nombre	Uso	Clasificación		Planeamiento desarrollo	
			PGMOU 1986	POM 2007	PGMOU 1986	POM 2007
01.A	Recinto amurallado	R+T+D	SU	SUC	PE.1997	-
01.B	Circo Romano	R+T+D	SU	SUNC	PE.2001	-
01.C	Tavera	R+T+D	SU	SUC	-	-
01.D	Covachuelas	R+T+D	SU	SUC	PE.1995	-
01.E	Cigarrales	R	SU	SUC	-	PE.2008
01.F	Unidades consolidadas	R+T	SU	SUC	PERI.2020	PE.2014
02	Primer ensanche	R+T+D	SU	SUC	-	-
03	Santa Bárbara	R+T+D	SU	SUC	-	-
04.R	Polígono Industrial	R+T+D	SU	SUC	-	-
04.I	Polígono Industrial	I+D	SU	SUC	-	-
05.1	Fábrica de Armas	I	SU	SUNC	-	-
05.2	Fábrica de Armas	I	SU	SUNC	-	PE.2012
06	Azucaica	R+T+D	SU	SUC	-	-
07	Vistahermosa	R	SU	SUC	PP.1970	-
08	El Sapo	R	SU	SUC	-	-
09	Los Pozos	R	SU	SUC	-	-
10	Cementerio	D	SU	SUC	-	-
11	Observatorio	D	SU	SUC	-	-
12	Hospital	D	SU	SUC	-	-
13	Campo de Tiro	D	SU	SUC	-	-
14	Academia Militar	D	SU	-	-	-
15	Zona de Contacto	D	SU	SUC	PE	-
16	La Vinagra	D	SU	SUC	-	-
17	Club deportivo	D	SU	SUC	-	-
18	Sector 1	R+T+D	SUB	SUC	PP.1989	-
19	Sector 2	R+T+D	SUB	SUC	PP. 1989	-
20	Sector 3	R+T+D	SUB	SUC	PP. 1989	-
21	Sector 4	R+T+D	SUB	SUB (PP.12)	-	PP. 2013
22	Sector 5	R+T+D	SUB	SUC	PP.1990	-
23	La Sisa	R+T+D	SUB	SUC	-	PP
24	Expansión Polígono R	R+T+D	SUB-NP	SUB (PP.19)	-	-
25	Expansión Polígono I	I+T+D	SUB-NP	SUB (PP.12)	-	PP.2012
26	Azucaica este	R+T+D	SUB-NP	SUC	-	-
27	Vega Baja	R+T+D	SUB-NP	SUNC (UA.07)	-	PE.2012
28	San Bernardo	R+T+D	SUB-NP	SUC	PP	-
29	La Legua	R+T+D	SUB-NP	SUC	PP	-
30	Carrasco	R+T+D	SUB-NP	SUC	PP	-
31	Golf	R+T+D	SUB-NP	SR	-	-
32	El Ángel	R+T+D	SUB-NP	SUNC (UA.53)	-	-
33	La Bastida	R+T+D	SUB-NP	SUC	PP	-
34	Suroeste	R+D	SUB-NP	SUB (PP.04)	-	-

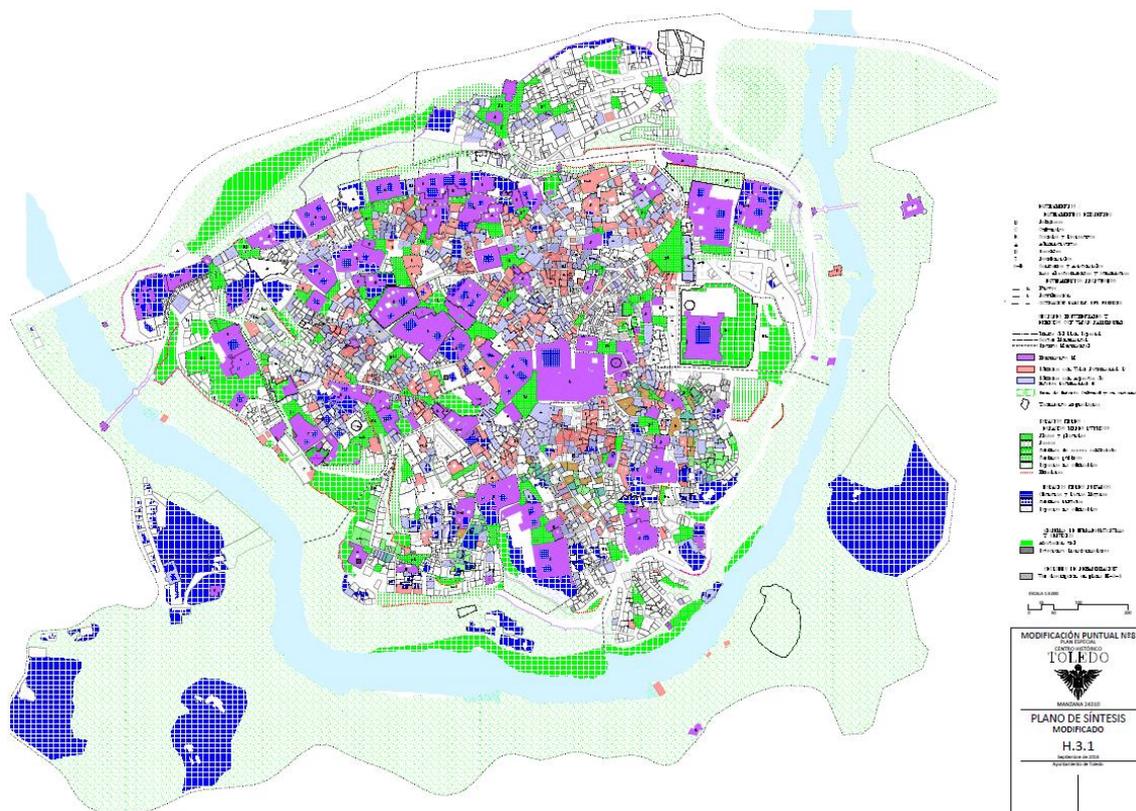


35	Casa de campo	R+D	SUB-NP	SUC	PP	-
36	Crta Madrid derecha	R+T+D	SUB-NP	SUB (PP.16+23)	-	PP.2009
37	Crta Madrid izquierda	R+T+D	SUB-NP	SUB (PP.12)	-	PP.2013
38	Mirabel	-	SR	SR	-	-
39	Azucaica oeste	-	SR	SUB (PP.08)	-	-
40	Huerta de Pavón	R	SR	SUB (PP.01)	-	-

6.4. RESUMEN DE PLANEAMIENTO VIGENTE: MP 28 PGMOU y MP 8 PECHT

En la Modificación Puntual 28 del PGMOU, aprobada por Orden 197/2018 el 28 de noviembre de 2018 (DOCM 28.12.2018), que tenía por objetivo la adecuación a la realidad física del suelo urbano refundiendo el PGMOU, lo ejecutado del POM y la normativa autonómica vigente (recordemos que el PGMOU está redactado conforme a la anterior legislación, la estatal), se incorporan tanto el refundido de las Normas Urbanísticas (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de 11 de enero de 2019) como los planos de ordenación general y los de ordenación detallada de todo el suelo urbano, excepto del ámbito del casco histórico que se regula en su propio Plan Especial. Por lo que la ordenación vigente es la recogida en esta modificación puntual, aprobada definitivamente por Orden de 21.12.2018, DOCM 28.12.2018, completada con la refundida del PECHT, que se recoge a su vez en la MP 8 del mismo.





7.- PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN⁹⁵

En el apartado anterior se han detallado los planeamientos aprobados algunos de los cuales están en ejecución en el momento actual, por lo que no se reiteran en este apartado. No obstante, a continuación se puntualizan los planeamientos aprobados, como desarrollo del POM de 2007, y cuya ejecución no se ha iniciado.

- Plan Parcial Sector 2. La Peraleda
- Plan Parcial Sector 18. San Bernardo
- Plan Parcial Sector 12. Pinedo
- Plan Parcial Sector 11.1. Ampliación Polígono Industrial
- Plan Especial unidades 07+37

Todos ellos han quedado anulados tras la anulación del citado Plan.

Por otro lado, en la actualidad están en tramitación los siguientes planes y desarrollos del municipio:

7.1.- PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

- Plan Especial del Parque Dotacional del Tajo o Universidad 2 (Anterior Opo 41 del POM), para ordenar el ámbito de parte de la Universidad. Acuerdo de sometimiento a información pública del Ayuntamiento Pleno de 23.09.2021.

⁹⁵ Este apartado deberá irse actualizando durante la tramitación del POM.



- Modificación Puntual 30 DEL PGMOU, que plantea diferentes actualizaciones de la normativa. En información pública hasta el 21 de julio de 2021. Tres alegaciones estimadas. Segunda información pública DOCM y prensa el 08/10/2021.
- Plan Especial de Reforma Interior “Complejo Hotel Beatriz”, que reordena la zona de la antigua discoteca. Tramitado y pendiente de aprobación definitiva inminente.

7.2.- CASCO HISTÓRICO (PECHT)

- Plan Especial de Reforma Interior para la modificación de la ordenación detallada de varios inmuebles situados en las calles de La Plata, San Ginés, Santa Justa y callejón de los Bécquer, incluidos en la manzana catastral 25280 del casco histórico. Tramitada la información pública y pendiente de cerrar la concertación.
- Plan Especial Ampliación 4+2 Habitaciones en Hostal Puerta de Bisagra. En información pública.
- Plan Especial de Reforma Interior del convento de las Agustinas Calzadas de la Purísima Concepción (Las Gaitanas), para permitir el uso de alojamiento. En información pública.

7.3.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

- Sector Industrial UU25. Pendiente de someter a información pública la aprobación inicial de las Bases.
- Plan Especial de Reforma Interior Ronda de Buenavista (antigua UA 38 del POM). Acta de apertura de plicas en fecha 30 de septiembre de 2021.
- Programa de Actuación Urbanizadora “Montecigarrales”, para el desarrollo de las parcelas REP3, EP2, R2E, R2F de la Unidad Urbanística 29 del PGOU 1986. Aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de 21 de octubre de 2021, pendiente de publicación.

8.- DIAGNÓSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO. CONCLUSIONES⁹⁶

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

⁹⁶ 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.



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 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.



OBJETIVOS DE PRIMER NIVEL	OBJETIVOS DE SEGUNDO NIVEL
	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.
	2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios.
3. Prevenir y reducir los efectos del cambio climático y mejorar la resiliencia	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.
	3.3. Mejorar la resiliencia frente al cambio climático.
4. Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular	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.
	4.4. Reducir los residuos y favorecer su reciclaje.
5. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible	5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.
	5.2. Potenciar modos de transporte sostenibles.
6. Fomentar la cohesión social y buscar la equidad	6.1. Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos.
	6.2. Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad.
7. Impulsar y favorecer la economía urbana	7.1. Buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica.
	7.2. Fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.
8. Garantizar el acceso a la vivienda	8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.
	8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más
9. Liderar y fomentar la innovación digital	9.1. Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (smart cities).
	9.2. Fomentar la Administración electrónica y reducir la brecha digital.
10. Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza	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 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 irreplicable 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 vertebré 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: 96.277m²
 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
 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 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.

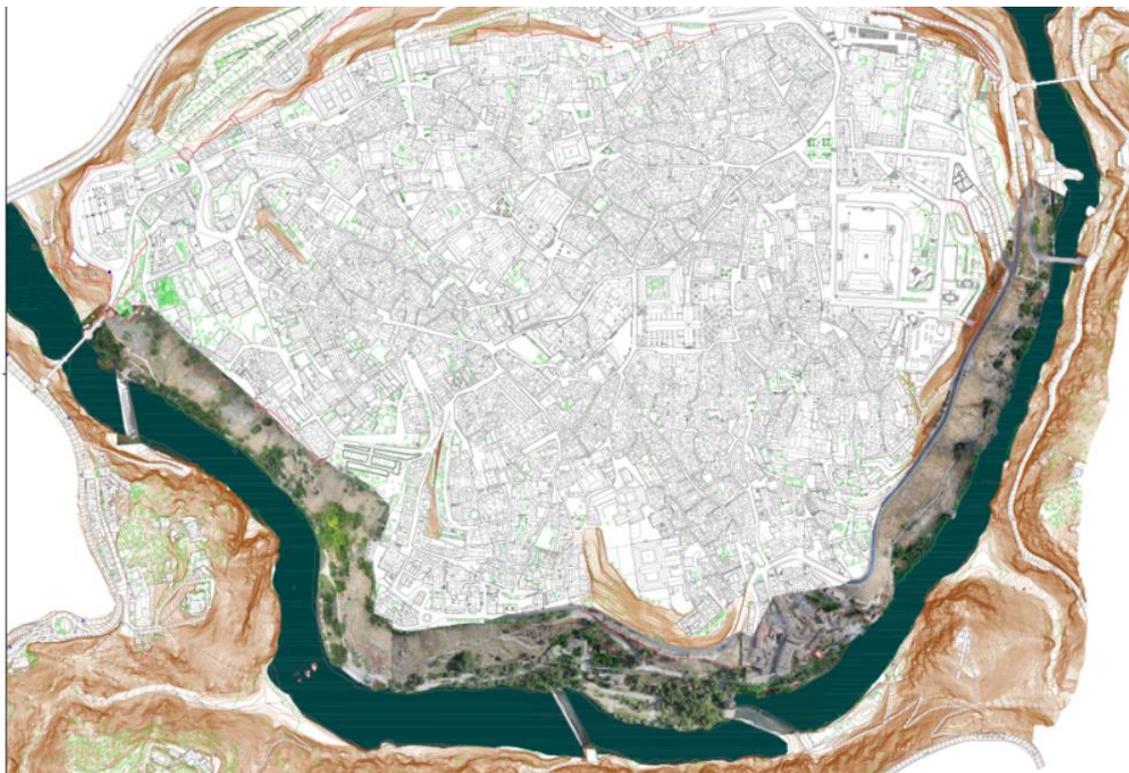
El río se configura como el principal agente dentro de la ciudad. Como la infraestructura natural que a la vez que unifica los diferentes barrios con sendas para cubrir los itinerarios diarios, genera espacios, situaciones o actividades acordes a las características, cualidades y elementos propios de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





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.

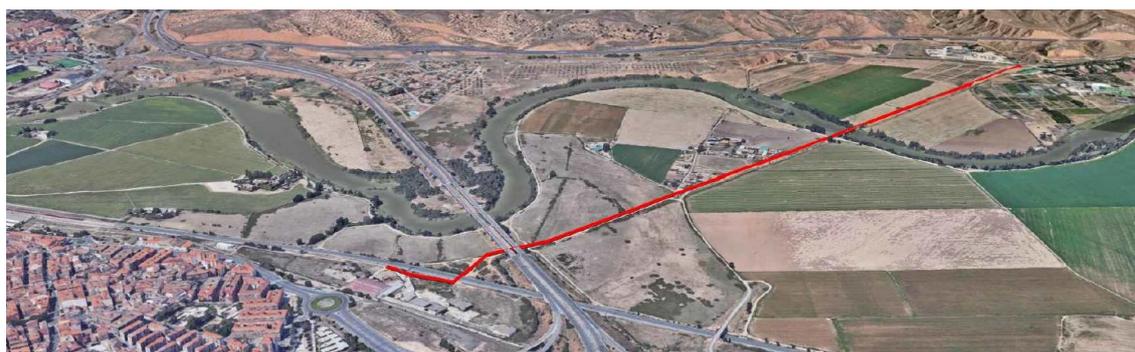
Además, se prevén otras pasarelas propuestas como conexión intermodal de las dos riberas, como la pasarela en el Casco Histórico en la zona del Molino de La Nueva:



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:





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, entendiendo 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.