

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº31 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLEDO

Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico de Especial Protección (Suelo no urbanizable y no urbanizable protegido según PGOU de Toledo vigente) en Suelo Urbanizable de Uso Industrial logístico.



PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

(TOLEDO)

PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
(P.G.O.U. 1986)

MEMORIA	5
1.1 MEMORIA INFORMATIVA	5
1.1.1 INICIATIVA	5
1.1.2 AUTOR DEL TRABAJO	5
1.1.3 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	5
1.1.4. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE	6
1.1.5. IMPLICACIONES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	11
1.1.6. MARCO TERRITORIAL	11
1.1.7 ESTUDIO DE LA SITUACIÓN DEL ÁREA A RECLASIFICAR	67
1.1.8. DEFINICIÓN DE LOS DIFERENTES ESCENARIOS	85
1.1.9 LEGISLACIÓN APLICABLE	96
1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA	98
1.2.1 CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y FINES PREVISTOS EN EL TÍTULO I DEL TRLOTAU.	98
1.2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.	99
1.2.3 JUSTIFICACIÓN DE LAS MEJORAS INTRODUCIDAS	100
1.2.4 BASES JURÍDICAS DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN LEGAL	103
1.2.5 PLANEAMIENTO PROPUESTO PARA EL NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL · ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PARÁMETROS DE DESARROLLO	107
1.2.6. CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	120
1.2.7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ART. 30 TRLOTAU)	123
1.2.8. FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR · FICHA ZOU	130
1.2.9. NORMATIVA URBANÍSTICA · ORDENANZA DE APLICACIÓN PARA EL NUEVO SECTOR	131
1.2.10. DISPOSICIÓN FINAL	131

NOMBRE: Ayuntamiento de Toledo
 PUESTO DE TRABAJO: Sello Electrónico
 FECHA DE FIRMA: 15/12/2021
 HASH DEL CERTIFICADO: 8933282A2441D2737E51D5B704713CD7308E488
 Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C2828B66CB5566C0254B90
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es>

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01 Situación.
- I.02 Topográfico.
- I.03 Parcelas catastrales afectadas.
- I.04 Clasificación actual vigente Plan General 1986.
- I.04b Clasificación actual vigente Plan General 1986.
- I.05 Afecciones e Infraestructuras existentes.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- OR.01 Clasificación del Suelo Propuesta.
- OR.01b Clasificación del Suelo Propuesta.
- OR.02 Plano de Calificación.
- OR.03 Plano de Ordenanzas.
- OR.04a Subestación.
- OR.04b Subestación.
- OR.05 Red Media Tensión.
- OR.06 Red Saneamiento pluviales.
- OR.07 Red Saneamiento fecales.
- OR.08 Red Abastecimiento de agua.
- OR.09 Red Telecomunicaciones.

MEMORIA

1.1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1 INICIATIVA

La iniciativa para la formulación de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo (en adelante P.G.O.U.), es del Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

1.1.2 AUTOR DEL TRABAJO

El presente trabajo ha sido realizado por el Área de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo, siendo la Jefa de Área Dña. Virginia Cavia Cuesta.

1.1.3 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La redacción y posterior tramitación si procede de este documento de la modificación puntual del P.G.O.U de Toledo, provincia de Toledo, se realiza con los siguientes objetivos:

- I. En primer lugar y ante la fuerte demanda de suelo industrial que se puede apreciar en la actualidad en el municipio de Toledo, como consecuencia del repunte de la economía y fundamentalmente del sector de distribución multifuncional y logístico, se considera idóneo proponer la **Reclasificación como Suelo Urbanizable de Uso Industrial Logístico de parte del Suelo Rústico de Reserva y de Suelo Rústico de Especial Protección, asimilable al suelo no urbanizable y a no urbanizable protegido, respectivamente, definido en el vigente P.G.O.U. de Toledo de 1986**, con el objetivo fundamental de generar suelo suficiente que permita la creación de un sector de suelo industrial logístico adaptado a los nuevos modelos de desarrollo basados en la creación de manzanas y parcelas, que permitan el asentamiento de grandes empresas, de continuidad con las ya establecidas en diferentes sectores de localidades cercanas. **(OE)**. Todo ello de conformidad con el modelo de crecimiento que ya proponía el documento del POM del 2007, aprobado el 26 de marzo de 2007 y posteriormente anulado por sentencia judicial, según la Orden 40/2018 de 14 de marzo de 2018, donde ya incluía como suelo urbanizable, el suelo que ahora se pretende reclasificar en esta modificación puntual del Plan general, donde se va a incluir como un nuevo Sector de suelo urbanizable de uso industrial logístico, los terrenos a reclasificar más los terrenos que ocupan la Unidad

Urbanística 25 (UU25), que se encuentra aprobada definitivamente .

- II. Para la delimitación de este nuevo sector **se clasifican 480.473,13 m2 de suelo clasificado actualmente como rústico, de los cuales 92.862,43 m2 son rústico de reserva y 387.610,70 m2 son rústico de especial protección según el TRLOTAU**, (suelo no urbanizable y no urbanizable protegido en el vigente PGOU), **como suelo Urbanizable**, con el fin de crear un nuevo Sector de suelo urbanizable industrial, junto con los terrenos que ocupan la Unidad Urbanística 25, para alojar un uso Industrial Logístico. **(OE)**.
- III. Esta nueva delimitación implica la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable localizado al este del municipio de Toledo, en el polígono industrial de “Santa María de Benquerencia”. **(OE)**.

Para poder realizar delimitación del nuevo sector de suelo urbanizable se realiza un estudio pormenorizado de la situación actual de la zona donde se quiere proponer un nuevo ámbito de suelo urbanizable y su entorno próximo, analizando todas las afecciones y condicionantes que puedan influir para establecer los límites del sector. La nueva delimitación de suelo urbanizable se ajustará a la cartografía disponible y a la realidad física según la información fotográfica y de campo disponible.

Mediante esta modificación propuesta no se ven alterados los fines y objetivos del planeamiento vigente, ni el interés público en el que se tiene que basar cualquier decisión en materia de planeamiento. No obstante, por tratarse de una innovación de planeamiento se cumple el artículo 39 del TRLOTAU, como se justificará en esta memoria. Además, se justificarán cuáles son las mejoras para el bienestar de la población de manera expresa y concreta, para lo cual se han analizado diversos escenarios o alternativas que darían diferentes modelos de crecimiento, al objeto de realizar una reclasificación coherente y adecuada del Suelo Rústico existente, y siempre conforme al mandato establecido en el TRLOTAU y en consonancia con el modelo territorial planteado en el POM en redacción.

1.1.4. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE

El documento de planeamiento vigente a fecha actual en el municipio es la Modificación 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, aprobada definitivamente por Orden

197/2018, de 21 de diciembre, de la Consejería de Fomento, con fecha de publicación en el DOCM el 28 de diciembre de 2018.

El PGOU de Toledo de 1986 vigente, proponía la división del Término Municipal en las siguientes clases y categorías de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
 - Suelo Urbanizable Programado.
 - Suelo Urbanizable No Programado.
- Suelo No Urbanizable
 - Suelo No Urbanizable.
 - Suelo No Urbanizable Protegido.

El suelo que ahora se pretende reclasificar se encontraría dentro de la categoría de suelo no urbanizable con parte en no urbanizable protegido, que con la clasificación establecida en la normativa vigente (TRLOTAU) se asemejaría al suelo rústico de reserva.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana ha contado con varias modificaciones puntuales. De todas ellas se han aprobado definitivamente las siguientes:

• Modificación Puntual sin numerar.

Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 22 de mayo de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 30.06.1995).

Esta modificación puntual sin numeración afectaba a los artículos 251 y 252 de las normas urbanísticas. Estos artículos se refieren a las determinaciones de los anuncios y banderines en las edificaciones.

• Modificación Puntual nº2

La modificación puntual número 2 modificaba la calificación de la parcela 112 de la unidad urbanística UU.3 Santa Bárbara. Esta modificación se aprobaba definitivamente por Orden de 13 de enero de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 22.01.1993).

• Modificación Puntual nº3

La modificación puntual número 3 afectaba a la unidad 4 de la 5ª fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 16 de junio de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 09.07.1993).

• Modificación Puntual nº5

La modificación puntual número 5 afecta a la unidad 1.E situada al este del barrio de San

Antón para definir el ámbito de la misma y mantener el arroyo del Aserradero como suelo rústico protegido en una banda. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 26 de noviembre de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 30.06.1995).

- Modificación Puntual nº6

La modificación puntual número 6 corresponde con el nuevo trazado de la variante N-401 en el tramo situado al norte del río Tajo, en su enlace con la carretera de Mocejón, previendo una nueva rotonda que permite el acceso a la actual Avenida de Castilla-La Mancha. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 30 de noviembre de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 15.12.1993).

- Modificación Puntual nº7

La modificación puntual número 7 corresponde con la modificación de los artículos 251 y 252 de las normas urbanísticas del mismo. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 22 de mayo de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 15.12.1995).

- Modificación Puntual nº9

La modificación puntual número 9 tiene por objeto la modificación de la calificación de una parcela de equipamiento de la 4ª fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia para un nuevo uso religioso en la misma. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 22 de diciembre de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 06.01.1996).

- Modificación Puntual nº10

La modificación puntual número 10 tiene por objeto la calificación de una parcela de equipamiento docente en la calle de San Pedro el Verde. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 22 de diciembre de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 06.01.1996).

- Modificación Puntual nº11

La modificación puntual número 11 corresponde con la primera ordenación detallada que se efectuaba de la unidad urbanística número 5 en la zona de la Fábrica de Armas, como desarrollo del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Toledo y la Gerencia de la Infraestructuras de la Defensa en 1997 para la obtención de los inmuebles de la antigua fábrica de Armas para poder ubicar un uso dotacional destinado a la Universidad. Esta modificación se aprueba definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 17 de marzo de 1998, previo dictamen del Consejo Consultivo y a propuesta del Consejero de Obras Públicas (DOCM 30.04.1998).

- Modificación Puntual nº12

La modificación puntual número 12 corresponde con una modificación de la ordenación de

las fases 1ª+2ª de la zona residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia para ubicar un suelo dotacional de uso deportivo. Esta modificación se aprueba definitivamente por Resolución de 10 de febrero de 1998 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 20.02.1998) y por acuerdo del Consejo de Gobierno de 19 de mayo de 1998 (DOCM 03.07.1998).

- Modificación Puntual nº14

La modificación puntual número 14 corresponde con una modificación del artículo 415 de las normas urbanísticas del PGMOU, en el que se permiten usos terciarios y se indica la necesidad de contar con evaluación de impacto ambiental. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 14 de abril de 1999 de la Consejería de Urbanismo y Vivienda (DOCM 23.04.1999).

- Modificación Puntual nº17

La modificación puntual número 17 corresponde con una modificación de la ordenación detallada en la manzana P-186 de la unidad urbanística denominada primer ensanche, en la Avenida de Madrid. En este emplazamiento se efectuó una adecuación de las alineaciones de esta manzana de suelo urbano. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 18 de enero de 2000 de la Consejería de Obras Públicas.

- Modificación Puntual nº18

La modificación puntual número 18 corresponde con una modificación de la unidad urbanística unidad 4 de la 5ª fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia, que ya se había ordenado con la modificación puntual número 3. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 27 de marzo de 2000 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 14.04.2000).

- Modificación Puntual nº19

La modificación puntual número 19 corresponde con la modificación de la zona ferroviaria situada al norte del barrio de Santa Bárbara. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 14 de octubre de 2002 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 31.10.2002).

- Modificación Puntual nº20

La modificación puntual número 20 corresponde con la modificación de los terrenos de la unidad urbanística número 5, denominada como Fábrica de Armas, en la que se prevé una nueva ordenación con respecto a la modificación puntual 11 anteriormente aprobada. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas de 21 de octubre de 2003 (DOCM 31.10.2003), habiéndose cumplimentado las observaciones de dicha Orden por acuerdo 16 de octubre de 2003 (BOP 20.01.2004).

- Modificación Puntual nº25

La modificación puntual número 25 corresponde con una modificación de la ordenanza de aplicación en el ámbito de Los Cigarrales. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 20 de diciembre de 2005 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (DOCM 18.01.2006).

- Modificación Puntual nº26

La modificación puntual número 26 corresponde con una nueva redacción de la ordenanza 14 de la zona industrial del polígono de Santa María de Benquerencia. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 31 de noviembre de 2005 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (DOCM 23.12.2005).

- Modificación Puntual nº28

La modificación puntual número 28 se redacta para adecuar el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo de 1986 (en adelante PGMOU.86), a la Orden 40/2018 de 14 de marzo de la Consejería de Fomento, por la que se anula la Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se aprobaba el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo, en ejecución del fallo de varias Sentencias de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 22 de marzo de 2018.

Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden 197/2018, de 21 de diciembre, de la Consejería de Fomento, con fecha de publicación del 28 de diciembre de 2018.

Todas estas tienen carácter puntual, fruto del procedimiento innovador previsto en el vigente 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 de Castilla La Mancha.

De esta manera el vigente PGOU de 1986 es el documento urbanístico con que cuenta el municipio de Toledo, siendo un planeamiento actualmente en revisión por parte del Ayuntamiento de Toledo.

En este momento se está realizando la Modificación nº29 del PGOU, que cuenta ya con aprobación inicial. No obstante y ante la gran demanda de suelo que hay en la actualidad y la falta de suelo urbanizable en el municipio de uso industrial que permita la implantación de grandes empresas, y dado el proceso tan largo de tramitación que lleva un POM, se

hace necesario tramitar la presente Modificación N°29 del PGOU de Toledo, acorde al modelo territorial previsto en el anulado POM de 2007, con el objetivo fundamental de aprovechar los recursos, oportunidades del mercado, sinergias, infraestructuras existentes, etc.

1.1.5. IMPLICACIONES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Con la modificación 31 del P.G.O.U. de Toledo, únicamente se modifica la clasificación de suelo que delimita con la Unidad Urbanística 25 (U.U.25), puesto que dicha unidad ya es urbanizable y cuenta con aprobación definitiva. Se clasificarán como suelo urbanizable 480.473,13 m² de suelo y se incluirán junto con los terrenos de la actual UU25 en un área de reparto, con lo que el área de reparto del nuevo sector de suelo urbanizable industrial asciende a 680.913,11 m² de suelo.

1.1.6. MARCO TERRITORIAL

Los artículos 30 del TRLOTAU y artículo 41 Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (en adelante RPTRLOTAU), establecen que, formará parte de la Memoria Informativa de los planes, y por tanto y conforme al artículo 39 del TRLOTAU, del instrumento de innovación que los modifica, el estudio de las características básicas y generales del Término Municipal, en este caso de Toledo, en el momento de redacción del mismo.

1.1.6.1 DATOS BÁSICOS.

El municipio se halla situado en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, encuadrándose administrativamente en 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 2.094.957 habitantes (año 2013), con una densidad territorial de 26,44 hab/Km², hallándose a gran diferencia de la media nacional de España que se sitúa muy cerca de los 80 habitantes por Km².

La región Castellano-Manchega 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.

NOMBRE: Ayuntamiento de Toledo
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDO2828B60B5566C0254B90
PUESTO DE TRABAJO: Sello Electrónico
FECHA DE FIRMA: 15/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 8933282A2441D2737E51D5B704713CD7308E468

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, y 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. La provincia no presenta ningún punto por encima de los 2.000 metros de altura, ya que, los 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, constituyendo 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 Tiétar. 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 Tiétar). 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 de 703.772 habitantes en el año 2020, según INE, población que ha ido descendiendo desde los 711.228 habitantes del año 2012, fecha en la se consiguió el mayor número de habitantes en la misma.

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.

La provincia de Toledo está atravesada por varias líneas de ferrocarril que conducen, en casi todos los casos hacia Madrid. Destacan las líneas de Madrid-Lisboa y Madrid-Andalucía, así como las distintas líneas del tren de alta velocidad Madrid-Toledo, y el de Madrid-Sevilla

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 abarca una gran parte de la comarca de La Sagra y los municipios del alfoz de la ciudad de Toledo, cuyo municipio se identifica con el número 168 de la imagen siguiente. Esta zona cuenta con una superficie total de 1.894,48 Km². Esta comarca cuenta con una densidad de 147 habitantes por Km² (143 Km² en el año 2009).



Los 45 municipios se constituyen en 176 núcleos de población identificados en el año 2011, ya que varios de ellos (sobre todo en La Sagra norte) cuentan con varios núcleos de población en cada municipio.

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, Olias del Rey, Ugena y Yeles.

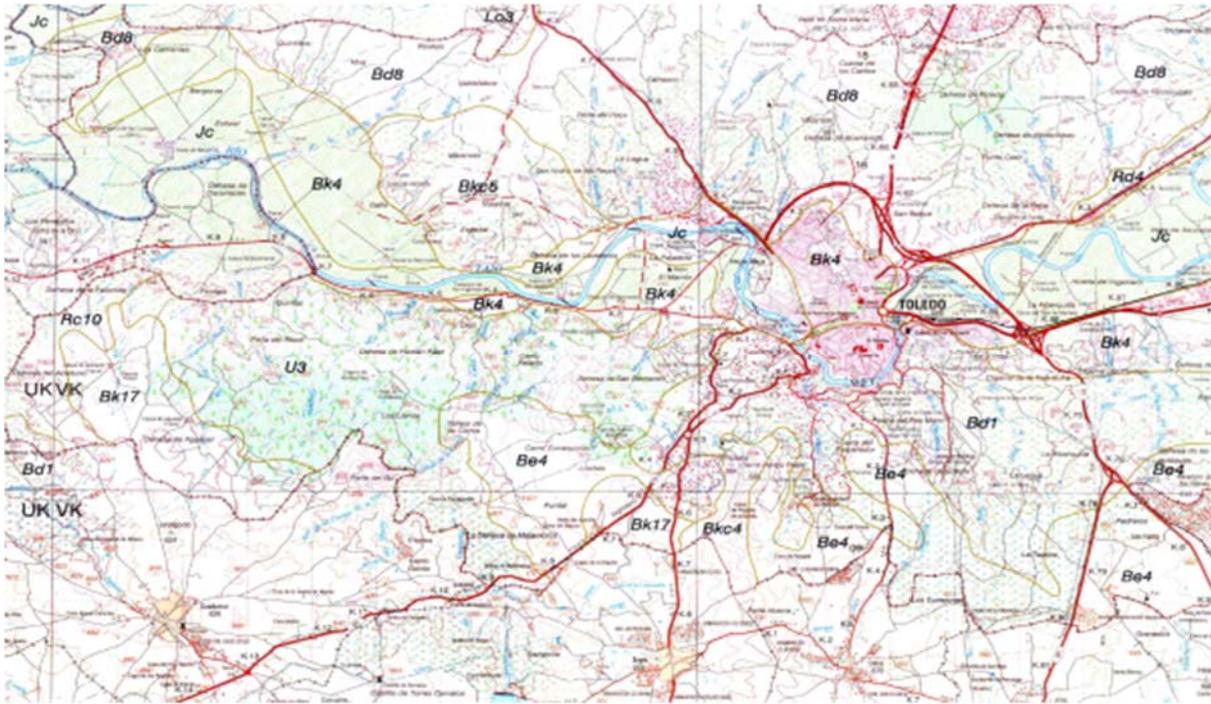
1.1.6.2 GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA.

Durante el estudio del territorio es imprescindible conocer la estructura geológica del mismo, su formación, las causas y consecuencias de sus cambios. El estudio de elementos como la capacidad portante, estabilidad, cohesión, susceptibilidad a la erosión, etc., sirven para conocer el riesgo potencial generado por las posibles actuaciones que se proyecten.

Así mismo el estudio del medio abiótico es imprescindible para el conocimiento de las características del medio natural ya que el tipo de roca es uno de los factores que determinan el crecimiento de las especies vegetales y por lo tanto los aprovechamientos y usos del suelo.

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.



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 arcólicas (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 dístricos también presentan asociaciones más o menos evidentes en determinados emplazamientos. Así, a estos suelos se les asocian Luvisoles cálcico-

crómicos y Cambisoles éútricos -estos últimos minoritarios-, en las zonas donde el material originario son arcosas (Bd 8); Y Xerorankers, cuando son gneises (Bd 1). Estos Cambisoles dístricos 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).

Suelos del sector meridional

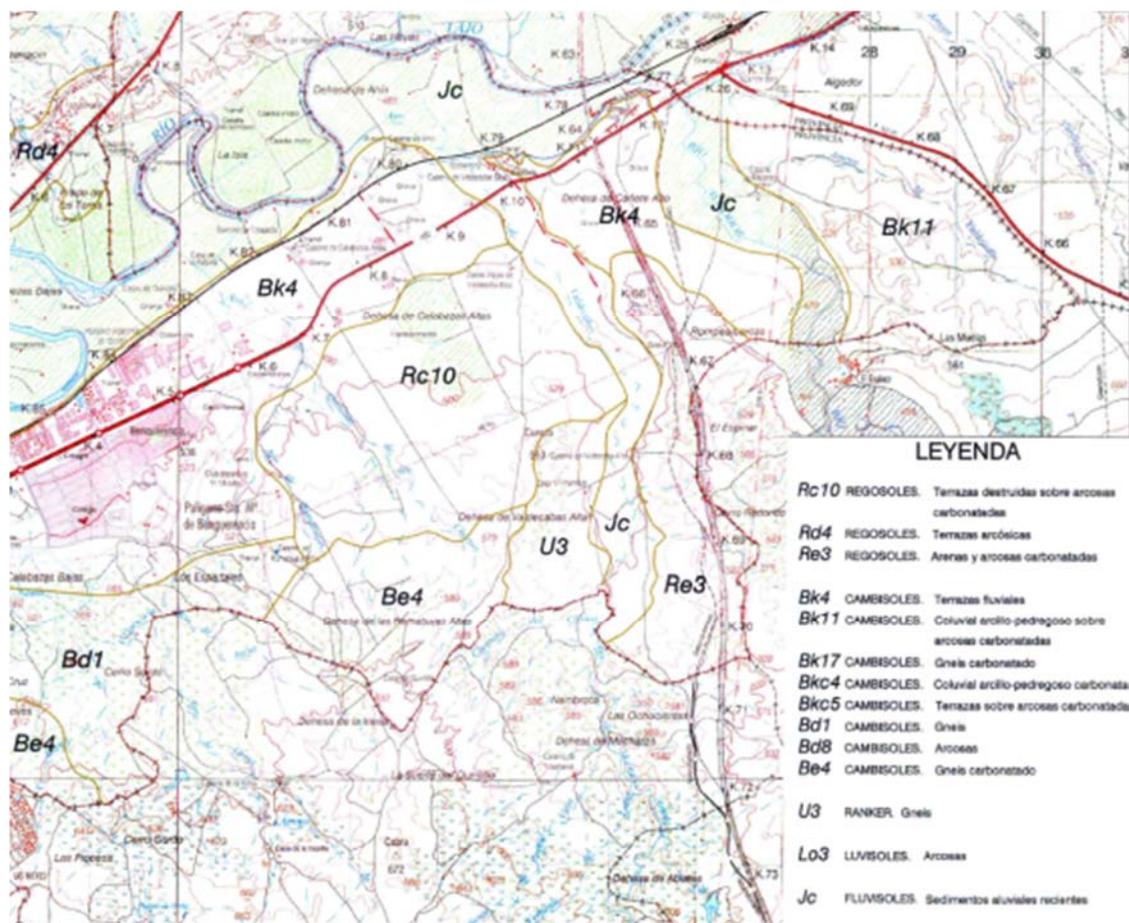
En la zona del término municipal de Toledo al sur del río Tajo aparecen, como ya se dijo anteriormente, diversos tipos de Cambisoles. Los Cambisoles cálcicos que aparecen en este sector se diferencian de los anteriormente tratados en los materiales originales, que en este caso son de naturaleza silíceo -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 dístricos, 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 éútricos (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 ócrico. 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 éútricos aparecen con inclusiones más o menos notorias de otros cambisoles, concretamente Cambisoles cálcicos, y de manera esporádica, con Xerorankers (Be 4). Los Cambisoles éútricos 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 arcósicas 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.

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 dísticos (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).

1.1.5.5 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.

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 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.

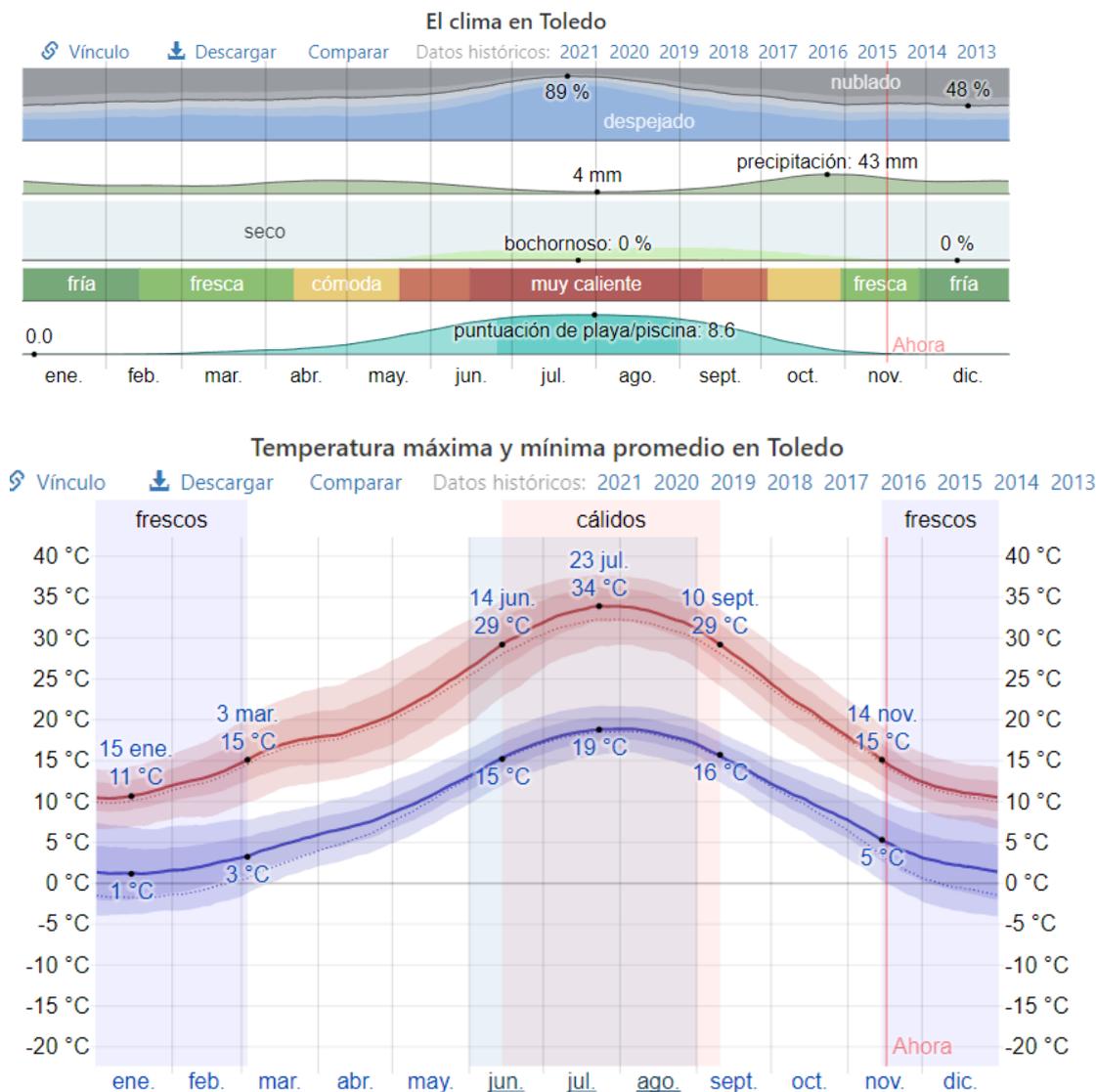
A partir de los datos de temperaturas medias y precipitaciones medias mensuales, se puede observar que Toledo no padece de fríos excesivos, aunque durante un par de meses invernales el ambiente es frío. Sin embargo, destaca en el climograma el período estival, caracterizado por una práctica ausencia 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.

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.



1.1.6.6 HIDROLOGÍA.

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.

En el margen izquierdo del río, que es donde se ubica el sector UU.25, existen los siguientes cauces públicos cercanos al mismo:

- 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.

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 Tajo 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.

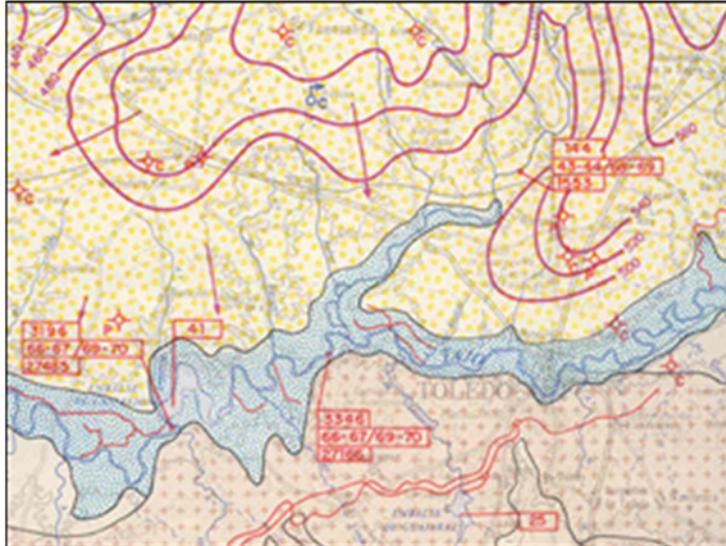
En el cauce del río existe un total de doce (12) azudes, siete de los cuales se sitúan en el meandro del casco Histórico.

1.1.6.7 HIDROGEOLOGÍA.

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

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 arcósicas, 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 neogena.

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 leu 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.

Estudio hidrológico de Avenidas.

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 (actualmente anulado).

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 (QMCO), 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.
- 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 m3/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 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
<i>El perfil 53 corresponde con el puente de Parapléjicos, y el perfil 55 con el Molino El Egido.</i>				

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.

1.1.6.8 VEGETACIÓN

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 Mediaterránea
- 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 relicto.

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 parte 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 sustratos 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 tenacísima*),

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-aragonense seca basófila de la encina (*Bupleura rigidi-Querceta rotundifoliae sigmetum*). En la zona suroccidental estarían la serie mesomediterránea luso-extremadurese 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.

Vegetación actual

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*)
- 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 hispánica*
- *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*.

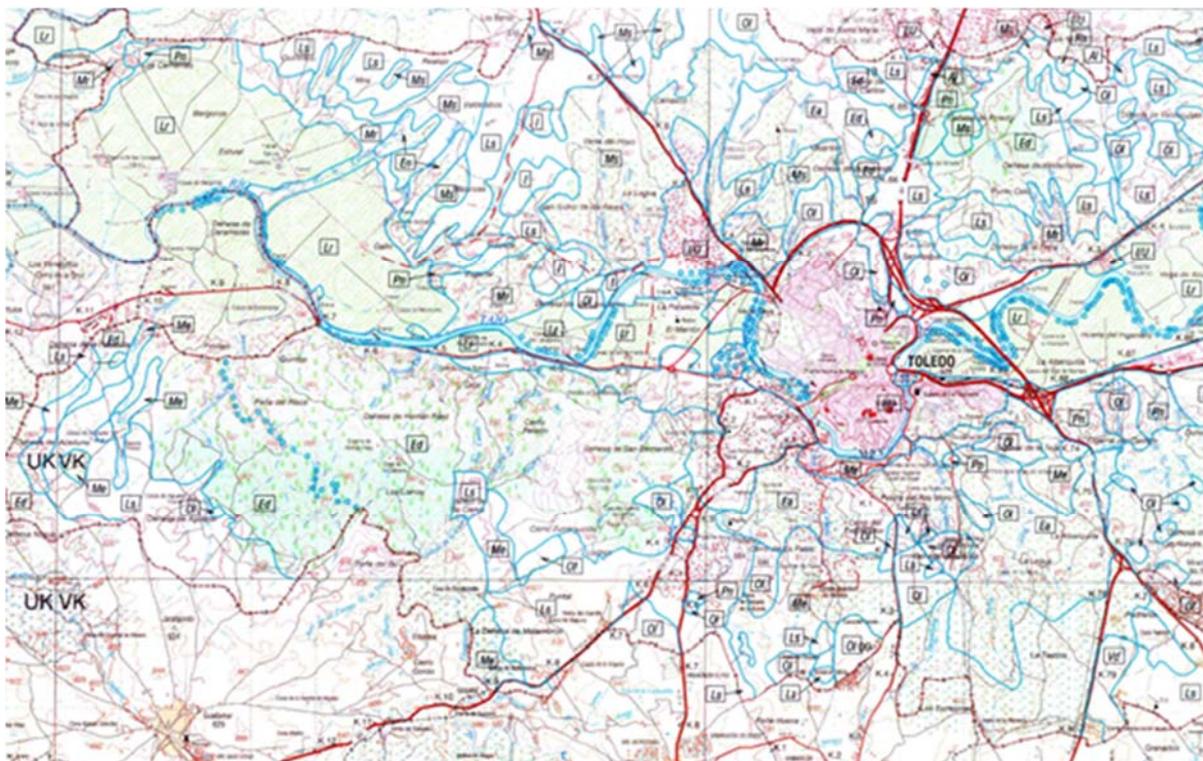
En algunos enclaves arcillosos (taludes y bordes de caminos), y en los campos de cultivo abandonados, aparecen sisallares nitrófilos, comunidades abiertas que suelen acompañar a los retamares y las formaciones de bolinas. Junto al sisallo (*Salsola vermiculata*) y a *Peganum harmala* aparecen otras plantas, 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*.

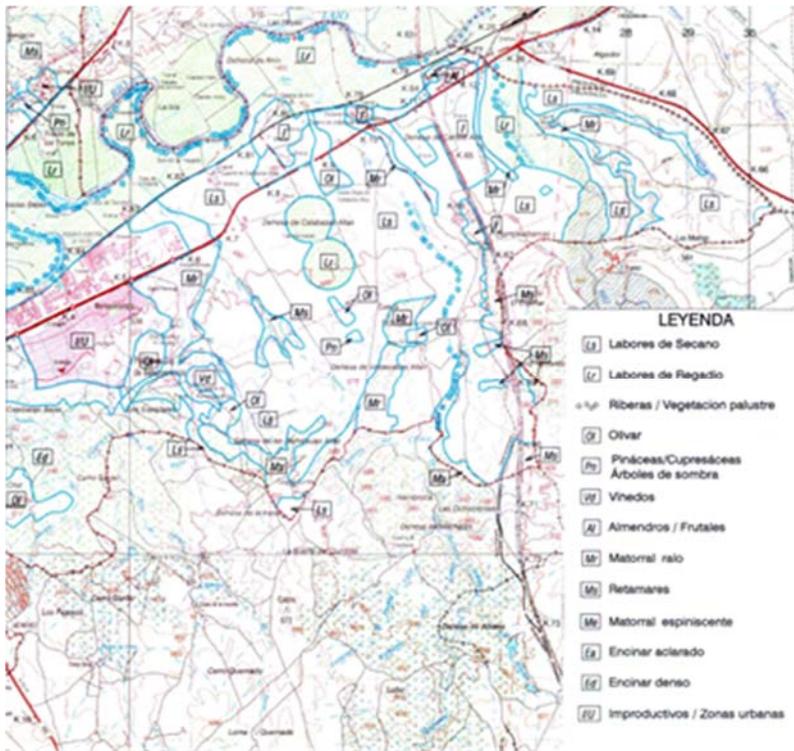
Por último, entre las formaciones seriales del encinar manchego, existe una comunidad de carácter termófilo que aparece puntualmente, generalmente en situaciones ecotóxicas entre el dominio climatófilo del encinar, y las formaciones edafófilas riparias, y corresponde con las comunidades densas de *Oxyris 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 salteada a lo largo de ambas orillas del río, constituyendo enclaves. En algunos puntos de las márgenes del río Tago, 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*), la cornicabra (*Pistacia terebinthus*), *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 juncuales 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.

1.1.6.8 FAUNA

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.

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.
- 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.

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. *toxosfoma*),
- 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 el margen izquierdo 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 buitrón (*cisticola juncidis*).

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*, el 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 chorlito 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 merula*), el petirrojo (*Erithacus rubecula*), el chochín (*Troglodytes troglodytes*), y el escribano soteño (*Emberiza cirrus*, 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 cultripes*), el sapillo partero (*Alytes cisternasii* y *A. obstetricans*), los sapos común (*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 ápodico 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 pardillo 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 (*Círeus 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 (*Burhínus 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 curruca 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 ochruros*).

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 (*Coraeías garrulus*).

Los reptiles son los que presenten 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 hispánica*).

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 cercanos 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 permatus*), 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 loina*). 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 primilla (*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, verdecillos, 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 (*Sóurus vulgaris*) y el murciélago común (*Pipistrellus pipistrellus*). Entre los reptiles existe la salamanquesa común (*Tarentola mauritanica*), y las lagartijas comunes.

Zonas de interés faunístico

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

- Cerros del río Algodor.
- Riberas del Algodor
- Arroyo Valdecaba
- Dehesa de Ramabujas Altas
- Encinares al sur del polígono industrial

- Graveras de Ahín
- Barranco de la Degollada
- Riberas del puente de San Martín
- Riberas y taludes del río Tajo
- Encinares del suroeste. Arroyo Guajaraz.
- Islas fluviales del Tajo
- Riberas del tramo final del río Guadarrama
- Toledo, Casco Histórico o monumental.

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.

Valoración de la vegetación en el sector objeto de la Modificación 31 (UU.25+Ampliación)

Este ámbito no se encuentra dentro de las zonas de interés faunístico, ni se encuentra dentro del ámbito declarado de las especies amenazadas.



En el ámbito del sector, se indica que se trata de un suelo totalmente antropizado por la presencia de varias infraestructuras y por la ausencia de cultivos en la zona. Esta zona al estar en el límite del suelo urbano con un uso industrial carece de fauna específica que se deba citar, salvo la relativa a la habitual en entornos urbanos.

Montes públicos

Evidentemente en el ámbito del sector objeto de la Modificación 31 (UU.25+Ampliación), no existe ningún monte público. Tampoco existe ningún monte en las cercanías de este sector.

Paisaje

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.

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.

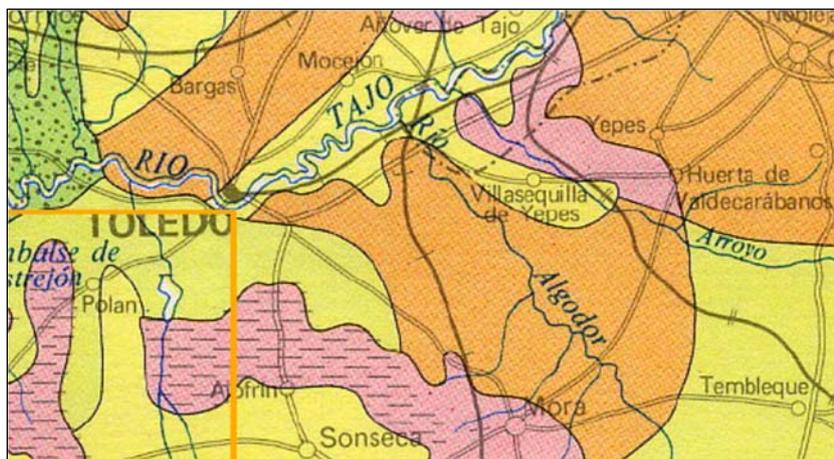
Se pueden definir los paisajes según el grado de intervención humana en natural, seminatural y cultural. El paisaje cultural podría definirse como aquel cuya identidad está definida principalmente por pautas y estructuras originadas por el uso humano o también como extensión de campo modificada por las 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 adhesados, 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.



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.

El paisaje en la comarca de Toledo

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.

El paisaje en el municipio

Dentro del municipio se pueden ver paisajes con una mayor calidad debiendo ser concebidas como patrimonio ambiental y cultural y como un componente fundamental de identidad local. El municipio está formado por lomas y amplios valles modelados sobre las arenas y arcosas existentes en los arroyos que vierten al Tajo, que es el gran protagonista del paisaje de Toledo.

El municipio se encuentra entre las tres zonas morfológicas que corresponde con

- La vega
- La campiña
- La meseta cristalina.

Estas zonas se dividen a su vez en las unidades ambientales que ya se han citado en anteriores apartados.

a) Paisaje de Vega.

Comprende toda la vega del Tajo, los fondos de valle planos del Algodor, Valdecaba y los extensos cultivos agrícolas de Estiviel y Berganza en el extremo occidental de la llanura fluvial. Es un paisaje ordenado en donde se reconoce la actividad humana, es el paisaje culto. Elemento destacable en él es la ribera, pero puede no existir o no verse el agua superficial; de hecho, su existencia se presiente en el arbolado de ribera, el chopo o el taray, en los verdes de los regadíos en contraste con el resto de la vegetación, o incluso en el enorme círculo de los pivots agrícolas.

Es un paisaje llano, tendido a lo sumo, con una línea de horizonte nítida por la aparición del monte, la ladera o el cielo. Las construcciones y elementos agrarios destacan como hitos y referencias. Hay canales, acueductos y pozos que identifican inequívocamente el regadío.

En las proximidades de la capital, este paisaje se complica y pierde cohesión, aunque mantiene rasgos claros, como la llanura y la vegetación de ribera. Los cultivos han ido desapareciendo hacia eriales y huertos abandonados.

b) Mosaico de secano y matorral

Se refiere este dominio al paisaje rústico de labor. Es un mosaico de parcelas extensas, que coexisten con islas de arbolado o más frecuentemente con otras manchas de matorral arbustivo y aclarado. En muchas ocasiones este matorral se presenta con un porte ralo mientras que en otras ocasiones es un pastizal no diferenciable del barbecho. La textura y distribución de sus componentes tiene mucho que ver con la forma del modelado y la aptitud del suelo al cultivo. Se puede observar tanto en la Campiña como en la Meseta cristalina.

c) Monte mediterráneo

Se refiere al bosque esclerófilo, paisaje de arbolado con una cubierta desde densa hasta algo aclarada, mayoritariamente formado por encina y con matorral acompañante. Como se ha comentado en apartados anteriores, el municipio de Toledo cuenta con buenos ejemplos de este tipo de monte. Tiene una textura rugosa por la cubierta arbórea, a lo que acompaña un color verde coriáceo, algunas veces oscuro y apagado y otras veces brillante para reflejar el sol. Estos matices son estacionales, destacando cromáticamente en primavera y en las otoñadas bonancibles.

Generalmente contiene variada representación de la fauna silvestre, destacando aves y mamíferos. El carácter montaraz se obtiene con formas de relieve medias y acusadas, en laderas con alguna pendiente y en vertientes inclinadas. En zonas llanas el monte se

adhesa.

Hay un paso gradual entre el dominio paisajístico del monte y el de mosaico de secano y matorral, precisamente a través de estos últimos. En este territorio es más frecuente el tránsito de monte a matorral y de aquí al secano que el paso de la dehesa a los cultivos de cereal. La estructura de propiedad en fincas grandes y el aprovechamiento cinegético influyen también en esta situación.

d) Áreas humanizadas

Paisaje típicamente urbano, residencial, industrial, con infraestructuras y equipamientos.

En la imagen siguiente se describe el mapa forestal del municipio, donde se pueden ver con claridad las masas arbóreas situadas generalmente al sureste y suroeste del municipio.



Paisaje en el ámbito del sector UU.25

Se trata de un espacio limitado en cuanto su superficie en el que la presencia de las infraestructuras le ha condicionado, al quedar desmembrado de la zona de vega del río donde se encontraría en el caso de que no existiera la barrera física del ferrocarril. Esto ha supuesto un cambio radical en la imagen de la zona, como se puede ver en las imágenes aéreas



Actualmente se trata de un terreno con una antropización evidente debido a estas infraestructuras y la presencia de suelo industrial en su colindancia.

Vías pecuarias

Tras consultar la página web de la Consejería competente en la materia, se ha comprobado, que en la zona objeto de planeamiento existe una vía pecuaria entre la parcela 2 del polígono 86 y la parcela 6 del polígono 88.

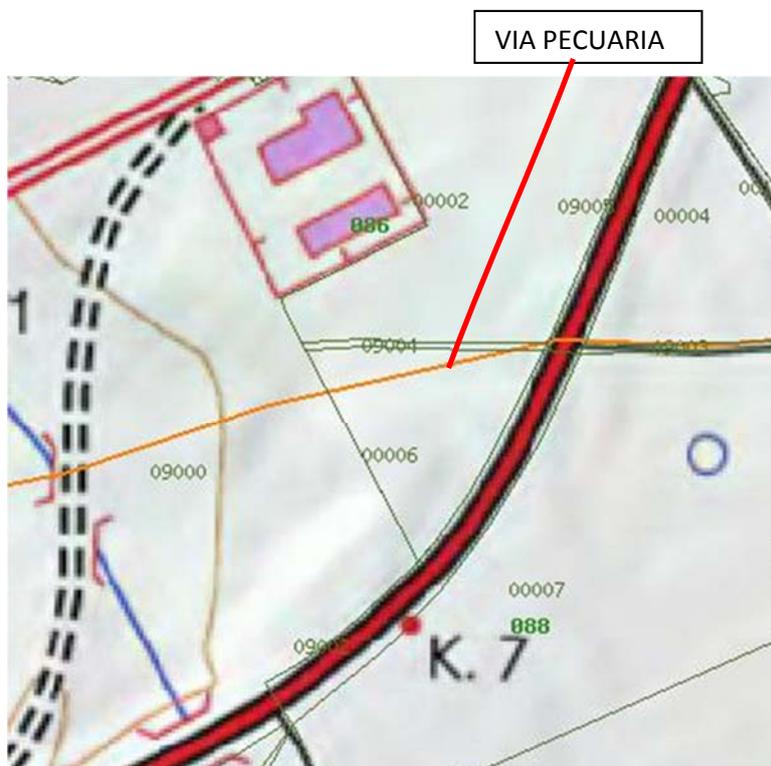


IMAGEN CONSEJERÍA DE AGRICULTURA

Accesos y viales

Como ya se ha indicado el terreno carece en la actualidad de acceso rodado, el desarrollo de los terrenos plantea la conexión viaria, en el lindero oeste del mismo, con la calle Ventalomar y en el suroeste con la calle río Jarama, proponiéndose la prolongación de la misma con un nuevo viario.

1.1.6.10 CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS.

Toledo cuenta con una comunicación por carreteras buena con todos los municipios colindantes (A-42, CM-40, N-400, N-403...).

Toledo se encuentra en un lugar estratégico; estando colindante al eje comercial de la A-42 y la zona Sur de la Comunidad de Madrid.

Estructura demográfica

Las tasas demográficas en los últimos años son claramente favorables para la comarca en comparación con la región y con la nación en su totalidad. Hay que destacar que el envejecimiento es muy inferior en la comarca, lo que incide en el que el valor de reemplazo es muy elevado, superando en más de la mitad al de la región. Es evidente que la comarca crece con mucha más fuerza que la comunidad y que el conjunto nacional.

TASAS DEMOGRÁFICAS 2011 %			
	OMARCA	COMUNIDAD	ESPAÑA
DEPENDENCIA	42,5	49,3	47,1
ENVEJECIMIENTO	11,6	17,6	17,2
MATERNIDAD	25,3	21,7	21,3
TENDENCIA	110,0	103,5	104,8
REEMPLAZO	157,8	140,5	114,3

La comarca cuenta con una fuerte dedicación a los servicios y a la industria como se puede ver por el número de empresas y sobre todo por el número de empleados en dichos sectores que entre los dos suponen más del 80% del total. El sector agrícola es muy reducido y se limita a un 3,50%, cifra muy baja en comparación con el resto de la provincia y comunidad autónoma. Se incluyen a continuación los datos del Ministerio de Trabajo del año 2007.

TRABAJADORES POR ACTIVIDAD 2007		
	NUMERO	%
AGRICULTURA	3.097	2,40
INDUSTRIA	23.466	18,30
CONSTRUCCION	17.735	13,90

SERVICIOS	83.744	65,40
Total	128.042	100,00

EMPRESAS POR ACTIVIDAD 2007		
	NUMERO	%
AGRICULTURA	406	3,50
INDUSTRIA	1.634	14,00
CONSTRUCCION	2.177	18,60
SERVICIOS	7.469	63,90
Total	11.686	100,00

La distribución de los cultivos se detalla en los datos de 2007 y 2011 del cuadro siguiente del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, en los que hay que destacar la elevada superficie no cultivable, que supera más del 12% del total de la comarca. Las explotaciones mayores radican en la superficie destinada a herbáceos.

DISTRIBUCIÓN SUPERFICIE EXPLOTACIONES	2007		2011	
	VALOR	%	VALOR	%
HERBACEOS	98.869,3	59,56	106.503,6	56,31
LEÑOSOS	21.636,3	13,03	21.639,7	11,44
PASTOS	22.479,6	13,54	29.724,5	15,72
ESPECIES FORESTALES	1.783,3	1,07	2.798,7	15,72
OTROS ESPACIOS NO AGRICOLAS	20.521,5	12,36	28.470,3	15,05
SUPERFICIES ESPECIALES	696,7	0,42	0	0
Total	165.986,9	100,00	189.136,8	100,00

Los comercios abarcan todo el tipo de establecimientos, contando con un número elevado. Este número se ha mantenido, en los últimos años, frente al incremento elevado de los anteriores años de la década, en la que los establecimientos habían aumentado como consecuencia del crecimiento poblacional:

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	2010	2011
COMERCIO AL POR MAYOR	1.572	1.622
COMERCIO AL POR MENOR	5.254	5.284
TOTAL	6.826	6.906
TEXTIL CONFECCION CALZADO	610	622
FARMACIAS-PERFUMERIA	290	292
HOGAR, BRICOLAGE	1.023	988
VEHÍCULOS ACCESORIOS	489	482
COMBUSTIBLE	95	92
BIENES USADOS	3	7
OTRO COMERCIO AL MENOR	5	5
COMERCIO NO ALIMENTARIO	3.181	3.185
COMERCIO MIXTO	654	659
FRUTAS VERDURAS	85	86
CARNES, HUEVOS, CAZA	224	225
PESCADOS	82	84
PAN PASTELERIA LACTEOS	217	204
VINOS Y BEBIDAS	8	9
TABACO	257	239
ALIMENTOS Y BEBIDAS GRAL	546	557
COMERCIO ALIMENTARIO	1.419	1.404

En la comarca el equipamiento básico abarca todos los equipamientos necesarios. En los últimos años únicamente hay que destacar el fuerte descenso en el número de oficinas de las cajas de ahorro, debido a los procesos de fusión bancaria efectuados.

EQUIPAMIENTO BASICO	2010	2011
HOTELES Y MOTELES	45	52
HOSTALES Y PENSIONES	58	55
FONDAS Y HUÉSPEDES	2	3
HOTELES Y APARTHOTELES	6	6
RESTAURANTES	493	499
CAFETERIAS	93	94
BARES Y CAFES	1.230	1.255
BANCOS	77	74
CAJAS DE AHORRO	179	107

EQUIPAMIENTO BASICO 2	2010	2011
FARMACIAS	132	142
VENTA CARBURANTES	79	74
LOCALES DE CINE	3	3
PANTALLAS DE CINA	21	21
BUTACAS DE CINE	4.176	4.176

Fuente Camerdata-AIMC

La superficie del suelo urbano es inferior al diez por ciento del total de la comarca. No obstante, esta superficie ha ido aumentando considerablemente en los últimos años, ya que ha pasado de 11.579 hectáreas en el año 2006 a la superficie actual de 16.671 hectáreas. Este aumento es debido fundamentalmente a los fuertes crecimientos de la zona de la Sagra, en los que se han efectuado importantes desarrollos en suelos urbanos y urbanizables, en más de veinte municipios. También dentro de esta cifra figura la elevada superficie de suelo urbanizable que preveía el POM de la ciudad de Toledo en el año 2007, y que es superior a 3.100 Ha. Las superficies globales en la comarca son:

PARCELAS	Ha	%
URBANAS	16.671	8,78
RUSTICAS	172.838	91,21
TOTAL	189.509	100,00

Fuente. Ministerio de Economía y Hacienda 2011

En el suelo rústico se pueden reseñar los siguientes datos:

SUELO RUSTICO	
NUMERO TITULARES	-
NUMERO PARCELAS	91.727
NUMERO SUBPARCELAS	112.121
SUPERFICIE TOTAL Ha	172.838
VALOR CATASTRAL €	210.568.000

Fuente. Ministerio de Economía y Hacienda 2010

SUELO RUSTICO	Nº	%
LABOR SECANO	92.386	54,7
LABOR REGADIO	21.848	12,9
PASTOS Y TER. INCULTOS	28.560	16,9
OLIVAR	16.049	9,5
VIÑA	6.364	3,8
FRUTALES	653	0,4
PLANTAS SUBTROPICALES	19	0
ESPECIES MADERABLES	3.126	1,9
TOTAL	169.005	100,0

Fuente. Ministerio de Economía y Hacienda 2010

En el suelo urbano casi todas las parcelas edificadas tienen un porcentaje muy reducido al estar por debajo del 60%, frente a los solares vacantes. Además, destaca que la superficie de estos últimos es muy superior a la de las parcelas edificadas. Esto significa que existe un elevado número de parcelas vacantes provenientes de urbanizaciones ejecutadas y no ocupadas, aspecto que se puede ver en las más de cincuenta mil parcelas entre 100 y 500 m², muchas de las cuales provienen de dichas urbanizaciones de los municipios de La Sagra. Asimismo, existe una importante bolsa de suelo clasificado vacante de ocuparse. Nuevamente hay que incidir en que el POM de Toledo recogía una elevada superficie de suelo que está sin desarrollar, y este aspecto se ha producido en menor medida en otras poblaciones de la comarca.

SUELO URBANO	Nº	%
USO RESIDENCIAL	133.047	59,6
OTRO USO	90.337	40,4
UNIDADES URBANAS	223.384	
PARCELAS EDIFICADAS	88.489	68,7
SOLARES	40.257	31,3
TOTAL PARCELAS		
EDIFICADAS	76.369.431	45,8
SOLARES	90.341.004	54,2
Total m²	166.710.435	

Fuente. Ministerio de Economía y Hacienda 2011

TERRENOS URBANOS m ²	Solares	Parcelas edificadas
MENOS DE 100	1.494	6.587
DE 100 A 500	25.004	56.881
DE 500 A 1.000	5.340	14.629
DE 1.000 A 10.000	6.971	9.711
MAS DE 10.000	1.448	681
Total	40.257	88.489

Fuente. Ministerio de Economía y Hacienda 2011

Evolución de la Población

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

Población				
Municipio	1981	1991	2001	2011
Arges	1.162	1.855	2.896	5.643
Bargas	4.791	6.112	7.109	9.666
Burguillos	490	676	1.155	2.724
Cabañas de la Sagra	885	953	1.312	1.968
Cobisa	186	323	2.219	4.045
Guadamur	1.441	1.540	1.638	1.855
Magán	701	806	1.236	3.091
Olias del Rey	1.665	3.323	4.729	7.002
Polán	2.800	3.083	3.349	4.032
Entorno metropolitano	20.941	26.447	34.704	51.066
Toledo	54.335	59.802	68.382	83.108
Total	75.276	86.249	103.086	134.174

Población							
Municipio	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Arges	5.712	5.894	5.900	6.000	6.093	6.163	6.341
Bargas	9.874	9.898	10.002	10.008	10.021	10.030	10.092
Burguillos	2.789	2.936	3.002	3.028	3.092	3.173	3.184
Cabañas de la Sagra	1.932	1.901	1.925	1.760	1.781	1.777	1.789
Cobisa	4.120	4.147	4.143	4.154	4.186	4.221	4.269
Guadamur	1.847	1.859	1.846	1.864	1.833	1.802	1.781
Magán	3.087	3.160	3.240	3.202	3.225	3.259	3.401
Mocejón	5.003	4.958	4.842	4.874	4.844	4.830	4.829
Nambroca	4.298	4.257	4.386	4.442	4.524	4.557	4.610
Olias del Rey	7.010	7.175	7.152	7.229	7.357	7.587	7.657
Polán	4.034	3.990	3.952	3.851	3.833	3.849	3.788
Entorno metropolitano	51.718	52.188	52.404	50.412	52.805	53.265	53.759
Toledo	84.019	83.593	83.334	83.226	83.459	83.741	84.282
Total	135.737	135.781	135.738	133.638	136.264	137.006	138.041

Si analizamos el cuadro podemos ver la población ha ascendido en cada década:

- 1981-1991: 10.963 habitantes, que supone un 14,56% en la década.
- 1991-2001: 16.827 habitantes, que supone un 28,13% en la década.
- 2001-2011: 31.088 habitantes, que supone un 30,15% en la década.
- 2011-2018: 3.867 habitantes, que supone un 2,88% en siete años de la última década.

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 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 haya 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.

- Además, la anulación de este último Plan ha supuesto la ausencia del suelo inicialmente previsto con los problemas surgidos por inexistencia de planeamiento lo que supone una inseguridad jurídica evidente. La aprobación con gran rapidez de la Modificación 28 del Plan General ha paliado provisionalmente esta situación.

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 que la década 2001-2011, Magán y Burguillos han duplicado su población con respecto a 1991, y otros como Argés y Cobisa han superado el 90% de crecimiento. Durante esta década el crecimiento de estos municipios, sin incluir Toledo, ha sido superior a la población que tenían los mismos en el año 1981.

Durante los últimos años, entre 2011 y 2018, el crecimiento se ha ralentizado en todos los municipios de forma que, si en la década anterior el crecimiento medio por año era de 3.607 habitantes, en la actualidad ha pasado a ser de 552 habitantes de media, existiendo algunas poblaciones que han empezado a perder habitantes (Cabañas, Guadamur, Mocejón y Polán), como se puede ver en la siguiente tabla:

Crecimiento absolutos				
Municipio	1981-1991	1991-2001	2001-2011	2011-2018
Arges	693	1.041	2.747	698
Bargas	1.321	997	2.557	426
Burguillos	186	479	1.569	460
Cabañas de la Sagra	68	359	656	-179
Cobisa	137	1.896	1.826	224
Guadamur	99	98	217	-74
Magán	105	430	1.855	310
Mocejón	441	259	713	-79
Nambroca	505	1.016	1.256	489
Olias del Rey	1.658	1.406	2.273	655
Polán	283	266	683	-244
Entorno metropolitano	5.496	8.247	16.352	2.693

Toledo	5.467	8.580	19.726	1.174
Total	10.963	16.827	36.078	3.867

Las poblaciones en las que ha aumentado en mayor medida el número de habitantes en la última década se recogen a continuación:

- Burguillos, con un 16, 87% en los últimos siete años, equivalentes a un 2,41% anual.
- Argés, con un 12,37% en los últimos siete años, equivalentes a un 1,76% anual.
- Nambroca, con un 11,87% en los últimos siete años, equivalentes a un 1,69% anual.
- Magán, con un 10,03% en los últimos siete años, equivalentes a un 1,43% anual.
- Olias del Rey, con un 9,35% en los últimos siete años, equivalentes a un 1,34% anual.

En el mismo periodo Toledo ha crecido un 1,41%, equivalente a un 0,20% anual.

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 Olias del Rey son ejemplos de esta situación. 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 3% 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, y en el periodo 2011-2018, 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 pasando desde un 0,96%, de media anual a 1,35%, y llegando a un 2,06% anual, cifra muy elevada para una ciudad, pero que se ha reducido en los últimos siete años a un 0,20% anual.

Crecimiento absolutos				
Municipio	1981-1991	1991-2001	2001-2011	2011-2018
Arges	693	1.041	2.747	698
Bargas	1.321	997	2.557	426
Burguillos	186	479	1.569	460
Cabañas de la Sagra	68	359	656	-179
Cobisa	137	1.896	1.826	224
Guadamur	99	98	217	-74
Magán	105	430	1.855	310
Mocejón	441	259	713	-79
Nambroca	505	1.016	1.256	489
Olias del Rey	1.658	1.406	2.273	655
Polán	283	266	683	-244
Entorno metropolitano	5.496	8.247	16.352	2.693
Toledo	5.467	8.580	19.726	1.174
Total	10.963	16.827	36.078	3.867

Crecimiento anual medio %				
Municipio	1981-1991	1991-2001	2001-2011	2011-2018
Arges	4,79	4,56	9,48	1,77
Bargas	2,47	1,52	3,60	0,63
Burguillos	3,27	5,50	13,58	2,41
Cabañas de la Sagra	0,74	3,25	5,00	-1,30
Cobisa	5,67	21,25	8,22	0,79
Guadamur	0,67	0,62	1,32	- 0,57
Magán	1,41	4,37	15,01	1,43
Mocejón	1,20	0,64	1,70	-0,23
Nambroca	3,24	4,48	4,38	1,70
Olias del Rey	7,15	3,59	4,81	1,34
Polán	1,01	0,86	2,04	- ,86
Entorno metropolitano	2,62	3,12	4,71	0,75
Toledo	0,96	1,35	2,06	0,20
Total	1,41	1,87	3,25	0,41

En los últimos este crecimiento se ha reducido en varios municipios del entorno manteniéndose en cifras altas únicamente en Burguillos y Magán. Mientras en Toledo el crecimiento es inferior a la media de su entorno metropolitano. 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 al doble que la ciudad. Es evidente que parte de la población absoluta acogida en el entorno ha provenido, en gran parte, de la propia ciudad de Toledo, al existir 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.

En estos años pasados se había detectado, en los estudios sociológicos realizados por el Ayuntamiento de Toledo, 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, 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 concentra 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, en el que los condicionantes culturales, paisajísticos y arqueológicos han impedido tener una ciudad compacta y han supuesto contar con barrios de 25.000 habitantes muy distantes entre sí, lo que supone varias centralidades de carácter dotacional, con 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 parte de 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 o territorial que marcarse 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.

NOMBRE: Ayuntamiento de Toledo
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2828B6CB5566C0254B90
PUESTO DE TRABAJO: Sello Electrónico
FECHA DE FIRMA: 15/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 8933282A2441D2737E51D5B704713CD7308E468

1.1.7 ESTUDIO DE LA SITUACIÓN DEL ÁREA A RECLASIFICAR

Se presenta a continuación un estudio pormenorizado de la situación actual de la zona donde se pretende realizar la reclasificación de suelo y su entorno, analizando las características básicas que determinan que su situación, localización, topografía, superficie y usos óptimos para la implantación de un uso industrial logístico y por lo tanto es necesario la modificación puntual de PGOU para reclasificar el suelo.

1.1.7.1 SITUACIÓN

El ámbito incluido dentro de la alternativa propuesta para la reclasificación de Suelo No Urbanizable (Rústico de Reserva y rústico protegido) en Suelo Urbanizable de Uso Industrial, se localiza al Este del Término Municipal de Toledo, limitando:

- Al Norte, con suelo clasificado como no urbanizable Protegido en el vigente PGOU, semejable al Rústico de Especial Protección del TRLOTAU.
- Al Sur, con suelo clasificado como urbano en el vigente PGOU y con suelo clasificado como no urbanizable en el vigente PGOU, semejable al Rústico de Reserva del TRLOTAU.
- Al Este, con suelo clasificado como no urbanizable Protegido en el vigente PGOU, semejable al Rústico de Especial Protección del TRLOTAU.
- Al Oeste limita con suelo clasificado como urbano en el vigente PGOU de Toledo.

La delimitación responde a criterios de racionalidad acordes con la estructura industrial que va a ser propuesta, aprovechando los recursos y sinergias que el mismo ofrece en cuanto accesos, servicios, redes, etc.

1.1.7.2 ESTRUCTURA CATASTRAL

Los terrenos objeto de reclasificación ocupan una superficie de 480.473,13 m²s del Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico de Especial Protección o suelo no urbanizable y no urbanizable protegido (a falta de posibles cambios de delimitación que pudieran derivarse de los diferentes informes sectoriales que deberán ser concretados durante la redacción de la figura de planeamiento que se estime para dicho sector).

Estos terrenos objetos de reclasificación, junto con la unidad U.U.25, que ocupa una superficie de 200.439,98 m²s, forman un Sector de 680.913,11 m²s, objeto del ámbito de actuación.

Se adjunta a continuación cuadro de parcelas catastrales afectadas por la presente modificación:

PARCELA	POLÍGONO	SUP PARCELA CATASTRO	SUP PARCELA TOPOGRÁFICA	SUPERFICIE AFECTADA	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIEDAD
9.005	24	3.803,00 m ²	3.770,14 m ²	635,97 m ²	45900A024090050000XG	JUNTA COMUNIDADES CASTILLA- LA MANCHA
2	24	88.131,00 m ²	86.861,89 m ²	84.739,95 m ²	45900A024000020000XS	LONCITO DESARROLLO SL
4	24	7.830,00 m ²	9.690,74 m ²	1.139,24 m ²	45900A024000040000XU	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
5	24	3.339,00 m ²	3.937,48 m ²	3.937,48 m ²	45900A024000050000XH	ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO
9005	86	4.952,00 m ²		204,15 m ²	45900A086090050000XI	JUNTA COMUNIDADES CASTILLA- LA MANCHA
1	86	265.734,00 m ²	264.837,88 m ²	264.593,38 m ²	45900A086000010000XL	LONCITO DESARROLLO SL
6	86	15.032,00 m ²	14.677,76 m ²	7.336,15 m ²	45900A086000060000XK	ASTARCO, SA
5	86	45.406,00 m ²	45.398,00 m ²	45.398,00 m ²	45900A086000050000XO	ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO
2	86	45.728,00 m ²		46.128,34 m ²	45900A086000020000XT	TOTRADIS, S.L. Y OTROS TITULARES
6	88	12.870,00 m ²	59.874,47 m ²	7.734,34 m ²	45900A088000060000XW	ANGEL LARA GAROZ, FRANCISCO JAVIER RITUERTO ZARZOSO, M ^º DEL CARMEN MARTÍN MONTERO, TOTRADIS, S.L., LAFOM YEBENES, S.A.
5	89	8.324,00 m ²	10.209,99 m ²	8.451,87 m ²	45900A089000050000XI	VIVEROS 02031924, S.L.
7	89	200.169,00 m ²	205.584,91 m ²	201.420,67 m ²	45900A089000070000XE	LONCITO DESARROLLO SL
SUELO		42.460,00 m ²	39.917,42 m ²	1.458,61 m ²	0655001VK2105F0001QS	ALCALIBER, SA
CARRETERA 1				1.028,85 m ²		AYUNTAMIENTO DE TOLEDO
CARRETERA 2				6.706,11 m ²		AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

680.913,11 m²

1.1.7.3 TOPOGRAFÍA

La zona de actuación presenta una topografía descendente en sentido sur-norte, estando la cota más alta en el extremo sur con una altimetría de 484 m sobre el nivel de mar y el punto más bajo en el extremo noroeste con una altimetría de 465 m sobre el nivel de mar.

1.1.7.4 DETERMINACIONES DEL PGOU DE 1986 VIGENTE SOBRE LOS TERRENOS OBJETO DE ACTUACIÓN.

Con respecto a las determinaciones del PGOU de Toledo sobre los suelos incluidos dentro de la modificación objeto del presente documento, tal y como se ha señalado anteriormente, la reclasificación se realizará sobre suelo clasificado como suelo no urbanizable y no urbanizable protegido en el PGOU actualmente en vigor, pudiendo asemejarse al Suelo Rústico Reserva y al Suelo Rústico de Especial Protección, (en el TRLOTAU) y teniendo en cuenta tanto las disposiciones establecidas tanto en el Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico de la LOTAU, como en la normativa sectorial correspondiente sobre las posibles afecciones y zonas de protección que pudieran derivarse debido a la presencia de carreteras, vías pecuarias, líneas eléctricas, cauces fluviales, etc. que se describen en el punto siguiente.

1.1.7.5 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES EXISTENTE.

A continuación, se realiza un análisis de las afecciones existentes y servidumbres (tal y como se recoge en la documentación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, y de otros documentos complementarios) que puedan afectar a la ordenación y que condicionan la delimitación del área de suelo objeto de esta modificación.

Áreas sensibles y espacios naturales protegidos.

Dentro del ámbito de suelo que delimita el sector para la Modificación Puntual, no existe ninguna afección a espacios naturales protegidos. Tampoco existe afección alguna a ningún Lugar de Interés Comunitario (LIC) ni a ninguna Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

En el área objeto de ordenación de la unidad no existe ninguno de los Hábitats de Protección Especial de Castilla-La Mancha referidos en el Anejo 1 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

Carretera N-400

Para la afección de esta carretera nacional se indica la legislación de aplicación:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (BOE 30.09.2015).
- 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).
 - Resolución de 12 de diciembre de 2001 25009/2001 (BOE 12.12.2001).
 - Corrección de errores 30 abril de 2002 8333/2002 (BOE 30.04.2002).

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 público), 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.

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.

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.

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.

Asimismo, 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:

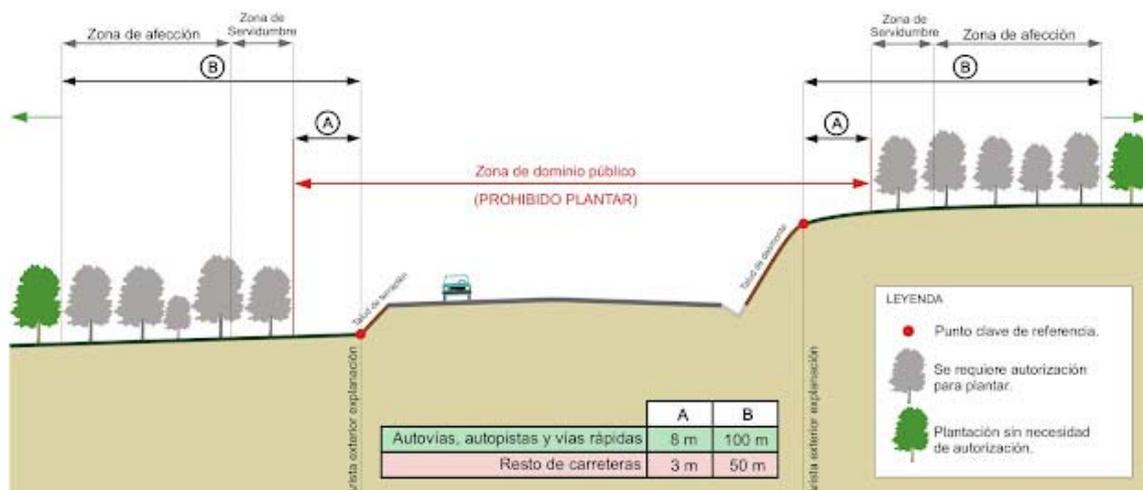
- Real Decreto 2680/1985 de 9 de octubre sobre Servicios Provinciales y Regionales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (BOE 07.02.1985).

NOMBRE: Ayuntamiento de Toledo
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2828B6CB5566C0254B90
PUESTO DE TRABAJO: Sello Electrónico
FECHA DE FIRMA: 15/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 8933282A2441D2737E51D5B704713CD7308E468

- 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).
- Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras
- 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.

Áreas de Riesgo Potencial significativo de Inundaciones (ARPSIs)

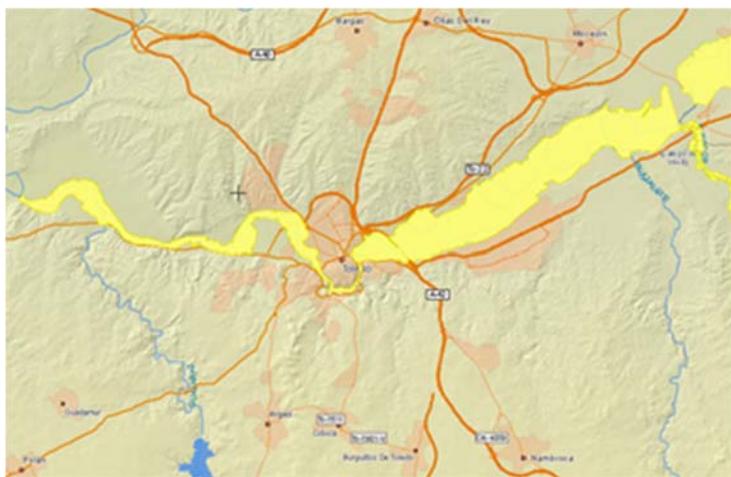
Conviene citar la **Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación del Tajo** redactada, en diciembre de 2011, por la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la cuenca del mismo, en el que se efectúa una selección de las áreas de riesgo potencial significativo (ARPSIs), que son aquellas zonas en las 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 160, algunas de las cuales se ha 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.

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.



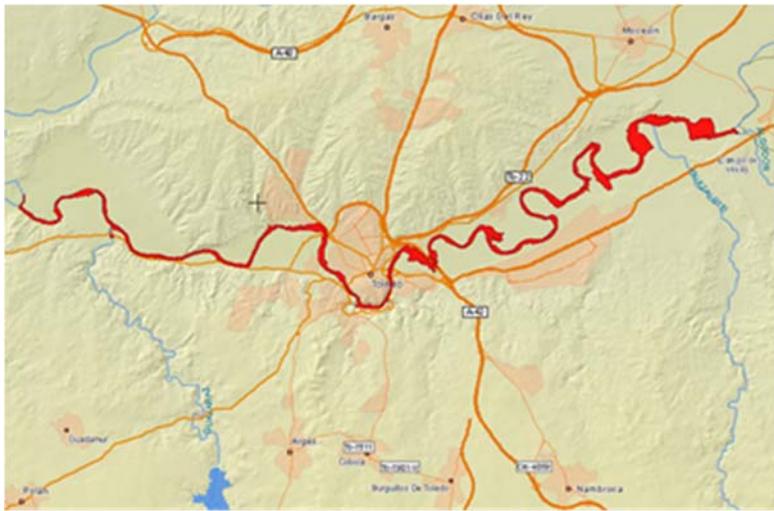
PLANO DE ZONA INUNDABLE CON PROBABILIDAD BAJA O EXCEPCIONAL (T=500 AÑOS)



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)

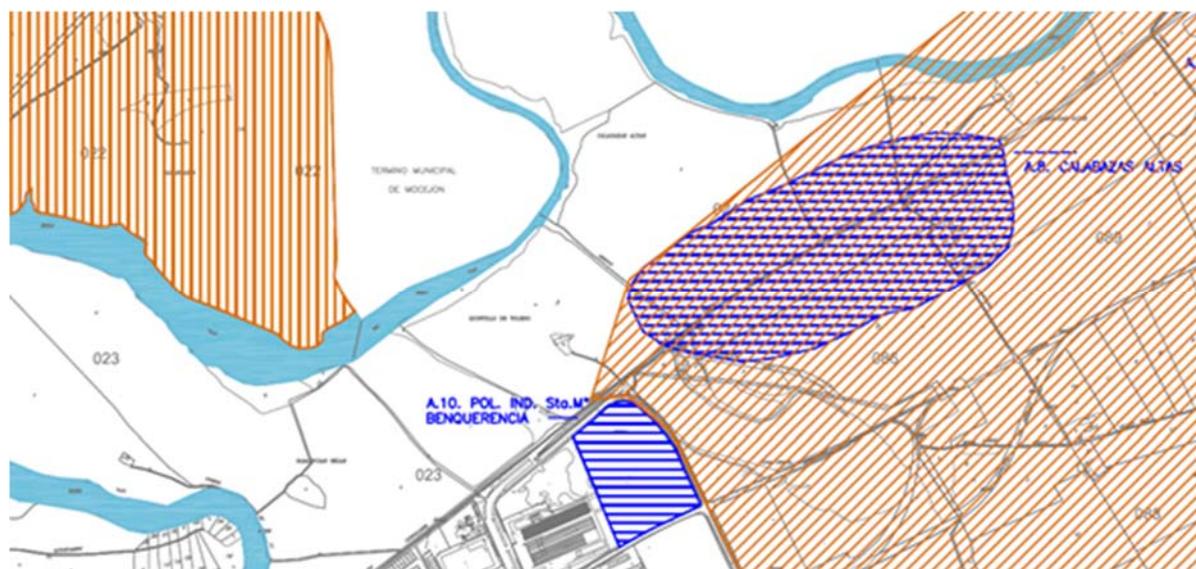
En la ortofoto se puede ver que el sector no está dentro de las zonas inundables del río Tajo.



Protección y prevención arqueológica

El sector cuenta con una afección arqueológica derivada del documento de Protección del planeamiento municipal del municipio de Toledo. En el mismo se sitúan en esta zona dos áreas:

- Área de protección arqueológica A.8, denominada Calabazas Altas.
- Área de prevención arqueológica B.32, denominada Terraza Tajo este.



Por tanto, cualquier Licencia de Obra que afecte al subsuelo, o de la aprobación del Proyecto de Urbanización, será obligatorio el cumplimiento de lo dispuesto en el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico aprobado por resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura de Castilla La Mancha.

Líneas de alta tensión existentes.

Desde la nueva subestación eléctrica proyectada, situada al Este del Sector, saldrá una línea eléctrica de alta tensión de 320 KV, que irá enterrada y cruzará la carretera N-400 (Toledo-Aranjuez), que se integrará dentro del mismo como un Sistema Estructurante.

Para la delimitación de la calificación de este Sistema Estructurante dado por la línea eléctrica, se ha tenido en cuenta a las disposiciones y directrices establecidas en el RD 1955/2000, por el que se regulan actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, así como RD 223/2008, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías

de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, que en ningún caso podrán ser inferiores, en cuanto a la zona de protección y servidumbre de vuelo a los parámetros calculados en función de lo establecido en el Artículo 5.12.2 del RD 223/2008:

Siendo los parámetros establecidos en el apartado 5.2, relativos a Del los siguientes:

Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados:

$$D_{add} + D_{ei} = 3,3 + D_{ei} \text{ en metros,}$$

con un mínimo de 5 metros. Los valores de D_{ei} se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea.

Análogamente, no se construirán líneas por encima de edificios e instalaciones industriales en la franja definida anteriormente.

No obstante, en los casos de mutuo acuerdo entre las partes, las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

- Sobre puntos accesibles a las personas: $5,5 + D_{ei}$ metros, con un mínimo de 6 metros.
- Sobre puntos no accesibles a las personas: $3,3 + D_{ei}$ metros, con un mínimo de 4 metros.

Tabla 15. Distancias de aislamiento eléctrico para evitar descargas

Tensión más elevada de la red U_s (kV)	D_{ei} (m)	D_{pp} (m)
3,6	0,08	0,10
7,2	0,09	0,10
12	0,12	0,15
17,5	0,16	0,20
24	0,22	0,25
30	0,27	0,33
36	0,35	0,40
52	0,60	0,70
72,5	0,70	0,80
123	1,00	1,15
145	1,20	1,40
170	1,30	1,50
245	1,70	2,00
420	2,80	3,20

Líneas de media tensión existentes.

Dentro del área de la zona existe una línea de media tensión, junto al lindero Este de la delimitación de la UU25 aprobada, existiendo dos torretas en este extremo del mismo.

Vías pecuarias

Al Sur de ámbito, en suelo rústico de Reserva, a reclasificar como Suelo Urbanizable, existe según la cartografía catastral y la documentación de la Consejería de Agricultura, una vía pecuaria, denominada "PASO DE GANADOS SOBRE EL CAMINO DE ARANJUEZ A TOLEDO", con una longitud de 12.865 metros. Atraviesa el término en dirección oeste/este desde Toledo a Aranjuez. Dicho Cordel divide el Sector en dos.

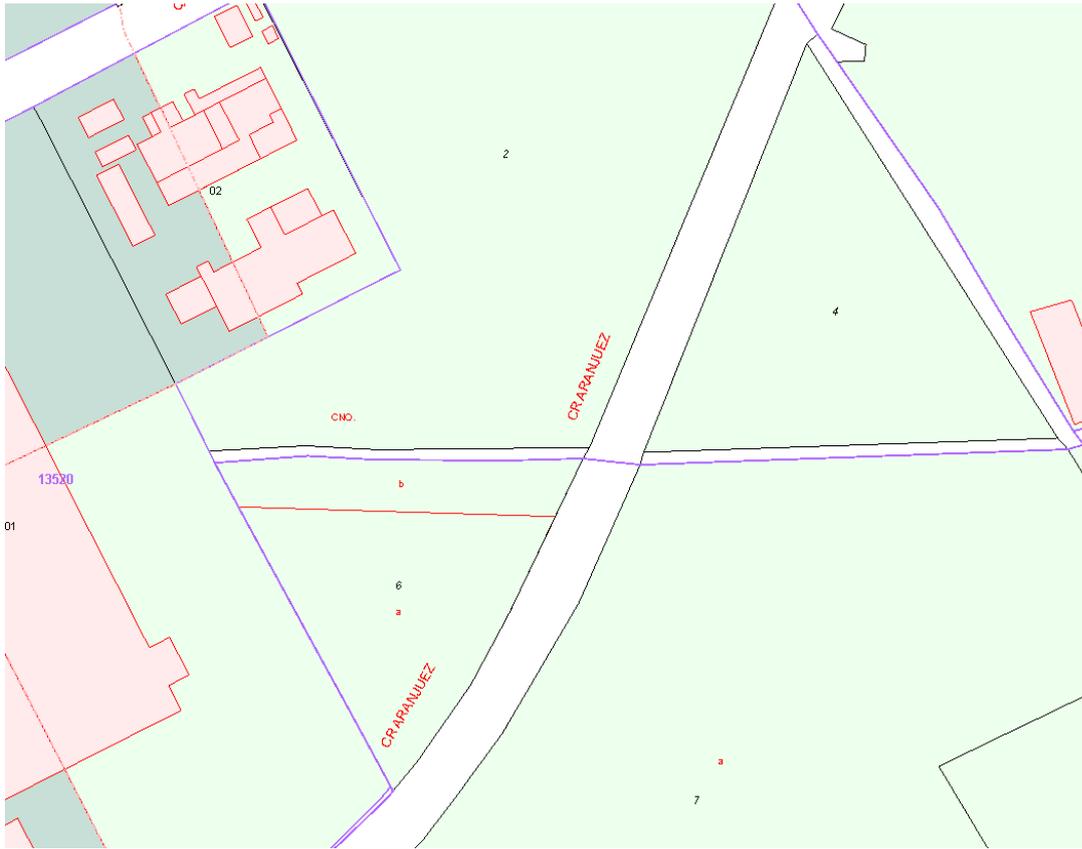
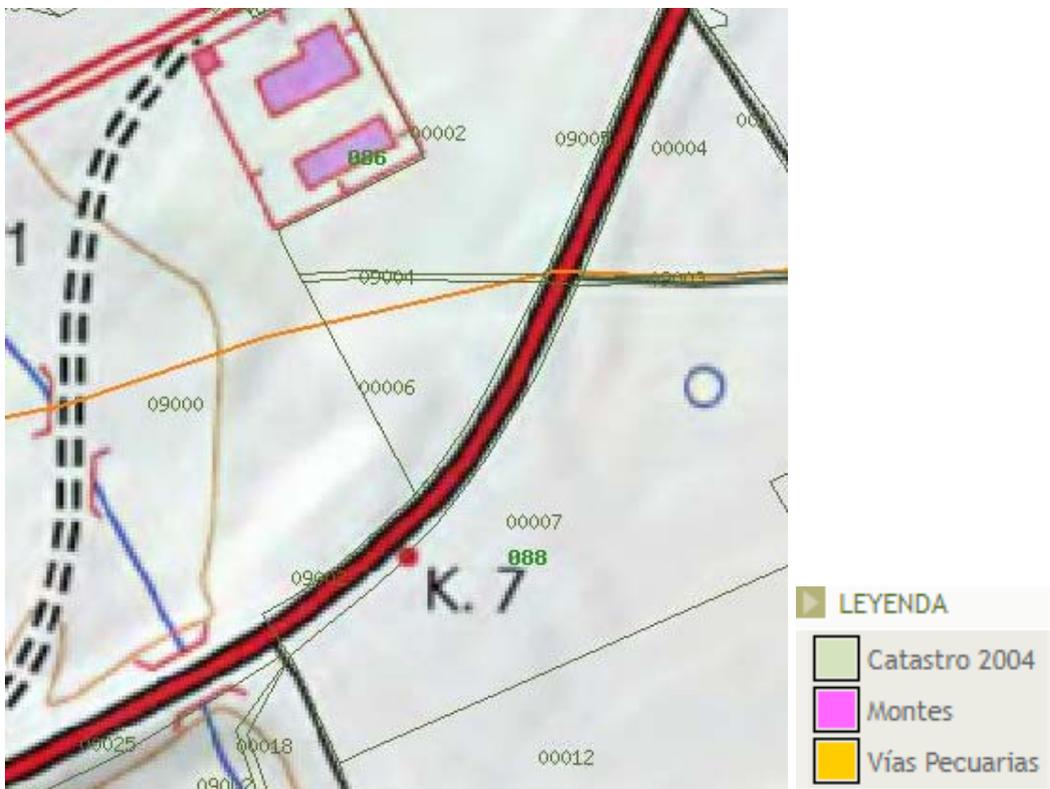


IMAGEN DEL CATRASTRO



MODIFICACIÓN PÚNTUAL Nº31 DEL PGOU DE TOLEDO.

Ferrocarriles

En el límite norte del sector existe la línea de alta velocidad Madrid-Toledo, que corresponde con una doble vía de ancho europeo (1.435 mm) electrificada a 25.000 voltios.

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 929/2020, de 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias
- Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas.

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 cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

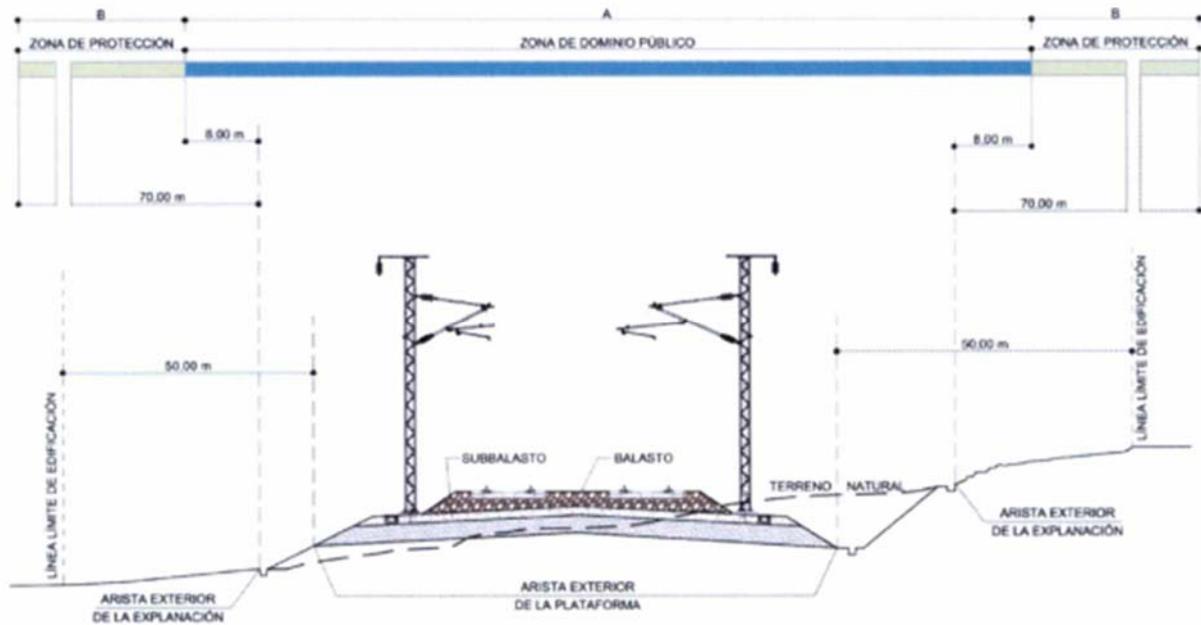
En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.

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 apartados anteriores 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 de 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.

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.

Hidrología · Arroyos

El lindero sur del Sector limita con el arroyo de Ramabujas, que se encuentra canalizado, como se puede ver en la imagen siguiente:



En cualquier caso, y aunque este arroyo se inserte en un suelo urbano 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.

Protección del dominio público hidráulico

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 previsibles 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 previsibles 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.

1.1.8. DEFINICIÓN DE LOS DIFERENTES ESCENARIOS

Una vez estudiado y analizado el medio físico en el que están situado los terrenos objeto de esta modificación puntual se puede constatar que la presente zona, situada al este del municipio de Toledo, en el polígono de Santa María de Benquerencia, presenta buenas aptitudes para poder ser desarrollado. Esta aptitud se basa en la existencia de efectos positivos para el municipio y para el propio terreno, así como en la ausencia de condicionantes negativos que supongan un impacto negativo para el medio. Además, en el POM de Toledo de 2007, (aprobado el 26 de marzo de 2007 y posteriormente anulado por el Tribunal de Justicia de Castilla-La Mancha, publicado en el BOE el 22 de marzo de 2018) se contempla como suelo urbanizable industrial, con lo cual la modificación puntual de PGOU no modifica el crecimiento que se preveía para Toledo.

Dentro de esas aptitudes que tiene el terreno se destacan las siguientes:

- Ausencias de condicionantes de usos inadecuados para un desarrollo industrial.
- Ausencias de condicionante de viento o ruido que altere o condicione su desarrollo.
- Ausencia de impactos ambientales negativos para la flora, fauna, paisaje o vegetación.
- Ausencia de impactos negativos a la arqueológica que limite el desarrollo, aunque esté condicionado levemente la delimitación del sector.
- Ausencia de afecciones de infraestructuras que condicionen o limiten su ordenación.
- Adecuada accesibilidad con enlaces con el resto de las infraestructuras de comunicaciones.
- Posibilidad de implantar las nuevas infraestructuras con rapidez ante la inexistencia de condicionantes al respecto.
- Fácil conexión con el término municipal de Toledo mediante la conservación o adecuación del viario existente.

Ante estas circunstancias, el terreno tiene una aptitud clara para su urbanización por los motivos citados anteriormente, estando totalmente justificado el cambio de categoría de suelo, a través de la realización de la modificación de P.G.O.U. pasando de ser, una parte un suelo rústico de reserva y otra parte un suelo rústico de especial protección (no urbanizable y no urbanizable protegido, respectivamente, según el vigente PGOU de 1986) a urbanizable de uso industrial a través de esta modificación puntual de PGOU.

Teniendo como denominador común y generador de la actuación, la idoneidad del momento

elegido para realizar esta modificación, que se debe principalmente a la voluntad del Ayuntamiento de propiciar la inmediata obtención de suelo urbanizable industrial, en consonancia y similitud con los sectores desarrollados en localidades limítrofes, buscando una mayor flexibilidad y aprovechamiento de las sinergias que los desarrollos ya establecidos garantizan en cuanto servicios, accesos, redes de distribución, etc., y que asegure la adaptación a la coyuntura económica cambiante actualmente, facilitando el aumento de la oferta de suelo, con la correspondiente participación pública en las plusvalías que se generen, dando así satisfacción a las demandas existentes en la actualidad del municipio.

Una oportunidad que reúne las condiciones de un desarrollo acorde a la economía de futuro, que permita:

- La generación de un valor añadido para el municipio y sus habitantes, a través de la delimitación de nuevo ámbito de suelo urbanizable que permita aprovechar las sinergias que los desarrollos ya establecidos han generado y promueva además otras nuevas que, no solamente den servicio a este nuevo suelo, si no al ya existente, mejorando o resolviendo carencias que pudiesen existir en cuanto a servicios, accesos, comunicaciones, redes de distribución, etc.
- La dinamización de una zona en depresión por su actual estructura económica.
- Y todo ello manteniendo un desarrollo sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental, sino también social y económico, y de conformidad con el modelo de ordenación y gestión planteado para la totalidad del municipio.

Para llegar a definir el ámbito objeto de la presente modificación se contemplan los siguientes **ESCENARIOS POSIBLES**, cada uno de ellos con un estudio de, sus efectos tanto positivos como negativos, en aras de ajustar en la medida de lo posible tanto la localización, como la superficie del ámbito que se propone, de tal forma que se produzca un desarrollo sostenible.

Se plantean varias opciones de delimitación del ámbito de actuación, con las siguientes premisas de partida:

- Continuidad o adecuación de los viales y caminos existentes. Se propone continuar la calle río Jarama para dar acceso al nuevo Sector por el suroeste.
Se mantienen varios caminos existentes, adecuándolos, que permiten el acceso a:
 - Parcela 1 del polígono 89 (vaquería).
 - Salida a la N-400, enfrente de la Hípica.

- Nueva conexión viaria, en el extremo Noroeste del Sector, con la calle río Ventalomar.
- La ordenación detallada del sector se deberá adecuar a la implantación industrial del sector logístico (dimensiones, radios de giro, pendientes, ... del viario dimensionados para el movimiento de vehículos pesados, unidades de ordenación agrupadas, áreas de maniobra y atraque, aparcamientos, etc.). La ordenación que se proponga debe coordinar unos niveles de aprovechamiento que aseguren la viabilidad de la actuación y la capacidad del área como generadora de actividad, con el respeto por el medio en el que se integra.
- Desarrollo por fases. La ordenación propuesta posibilitará el desarrollo por fases, permitiendo poner en servicio las diferentes áreas de manera progresiva y ordenada.

De los escenarios analizados todos ellos están acorde al modelo de desarrollo industrial logístico de conformación de grandes manzanas y parcelas, capaces de albergar los nuevos modelos demandados y que generan la necesidad de realizar la presente modificación puntual.

Siendo lo anteriormente expuesto coincidente con la normativa de aplicación, concretamente el Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico de la LOTAU, que en su Artículo 13. Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva, establece:

1. Existirá la posibilidad de proponer, por cualquier interesado, una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

a) Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y de ocupación del territorio que definan las previsiones de expansión urbana contenidas en los planes urbanísticos.

b) Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que deberán considerarse las previsiones contenidas en los planes urbanísticos sobre su secuencia lógica de desarrollo. En especial, deberán consultarse las concretas condiciones objetivas definidoras del orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras, establecidas en los planes.”

Así mismo el Artículo 36 del citado Decreto establece que:

“... la delimitación geométrica del ámbito, responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña. Su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos

definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.”

Pasamos a continuación al análisis pormenorizado de cada una de las Alternativas estudiadas, así como la elección del escenario más adecuado.

ALTERNATIVA 1:

No se realizará ningún tipo de reclasificación de suelo y se mantendrá en su estado actual.

Únicamente se desarrollaría la Unidad Urbanística UU25, cuyos terrenos están clasificados como suelo urbanizable y se aprobó definitivamente en sesión celebrada por el Ayuntamiento de Toledo el 25 de junio de 2020.

Las siguientes imágenes muestran la delimitación de la Unidad Urbanística 25 (UU25) y la calificación y ordenación de los terrenos de la unidad.





RESUMEN DE SUPERFICIES	
INDUSTRIAL	151.411m ²
DOTACIONAL COMUNICACIONES	30.683m ²
DOTACIONAL ZONA VERDE	33.153m ²
DEIS	2.137m ²
PUENTE DE CONEXIÓN	619m ²
TOTAL UNIDAD URBANÍSTICA	218.004m²

Para poder desarrollar la unidad y dotar de los servicios necesarios, la compañía eléctrica suministradora, obliga a realizar una subestación eléctrica, dado que de lo contrario no pueden suministrar los Kw necesarios para su funcionamiento.

Debido al elevado coste que supone la ejecución de una subestación eléctrica, resulta inviable asumir dicho coste, con la implantación de una única parcela industrial logística. Por tanto, esta opción, no parece adecuada y a fecha actual se descarta.

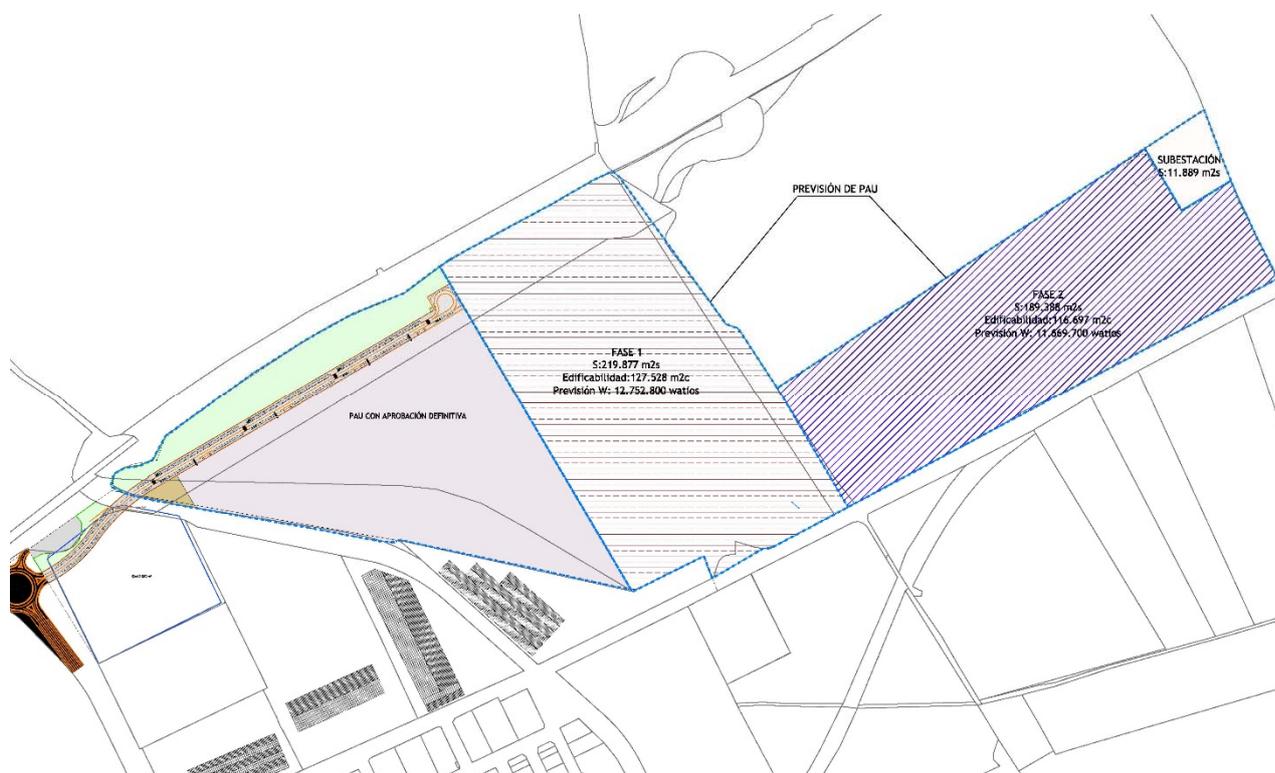
ALTERNATIVA 2

En esta alternativa se propone la Reclasificación del Suelo No Urbanizable protegido (Rústico de con especial protección), colindante con la Unidad Urbanística 25, a un suelo urbanizable de uso industrial logístico con una superficie aproximada de 409.265 m².

Esta alternativa se plantea como continuidad de la UU25 aprobada, cuyo uso es similar, industrial de almacenaje, en el cual se encuentra enmarcado el uso logístico.

Se crearía un Sector que se puede desarrollar en dos fases, dependiendo de la demanda existente. Esta opción tiene la ventaja de poder desarrollarse en fases e independiente de la UU25 pero un gran inconveniente, el elevado coste de las infraestructuras, en particular de la eléctrica (subestación). Por tanto, no resulta viable si no se desarrolla toda la zona en conjunto, incluida la UU25.

Por lo tanto, esta propuesta de delimitación del área a reclasificar se descarta.



ALTERNATIVA 3:

Esta alternativa es similar a la alternativa 3, únicamente se amplía el ámbito de actuación, incorporando al Sector varios terrenos colindantes con la N-400, correspondientes a las siguientes parcelas situadas en suelo rústico de reserva:

- Parcela 2 del polígono 86.
- Parcela 9005 del polígono 86.
- Parcela 6 del polígono 88.
- Parcela 5 del polígono 89.



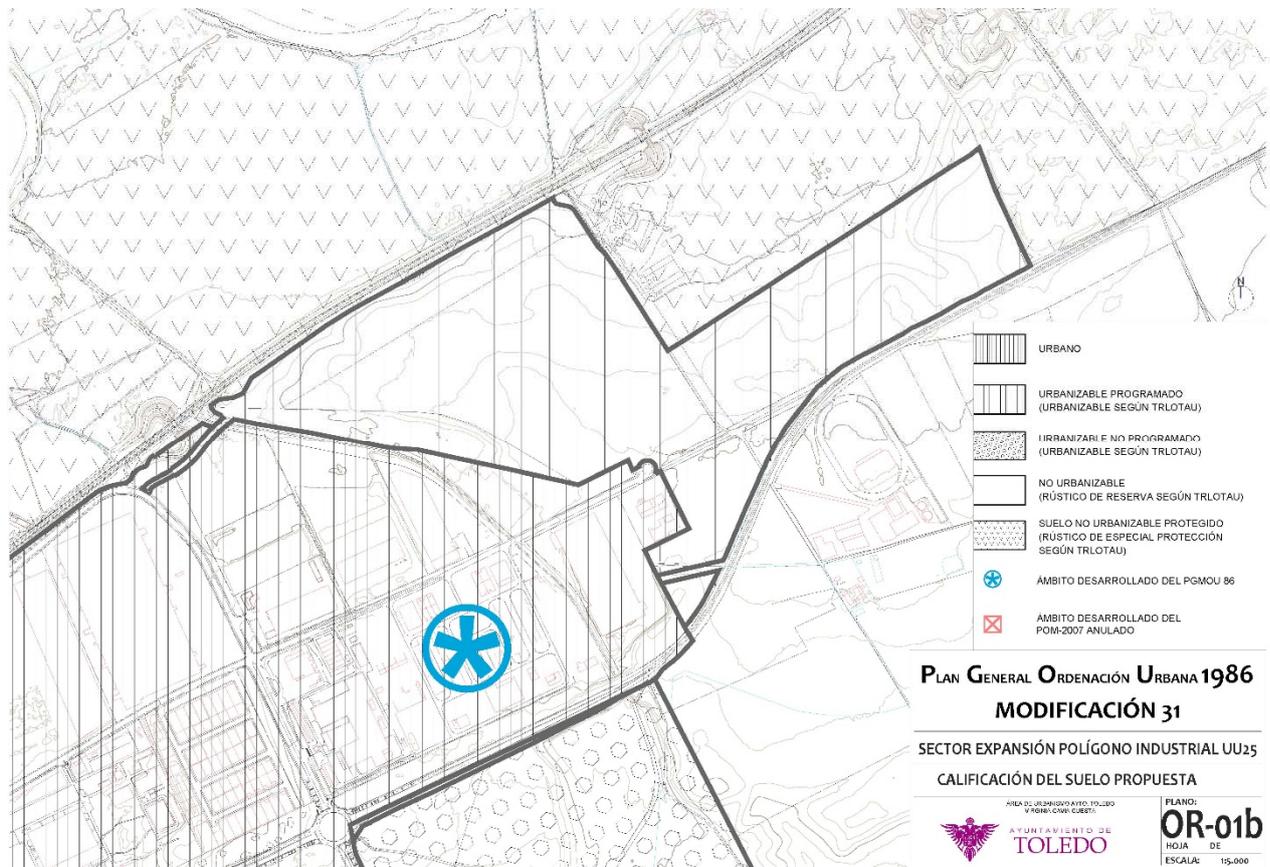
En esta opción, se plantea desarrollar la U.U.25 aprobada y se delimita un Sector que abarca varios terrenos a continuación de dicha unidad urbanística.

Al igual que la alternativa 3, por considerar casi inviable que se puedan desarrollar de manera independiente al nuevo Sector planteado de la U.U.25, se descarta.

ALTERNATIVA 4:

En este caso se propone la delimitación de un Sector que engloba, el ámbito que ocupa la UU25, más una parte de suelo no urbanizable (rústico de reserva) y otra parte de suelo rústico protegido (rústico de especial protección).

El ámbito estaría delimitado al Norte y al Este por suelo rústico de especial protección, al Sur por suelo rústico de reserva y al Oeste por suelo urbano, con una superficie de 680.913,11 m²s, tal y como quedar reflejado en la siguiente imagen:



HASH DEL CERTIFICADO:
893328242441D2737E51D5B704713CD7308E488

FECHA DE FIRMA:
15/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
Sello Electrónico

NOMBRE:
Ayuntamiento de Toledo

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC282828B6CB5566C0254B90

infraestructuras a realizar (subestación eléctrica, balsa de tormentas,...).

Por lo tanto, esta propuesta de delimitación del área a reclasificar es la elegida.

La delimitación de los terrenos propuesta se basa fundamentalmente en criterios de sostenibilidad tanto económicos, como sociales y medioambientales, así como un uso racional del suelo y de los recursos e infraestructuras existentes, tal y como se concreta en el punto siguiente con respecto a la descripción de las superficies afectadas. Permite dar un uso coherente a un suelo, y que actúa como punto de conexión entre los desarrollos de municipios limítrofes y al mismo tiempo no condiciona el desarrollo residencial del término municipal de Toledo, permitiendo por tanto el crecimiento natural de estos últimos.

En lo que se refiere al medio natural, los terrenos donde se desarrolla la alternativa propuesta no se encuentran protegidos bajo ninguna figura legislativa, no tienen calidad paisajística reconocida y sus valores faunísticos y de vegetación tampoco son notables. No existen en la zona aspectos relevantes desde el punto de vista ambiental, por lo que los valores naturales no deberían impedir su desarrollo. La no modificación del planeamiento actual no supondría la protección de destacados valores naturales.

Este documento servirá, por tanto, de base para su tramitación de acuerdo con la legislación vigente en este momento, concretamente 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 (en adelante TRLOTAU), así como el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba su Reglamento de Planeamiento.

Como consecuencia se procederá a modificar los planos de Clasificación del Suelo afectados del vigente PGOU. del municipio, incluyendo la nueva delimitación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable de Uso Industrial, junto con la Ficha urbanística y Ordenanza de aplicación en el mismo, dado que las especialidades concretas que requieren este tipo de empresas no encuentran cabida en las actuales Ordenanzas del presente PGOU. de Toledo, para el Uso industrial Logístico.

El documento que nos ocupa definirá la Ordenación Estructural del nuevo ámbito de suelo urbanizable, de tal forma que se asegura y garantiza que el uso y los aprovechamientos se destinan exclusivamente al fin propuesto, dado que la unidad que se genera cuenta con único uso destinado al industrial, con ordenanza exclusiva y sin posibilidad de otros usos distintos a los regulados en la misma. Se presenta Ordenación Detallada del ámbito de

actuación.

Conviene indicar que con la presente propuesta le garantiza al municipio de Toledo, incluso a los colindantes, la posibilidad de contar con suelo con un uso demandado ampliamente en la zona, que permita generar grandes perspectivas de crecimiento futuro del mismo. En base a las consideraciones indicadas anteriormente se encuentra plenamente justificada la redacción del presente documento.

Es conveniente señalar los principios que han de regir la actuación pública territorial establecidos en el Artículo 5 del TRLOTAU concretamente en su apartado g) lo siguiente:

“Promover el desarrollo económico y social a través del fomento de actividades productivas y generadoras de empleo estable”

Para lo cual y en consonancia con lo anteriormente expuesto, el Artículo 34.2 del citado cuerpo legal remarca la obligatoriedad de los municipios de contar en todo momento con suficiente suelo ordenado, para satisfacer las posibles necesidades, debiendo promover en caso necesario las revisiones y modificaciones del planeamiento que fueran precisas con este fin, como es el caso que nos ocupa.

1.1.9 LEGISLACIÓN APLICABLE

La presente Modificación Puntual se redacta de acuerdo con la siguiente legislación aplicable:

- a) 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.
- b) 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 de Castilla La Mancha.
- c) Reglamento Planeamiento de CLM, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 septiembre.
- d) Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de los planes municipales, aprobada por Decreto 178/2010.
- e) Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico de la citada ley.
- f) Orden de 31 de marzo de 2003 por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico.
- g) Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- h) Decreto 29/2011, de 19 de abril, 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
- i) Decreto 34/2011, de 26 de abril, 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.
- j) Ley del Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio y Reglamento que la desarrolla.
- k) Ley 4/90 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- l) Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras de Castilla-La Mancha.
- m) Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.
- n) Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación ambiental de Castilla-La Mancha.

NOMBRE: Ayuntamiento de Toledo
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDO2828B6CB556C0254B90
PUESTO DE TRABAJO: Sello Electrónico
FECHA DE FIRMA: 15/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 8933282A2441D2737E51D5B704713CD7308E488

- o) Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla La Mancha y se adaptan sus anexos.
- p) Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de evaluación ambiental
- q) Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las AAPP.
- r) Directiva 2011/92/UE de evaluación de repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- s) Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en medio ambiente.
- t) Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha.
- u) Modificación 28 del PGOU de 1986 de Toledo.
- v) Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y medidas administrativas.

De esta forma el presente documento desarrolla las anteriores disposiciones legales en el ámbito municipal de Toledo, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el artículo 24 del TRLOTAU.

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1 CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y FINES PREVISTOS EN EL TÍTULO I DEL TRLOTAU.

La presente Modificación Puntual de PGOU de Toledo, como actuación pública urbanística, y en lo que se refiere concretamente a la reclasificación de Suelo No Urbanizable (Rústico de Reserva) y No urbanizable protegido (Rústico de Especial protección) en Suelo Urbanizable de Uso Industrial, se ajusta a los fines enunciados en el artículo 6 del TRLOTAU, como se justifica en el apartado posterior.

Así mismo encuentra su fundamento, entre otras, en las siguientes consideraciones:

- 1) La **FALTA DE SUELO INDUSTRIAL** que permita la implantación de grandes empresas destinadas a industrial logística, en el municipio, en consonancia con los nuevos modelos desarrollados en localidades cercanas y que supondría un revulsivo para la economía de Toledo, que ya se está dando en municipio limítrofes impulsado su desarrollo y crecimiento.
- 2) La implantación de este tipo de industrias potenciará un **CRECIMIENTO ECONÓMICO** y ayudará a solventar los índices de paro existentes en toda la comarca de “La Sagra”, basada en el monocultivo de la industria cerámica, tan asolada por la crisis que afectó a este país en años anteriores, en aras de lo señalado en el Artículo 5 apartado g) del TRLOTAU, donde se fija como uno de los fines de la actuación pública territorial,
“el promover el desarrollo económico y social a través del fomento de actividades productivas y generadoras de empleo estable.”
- 3) Esta modificación puntual, en su alternativa propuesta, posibilita **OPTIMIZAR EL USO Y GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y RECURSOS** tanto existente como futuras, en particular los concernientes a los accesos a las zonas industriales, como las redes de distribución y colectores de saneamiento de pluviales y fecales, así como la integración y mejora de las infraestructuras, accesos, dotaciones,... de conformidad con los apartados a) del Artículo 4 del TRLOTAU, donde se manifiesta la necesidad de:
“a) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice la diversidad y complementariedad de éstas, impida el excesivo e injustificado predominio de unas sobre otras y asegure tanto el óptimo aprovechamiento del recurso singular que representa el suelo como la suficiencia en la dotación y efectiva implantación de infraestructuras y servicios.

1.2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Una vez estudiado y analizado el medio físico en el que están situado los terrenos objeto de esta modificación puntual se puede constatar que la presente zona, situada al Este del núcleo urbano de Toledo, presenta buenas aptitudes para poder ser desarrollado.

Esta aptitud se basa en la existencia de efectos positivos para el municipio y para el propio terreno, así como en la ausencia de condicionantes negativos que supongan un impacto negativo para el medio.

Dentro de estas aptitudes que tiene el terreno se destacan las siguientes:

- Ausencias de condicionantes de usos inadecuados para un desarrollo industrial.
- Ausencias de condicionante de viento o ruido que altere o condicione su desarrollo.
- Ausencia de impactos ambientales negativos para la flora, fauna, paisaje o vegetación.
- Ausencia de impactos negativos a la arqueología que limite el desarrollo.
- Ausencia de afecciones de infraestructuras que condicionen o limiten su ordenación, ya que el trazado de las redes existentes se integra en la ordenación propuesta.
- Adecuada accesibilidad con enlaces con el resto de las infraestructuras de comunicaciones.
- Posibilidad de implantar las nuevas infraestructuras con rapidez ante la inexistencia de condicionantes al respecto.

Ante estas circunstancias el terreno tiene una aptitud clara para su urbanización por los motivos citados anteriormente, estando totalmente justificado el cambio de categoría de suelo a través de la realización de esta modificación puntual de P.G.O.U., donde parte del suelo de este Sector pasa de ser suelo no urbanizable (rústico de reserva) y no urbanizable protegido (rústico de especial protección) a formar, junto con otros terrenos de suelo urbanizable (los situados en la UU25 aprobada), un sector de suelo urbanizable de uso industrial logístico.

El ámbito que nos ocupa se encuentra al este del casco urbano de Toledo, en el polígono industrial de Santa María de Benquerencia". El uso actual del suelo es improductivo sin ningún uso agrícola y forma parte tanto de solares vacantes.

Modificaciones realizadas:

RECLASIFICACIÓN DE PARTE DE UN SUELO NO UBANIZABLE (RÚSTICO DE RESERVA) Y OTRO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN) EN UN SUELO URBANIZABLE, QUE JUNTO CON LOS TERRENOS DE

LA UNIDAD URBANÍSTICA 25 DE TOLEDO, FORMAN UN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL DE USO LOGÍSTICO. Se reclasifican para tal fin 92.862,43 m² de suelo actualmente clasificado como suelo no urbanizable (rustico de reserva) y 387.610,70 m² de suelo actualmente clasificado como suelo no urbanizable protegido (rustico de especial protección), que junto con 200.439,98 m² de suelo urbanizable (UU25) forman un Sector de 680.913,11 m²s.

1.2.3 JUSTIFICACIÓN DE LAS MEJORAS INTRODUCIDAS

La presente modificación se fundamenta en los principios y fines de la actividad pública urbanística y es favorable para el bienestar de la población, ya que se permite la creación de un suelo urbanizable industrial donde se pueden implantar empresas que contribuirán al crecimiento económico de la zona.

Supone una mejora con respecto a la ordenación inicial establecida donde una parte del suelo del nuevo Sector (UU25 + Ampliación) estaba clasificado como rústico no urbanizable (rustico de reserva y rústico de especial protección) y por lo tanto, no se permitía la continuidad de suelos industriales.

Mediante esta modificación propuesta no se ven alterados los fines y objetivos del planeamiento vigente, ni el interés público en el que se tiene que basar cualquier decisión en materia de planeamiento. (OE). No obstante, por tratarse de una innovación de planeamiento se cumple el artículo 39 del TRLOTAU.

El artículo 39 del TRLOTAU, se refiere al régimen de la innovación establecida por los Planes y dispone:

- “1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que puedan operar los Planes Parciales y especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B) b), a y b), y C) del apartado primero del artículo 17.*
- 2. Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.*
- 3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.*

4. Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio público de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.

5. La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En el supuesto de las actuaciones irregulares que reúnan los requisitos de la letra C) del artículo 24.3 de esta Ley, las reservas mínimas de suelo con destino a dotacional público previstas en el número 1 del artículo 31 podrán ubicarse mediante la delimitación de ámbitos discontinuados siempre que se den las condiciones establecidas en el número 3 del mismo artículo.

6. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesaridad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a otros usos públicos o de interés social.

7. La aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, solo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor capacidad y eficacia, las necesidades, y los objetivos considerados en aquella.

b) Son modificables, mediante Planes Parciales o especiales de Reforma Interior de aprobación municipal las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24 y establecidas en el Plan de Ordenación Municipal en los correspondientes sectores o ámbitos de planeamiento. Son modificables mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el número 1 del artículo 24, exceptuando los supuestos en los que proceda la revisión del Plan de Ordenación Municipal, previa aprobación inicial por el Ayuntamiento e informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con lo establecido en el número 3 del artículo 38.

c) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuales son mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares de calidad.

8. Los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior modificadorios de los Planes de Ordenación Municipal deberán contener la documentación complementaria siguiente:

a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector o ámbito de reforma interior, y su entorno inmediato, con especial referencia a las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.

b) Planos de la ordenación detallada del sector o ámbito de reforma interior, y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio. Si la propuesta implica variaciones en las infraestructuras o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de ordenación Municipal y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin incluir sus ensanches potenciales.

c) Documento de Inicio, Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental correspondientes, así como el resto de documentación establecida en la legislación ambiental, cuando sean legalmente exigibles.

9. Las modificaciones de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender la documentación prevista en el número anterior.

Todo Plan que altere solo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.”

Con la modificación propuesta se cumplen los puntos del artículo 39, además se fundamenta en los principios y fines de la actividad pública urbanística y es favorable para el bienestar de la población.

Conforme a la justificación establecida en el artículo 39.7c) y 39.8 a) en relación con el 39.9, del TRLOTAU, y el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, la Modificación que se formula en el presente documento tiene carácter puntual, con el objeto de reclasificar uno terrenos.

No existe ningún valor propio del terreno, ni de su situación, ni edificación de interés que impida la citada modificación. En función de la ordenación propuesta se garantizará asimismo que no se alterarán las infraestructuras y dotaciones, tal y como prevé el artículo 31, en su apartado 8.a), como garantía de la actuación.

Además de fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública enunciados en el número 1 del artículo 6 del TRLOTAU que son:

Artículo 6. Los fines de la actividad pública urbanística

1. Son fines de la actividad pública urbanística

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

b) *Vincular positivamente la utilización del suelo, en congruencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados acordes con el medio ambiente urbano o natural adecuado.*

c) *Delimitar objetivamente el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.*

d) *Impedir la especulación con el suelo o la vivienda u otros usos de interés social.*

e) *Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución proporcional de los mismo entre los que intervengan en la actividad transformadora de la utilización del suelo, asegurando en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística, la clasificación o la calificación del suelo, y la ejecución de*

obras o actuaciones de los entes públicos que impliquen mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

La modificación propuesta se justifica en el propósito de hacer compatible la función pública de ordenación urbanística con el derecho de la actividad administrativa de ordenación de la ocupación, transformación, uso y aprovechamiento del suelo, como función pública, cuyo cumplimiento corresponde a la Administración de la Junta de Comunidades y a los Municipios, en el marco del TRLOTAU, según establece el artículo 2 del 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. Mediante esta modificación propuesta no se ven alterados los fines y objetivos del planeamiento vigente, ni el interés público en el que se tiene que basar cualquier decisión en materia de planeamiento. (OE)

Por la visita de campo realizada y la inspección ocular de la misma, el técnico redactor de esta modificación puntual afirma que a su criterio no existe ningún valor propio del terreno, ni de su situación, ni edificación de interés que impida la citada modificación, sin embargo, se deberá consultar a los distintos órganos sectoriales y someter esta Modificación al trámite de información pública, para así poder acreditar que no hay ningún afectado que formule oposición.

1.2.4 BASES JURÍDICAS DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN LEGAL

La Administración promotora de esta innovación de planeamiento es el Excmo. Ayuntamiento de Toledo por lo que cabe enmarcar la presente actuación como una expresión del “*idus variandi*” o prerrogativa de la Administración pública, traducible como derecho o poder de modificación, en uno de los ámbitos en el que ejerce sus potestades, que es el urbanismo.

Dicha potestad viene amparada en lo establecido en el artículo 34.1 del 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 lo sucesivo TRLOTAU), artículo que viene a establecer que “...corresponderá a los Municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal...”.

Siendo más exhaustivos, la RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE (RÚSTICO DE RESERVA Y RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN) A SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL LOGÍSTICO, dando lugar a un Nuevo sector (junto con los terrenos de

suelo urbanizable de la UU25) de suelo urbanizable, objeto de esta modificación puntual encuentra su amparo en el mandato de legislador castellano manchego quien en el artículo 34.2 TRLOTAU donde se establece que:

34.2 “Los Municipios deberán contar, en todo momento, con suficiente suelo ordenado con el grado de detalle previsto en el número 2 del artículo 24, debiendo promover las revisiones y modificaciones de planeamiento que sean precisas con ese fin, así como elaborar, de oficio, proyectos de urbanización que faciliten la programación de los terrenos.”

El Suelo no urbanizable, es asimilable al suelo rústico de reserva del artículo 47.1 TRLOTAU (de manera residual y breve, de él se predica que es aquel rústico que no tiene ningún valor protegible medioambientalmente de entre los señalados en el artículo 47.2.1 TRLOTAU). Y el Suelo no urbanizable protegido es asimilable al suelo rústico de especial protección del artículo 47.2 TRLOTAU

Como se ha significado con la presente innovación se pretende su reclasificación a suelo urbanizable.

En cuanto a su objeto, la innovación pretendida, no altera las directrices de ordenación del vigente P.G.O.U. que se basa en el equilibrio del territorio del municipio, de forma que responde a lo establecido en el artículo 24.1 a) del TRLOTAU y el artículo 19 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en lo sucesivo RPTRLOTAU).

En cuanto al contenido documental y procedimiento administrativo de tramitación de la presente innovación, el artículo 39.1 del TRLOTAU, establece que en relación con el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes:

“Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B) b), a y b), y C) del apartado primero del artículo 17”.

Esto es coincidente con lo que establece a su vez el artículo 152.1 RPTRLOTAU:

“Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística (OU) deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones”.

En línea con lo anterior, nos remitiremos en cuanto a contenido documental a los artículos 40 y ss. del RPTRLOTAU, en relación a los artículos 19 y 20 de dicho Reglamento,

recogiendo estos artículos, respectivamente la obligación de justificación de los criterios básicos de la ordenación estructural y la detallada, lo que debe ser introducido en la MEMORIA JUSTIFICATIVA de esta Modificación.

Por otro lado, al no establecer esta modificación determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del suelo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del TRLOTAU, no requiere documento completo de "Normas Urbanísticas" (art 40.3 RPTRLOTAU), manteniendo el contenido dentro de las mismas, ya que la innovación introducida a través del presente documento afecta, únicamente, a la documentación gráfica del de las Normas Subsidiarias, si bien y dadas las especialidades del uso industrial previsto, se hace necesario adecuar las ordenanzas vigentes con la introducción de un nueva ordenanza acorde a las nuevas necesidades del uso previsto, en el nuevo sector urbanizable de uso industrial.

Dicha ordenanza, del nuevo sector al que hemos denominado SIL-01 recoge los parámetros básicos de retranqueos, alturas, edificabilidad, ocupación, etc. acordes a las necesidades del uso previsto y se presenta como Anexo 2 de esta Modificación Puntual.

Conforme al artículo 39.7 c) TRLOTAU:

"La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad".

En este sentido y en cumplimiento de lo preceptuado en dicho artículo, nos remitimos a lo pormenorizado en el apartado 1.2.1 CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y FINES PREVISTOS EN EL TÍTULO I DEL TRLOTAU, de esta Memoria Justificativa.

Respecto del PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN de este documento de innovación se ajustará a lo establecido en el artículo 152 del RPTRLOTAU en relación con los artículos 135 y 136 de la señalada norma, así como 36 y 37 del TRLOTAU.

Así y una vez concluida la redacción técnica del Plan correspondiente, la Administración promotora del mismo lo someterá simultáneamente a:

a) Información pública de toda su documentación, incluida, en su caso, la correspondiente a este trámite en el procedimiento de evaluación ambiental, por un período mínimo de un

mes o el que establezca la legislación medioambiental, anunciada en el Diario Oficial de Castilla- La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en esta.

b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.

c) Dictamen de los municipios colindantes al que promueva el Plan o, si éste hubiera sido promovido por Administración no municipal, de todos los municipios afectados, en el caso de que la clasificación de suelos contiguos entre los municipios comporte la conurbación de los mismos, o con la finalidad de armonizar el tratamiento de los respectivos usos del suelo en terrenos colindantes, salvo que se hubiera alcanzado con éstos previamente acuerdo sobre el contenido de la ordenación a establecer.

Como forma de participación pública en la tramitación, en los requerimientos de los informes y dictámenes se indicará expresamente que éstos implican la apertura del trámite de consulta previsto en los artículos 9 y 10 del TRLOTAU para la concertación interadministrativa de las soluciones de ordenación durante todo el plazo previsto para la emisión de informes sectoriales y dictámenes.

“Artículo 9. El deber de concertación interadministrativa

1. Las Administraciones Públicas con competencias en materia de ordenación territorial y urbanística o sectoriales con relevancia territorial o que impliquen ocupación o utilización del suelo deberán concertar sus actuaciones y, en especial, la aprobación de los instrumentos en que éstas se formalicen para su eficacia y, en su caso, la legitimación de su ejecución.

Artículo 10. La concertación interadministrativa de instrumentos territoriales

1. Quedan sujetos a la concertación interadministrativa:

a) Los instrumentos de planeamiento para la ordenación territorial y urbanística previstos en esta Ley, su revisión y su modificación cuando ésta afecte a su ordenación estructural, así como cualesquiera otros instrumentos de ordenación que afecten al uso del suelo contemplados por Leyes especiales.”

En caso de desacuerdo entre municipios colindantes, respecto a las determinaciones previstas de la ordenación estructural (OE) o entre aquellos y otras Administraciones, dicho desacuerdo se solventará en todo caso sobre bases de coordinación interadministrativa, establecidas por la Comisión Provincial de Urbanismo y, de persistir el desacuerdo, mediante resolución del órgano competente en los términos establecidos en el artículo 154.3 del presente Reglamento.

Concluidos los trámites anteriores, y previa las correcciones o subsanaciones necesarias, el Ayuntamiento-Pleno, resolverá sobre su aprobación inicial y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, notificando dicho acuerdo a los interesados en el procedimiento. Tras lo anterior, se remitirá el Plan o instrumento, debidamente diligenciado y acompañado de su expediente administrativo, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva.

En este sentido y de conformidad con el artículo 136.1 RPTRLOTAU, será la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, una vez recibida la solicitud de aprobación definitiva del Plan correspondiente, la que realice tal aprobación.

De conformidad con el artículo 136.3 la aprobación definitiva corresponde al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Finalmente, tal como refiere el citado artículo 120.2 RPTRLOTAU, en todo caso, la reclasificación de suelo rústico (SR) exige estudio y declaración o informe de su impacto ambiental, efectuada por el órgano competente conforme a la legislación aplicable, sin perjuicio de la excepción prevista en los artículos 57.2.c) y 89 de este Reglamento.

1.2.5 PLANEAMIENTO PROPUESTO PARA EL NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL · ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PARÁMETROS DE DESARROLLO

El documento que nos ocupa definirá la Ordenación Estructural del nuevo ámbito de suelo urbanizable, de tal forma que se asegura y garantiza que el uso y los aprovechamientos se destinan exclusivamente al fin propuesto, dado que la unidad que se genera cuenta con único uso destinado al industrial, con ordenanza exclusiva y sin posibilidad de otros usos distintos a los regulados. De esta manera, conforme a lo establecido en el artículo 59 del RPTRLOTAU, sobre la base del estudio de las características y las condiciones de carácter general de los terrenos objeto de ordenación anteriormente especificados en la MEMORIA INFORMATIVA, en esta parte se consignarán, como, los siguientes extremos referidos al ámbito correspondiente a la alternativa propuesta con la Modificación Puntual que nos ocupa:

1.2.5.1) Descripción y justificación de la Solución Propuesta (OE).

1.2.5.2) Normativa y planeamiento aplicable

1.2.5.3) Parámetros de desarrollo de la Ordenación

1.2.5.4) Cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos en el TRLOTAU y en su Reglamento. Definición y cómputo de los elementos propios de los sistemas locales de dotaciones y, en su caso, de los generales (SG), con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las características señaladas en el artículo 31 del TRLOTAU y 22 del Reglamento

1.2.5.5.) Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora (UA), con justificación de su cumplimiento de las condiciones legales y reglamentarias.

En base a lo cual se redactan los siguientes puntos, a fin de dar cumplimiento a lo anteriormente referenciado.

1.2.5.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA (OE)

Tal y como se ha señalado en la MEMORIA INFORMATIVA, el origen de la propuesta de reclasificación, de una parte, del suelo del Sector que es no urbanizable (rústico de reserva) y otra parte, que es no urbanizable protegido (rústico de especial protección), nace la de oportunidad de crear suelo urbanizable de uso industrial, ante la demanda de grandes empresas que permita su implantación. Aprovechando esta circunstancia se propone un sector que permita paliar deficiencias y la mejora de la comunicación con zonas existentes, la dotación de redes y servicios adecuados (abastecimiento, saneamiento, electricidad...), etc.

De esta manera se la solución propuesta para este nuevo sector, responde a los siguientes criterios:

- a) Diseño del sector con una trama que permita la generación de grandes manzanas y parcelas que permitan dar respuesta a la falta de suelo adecuado y suficiente para la implantación de modelos industriales acordes a los desarrollados en sectores colindantes, tan demandados actualmente.
- b) Fijación de las edificabilidades y usos adecuados al objetivo final que permita la ordenación de un sector adecuado a las demandas existentes de suelo industrial.
- c) Generación de viales y conexiones adecuadas para un volumen de circulación y transporte de vehículos pesados y de grandes dimensiones.
- d) Adecuación del sector al entorno urbano que lo circunda, así como a las infraestructuras

existentes.

e) Establecimiento y cálculo de los estándares dotacionales públicos (Zonas verdes y Equipamientos) establecidos en el Artículo 31 del TRLOTAU. En esta modificación puntual se fija una ordenación detallada.

Se propone la delimitación de un Sector formado por un suelo urbanizable (U.U.25), más un suelo no urbanizable (rustico de reserva) y otro no urbanizable protegido (rustico de especial protección) en el Este del Término Municipal, en el polígono industrial de Santa María de Benquerencia de Toledo. El ámbito estaría delimitado al Norte y al Este por suelo rústico de especial protección, al Sur por suelo rústico de reserva y al Oeste por suelo urbano, con una superficie de 680.913,11 m²s.

Por tanto, dada su ubicación, cercano a sectores de suelo industrial desarrollados en Illescas con un modelo de ordenación similar al pretendido con la realización de esta modificación puntual y sobre todo el hecho de considerar un único Sector, que abarca una mayor extensión de terreno para implantación de industria logística y que deba desarrollarse en conjunto, para así poder repartir el elevado coste de las nuevas infraestructuras a realizar (subestación eléctrica, balsa de tormentas,...), hace que esta alternativa sea la más adecuada dentro de las cuatro propuestas.

1.2.5.2 **NORMATIVA Y PLANEAMIENTO APLICABLE**

Será de aplicación tal y como se ha especificado en la MEMORIA INFORMATIVA, la legislación contenida en el punto 1.1.9 LEGISLACIÓN APLICABLE. En particular, pero no con carácter exclusivo, el continuamente referenciado Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) de Castilla La Mancha, así como su Reglamento de Planeamiento.

Así mismo, en lo que la ordenación pormenorizada del uso global industrial se refiere, se ha llevado a cabo la redacción de una **ORDENANZA** propia, que acompañan este documento, para el nuevo sector que se genera, actualizada a las necesidades del uso que se pretende implantar. Esta ordenanza será de aplicación a todas las parcelas aptas para el referido USO INDUSTRIAL LOGÍSTICO, así como sus distintos usos pormenorizados. Se crea también una ordenanza para el USO TERCIARIO, uso compatible con el principal, incluso en parcela independiente y como máximo hasta un 40% de la edificabilidad total del

Sector.

En lo que se refiere a los usos dotacional de equipamientos e infraestructuras se mantienen las ordenanzas existentes en el P.G.O.U. de Toledo vigente.

En lo referente a la red viaria, zonas verdes y espacios libres se tendrán en cuenta igualmente los parámetros recogidos dentro de las Ordenanzas contenidas en el actual P.G.O.U. del municipio de Toledo.

1.2.5.3 PARÁMETROS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

De la documentación gráfica obrante en el P.G.O.U., en la información catastral obtenida de la Sede Electrónica del Catastro, información Consejería de agricultura y en el levantamiento topográfico realizado, y una vez ajustada los límites del Sector Urbanizable propuesto en la presente Modificación Puntual, se ha obtenido una superficie, a la que hemos denominado Superficie Total, de 680.913,11 m² suelo, (a falta de posibles variaciones en la misma que pudieran producirse como consecuencia del resultado de los diferentes informes de los organismos competentes objeto de concertación interadministrativa). Esta superficie engloba una parte de suelo urbanizable de 200.439,98 m²s, otra parte de suelo rústico de reserva de 92.862,43 m²s, a clasificar como suelo urbanizable y una tercera parte suelo rústico de especial protección de 387.610,70 m²s, también a clasificar como suelo urbanizable.

Por lo tanto, tendríamos las siguientes superficies:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	680.913,11 m²s
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	0,00 m ² s
SUPERFICIE URBANIZABLE	200.439,98 m ² s
SUPERFICIE A CLASIFICAR COMO URBANIZABLE	480.473,13 m ² s
SISTEMAS GENERALES INTERIORES	0,00 m ² s
SUPERFICIE DEL ÁMBITO/SECTOR	680.913,11 m²s

Tal y como se refleja en la Ficha de Ordenación del nuevo sector al que hemos denominado sector UU25+AMPLIACIÓN, el **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTO (OE)** sobre la superficie del Sector (Área de reparto con sistemas generales) es: **0,63 m²t/m²s**.

De esta manera se toma como partida la edificabilidad total del sector y mediante el presente documento a cada una de las manzanas se les asignara una edificabilidad neta a construir, dentro de los parámetros de ocupación determinados en las correspondientes ordenanzas, independientemente de las adjudicaciones y/o segregaciones que puedan plantearse en el futuro.

EDIFICABILIDAD DEL SECTOR Y APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

De acuerdo con los criterios establecidos en la MEMORIA INFORMATIVA, en cuanto a la delimitación del ámbito de la ALTERNATIVA PROPUESTA y lo expuesto en los apartados precedentes, cuando se realice la ordenación detallada del ámbito se deberá de asignar a cada una de las manzanas la edificabilidad neta resultante de la aplicación de las ordenanzas y de las futuras parcelas que se definirán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. De esta manera tenemos que la edificabilidad total asciende a:

Edificabilidad total = 680.913,11 x 0,631472 m²t/m²s= 429.977,63 m²c.

APROVECHAMIENTO TIPO

Para el cálculo del Aprovechamiento Tipo el Artículo 71 TRLOTAU establece que *“se dividirá el aprovechamiento urbanístico ponderado total del Área de Reparto entre la superficie de esta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.”*

Por su parte el Artículo 72 TRLOTAU establece que *“cuando el Plan de Ordenación Municipal prevea, dentro de un área de reparto, usos globales o tipologías edificatorias, incluidos los relativos a vivienda sujeta a protección pública, que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo podrán utilizarse coeficientes correctores de ponderación, a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante.”*

En este sentido la Modificación Puntual no prevé, dentro del área de reparto que nos ocupa, usos globales o tipologías edificatorias que pudieran dar lugar a rendimientos económicos distintos, por lo que únicamente es necesario aplicar el coeficiente de uso industrial logístico. Se toman los Factores de Ponderación previstos en la vigente Modificación 28 del PGOU de Toledo y que son los siguientes:

Uso	Uso		Coefficiente
Residencial	Vivienda Protegida Unifamiliar	VP-RU	1,00
	Vivienda Protegida Plurifamiliar	VP-RP	1,09
	Vivienda Unifamiliar	RU	1,25
	Vivienda Plurifamiliar	RP	1,35
	Comunitario	RC	1,00
Terciario	Comercial	TO	1,38
	Oficinas	TC	1,38
	Hotelero	TH	1,38
	Recreativo	TR	1,38
Industrial	Productivo	IP	0,52
	Almacenaje	IA	0,52
Dotacional	Educativo Privado	D-CU-DE privado	0,40
	Cultural deportivo privado	D-CU-DE privado	0,40
	Sanitario Asistencial Privado	DSA privado	0,40
	Público	DE público	0,00

- Coeficiente corrector Uso Industrial Logístico= 0,52

De esta manera el Aprovechamiento urbanístico del área de reparto es de 223.588,37 unidades de aprovechamiento (uu.aa. en adelante). Por lo que:

- Superficie del Área de Reparto680.913,11 m²suelo
- Aprovechamiento Urbanístico Área de Reparto..... 223.588,37 uu.aa.
- APROVECHAMIENTO TIPO..... 0,3284 uu.aa./m²s

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN PRIVADO Y DE LA ADMINISTRACIÓN

Queda establecido en el TRLOTAU concretamente en su Artículo 68, el derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas respectivas del noventa por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto y la posibilidad del ejercicio de los derechos determinados en el Artículo 50.

Señalar que la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento que se realice a la Administración, está libre de cargas de urbanización, siendo la misma a costa de los propietarios en proporción a sus aprovechamientos.

Por tanto, el aprovechamiento susceptible de apropiación (A.S.A) resultante para los

propietarios se obtiene de la siguiente fórmula:

A.S.A.= Superficie aportada x Aprovechamiento Tipo x 0,90

Teniendo en cuenta que como se ha señalado anteriormente el aprovechamiento total del ámbito es de 223.588,37 uu.aa. de uso industrial, tenemos que:

A.S.A.= 223.588,37 uu.aa. x 0,90 = 201.229,53 uu.aa. de uso industrial, correspondiendo la diferencia de aprovechamiento resultante al Ayuntamiento de Toledo, es decir un total de 22.358,84 uu.aa. de uso industrial logístico.

Las parcelas con aprovechamiento, grafiadas en el plano de calificación de esta Modificación puntual, son las siguientes:

MANZANAS LOGÍSTICAS					
PARCELA	Superficie		Edificabilidad		Uas
L 01	321.810,48	m ^{2s}	273.538,91	m ^{2c}	142.240,23 ua
L 02	149.788,25	m ^{2s}	127.320,01	m ^{2c}	66.206,41 ua
L 03	34.257,31	m ^{2s}	29.118,71	m ^{2c}	15.141,73 ua
TOTAL L	505.856,04	m^{2s}	429.977,63	m^{2c}	223.588,37 uas

1.2.5.4 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS ESTABLECIDOS EN EL TRLOTAU Y EN SU REGLAMENTO.

Conforme a lo preceptuado en el artículo 31 del TRLOTAU y 22 del RPTRLOTAU, se deben aplicar los módulos establecidos de reserva de suelo para dotaciones tipificados. Así se establece que:

“En sectores de suelo urbanizable de uso industrial, terciario o dotacional, la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo del 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.”

Dicho cálculo según se establece en el articulado anterior, deberá realizarse en función de la Superficie ordenada del sector, entendiéndose esta como la Superficie Total del ámbito menos los Sistemas Generales Adscritos al mismo, de tal forma que es necesario definir previamente los Sistemas Generales del Sector.

Superficie Ordenada del Sector= Superficie Área de Reparto – Sistemas Generales Interiores –Sistemas Generales Exteriores.

ESTABLECIMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES (OE)

Establece el artículo 19.5 RPTRLOTAU que formará parte de las determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural (OE) el señalamiento de los sistemas generales (SS.GG.) que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico. Sin embargo, para el ámbito que nos ocupa no se han establecido sistemas generales.

Por lo tanto, tenemos

- Área de reparto: 680.913,11 m²s
- Superficie de sistemas generales exteriores: 0 m²s
- Superficie a clasificar como suelo urbanizable: 480.473,13 m²s
- Superficie de sistemas generales interiores: 0 m²s
- Superficie del ámbito/Sector: 680.913,11 m²s

SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES

Una vez especificados los Sistemas Generales adscritos al nuevo desarrollo (que en este caso no hay), podemos calcular la SUPERFICIE ORDENADA, conforme a la expresión especificada anteriormente

Superficie Ordenada del Sector = Superficie Área de Reparto – Sistemas Generales Interiores – Sistemas Generales Exteriores.

Superficie Ordenada del Sector = 680.913,11 m²s - 0 m²s - 0 m²s = 680.913,11 m²s

De tal forma que los módulos mínimos de reserva en el presente desarrollo, conforme a lo preceptuado en el TRLOTAU serán los siguientes:

a) SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE ZONAS VERDES (SL-ZV).

Se establece en el artículo 31 de la TRLOTAU, que el 10% de la superficie ordenada del sector, se destinará a Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes.

En función de la superficie ordenada calculada anteriormente la reserva mínima de suelo para zonas verdes será de 68.091,31 m²s, habiéndose destinado 68.094,82 m²s.

ZONAS VERDES (D.V.)		
Artículo 22 punto 3 del Reglamento de Planeamiento: <i>En sectores de uso global industrial, terciario o dotacional, la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo:</i>		
<i>generales (SS.GG.) adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (D.V.)</i>		
Superficie de actuación	680.913,11	m ² s
Superficie de SS.GG.*	0,00	m ² s
Superficie mínima D.V. (2/3*15%*(Sup. actuación - Sup. SS.GG.))	68.091,31	m ² s
Superficie D.V. en Proyecto	68.094,82	m²s

DOTACIONAL DE ZONA VERDE S. LOCAL		
JARDINES	Superficie	
SLDV J01	49.028,10	m ² s
SLDV J02	11.332,38	m ² s
SLDV J03	7.734,34	m ² s
TOTAL SLDV	68.094,82	m²s

b) SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS (SL-DE).

Establece la Ley que el 5% de la Superficie Ordenada del sector se destine a este uso. Por tanto, para el ámbito propuesto le correspondería una superficie mínima por este concepto de 34.045,66 m² suelo, habiéndose destinado mediante la ordenación planteada lo siguiente:

SISTEMA LOCAL DE DOTACIÓN PÚBLICA (S.L.D.P.)		
Artículo 22 punto 3 del Reglamento de Planeamiento: <i>En sectores de uso global industrial, terciario o dotacional, la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo:</i>		
<i>generales (SS.GG.) adscritos, destinándose un tercio de dicha reserva a equipamiento (D.P.)</i>		
Superficie de actuación	680.913,11	m ² s
Superficie de SS.GG.*	0,00	m ² s
Superficie mínima S.L.D.P. (1/3*15%*(Sup. actuación - Sup. SS.GG.))	34.045,66	m ² s
Superficie S.L.D.P. en Proyecto	34.050,38	m²s

El sistema local de equipamiento del Sector se localiza en dos parcelas:

DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO		
Parcela	Superficie	
SLDP 01	26.588,17	m ² s
SLDP 02	7.462,21	m ² s
TOTAL SLDEP	34.050,38	m²s

c) SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (SL-DEIS).

Son aquellos usos que comprenden las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, (almacenamiento, distribución y depuración), instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamientos de residuos, aparcamiento rotatorio al aire libre...

Son las parcelas en número suficiente para poder albergar los centros de transformación de la red eléctrica del sector, los depósitos de abastecimiento, los depósitos para el riego de las zonas verdes, las zonas destinadas a puntos limpios, y cualquier otra que fuera necesaria para el correcto funcionamiento del sector. Al ser sistema local y no realizar ordenación detallada no hay una superficie mínima de sistema local de dotación de infraestructuras y servicios.

Las parcelas destinadas a este uso son las siguientes:

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS		
Parcela	Superficie	
SL DEIS.01	10.050,18	m ² s
SL DEIS.02	4.795,01	m ² s
SL DEIS.03	5.997,74	m ² s
TOTAL DEIS	20.842,93	m²s
SL DEIS.CT1	50,00	m ² s
SL DEIS.CT2	50,00	m ² s
SL DEIS.CT3	50,00	m ² s
TOTAL DEIS.CT	150,00	m²s

SISTEMA ESTRUCTURANTE		
Parcela	Superficie	
SE 01 (subestación)	12.267,72	m ² s
SE 02	3.852,24	m ² s
TOTAL SE	16.119,96	m²s

d) VIARIO (SL-DV).

Establece el TRLOTAU la obligatoriedad de ceder la superficie destinada al Sistema Local Viario, resultante de la ordenación prevista, que en este Sector es de 35.798,98 m²s.

e) APARCAMIENTOS.

Según el artículo 22.5 del RPTRLOTAU:

“...la previsión de plazas de aparcamiento deberá hacerse en los siguientes términos:

1º Plazas con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable en la siguiente proporción:

b) En sectores de uso global industrial, terciario o dotacional, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable del uso industrial.

Según Ley SUMA se puede minorar a la mitad (1plaza/400 m²c) en atención a la demanda de las actividades a implantar (letra d), apartado 1, artículo 31 TRLOTAU.

2º Plazas con carácter público a localizar en los espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.”

De esta manera, con la Edificabilidad Máxima prevista (429.977,63 m²t), el número mínimo de plazas privadas sería de 1.075 plazas, por lo que el número de plazas con carácter público será como mínimo de 538 plazas, habiéndose reservado 539, de las cuales 16 son plazas para usuarios con movilidad reducida.

PLAZAS DE APARCAMIENTO		
Artículo 22 punto 5 del Reglamento de Planeamiento: <i>En sectores de uso global industrial, terciario o dotacional, el número de plazas de aparcamiento será como mínimo:</i>		
1º Plazas con carácter privado a localizar dentro de la parcela: las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultaran inferiores a 1 plaza por cada 200 m ² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional. Según Ley SUMA se puede minorar a la mitad (1plaza/400 m ² c) en atención a la demanda de las actividades a implantar (letra d), apartado 1, artículo 31 TRLOTAU.		
2º Plazas con carácter público a localizar en espacios públicos anejos al viario: como mínimo el 50% de las previstas con carácter privado.		
Edificabilidad logística	429.977,63	m ² c
Edificabilidad Industrial	0,00	m ² c
Edificabilidad Total	429.977,63	m²c
Plazas mínima carácter privadas	1.074,94	plazas
Plazas mínima carácter público	537,47	plazas
Plazas de aparcamiento públicas Proyecto	539,00	plazas
PMR	13,44	plazas
PMR Proyecto	16,00	plazas

En las zonas que se creen para estacionamiento de vehículos, conforme a lo señalado en el artículo 9 de la Ley 1/1994 de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, deberá reservarse, como mínimo, una plaza de cada 50 o fracción, destinada a vehículos que transporten a personas con movilidad reducida permanente, siendo más restrictiva la orden VIV 561/2010 de 1 de febrero, que establece una plaza de cada 40 o fracción. Estas plazas estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida.

De esta manera será necesario reservar como mínimo un total de 14 plazas en el viario público de la ordenación definitiva, con las condiciones anteriormente señaladas, para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida permanente, habiéndose reservado un total de 16 plazas.

USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Consecuentemente con lo preceptuado en el TRLOTAU y en la presente Modificación Puntual en relación con el ámbito propuesto, se establecen como USOS:

a) USO GLOBAL (OE).

Son los correspondientes a las actividades y sectores económicos básicos. De acuerdo con el Anexo I del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

En el caso que nos ocupa el Uso Global es el INDUSTRIAL (I)

b) USOS PORMENORIZADOS (OD).

Son los usos en los que puede desagregarse el uso global. No se corresponde con tipologías edificatorias. Para el sector que nos ocupa, se especifican los siguientes usos pormenorizados, INDUSTRIAL LOGISTICO (IL)

c) USO MAYORITARIO.

En una actuación urbanizadora es el que dispone de mayor superficie edificable. En el caso que nos ocupa es el INDUSTRIAL LOGISTICO (IL).

d) USO COMPATIBLE

Es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario. En este caso es el TERCARIO.

e) USO ALTERNATIVO

Es el uso que, de acuerdo con el régimen de tolerancia previsto en la ordenanza, al referirnos a los Usos Compatibles, puede coexistir con el uso mayoritario de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo íntegramente.

f) USO PROHIBIDO

Es aquel que no se permite dentro de una parcela o edificación. Dentro de la Nueva Ordenanza los usos prohibidos serán los no contemplados anteriormente y las industrias declaradas nocivas y peligrosas. Sólo se permite una actividad por parcela.

ASIGNACIÓN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS

En lo que a la ordenación pormenorizada del Uso industrial se refiere, la presente Modificación Puntual, con el fin de regularizar adecuadamente el uso global industrial previsto, y siendo consciente de las nuevas necesidades técnicas, productivas y de distribución, así como económicas propias de los usos industriales y servicios más avanzados, ha optado por incluir un Ordenanza Especifica de aplicación para el sector.

Esta Ordenanza será de aplicación a todas las parcelas resultantes aptas para el referido uso global industrial.

En lo que se refiere a la red viaria, zonas verdes, y espacios libres, se tendrá en cuenta los parámetros recogidos dentro de las vigentes Ordenanzas integrantes de PGOU vigente en el municipio de Toledo.

De esta manera mediante la presente Modificación Puntual, basándose en la nueva ordenanza que se incorpora como Anexo 2, define y concreta pormenorizadamente los usos a que se destinan los suelos y futuras edificaciones que tengan lugar en una unidad o aérea, y así mismo determina los criterios de ordenación funcional y ambiental del territorio, persiguiendo una organización equilibrada de las actividades, la regulación en sus relaciones así como la determinación del aprovechamiento de los suelos.

1.2.5.6 UNIDADES DE EJECUCIÓN

La presente Modificación puntual no divide el Sector propuesto en varias Unidades de Ejecución, sino que todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución, siendo definida en el articulado de Normativa y siendo señalados sus límites en los planos contenidos dentro de la Ficha de Gestión Urbanística. No obstante, se podrán desarrollar varias unidades de actuación si se considera necesario y es más adecuado para el desarrollo e implantación de las diferentes industrias.

1.2.6. CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Tal y como se ha especificado al inicio de la MEMORIA JUSTIFICATIVA, la presente modificación de PGOU, en su alternativa propuesta, supondrá desde el punto de vista industrial, una ampliación de la actividad económica dentro del término municipal de Toledo. De esta manera las nuevas infraestructuras con las que contará el sector propuesto permitirán optimizar el uso y gestión de las infraestructuras y recursos tanto existente como futuras, en particular los concernientes a los accesos a las zonas industriales existentes

El sector deberá no obstante establecer las infraestructuras necesarias para solucionar adecuadamente el abastecimiento de las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento del uso que se pretende implantar y los vertidos (pluviales y fecales), conforme a los criterios establecidos por parte del Ayuntamiento de Toledo y organismos competentes.

1.2.6.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Según la información suministrada por la empresa concesionaria del servicio de agua municipal, la conexión del agua potable se debe efectuar desde la zona industrial existente y en concreto en la calle Ventalomar, que dispone de una conducción de 175 milímetros de diámetro, que según la información recibida es de fibrocemento.

Estimación de la demanda de agua:

Hay que indicar que el sector prevé industrias destinadas a la producción, así como otras destinadas al almacenamiento o logística, por lo que la necesidad de agua es reducida.

Estas últimas industrias requieren una dotación muy reducida de agua y que es inferior a 5 m³ por hectárea y día, mientras que las industrias productivas pueden requerir una dotación de 10 m³ por hectárea y día.

El Sector tiene una superficie de 680.913,11 m²s, es decir 68,09 hectáreas. Por tanto, lo dotación será de 340,45 m³/día.

1.2.6.2. RED DE SANEAMIENTO DE FECALES

Existe una red de saneamiento de aguas sucias y pluviales ubicada con sendos colectores ubicados en el extremo noroeste del sector. En este caso existen dos canalizaciones de hormigón en masa de 600 milímetros de sección, ubicados en concreto a pie del talud del vial que cruza sobre el ferrocarril.

En la Modificación 31 se ha prevé una red separativa e independiente entre las aguas residuales y las aguas pluviales, para el nuevo sector.

La red de aguas residuales conectará a la tubería existente en la calle Ventalomar y que cuenta con una dimensión de 600 milímetros. La nueva canalización discurrirá por el centro del vial del sector con la misma dimensión anterior, pudiendo ser superior en el caso de que se prevea una ampliación de este sector hacia el este, efectuándose las acometidas a las distintas parcelas resultantes. La red se llevará hasta el extremo este de sector en previsión de posibles ampliaciones en un futuro.

1.2.6.3. RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES

Las aguas de lluvia recogidas en la red de pluviales proceden de las aguas que por escorrentía superficial discurren por la superficie del terreno. El vertido directo de esta agua a los arroyos, supone una contaminación de los mismos, en mayor o menor medida, en función de la carga contaminante vertida y de la calidad de las aguas naturales receptoras.

Ello hace preciso que los proyectos de urbanización establezcan elementos (aliviaderos de primeras aguas de lluvia u otros que en cada caso se consideren más adecuados) que minimicen la llegada de estos contaminantes a las aguas naturales, para preservar la calidad de las mismas.

Por otro lado, cuando los grandes volúmenes de agua llegan a los arroyos, son vertidos en un punto concreto, pudiendo provocar afecciones al cauce natural, principalmente por erosión de las márgenes y del fondo, alterando su morfología. Para evitar esto, se pueden

disponer sistemas que retengan temporalmente estos volúmenes para ir aliviándolos poco a poco a los cauces, minimizando las afecciones. Uno de estos sistemas son los tanques de tormentas.

La red de aguas pluviales discurrirá por el viario del nuevo sector y verterá al sistema previsto en la parcela de infraestructuras del mismo en el que existirá un tanque de tormentas, lagunaje o depósito de retención, dentro del sistema urbano de drenaje sostenible (SUDS), haciendo las provisiones suficientes de reservas de suelo para futuras ampliaciones de otros terrenos colindantes. La red se llevará hasta el extremo este de sector en previsión de posibles ampliaciones en un futuro.

1.2.6.4 RED DE ENERGIA ELÉCTRICA

Actualmente en el sector existe en el extremo oeste del mismo una línea de media tensión que se deberá soterrar en su trazado aéreo eliminando las dos torretas existentes dentro del sector.

Esta línea es independiente de la red de energía eléctrica que debe tener el nuevo sector. Por este motivo es necesario la ejecución de una nueva red eléctrica completa desde la red existente en el municipio, en el polígono industrial colindante, de manera que esta llegue a todas las parcelas previstas y a la zona verde, y alimente el alumbrado público. De igual forma habrá que completar las acometidas de las parcelas industriales resultantes de esta ordenación, y a los suelos dotacionales.

Al mismo tiempo se han previsto tres (3) parcelas de infraestructuras para ubicar los posibles centros de transformación. Estos terrenos se han ubicado en función de un mejor reparto de las potencias a instalar necesarias, y en los lugares con menores problemas de ubicación.

Actualmente la compañía que suministra la electricidad en la zona no puede dar la potencia requerida, por tanto, obliga a construir una nueva Subestación eléctrica, que se situará en una parcela calificada como sistema estructurante dentro del Sector.

Estimación de la demanda eléctrica:

El sector proyectado conectará a la nueva subestación eléctrica, previendo una potencia de 60 W/m²c siempre que el uso sea logístico y no industria general o intensiva, resultando una demanda mayor en los otros casos.

Se prevé una construcción de unos 429.977,63 m²c. Esto hace que el consumo total del sector ascienda a 25.798,66 kW.

1.2.6.5. RED DE TELECOMUNICACIONES

Se dotará al sector de los servicios de telecomunicaciones necesarios para el uso a que se destinan.

1.2.7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ART. 30 TRLOTAU)

El Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, exige la complementación de las previsiones de ordenación y ejecución propias del planeamiento general con el correspondiente análisis de la sostenibilidad económica de sus propuestas, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, sí como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Además el 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 su artículo 30.3 establece que los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

Se presenta a continuación un informe en el que se pondera el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos. Este informe de sostenibilidad económica se centra en la evaluación del impacto económico y financiero que, para la Hacienda Pública local, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras

necesarias para el desarrollo del sector, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La presente Modificación Puntual nº 31 del PGOU de Toledo establece las condiciones generales y los parámetros para una nueva delimitación de un sector de suelo urbanizable de uso Industrial

El impacto a las haciendas públicas es el correspondiente al ámbito del suelo a desarrollar una vez se haya reclasificado como suelo urbanizable con uso industrial logístico.

El desarrollo de la totalidad del sector ocupará su periodo de vigencia. El desarrollo de esta zona se efectúa a través de una actuación urbanizadora que debe prever la implantación de todas las infraestructuras de redes y servicios, zonas verdes y viales, y que deberán ser asumidos por el Agente Urbanizador.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, se prevé el mantenimiento de las nuevas redes de servicios interiores previstas, así como las necesarias conexiones.

La Administración municipal será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios, una vez que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento tras pasar el periodo de garantía.

1.2.7.1 DATOS URBANÍSTICOS

El ámbito objeto de reclasificación ocupa una superficie de 480.473,13 m²s del Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico de Especial Protección o suelo no urbanizable y no urbanizable protegido (a falta de posibles cambios de delimitación que pudieran derivarse de los diferentes informes sectoriales que deberán ser concretados durante la redacción de la figura de planeamiento que se estime para dicho sector).

Estos terrenos objetos de reclasificación, junto con la unidad U.U.25, que ocupa una superficie de 200.439,98 m²s, forman un Sector con una superficie total ordenada de 680.913,11 m²s.

El suelo mínimo destinado a la reserva de suelo dotacional es (art: 31.1c) TRLOTAU)

- Sistema local de zonas verdes: 68.091,31 m²s (10% de la superficie total ordenada)
- Sistema local de dotacional público: 34.045,66 m²s (5% de la superficie total ordenada)

Siendo el suelo destinado a la reserva de suelo dotacional de:

- Sistema local de zonas verdes: 68.094,82 m²s (>10% de la superficie total ordenada)
- Sistema local de dotacional público: 34.050,38 m²s (>5% de la superficie total ordenada)

La edificabilidad bruta del ámbito se establece 0,6315 m²/m².

1.2.7.2. INGRESOS Y GASTOS

a) Tasas por licencias e impuestos de construcción.

La construcción e implantación de las distintas industrias de carácter logístico tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo como consecuencia de la aplicación de la Ordenanza Fiscal 8 reguladora de la Tasa por solicitud de Licencias de obras, y por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

En la misma la base del gravamen se establece el costo real y efectivo de las obras, construcciones e instalaciones sujetas a licencia. Este coste de las obras, construcciones e instalaciones se determinará en función de su naturaleza y alcance, a partir de los documentos y mediante aplicación de los criterios establecidos en la Ordenanza reguladora del impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

Licencias urbanísticas

La cuota tributaria se establece en el artículo 4 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras se establece el procedimiento para obtener coste real de las obras, que se obtiene a partir de la siguiente fórmula en la que Cr es el coste de referencia:

- $Cr = M^* \times S \times Fs$

Siendo:

- *M**: Módulo de valoración calculado según párrafo siguiente.
- *S*: Superficie construida de cada uso y /o tipología en la edificación proyectada.

- *F_s*: factor reductor en función de la superficie a construir. Se determina mediante la expresión $F_s = 1 - 0,00001 \times St$, siendo *St* la superficie total a edificar. En ningún caso, este valor será inferior a 0,90.
- $M^* = M \times C$

Siendo:

- *M*: Módulo de valoración que asciende a 427,46 m²/m² para el presente año.
- *C*: Coeficiente corrector del módulo básico en función de los distintos usos y tipologías se expresa a continuación.
 - A.3. Naves.
 - Naves de uso agrícola 0,80.
 - Naves de uso industrial 1,00.
 - Naves de uso comercial 1,20.
 - Naves de almacenamiento 0,90.

Por tanto:

- $M^* = 427,46 \times 0,90 = 384,71$ euros/m²c.

Considerando que la superficie máxima construible en esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana asciende a 429.977,63 m²c, el costo real de todas las obras posibles en el sector sería:

- $429.977,63 \times 384,71 = 165.416.694,04$ euros.

Impuestos de construcción de instalaciones y obras

La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen, que se fija en el apartado 3 del artículo 4 de la citada ordenanza:

- 3. El tipo de gravamen será el 3,984 %.

El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia o, cuando se trate de actos de comunicación previa, no se haya realizado la actividad administrativa de control, y sería:

- $0,3984 \times 165.416.694,04 = 65.902.010,91$ euros.

Este ingreso único se recibiría en el tiempo de desarrollo de la modificación puntual necesario para la tramitación del sector de suelo urbanizable industrial ya que corresponde con la totalidad de las construcciones previstas en el mismo.

Impuestos de licencia de actividad

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE) o el incremento de las transferencias del Estado a la Comunidad Autónoma, aunque estos ingresos son, de difícil estimación.

b) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

Las nuevas construcciones también tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

El Valor Catastral será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción que, de acuerdo con la ponencia de valores, se hallará con la siguiente fórmula:

- Valor catastral suelo = Superficie de la parcela x Valor de repercusión V_{rep} (€/m²s).

- Valor catastral construcción = Edificabilidad de la parcela x Módulo de Construcción (MC) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,30) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5).

El artículo 23.2 del texto refundido y la norma 3 del Real Decreto 1020/1993 especifican que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el valor de mercado, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, en coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. En este sentido, la Orden de 14 de octubre de 1998 establece un coeficiente de relación al mercado (CM) de 0'50 aplicable al valor individualizado resultante de las ponencias de valores totales de bienes inmuebles urbanos.

Superficie de parcelas industriales aproximadas: 505.856,04 m² suelo para uso industrial

Valor catastral = 505.856,04 m²s x 192,35 €/m²s = 97.301.409,29 euros

Valor catastral construcción = 429.977,63 m²c x 384,71 x 1.3x0.5 = 107.520.851,12 euros.

El valor catastral total de los inmuebles del sector se estima por tanto en 204.822.260,41 euros. Aplicando la cuota actual de 0,444% se obtendría el siguiente ingreso por el Impuestos de bienes Inmuebles:

- Ingresos por IBI: 90.941,08 euros/año

c) Gastos de mantenimiento

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos en la ejecución del ámbito de actuación se realizan a cargo de los titulares y los propios aprovechamientos del terreno.

Sin embargo, el Ayuntamiento sí será responsable del posterior mantenimiento de las zonas verdes y de los viales de la ejecución de las unidades, una vez que las obras se hayan recepcionado por el mismo.

Para ello se reseñan a continuación las superficies que se deben mantener:

- Superficie de viales: 35.798,98 m².
- Superficie de zonas verdes: 68.094,82 m².

En función de dichas superficies y de los costos de mantenimiento habituales del Ayuntamiento, en tales suelos se estiman los siguientes costos de mantenimiento anuales:

- Mantenimiento de viales: 80.000 euros/año.
- Mantenimiento de zonas verdes: 30.000 euros/año.

El consumo eléctrico del alumbrado público no supone tampoco un incremento significativo en la cuantía de gasto del ayuntamiento, máxime cuando se instalarán luminarias led.

El mobiliario urbano propuesto debe ser de alta durabilidad, y los materiales empleados en la urbanización son los indicados por los servicios técnicos municipales, de fácil reposición y escaso deterioro por uso.

d) Recaudación por la Tasa del Servicio de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos

Las nuevas parcelas estarán afectas la aplicación de la Ordenanza 30 Reguladora de la tasa por prestación del servicio de gestión de residuos sólidos urbanos de la ciudad de Toledo.

En el artículo 4 de la misma se establece la cuota tributaria que consiste en una cantidad anual, cuya cuantía vendrá determinada por el tramo de valor catastral en que se encuentre y en función del uso catastral que tenga atribuido el inmueble. La cuota tributaria total corresponde en un 72,52% al servicio de recogida y transporte de basuras y en un 27,48% a su tratamiento.

Para el uso industrial se establece la siguiente cuota:

EPÍGRAFE 5. INDUSTRIAL

TRAMO DE VALOR CATASTRAL (euros)	CUOTA (euros)	
	SIN ACTIVIDAD	CON ACTIVIDAD
Menos de 32.850,00	18,16	30,27
De 32.850,01 a 146.000,00	54,48	90,81
De 146.000,01 a 262.800,00	254,26	423,77
De 262.800,01 a 730.000,00	544,85	908,08
Más de 730.000,01	1.513,47	1.513,47

Considerando que podrán existir como mínimo tres actividades (tres parcelas independientes de uso industrial logístico) el ingreso por esta tasa sería de 4.540,41 euros al año.

e) Otros servicios municipales

Finalmente, respecto a los servicios municipales de agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios; pero el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos por las propias tasas, sin que suponga carga adicional.

1.2.7.3. Resumen de ingresos y gastos

El resumen de los ingresos y gastos derivados de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios, sería el siguiente:

	Ingresos	Gastos	Carácter
Tasa licencias	165.416.694,04	0	Único
Impuesto ICIO	65.902.010,91	0	Único
Total	231.318.704,95	0	
IBI	90.941.083,62		Anual
Tasa basuras	4.540,41		Anual
Mantenimiento jardines	0	30.000	Anual
Mantenimiento viales	0	80.000	Anual
Total	322.264.328,98	110.000	

1.2.7.3 CONCLUSIÓN

Como conclusión, podemos determinar que:

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, no implicará para el municipio la responsabilidad de sufragar ninguna de las obras correspondientes a las infraestructuras básicas, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de la construcción de nuevas obras, redes o servicios.

Los únicos costes fijos que debería afrontar el municipio son los derivados de la gestión de las basuras, y los derivados del mantenimiento de los viales, alumbrado y los espacios libres, en función del tipo de clasificación de suelo, así como los gastos de los servicios municipales, y son inferiores a los ingresos derivados de la actuación.

Además, con el desarrollo del sector se producirá un importante incremento de los ingresos municipales en concepto de tasas e impuestos directos:

- Licencia de obras
- Impuesto de construcciones
- Impuesto de Bienes Muebles
- Impuesto de Actividades Económicas

Además, el aprovechamiento de cesión obligatoria al Ayuntamiento suma más valor añadido a favor de las arcas municipales.

Por todo lo anteriormente expuesto, se demuestra la viabilidad económica desde el punto de vista público, sin implicar recursos que afecten a la estabilidad del término municipal.

Los gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo del sector podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (IBI), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

Por todo lo anterior, se concluye que dicha actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Toledo.

1.2.8. FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR · FICHA ZOU

Se presenta dentro del **ANEXO 1** la ficha de gestión urbanística para el Nuevo sector de

suelo urbanizable de uso industrial cuyas determinaciones deberán ser de aplicación en el desarrollo y tramitación del Nuevo sector. En el mismo Anexo se presenta la ficha de la ZOU de la que formaría parte dicho sector y las determinaciones de la misma.

1.2.9. NORMATIVA URBANÍSTICA · ORDENANZA DE APLICACIÓN PARA EL NUEVO SECTOR

Conforme a lo señalado en puntos anteriores se mantienen las NORMAS URBANÍSTICAS existentes en el PGOU vigente de Toledo, si bien se incorpora a esta modificación una **ORDENANZA PARTICULAR** de aplicación al SUELO INDUSTRIAL DE USO LOGÍSTICO, y una ordenanza para el USO TERCIARIO, uso compatible con el principal, incluso en parcela independiente y como máximo hasta un 40% de la edificabilidad total del Sector, como **ANEXO 2** del presente documento, del Nuevo sector de suelo urbanizable de uso industrial logístico que se pretende reclasificar en la que se recojan los parámetros básicos de retranqueos, alturas, edificabilidad, ocupación, acordes a las necesidades del uso previsto.

1.2.10. DISPOSICIÓN FINAL

En consecuencia, quedan sin validez todas aquellas determinaciones que, aun encontrándose en los documentos tramitados previos al presente, no se encuentren expresamente recogidos en este documento que nos ocupa.

Toledo, diciembre de 2021