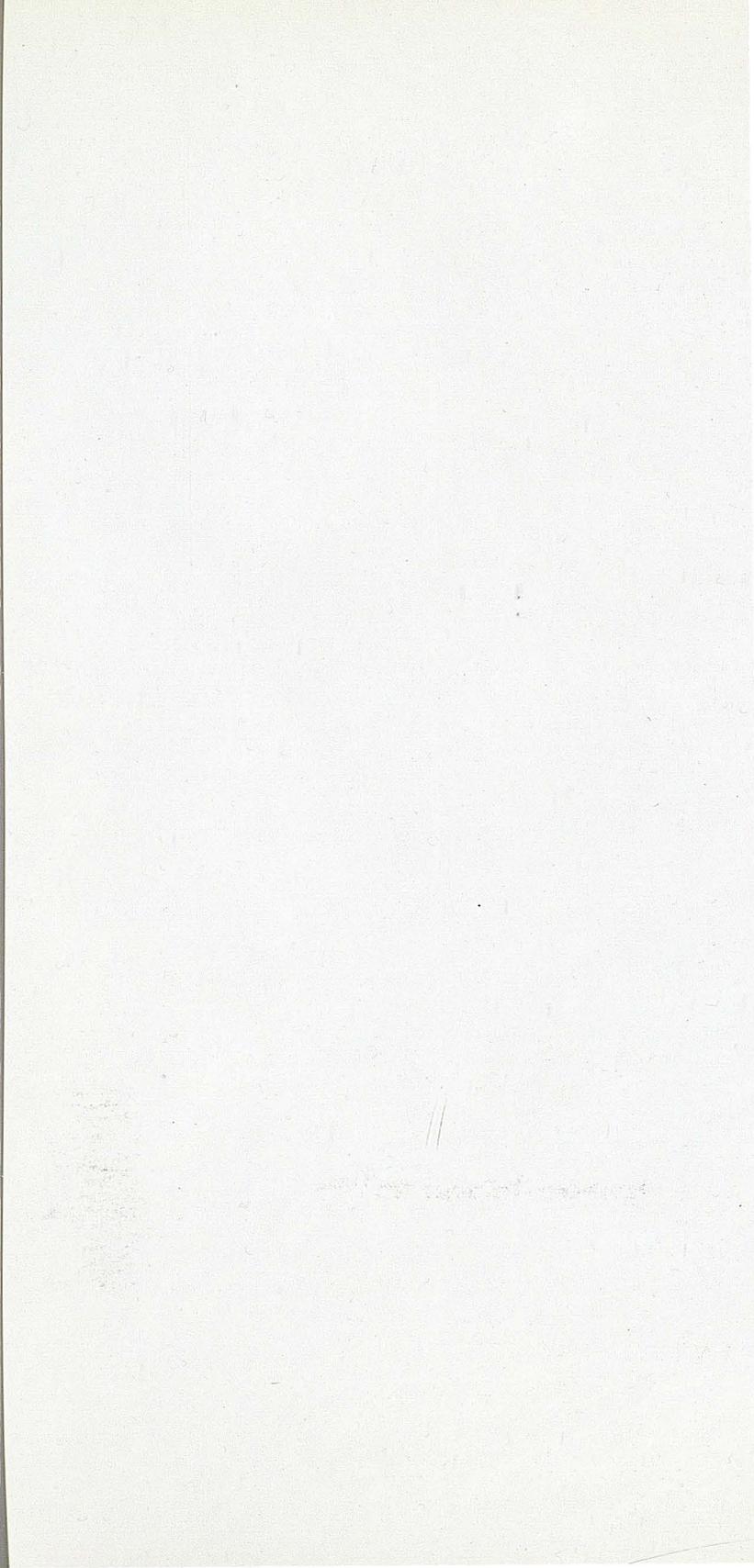




Ignacio Álvarez Ahedo

El urbanismo del término municipal  
de Toledo en el siglo XX





**Ignacio Álvarez Ahedo**

El urbanismo del término municipal  
de Toledo en el siglo XX

Primavera 2004  
COACM. Demarcación de Toledo

Autor/Texto:  
Ignacio Álvarez Ahedo.

Edición:  
Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha.  
Demarcación de Toledo.

Coordinado:  
Comisión de Cultura  
(J. Miguel Esteban Matilla y Jose Ramón González de la Cal).

Diseño y maquetación:  
Tres en punto diseño.

Fotomecánica e impresión:  
AGSM S.A.  
Depósito Legal: AB-376-2004

ISBN 849232263-2



9 784923 226327

## PRESENTACIÓN

Desde el año 1990 la Demarcación de Toledo del C.O.A.C.M. viene concediendo anualmente unas becas de investigación que se otorgan mediante el fallo de un jurado entre las propuestas presentadas por arquitectos.

El resultado de los trabajos de investigación derivados de las becas ha sido de gran interés general y profesional y, aunque ha estado a disposición de los colegiados en la biblioteca colegial, la divulgación mediante su publicación ha sido un viejo anhelo de las distintas Juntas Directivas y Comisiones de Cultura de la Demarcación.

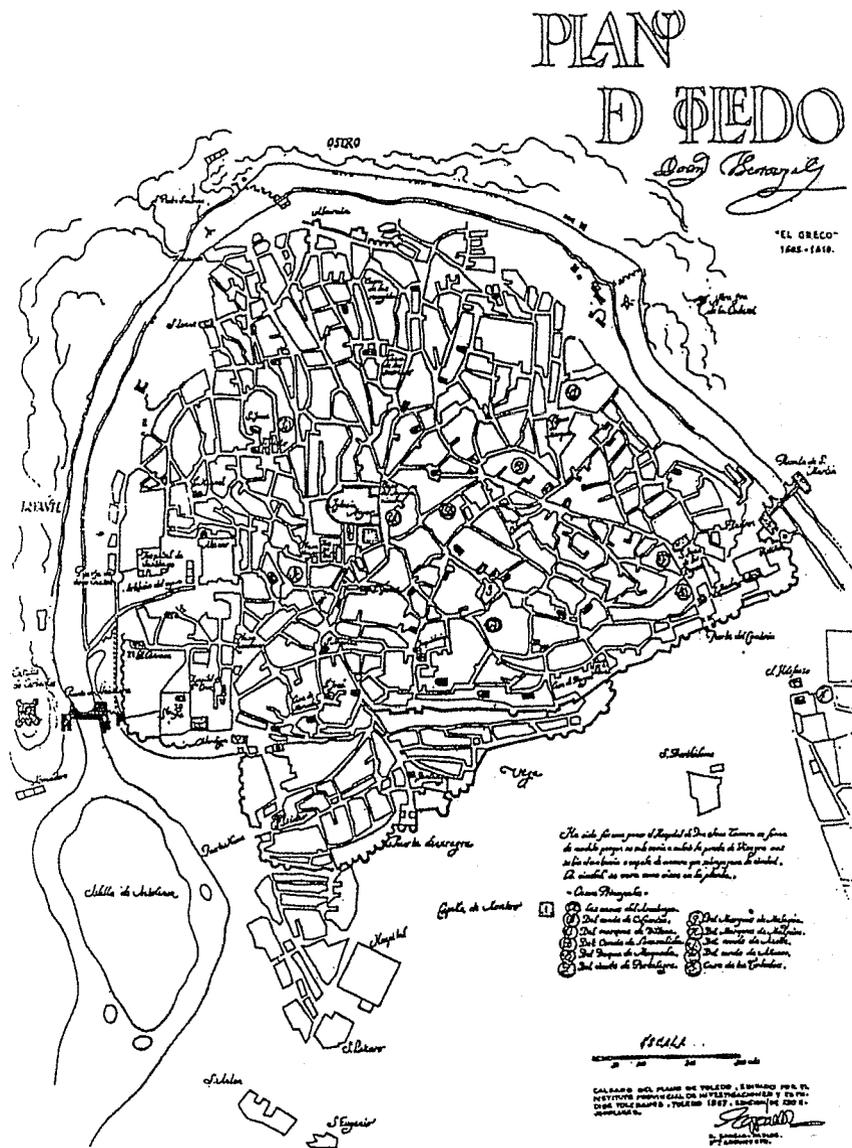
Finalmente ese viejo anhelo se hace realidad con la decisión de llevar a cabo su publicación en una serie que lleva por título "Becas" y comienza con el trabajo desarrollado por nuestro compañero Ignacio Álvarez Ahedo sobre el urbanismo del municipio de Toledo en el siglo XX, curiosamente en un momento de gran interés por la presentación del avance del nuevo Plan de Ordenación Municipal y que, a buen seguro, nos será de gran utilidad para comprender mejor el urbanismo toledano pasado y futuro.

Por ello, debemos felicitar en primer lugar a los autores de las becas, que esperamos vean finalmente recompensado su esfuerzo, y luego a toda la profesión y a la cultura en general por lo que estos trabajos de investigación suponen para un más profundo conocimiento de la arquitectura y el urbanismo de la región.

**Carlos Martínez Criado**  
Presidente de la Demarcación de Toledo del  
Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha

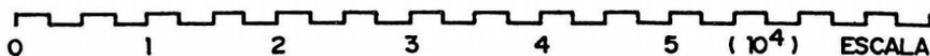


*A Elena*



# URBANISMO DEL TERMINO MUNICIPAL DE TOLEDO EN EL SIGLO XX

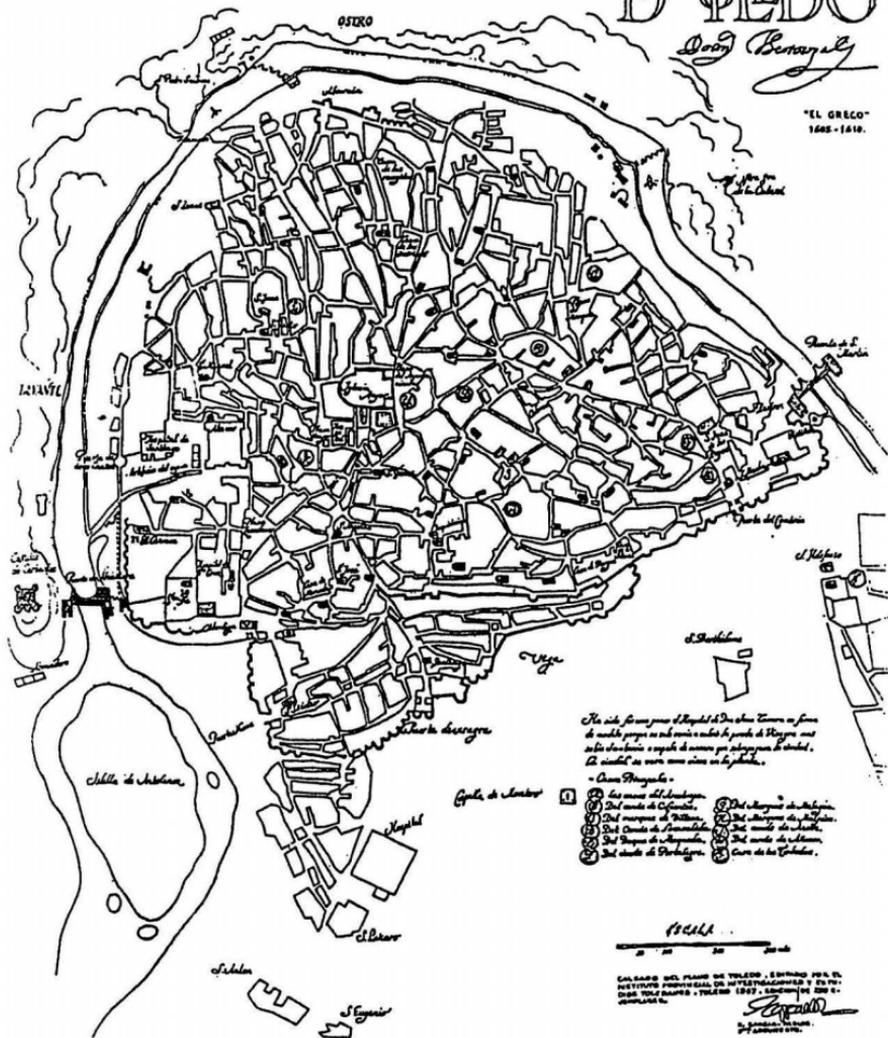
J. IGNACIO ALVAREZ AHEDO · FEBRERO 1.992



## PLAN<sup>o</sup> D E T O L E D O

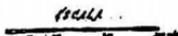
*Don Benigno*

"EL GRECO"  
1608-1610.



En este plano se ve el Hospital de San Juan, en forma de un cuadrado con un círculo en el centro, y el Hospital de San Pedro, en forma de un cuadrado con un círculo en el centro, y el Hospital de San Andrés, en forma de un cuadrado con un círculo en el centro.

- Las catedrales:**
- 1) Catedral de San Juan
  - 2) Catedral de San Pedro
  - 3) Catedral de San Andrés
  - 4) Catedral de San Martín
  - 5) Catedral de San Esteban
  - 6) Catedral de San Agustín
  - 7) Catedral de San Ildefonso
  - 8) Catedral de San Juan de los Rios
  - 9) Catedral de San Juan de los Baños
  - 10) Catedral de San Juan de los Capules
  - 11) Catedral de San Juan de los Baños
  - 12) Catedral de San Juan de los Capules



EL PLANO DEL MUNICIPIO DE TOLEDO, ELABORADO POR EL INSTITUTO TECNOLÓGICO DE INVESTIGACIONES Y DESARROLLO TECNOLÓGICO, TOLEDO 1992, EN COMENIO CON EL GOBIERNO DE TOLEDO.

*J. Ignacio Alvarez Ahedo*  
D. I. A. A.

## PRESENTACIÓN

Querido Ignacio:

Me ha llenado de satisfacción poder presentar este libro, por diversas razones, por nuestra larga amistad, por nuestro trabajo juntos durante tantos años y porque supone un documento fundamental para los interesados en el estudio del urbanismo en Toledo, para completar y revisar un panorama tan complejo e intrincado. Estás mostrando un libro magnífico porque resume un trabajo magnífico, riguroso y con mucho esfuerzo y que hay que agradecer también a Elena.

Me comentan que este trabajo ha sido el más reclamado en los últimos meses en la biblioteca del Colegio de Arquitectos y no podía ser de otra manera desde el momento en que decidiste llevarlo adelante y con ello subes un peldaño más en tu merecida posición en la Arquitectura y el Urbanismo.

En el año 1983, el Ayto. de Toledo convocó una oposición para cubrir la plaza de Arquitecto Municipal, que en esos momentos ocupaba yo temporalmente, lo que me permitió seguir de cerca los ejercicios. En el primero de ellos y en pleno examen, realizando unos trabajos gráficos de urbanismo, me llamó la atención la frescura y el aspecto de lo que estaba haciendo un jovencísimo arquitecto. Ignacio, así nos conocimos, después han sido veinte años juntos en el Colegio, en el trabajo y en la amistad. Sobradamente ganaste la oposición y te convertiste en Arquitecto Municipal de Toledo fue una suerte para esta querida ciudad, y nació ese binomio Toledo / Álvarez Ahedo. No sé si te enfadará, pero por la autoridad que me da escribir esta carta, te diré que eres una persona honesta, inteligente y directa, nadie se va de tu lado con dudas, y eres capaz de contar Toledo como nadie es capaz de verlo.

**El Urbanismo del Término Municipal de Toledo en el siglo XX**, es el fruto de un laborioso análisis de planeamiento durante el siglo XX referido al término Municipal de Toledo. La publicación de este libro resulta especialmente significativa no sólo por su valor documental que incluye, además, del estudio referido a la evolución del planeamiento general, un pormenorizado tratamiento de las conse-

cuencias del planeamiento “en la ciudad nueva” en la década posterior a la guerra civil y, las consecuencias que los barrios nuevos y periféricos han tenido en el casco histórico que no se había tratado con anterioridad. El valor de este trabajo reside en la capacidad de su autor para conectar de forma global todos los aspectos relacionados con el planeamiento llevado a cabo en esta ciudad, evaluando de una forma sistemática y brillante las implicaciones, identificando los errores cometidos y apuntando hacia sus soluciones.

Ignacio sabes lo que quieres y quieres lo que haces. Vale la pena ser tu amigo.

**Manuel García Uriaga de Vivar**

**Decano del Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha**

## ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN, .....	8	5.5.- VALOR MONUMENTAL Y PATRIMONIAL, .....	101
2.- EL PLANEAMIENTO GENERAL, .....	14	5.6.- EQUIPAMIENTOS, .....	102
2.1.- PLAN GENERAL 1.943, .....	14	5.7.- ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN, .....	103
2.2.- PLAN GENERAL 1.964, .....	19	5.8.- INFRAESTRUCTURAS Y ACCESIBILIDAD, .....	103
2.3.- PLAN GENERAL 1.986, .....	30	5.9.- SECTORES DE REHABILITACIÓN INTEGRADA, .....	106
3.- ACTUACIONES CON CARÁCTER GENERAL, .....	42	5.10.- RESUMEN DE PROGRAMAS, PROYECTOS E INTERVENCIONES, .....	107
3.1.- INSTRUCCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE BELLAS ARTES, .....	42	6.- DESARROLLO ACTUAL E INTERVENCIONES, .....	110
3.2.- POLÍGONO DE STA. MARÍA DE BENQUERENCIA, .....	44	7.- EPÍLOGO, .....	114
3.3.- DELIMITACIÓN SUELO: LOS BLOQUES-STA. TERESA, ...	46	8.- BIBLIOGRAFÍA, .....	116
3.4.- CARRETERAS, .....	48		
4.- PLANEAMIENTO PARCIAL, .....	52		
4.1.- PALOMAREJOS, .....	53		
4.2.- LOS BLOQUES, .....	58		
4.3.- ANTEQUERUELA-COVACHUELAS, .....	61		
4.4.- SANTA BÁRBARA, .....	63		
4.5.- BUENAVISTA, .....	69		
4.6.- SANTA TERESA, .....	70		
4.7.- CASCO HISTÓRICO-ARTÍSTICO, .....	73		
4.8.- POLÍGONO MIXTO DE SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA, .....	79		
4.9.- LOS CIGARRALES DE TOLEDO, .....	84		
4.10.- CIRCO ROMANO. FÁBRICA DE ARMAS, .....	86		
4.11.- URBANIZACIONES Y BARRIOS EXTERIORES, .....	90		
5.- PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO, .....	94		
5.1.- INTRODUCCIÓN, .....	94		
5.2.- EL ENTORNO TERRITORIAL URBANO, .....	96		
5.3.- TRANSFORMACIÓN URBANA Y EDIFICATORIA, .....	97		
5.4.- ZONIFICACIÓN, .....	100		

## INTRODUCCIÓN

El estudio del urbanismo y de la geografía urbana de las ciudades se inicia en profundidad a mediados del pasado siglo XX<sup>1</sup>, más como análisis histórico de las distintas culturas y estilos que como análisis de los planteamientos urbanísticos de cada lugar. Se han estudiado las evoluciones de las ciudades en su pasado histórico sin analizar las consecuencias y la gestión que el urbanismo local estaba produciendo en la ciudad o en cada zona urbana. En los últimos años se empieza a analizar el proceso de crecimiento de la ciudad española desde otros aspectos, sociológicos, económicos y políticos fundamentalmente, llegándose a estudiar exhaustivamente los procesos acontecidos en el presente siglo en las grandes capitales de España (Madrid, Barcelona, Sevilla...)<sup>2</sup>

Las ciudades pequeñas han sido siempre las grandes desconocidas del gran público y también de los estudiosos de la materia, existiendo la impresión de pasar desapercibidas en su proceso urbanizador sin que a nadie le haya interesado su pasado reciente ni su evolución actual, para, tras su estudio, poder concebir mejor el futuro sin caer en los errores sufridos y aprendidos.

La ciudad de Toledo es y sigue siendo una de las más estudiadas, alabadas, pintadas, fotografiadas, filmadas y glosadas de la geografía española. Su historia es conocida por todos, su presencia en el devenir de España es clave hasta la concreción del estado nacional actual. Los visitantes gozan de la ciudad en el paseo por la misma y en la visita obligada a los edificios que celosamente guardan su historia. Sin embargo Toledo y, sobre todo, la ciudad actual, la ciudad que se ha ido conformando en el siglo XX, es una desconocida del visitante y del propio toledano. Los barrios de Toledo, surgidos bien entrado el citado siglo cuentan con su historia, corta y problemática y siempre en continua pugna con el centro monumental.

La evolución de la ciudad completa, durante el siglo XX, no se ha estudiado todavía, su análisis únicamente se ha realizado como infor-

<sup>1</sup> La presente beca se redactó, en principio en 1.992, por lo que el texto que ahora se expone se ha revisado para adaptarlo al año 2.004, y añadiendo el capítulo dedicado al Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

<sup>2</sup> D. Emilio Larrodéra insistía, en alguna de sus clases, sobre la conveniencia de efectuar los estudios del crecimiento urbano de estas ciudades medias como posibles tesis de doctorado, que, en mi caso, se sustituye por este sencillo trabajo.

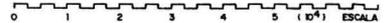
▼ Plano de "El Greco". Siglo XVII





URBANISMO DEL TERMINO MUNICIPAL  
DE TOLEDO EN EL SIGLO XX

J. IGNACIO ALVAREZ AHEDO · FEBRERO 1992



PLANO DE "EL GRECO" - SIGLO XVII -



mación básica de los distintos planeamientos redactados, sobre todo en los últimos años. El estudio del urbanismo de este siglo analizando el planeamiento aprobado, sus modificaciones, comprobando su aplicación y posterior gestión es la base del presente trabajo. Con el mismo se pretende cubrir un vacío existente en la información de la ciudad.

Como consecuencia del Convenio suscrito por el Ayuntamiento de Toledo, el Ministerio de Cultura y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (en el que colaboran la Fundación Toledo y la Delegación de Toledo del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha) para la redacción del Plan Especial del Casco Histórico (aprobado definitivamente en 1997), se realizaron trabajos previos de información en los que se han estudiado y recogido, de una forma exhaustiva, toda la información sobre el centro histórico<sup>3</sup> de Toledo y su relación con el resto de la ciudad, analizando aspectos de interés para la consecución de los fines pretendidos. No obstante no se ha estudiado ni analizado lo que ha pasado con *la ciudad nueva* surgida después del salto de la muralla realizado con el crecimiento ordenado en la década posterior a la guerra civil. En tales trabajos se ha acometido exhaustivamente la recopilación de datos del área monumental obviándose el resto de los barrios. La creación de los barrios de Palomarejos, Santa Teresa y del Polígono Industrial, ni siquiera se analizan en función de las consecuencias que tuvieran para el Casco Histórico. No se ha acometido el estudio del planeamiento de la ciudad que en su evolución ha afectado al estado actual del Casco. Los procesos de alojamiento de las capas sociales más débiles en los nuevos asentamientos protegidos con viviendas sociales han influido socialmente en el Casco, al tiempo que producen abandonos de construcciones con los problemas conocidos que llegan hasta la ruina. El estudio de las consecuencias que ha producido en el Conjunto Monumental de Toledo, las operaciones de vivienda pública o el

simple crecimiento de barrios fuera de las murallas debían haberse acometido dentro del presente convenio, así como el estudio del planeamiento urbanístico actual de la ciudad y su proceso anterior.

En el presente documento se pretende por tanto iniciar uno de los aspectos anteriores de cara a facilitar la información sobre el planeamiento de la ciudad completa de Toledo, dejando el otro apartado para un estudio socio-económico posterior.

Por ello se recalca que el trabajo trata sobre la evolución urbana de Toledo en el siglo XX citado, entendiendo Toledo como toda la ciudad que incluye el Conjunto Monumental y el resto de los barrios, considerando así una única ciudad, lógicamente la existencia de un casco histórico es un condicionante que implica tener un hito único de la ciudad en la que el resto queda diluido, y en la que se llega a perder el concepto de ciudad como una al disociarse los barrios. Este problema existe en Toledo en la que hay una fuerte desconexión entre barrios al estar estos subordinados al Casco Histórico, y al haberse creado sin seguir un criterio claro de ciudad, sin tener definido un esquema de crecimiento preciso y claro.

En los planeamientos generales de la ciudad de los años 1.964 y 1.986 se intenta conseguir una ciudad unida mediante la creación de un centro de distrito de importancia en el barrio de Santa Teresa (1.964) o mediante la unión del ensanche alrededor de un gran parque urbano que aglutine el suelo urbano y urbanizable de alrededor (1.986). En el primer plan general no se consigue tal efecto ante la ausencia de gestión capaz de desarrollar el centro cívico-social de Santa Teresa y producir en su lugar una nueva zona residencial desconexa del resto. En la actualidad tras la ejecución del Parque de Palomarejos se puede observar con claridad que el efecto buscado se ha conseguido parcialmente, obteniéndose un ensanche global fruto de los dos existentes y en torno a dicha gran zona verde<sup>4</sup>.

<sup>3</sup>Aunque el Plan Especial se define como el Casco Histórico, en los últimos años se ha empezado a utilizar el término Centro Histórico, como término más cercano, probablemente influido por las denominaciones que Europa y, sobre todo, en Italia, se viene utilizando en los últimos años. También se emplea habitualmente el concepto de Conjunto Monumental.

<sup>4</sup>No obstante, la búsqueda de la centralidad fuera del Casco se mantiene en Toledo, ya que ningún barrio ha sabido resolver tal aspecto. En los últimos estudios sociológicos realizados por Carlos Llés se sigue manteniendo esta falta de centralidad en todos los barrios.

En el Plan General de 1.940 los intentos de conseguir una ciudad cohesionada ni se apuntaban, toda vez que, en tal momento, simplemente se estudia el Casco Histórico y no se pretende resolver el pequeño crecimiento del momento. Por último conviene incidir el aspecto negativo que, en las primeras décadas, ha supuesto la existencia de un polígono mixto a más de siete kilómetros de la ciudad, en el que los compromisos adquiridos para su creación no se llevan a la práctica y producen así un nuevo barrio desconectado del resto y con las posibilidades primitivas condicionadas sobremanera<sup>5</sup>.

El presente estudio expone la totalidad del planeamiento que ha tenido la ciudad en el presente siglo desde el primer plan general de 1.940 hasta el planeamiento parcial de la década de los años noventa, pasando lógicamente por los planes generales, parciales, especiales y aquellas actuaciones de planeamiento que hayan existido. El trabajo no pretende simplemente ser una recopilación y exposición, toda vez que se analizará la gestión urbanística realizada y aquellas modificaciones del planeamiento aprobado, para concretar la dualidad que se va produciendo en toda ciudad entre lo que dice el planeamiento y lo que se ejecuta realmente.

La exposición se realizará estudiando en primer lugar los planes generales de la ciudad detallando sus objetivos básicos y analizando globalmente los fines de cada uno y sus actuaciones finales, comparando en su caso, la gestión real hecha con la que se pretendía en principio. En segundo lugar es conveniente analizar los planeamientos desde la óptica de su definición y desarrollo en cada barrio o zona de la ciudad, analizando de esta forma el proceso a través del tiempo en zonas concretas. No obstante tal aspecto excede del tiempo y del marco a que va destinado el mismo, y a pesar de que se cuenta con dicho estudio, se dejará para otra ocasión.

Gráficamente se aporta un plano de la ciudad en los distintos periodos de tiempo considerados. Su ejecución ha sido compleja en algu-

nos casos al no existir soporte suficiente y haberse realizado en función de las distintas actuaciones urbanizadoras y constructivas que se han ido añadiendo a los planos anteriores más próximos para crear un plano posible. Lógicamente tales planos carecen de exactitud en varios aspectos, pues se pretende con ellos ver la evolución de la ciudad sin objetivos de otro tipo.

La información recopilada ha sido abundante si bien ha sorprendido la ausencia de múltiples datos y documentos que no se han encontrado, y que por el poco tiempo pasado deberían estar a disposición de una manera fácil<sup>6</sup>. Las fuentes bibliográficas se indican en el apéndice de este trabajo, en el que se reseña así mismo la totalidad del planeamiento conocido en la fecha actual. En la labor de recopilación han existido, por tanto, múltiples dificultades ante la inexistencia de una única fuente y ante la desidia de algunas administraciones en guardar con excesivo celo documentos que deben ser públicos, como son aquellos relativos al planeamiento urbano. En algunos casos ha habido que acudir a consultas personales y en otros momentos se ha tenido que presuponer acciones en función de los resultados obtenidos y no debidos a la comprobación exacta del documento.

Con todo ello se pretende obtener diversas conclusiones que pueden emplearse en un futuro próximo, por lo que el trabajo puede prolongarse, detallarse en algún aspecto o profundizar en algún punto que tímidamente se haya iniciado. Como se indicaba anteriormente se pretende, en primer lugar, completar, en lo que sea posible la información urbanística que existe de la ciudad de Toledo y que se encuentra dispersa; con ello se puede tentar la curiosidad de cualquier estudioso que quiera profundizar en la materia con un celo más profesional que el que esto escribe.

En segundo lugar, y como primer objetivo marcado, se pretende a la vista del análisis de lo realmente hecho y del estudio de los errores realizados tras su comprensión al pasar los años, se puedan evaluar

<sup>5</sup> Recientemente D. Angel Dorado ha publicado un libro sobre en el que da múltiples datos de este barrio, y detalla los difíciles momentos de su creación y más del proceso de reconversión que tuvo.

<sup>6</sup> El Archivo Municipal es la fuente principal de estos datos, pero existen ausencias del Plan General de 1.940, y de los documentos aprobados de diversos planeamientos parciales.

## ▼ Plano de Francisco Coello - Maximiano Hijon. 1.858





las decisiones que los motivaron para no volver a cometer otros similares. El estudio de la historia urbana de cualquier ciudad sirve para indicar a los responsables en la materia que hay que aprender de los errores del pasado para no cometerlos en el futuro. Las decisiones excesivamente personalizadas y particularizadas para una zona de la ciudad pueden producir aspectos muy negativos para todo el conjunto urbano. De igual forma hay que valorar mucho más los trabajos urbanísticos y la labor, muchas veces oculta, de quien trabaja en este campo, pues sus aciertos o errores repercuten en todo el campo de actividad de la ciudad moderna. No obstante el estudio se ha intentado realizar lo más objetivamente posible, si bien desde la óptica personal de quien lo escribe, en función de sus experiencias propias, por lo que puede ser criticado al respecto, excusándose de antemano por los posibles errores que se detallan y que son fruto, en gran medida, de las dificultades citadas.

En un tercer aspecto se expone la excesiva duración que han tenido los planeamientos generales de Toledo y que en el periodo de vigencia hayan sido en exceso monolíticos sin que hayan existido modificaciones redactadas (a pesar de haberse producido modificaciones de hecho sin ajuste al planeamiento). Con ello se ha producido en la ciudad la sensación de la *imperdurabilidad* que tiene el planeamiento, aspecto que niego rotundamente al considerar que todo planeamien-

to es vivo y debe modificarse o revisarse cuando se encuentre obsoleto o cuando se advierten errores o desviaciones, aunque se haya aprobado recientemente. Cuando se empieza a redactar cualquier documento los interesados quieren resolver sus problemas para un horizonte temporal mucho más largo que el propio de la gestión del planeamiento lo cual condiciona sobremanera los objetivos de éste y puede llegar a invalidarlo<sup>7</sup>.

En cuarto lugar se ofrece el trabajo como información para completar aspectos necesarios para la redacción de un futuro Plan General de Toledo. Tal aspecto ha sido tenido en cuenta en la redacción del Plan Especial del Casco Histórico como trabajo previo del mismo.

Por último se propone completar por quien corresponda el trabajo con la creación de un estudio similar de la arquitectura de este siglo de la ciudad, que a pesar de los grandes detractores que existen al respecto es posible encontrar edificaciones de valor a lo largo de todos y cada uno de los barrios de la ciudad<sup>8</sup>.

En el municipio de Toledo han existido tres planeamientos con ámbito general con intervalos de veinticuatro y veintidós años de vigencia y que son los denominados 1.940-43, 1.964 y 1.986. El año indicado responde con la fecha de redacción del primero y con las de aprobación de los dos siguientes.

<sup>7</sup> En los últimos años esta tendencia ha variado en Toledo. Mientras que del Plan General de 1.940, no existió modificación alguna; el de 1.964 solamente tuvo una. El Plan General de 1.986 cuenta con 24 modificaciones, y el Plan especial del Casco lleva cinco modificaciones.

<sup>8</sup> Desde la fecha de redacción de este estudio se ha creado el premio de arquitectura regional, pero sigue sin estudiarse la edificación moderna de la ciudad de Toledo. Conocemos perfectamente todos los edificios históricos pero desconocemos lo actual, lo más cercano.

## 2.-EL PLANEAMIENTO GENERAL.

El planeamiento de 1964 y de 1986 se encuentra como documento a disposición del público en general en el Archivo Municipal, aspecto que no se produce en el de 1940, cuyos documentos no se encuentran en el Ayuntamiento, y no existe copia en el Ministerio de Obras Públicas, continuador del organismo redactor. Únicamente se mantienen, como documento original, los cuadros que sirvieron para la exposición pública del mismo; la existencia del documento completo se desconoce, su estudio añadiría aspectos que no se pueden recoger en el presente trabajo.

Actualmente se está redactando el que será el cuarto planeamiento general de la ciudad en menos de setenta años, lo que da idea del periodo de vigencia de los documentos. A pesar de que estos llegan a ejecutarse en Toledo durante veinte años, este periodo, que es muy superior al que sería deseable y al legislado, es inferior al que existe en otras ciudades similares<sup>9</sup>.

### 2.1.- EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE 1940-1943.

Con el fin de controlar y amparar a las ciudades monumentales españolas se inicia por Decreto de 1.940 la declaración de Monumento Nacional de Toledo y de Santiago de Compostela, siguiendo el criterio ya expuesto en la novedosa, y casi imperecedera Ley de Patrimonio de 1.933, que seguirían otras ciudades muy posteriormente. La declaración de monumento impone una rigidez restrictiva perfectamente aplicable a un edificio pero que es difícil de practicar en una ciudad sin alterar su vida normal; pudiendo producir, en tales fechas, un colapso contraproducente si no se dictan las normas necesarias para canalizar la actividad urbana. En tales fechas a propuesta del entonces Ministro de la Gobernación se formalizó la creación de una Comisión de Urbanismo que enfocase la resolución de tales problemas advertidos y cuya satisfacción dependía del trabajo resuelto por cada uno de los departamentos ministeriales participantes.

<sup>9</sup> El nuevo Plan General, que se llamará Plan de Ordenación Municipal, en aplicación de la Ley 2/1998 y Ley 1/2003, será público en el presente año de 2004.

Como consecuencia de tales actuaciones se produce la redacción del Plan General de Ordenación de Toledo en el que la Dirección General de Arquitectura, dependiente del Ministerio de la Gobernación lleva las directrices básicas colaborando en su formulación la Dirección General de Regiones Devastadas, el Excmo. Ayuntamiento de Toledo y la Dirección General de Bellas Artes. Asimismo la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando dictaminó tras su estudio el presente planeamiento general de la ciudad<sup>10</sup>.

El documento se redacta básicamente por la Sección de Urbanismo dependiente de la Dirección General de Urbanismo que asume subsidiariamente el mandato que recaía sobre la Junta de Urbanismo de Toledo creada para tal fin por decreto.

El documento de planeamiento resultante se encuentra perdido en la actualidad no existiendo ningún ejemplar en el Ayuntamiento de Toledo, lo que produce cierta tristeza ante la falta de interés de las corporaciones pasadas por conservar un documento que hoy se antoja de suma importancia para la ciudad, y que constituye una documentación valiosa y con carácter ya histórico. Hay que indicar que el presente Plan General es el primero que se redacta en España en una ciudad monumental y después de cincuenta años no ha sido posible redactar otro plan general que estudie el Casco Histórico con la minuciosidad de aquél, hasta el vigente Plan Especial del Casco Histórico. Para realizar un estudio del mismo hay que acudir a las publicaciones de la época (en especial la Revista Nacional de Arquitectura), y a los planos originales expuestos (todavía y por suerte) en las paredes de la planta ocupada por los Servicios Técnicos municipales y que reproducen los planos confeccionados en su día con ocasión del avance del presente plan general. Habiéndose interesado por bibliografía obrante en el

actual Ministerio de Obras Públicas no ha sido posible obtener mejor información.

El documento se inició con la recogida de la información previa en la que se reseñan los aspectos relativos al estudio comarcal y comunicaciones de ferrocarril y carreteras de la ciudad. Asimismo se levanta un plano topográfico de la ciudad a escala 1:2000 como fuente de apoyo de todo la planimetría posterior, y para estudiar aspectos relativos a la estructura urbana de la ciudad.

El citado plano topográfico se apoya básicamente en el elaborado por Rey Pastor una decena de años antes, y sin embargo no tiene la calidad ni la precisión del elaborado por Ibáñez Ibero a principios de siglo y que aún hoy no se ha superado<sup>11</sup>. Resulta curioso que un levantamiento de 1.890 tenga mayor claridad y calidad que este de 1.943 y que el resto de planos topográficos levantados hasta la actualidad, aún aquellos empleados para las restituciones catastrales en los que se ha empleado la fotogrametría.<sup>12</sup>

El plano base que sirve para el presente Plan General se realiza sobre el citado soporte cartográfico en el que se han introducido las alineaciones existentes empleándose un plano de apoyo fotogramétrico, militar probablemente. Para la confección del mismo la ciudad se subdivide en zonas y se realiza una labor de campo para obtener el resto de información de cada una de las construcciones existentes. Con la información recogida se ha obtenido la subdivisión parcelaria de cada manzana.

Apoyándose en tal plano base el documento presenta planos de información religiosa, de edificios públicos, de distintos municipales, de zonas verdes, de rutas de turismo, de zonificación de alturas, y de zonificación de usos y un plano completo parcelario.

<sup>10</sup> El Plan lo redacta el Arquitecto Rodolfo Gómez Pablos, que llegaría a ostentar el título de concejal honorario del Ayuntamiento de Toledo.

<sup>11</sup> El original de este plano se encontró, con gran sorpresa, entre el archivo de delineación municipal en una oportuna limpieza. El plano fue restaurado por el Colegio de Arquitectos de Toledo, que realizó una edición del mismo en la que se introdujeron los levantamientos de todos los monumentos con ocidos en tal fecha por encargo de Ibáñez Ibero. La adecuación de dicho plano se realizó bajo dirección de los arquitectos Manuel Pina Herranz e Ignacio Álvarez Ahedo, colaborando en su confección el también arquitecto Jose Ramón González de la Cal.

<sup>12</sup> El conocido plano de 1931, realizado por Rey Pastor, que se apoya fundamentalmente en el plano de Ibáñez Ibero, no supera su calidad, si bien en función de su divulgación es más conocido por los estudiosos.

En el plano de información religiosa se recoge la estructura de la división parroquial de la ciudad con las seis demarcaciones existentes (San Pedro o Catedral, San Justo, Santo Tomás, Santa Leocadia, San Nicolás y Santiago del Arrabal) detallándose asimismo las veinte iglesias, los veintidós conventos, las siete capillas y las trece ermitas existentes en tal fecha<sup>13</sup>.

En el plano de información de edificios públicos se reseñan éstos subdividiéndolos en edificios públicos, militares, de enseñanza, sanitarios, de espectáculos y estancos. En el mismo se reseñan también los religiosos para así observar la gran superficie ocupada por edificios públicos.

En la década de 1.940 la ciudad se dividía en cinco distritos que constituían unidades urbanas con identidad propia, y que aún hoy se percibe. El distrito básico se agrupa alrededor de la Plaza de Zocodover y constituye la unidad comercial de la ciudad. La zona del Ayuntamiento y de la Catedral ocupan la segunda unidad con carácter administrativo, residencial y comercial. La zona de Santo Tomás con la Judería, ocupan el distrito tercero de gran extensión que se apoya en el carácter monumental de sus edificaciones histórico-artísticas. La zona conventual situada al norte del casco constituye el distrito cuarto que cuenta con tal carácter casi exclusivamente. Las zonas exteriores del Casco Histórico sitas en Santa Bárbara, carretera de Madrid y Paseo de los Canónigos constituyen la quinta ciudad.

Del estudio del plano de zonas verdes destaca el carácter centrífugo de estas que se restringen al máximo en el centro del Conjunto Monumental, en el que únicamente existen con carácter privado. Destaca el Paseo de la Vega (Merchán), el Paseo del Miradero y el del Tránsito. En este plano se reseñaban asimismo los pocos solares vacantes y las zonas destruidas por efectos de la guerra civil.

El plano del sistema viario reseña los tipos de vías con su grado de importancia, indicándose los sentidos de circulación y la red de itinerarios. En este plano queda patente la incomunicación que existía en

toda la zona sur del Casco al no existir enlaces con la zona central ni con las vías de circunvalación<sup>14</sup>.

Resulta curioso observar el plano de información que refleja las rutas de turismo y que podría servir aún hoy en día para tal fin. En tal época la red que une Zocodover con la Catedral y termina en San Juan de los Reyes era ya el itinerario básico de visita de la ciudad. En el mismo se detalla la importancia de la visualización que tiene la ciudad desde la carretera de circunvalación en la otra margen del río Tajo, y que hoy si puede observarse desde el Parador Nacional de Turismo.

El plano de zonificación de alturas y el de zonificación de usos son básicos en cualquier información urbanística de un planeamiento. En el presente plan general se detallan claramente distinguiendo las alturas de cada construcción y que variaban entre una y cinco plantas, y que el proyectista aglutina en tres categorías. Los usos reflejan claramente el estado de la ciudad tras la guerra civil y tras el primer tercio de siglo en el que la industria y los servicios no han ocupado aún la base de la economía toledana. Se reflejan en el plano las zonas residenciales, religiosas, comerciales, militares e industriales. En el plano de usos hay tímida información sobre las actuaciones fuera del Casco Histórico de la ciudad.

De la información citada y del análisis del estudio de campo se obtiene un plano parcelario que se incorpora al documento de información con el fin de servir para una percepción completa del conjunto urbano y elemento que aglutine los aspectos parciales de otras informaciones. El plano obtenido es de gran calidad gráfica y responde a un *saber hacer las cosas* con cuidado y reposadas que parece haberse perdido hoy día. La comparación del presente plano con cualquiera que se confeccione hoy sería de importancia para conocer la evolución que ha tenido la ciudad en este medio siglo (1.943-1.992)<sup>15</sup>. De un análisis rápido se observa una pérdida cuantitativa de patios con lo que se presupone una alteración tipológica de importancia que produce una tristeza cuando su conservación se antoja prioritaria.

<sup>13</sup> Con el paso de más de sesenta años el número de estos edificios se ha reducido levemente.

<sup>14</sup> Lógicamente en esta fecha la Ronda de Cornisa no existía.

<sup>15</sup> Este estudio se incorpora en el documento de información del Plan Especial.

Asimismo el documento de información incorpora dos grabados de la ciudad con sendas vistas panorámicas desde el sur y desde el este. Las vistas responden a una proyección diétrica de los alzados desarrollados de la ciudad y en ellos destaca la precisión de la topografía sobre la que se asienta el conjunto monumental.

El análisis de la documentación citada se considera de interés para conocer el estado de la ciudad en un momento crucial de la misma en la que se inicia la reconstrucción parcial de la zona este por efecto de la guerra civil y en la que se inicia el desarrollo de la futura ciudad con la ejecución de las primeras construcciones exteriores a la muralla. Tal información ha servido como un elemento más para poder redactar el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

El planeamiento general que se proyecta afecta simplemente al Conjunto Monumental sin que existan orientaciones claras para el resto del término municipal y sin que se llegue a resolver el desarrollo que se iniciará inmediatamente y durante toda la década de los cincuenta. El Plan introduce básicamente una reforma traumática que constituye el trazado de una vía de circunvalación que sitúa al sur enlazando los dos puntos fundamentales de acceso (P. Alcántara y San Martín), revalorizando así toda esta zona sur de la ciudad y permitiendo además de una mejor accesibilidad el reequipamiento de la zona. Conjuntamente con la vía se proponen actuaciones parciales que permitirán ordenar unidades estratégicas; y se dota a la ciudad de una nueva ordenanza de uso, volumen e higiénicas acordes para la época.

La vía de circunvalación que se propone enlaza el antiguo paseo de Cabestreros con el Puente de San Martín, pasando por el trazado que tiene actualmente la vía de Cornisa hasta el Convento de San Gil, para desde allí desdoblarse subiendo hasta el Paseo del Tránsito y Calle Reyes Católicos y descendiendo a media ladera por debajo de la Roca Tarpeya y del Convento de San Juan de los Reyes. En este último tramo se plantea dos túneles en aquellas zonas donde la roca invade el terraplén natural. La vía se enlaza con el resto del Conjunto

con las Calles del Cristo de la Parra junto al Seminario, Calle Calvario, Bajada del Barco y Calle del Pozo Amargo y subida al Paseo del Carmen.

El plan incorpora también un viaducto desde el Alcázar al proyectado edificio de la Academia que inicia su construcción, no obstante tal aspecto no constituye una determinación básica del documento, pero si aparece grafiado en alguno de los documentos del plan. En las zonas de enlace de la vía de circunvalación con las transversales se proponen actuaciones de borde con ordenaciones parciales de espacios libres o zonas verdes públicas; entre ellas resulta de interés la confeccionada para el entorno de San Lucas y para la ladera suroeste del Seminario.

Exteriormente al Conjunto Monumental se propone la creación de una rotonda en la ubicación actual de la Avda. de Reconquista con Recaredo, así como dos conexiones nuevas desde esta rotonda al paseo de la Granja y desde la calle Carrera a Santiago del Arrabal. El planeamiento propone asimismo la creación de un estudio de centros estratégicos o de representación que se ordenan detalladamente. Estos se realizan en el Alcázar, San Juan de la Penitencia, San Lucas, San Pablo, Seminario, Judería, San Juan de los Reyes, Diputación y Bisagra. En las nuevas zonas se proponen actuaciones concretas de ordenación propias de los diseños que hoy conocemos de detalle que se efectúan en planeamientos actuales. Lógicamente la actuación en la zona del Alcázar es la de mayor importancia por la situación de las construcciones de la zona; en segundo lugar la zona de Bisagra, de San Juan de los Reyes y San Lucas plantean actuaciones concretas de interés.

En el documento se proponen actuaciones de detalle en tales zonas que conllevan el trazado de nuevas alineaciones en todas estas zonas con propuestas de ordenación de espacios públicos y zonas verdes estudiados con rigor y en los que se proponen equipamientos nuevos con mantenimiento de tipologías tradicionales.

Conjuntamente con estas actuaciones se plantea los estudios de detalle de ocho itinerarios que exigen reforma de alineaciones para mejorar la circulación rodada. Se propone un estudio preciso en la ronda sur en la zona de San Lucas y calle de las Carreras, de la zona de San Juan de la Penitencia, del Cristo de la Parra, de la calle Salvador y de la Ciudad, del Taller del Moro, de Santo Tomás y Reyes Católicos, y de la calle de la Merced.

La ejecución de tales itinerarios a excepción del de la Ronda sur no se han ejecutado, y tras el paso de los años se considera que el acierto ha sido pleno. La construcción de la Ronda ha sido acertada desde los puntos de vista de reequipamiento, circulación y calidad de vida de varias zonas del sur del casco, a pesar de que el impacto visual se había podido reducir en un estudio mejor de tratamiento de rodaderos y muros de contención de tierras.

El resto de itinerarios peatonales no se ha desarrollado y se mantienen así las alineaciones tradicionales del casco de Toledo. La óptica conservadora parece hoy en día la mejor frente al cambio de alineaciones traumático que se desprende del análisis de tales redes en las que únicamente primaba la accesibilidad de la circulación rodada. En ellos se introducía una nueva calle sobre las ruinas de San Juan de la Penitencia hacia el callejón de la Divisa; se ampliaba la cuesta de Santa Catalina sobre el muro del Seminario; se ampliaba la calle de la Ciudad afectando a la manzana municipal y Palacio de Caracena; se ampliaba la fachada opuesta del Taller del Moro; se ampliaba las construcciones existentes, la calle de la Merced se ampliaba asimismo<sup>16</sup>. Tales actuaciones se consideran desafortunadas y por eso es un acierto su no aplicación que ha permitido mantener el trazado de Toledo.

Respecto a las ordenanzas el Plan General las dividía con condiciones de volumen, de uso, condiciones higiénicas y condiciones histórico-artísticas.

Las condiciones de volumen se establecen en función de un estudio

de alturas que se recoge como plano de planeamiento y que coincide en parte con el de las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes de 1.965. Sobre la altura máxima se permitan áticos retranqueados, de los que existen infinidad de ejemplos actuales.

Las condiciones higiénicas recogen las determinaciones en vigor respecto a habitabilidad aprobadas en fecha cercana. En las mismas se prohíben las viviendas interiores, se establecen las dimensiones mínimas para cada pieza, se marcan aislamientos y dotaciones mínimas, distinguiendo siempre entre viviendas existentes y de nueva planta. Tales condiciones reflejan una claridad que sorprende para la época y denotan una sencillez que hoy se olvida en muchos planeamientos.

Las condiciones de usos limitan los usos relativos a industria y establece los usos públicos (comercial, hotelero, espectáculos, religioso y militar).

Las ordenanzas histórico-artísticas se establecen con carácter particular para *defender los valores totales y particulares de la ciudad, controlen y encaucen totalmente el movimiento de las construcciones o las reformas de las edificaciones comprendidas en el casco principal de la ciudad*. Se marcan los valores de defensa de la ciudad conservando las zonas monumentales, suprimiendo las construcciones que desentonen o rompan con el ambiente y redactando una ordenanza para el entorno.

Sorprende, no obstante, que edificios que actualmente tienen la declaración de Bienes de Interés Cultural, tales como la Fábrica de Harinas, el Teatro de Rojas, el Mercado Municipal y la propia Diputación Provincial, se reseñaran en este plan como elementos disonantes del conjunto. En este sentido la desaparición de tales construcciones hubiera sido posible (e incluso recomendada por el planeamiento vigente en tal momento) hasta la fecha de 1.997 por la puesta en vigor del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo. Tales supuestos errores deben analizarse en el contexto de la época. No obstante el documen-

<sup>16</sup> Es curioso observar que el incumplimiento del mandato del presente Plan ha permitido salvar las trazas de la ciudad, así como las posibles afectaciones a edificios y restos de la herencia histórica de la ciudad, que hoy podemos conocer.

to empleaba las recomendaciones higienistas que se estaban aplicando en tales momentos, y primaban sobre los aspectos de protección y rehabilitación del patrimonio que todavía no estaban asentados en España, y que se empezaron a plantear en la década de 1.960.

Una vez más se observa que al igual que se indicaba con las operaciones de modificación de alineaciones, la aplicación del sentido común es más sabio que la aplicación estricta del planeamiento. ¿Cuántas edificaciones han podido desaparecer de Toledo por aplicación de unas pretendidas normas no coherentes con la ciudad y por ausencia de un estudio riguroso del edificio?

Las ordenanzas se subdividen en ordenanza de conservación total, de conservación parcial, de carácter, y de edificación fuera de ambiente. En función de todo lo apuntado en este apartado se puede aseverar que el Plan General como documento técnico, es conjuntamente con el de 1964 superior al actualmente vigente en calidad, y es el único de los tres planos que se atreve, y acertadamente, a plantear soluciones al Conjunto Monumental.

## 2.2.- PLAN GENERAL 1.964

En 1.956 se promulga la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en ella se establecen las directrices básicas del planeamiento urbanístico de las ciudades. En su artículo 6 se fija la necesidad de redactar Planes Generales para los municipios, como unidad territorial básica de planear. En el documento legal se establecen plazos para redactarlos y para revisarlos.

Paralelamente y tras la constitución de los polígonos de descongestión de Madrid cuyos emplazamientos se preven en los municipios de Toledo, Alcázar de San Juan y Manzanares, se observa la necesidad de encauzar el desarrollo urbano de tales ciudades. Por ello en 1.962 se inicia la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana Municipal ajustado a la nueva ley y en el que se inician las previsiones urbanísticas del citado polígono<sup>17</sup>.

Tales actuaciones se producen en momentos en las que la ciudad de Toledo parece levantar el descenso que viene avisando durante todo el siglo XIX y mitad del XX. Son momentos en los que existe una fuerte emigración a las zonas industrializadas y con mayor índice de recursos económicos. En Toledo en tal época se puede conseguir un incipiente renacer económico dentro del que la localización del polígono industrial puede reactivar toda la economía de la ciudad y aumentar la población existente.

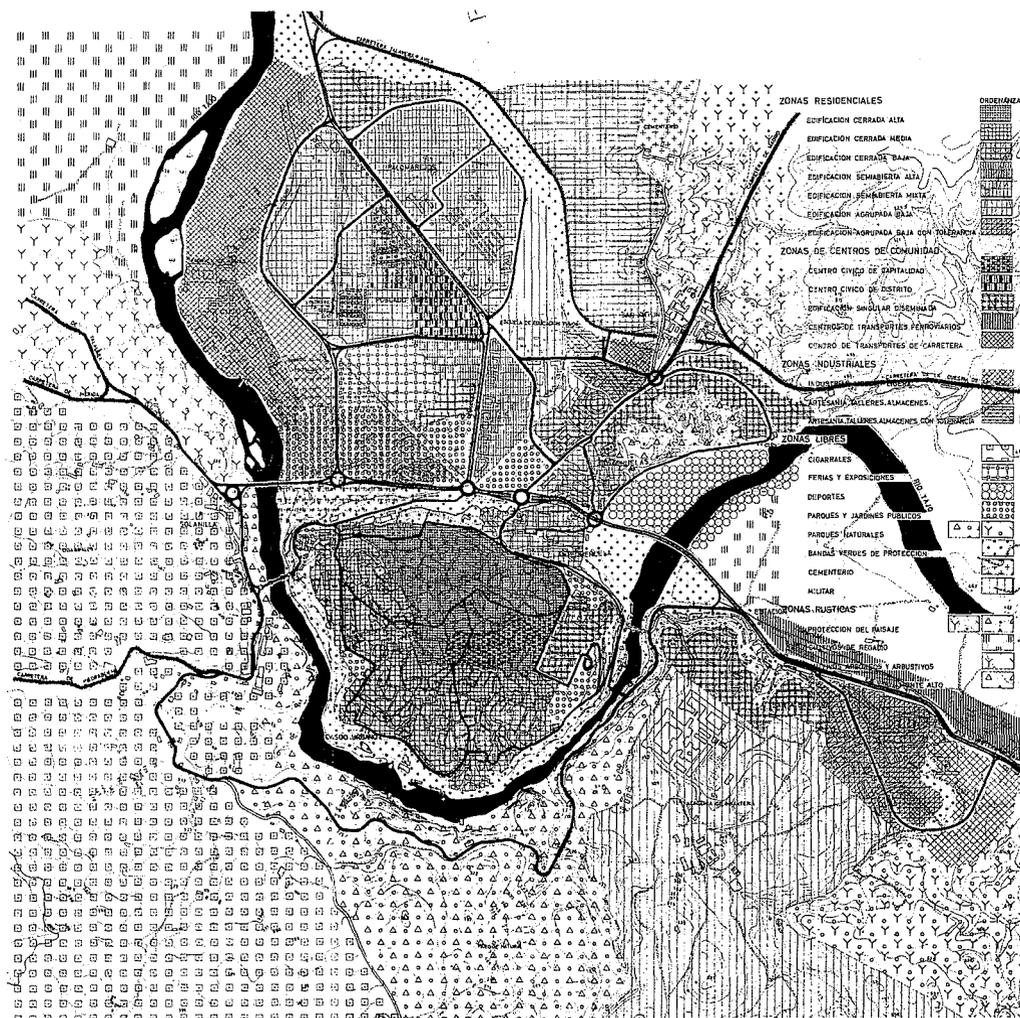
Para poder ordenar tales aspectos y plantear un esquema de usos y funciones coordinadas, el plan general es el instrumento adecuado, bien entendido (como dice la memoria del documento) que *el Plan no es la concreta colección de documento que constituyen sus medios de expresión sino precisamente su propio y real desarrollo en la ciudad y por la comunidad. Es, por otra parte, una situación excepcional para una ciudad, la de poder acometer la tarea de su revolución industrial, conscientemente y pudiendo usar de la experiencia que le proporciona su retraso en este aspecto, y de los recursos de la nueva tecnología del planeamiento.*

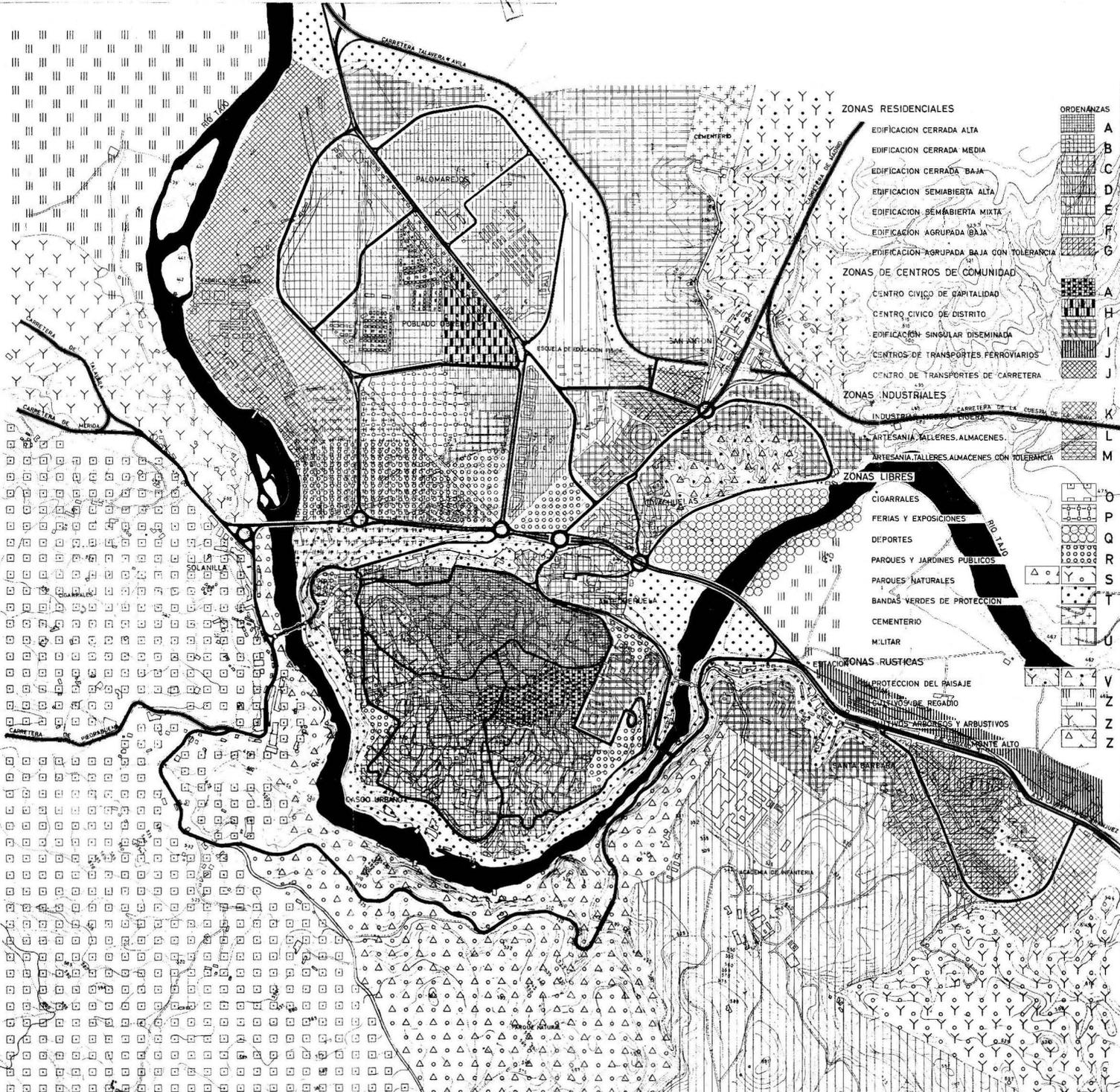
Sorprende y entristece observar como las expectativas e ilusiones demostradas en 1.960 se han ido truncando y tales propósitos no han podido ser realizados. En tal aspecto la situación vivida en España en la década de los setenta ha condicionado cualquier planteamiento de ciudad en la que influyeran las decisiones del Estado Central, cuyas previsiones no han podido concretarse.

En la memoria del plan general se abren expectativas a los estudios de planeamiento conjunto del valle medio del Tajo que en tal época se inician. Estos tampoco han podido concretarse y la influencia que se preveía para Toledo no se ha producido. Únicamente y como desarrollo de actuaciones paralelas, el trasvase Tajo-Segura se ha podido realizar, y como se suponía no ha acarreado ningún beneficio o compensación para la ciudad, incluso aquellas que estaban comprometidas fehacientemente.

<sup>17</sup> El Plan General lo redactan los arquitectos Soldevilla y García-Lanzas.

▼ Plano de Zonificación. 1.962





- ZONAS RESIDENCIALES**
- EDIFICACION CERRADA ALTA
  - EDIFICACION CERRADA MEDIA
  - EDIFICACION CERRADA BAJA
  - EDIFICACION SEMABIERTA ALTA
  - EDIFICACION SEMABIERTA MIXTA
  - EDIFICACION AGRUPADA BAJA
  - EDIFICACION AGRUPADA BAJA CON TOLERANCIA
- ZONAS DE CENTROS DE COMUNIDAD**
- CENTRO CIVICO DE CAPITALIDAD
  - CENTRO CIVICO DE DISTRITO
  - EDIFICACION SINGULAR DISEMINADA
  - CENTROS DE TRANSPORTES FERROVIARIOS
  - CENTRO DE TRANSPORTES DE CARRETERA
- ZONAS INDUSTRIALES**
- INDUSTRIA
  - ARTESANIA, TALLERES, ALMACENES
  - ARTESANIA, TALLERES, ALMACENES CON TOLERANCIA
- ZONAS LIBRES**
- CISARRALES
  - FERIAS Y EXPOSICIONES
  - DEPORTES
  - PARQUES Y JARDINES PUBLICOS
  - PARQUES NATURALES
  - BANDAS VERDES DE PROTECCION
  - CEMENTERIO
  - MILITAR
- ZONAS RUSTICAS**
- PROTECCION DEL PAISAJE
  - AGRICULTURA DE REGADIO
  - AGRICULTURA DE SECA Y ARBUSTIVOS
  - AGRICULTURA DE SECA Y ARBUSTIVOS EN PENTE ALTO
- ORDENANZAS**
- A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G
  - H
  - I
  - J
  - K
  - L
  - M
  - N
  - O
  - P
  - Q
  - R
  - S
  - T
  - U
  - V
  - Z
  - Z

En tal momento se redacta el plan general de Toledo, contando la ciudad 40.000 habitantes y con un envejecimiento elevado de la población. El documento prevé obtener un total de 130.000 habitantes de techo al poder albergar el Polígono hasta 84.000 habitantes y 27.000 puestos de trabajo, cifras que en tal época sorprendían sobremanera y que aún hoy inducen a la reflexión. Además se apunta en el documento la creación de un segundo polígono río arriba (zona de Valdecaba) que podría contar con 96.000 habitantes y 32.000 puestos de trabajo industriales y de servicios, y que incrementaría las cifras anteriores.

Por ello el plan plantea dos hipótesis distintas en base a la existencia de un sólo polígono (Romabujas) o de los dos (Romabujas y Valdecaba). El estudio que plantea el documento es muy interesante y conviene profundizar levemente sobre los diagnósticos previstos en él.

El desarrollo del primer polígono se plantea en un periodo de quince años, dividido en tres fases de cinco años cada una. En la primera se habla de la *iniciación o despegue* con un crecimiento anual del 1%. La segunda fase o *de aceleración* supone un ritmo de crecimiento del 2%. La tercera fase o *de normalización* mantiene el mismo crecimiento. De esta forma se plantea una población de 40.000 habitantes para la segunda fase y de 20.000 habitantes para las otras dos. En función de los puestos de trabajo que han de crearse el plan general cifra en más de 4.000 millones de pesetas la inversión industrial de la segunda fase y de más de 2.000 millones de pesetas las otras dos.

En el caso de desarrollarse ambos polígonos la población de ellos asciende a 180.000 habitantes cuya implantación se prevé en 30 años (año 1.992), con 3 fases de cinco, quince y diez años y con crecimientos del 1%, 2% y 1,5% anuales que suponen 28.334, 85.000 y 56.666 habitantes respectivamente. Las inversiones de este segundo supuesto se cifraban en 1.000 millones al año en las dos primeras fases y 10.000 millones de pesetas en la tercera fase, con un total de 26.380 millones de pesetas.

Las previsiones que establece el plan para el resto de la ciudad supone un crecimiento hasta 52.634 habitantes para 1.980<sup>18</sup>, cifras muy distintas de las que realmente se produjeron en la ciudad.

Tales cifras no nos deben asombrar por la magnitud de las mismas y si por la desviación producida en realidad. Como se indicaba antes la creación de los polígonos de descongestión eran actuaciones de política estatal coordinados entre los ministerios de Industria, Vivienda, Obras Públicas y en los que los ayuntamientos eran meros espectadores. El crecimiento de Toledo era posible en tal época al suponer una decisión del gobierno central que quería impulsar la ciudad estableciendo para ello las previsiones e inversiones citadas. No obstante en los años inmediatos se constata el crecimiento incontrolado de las poblaciones del sur-suroeste de Madrid lo que produce que las previsiones apuntadas no se puedan llevar a cabo. El crecimiento, en la década de los años setenta, de núcleos pequeños exteriores al área metropolitana de Madrid, tales como Alcorcón, Móstoles, Fuenlabrada o Parla, y la saturación de otros ya existentes como Leganés y Getafe incide en la falta de desarrollo de las actuaciones programadas más cercanas a Madrid como es el caso de Toledo. Hay que indicar que en los otrora pueblos del suroeste madrileño. La población de estos municipios era de 201.959 habitantes en 1.970, y paso a 491.937 habitantes en 1.975, y a 888.114 habitantes en 1.996.

El crecimiento de tales poblaciones asciende a un 394% en quince años con valores del 979% en Móstoles y del 1.626% en Fuenlabrada. Toledo pasa de 44.190 (1.970) a 51.429 en 1.975 y a 58.198 habitantes en 1.986 con un crecimiento total del 131% en igual periodo.

La influencia de la zona suroeste de Madrid en la falta de desarrollo de la ciudad de Toledo es clara y se produce en el periodo citado de 1.965 a 1.985 en el que se permite en tal zona crecimientos urbanos descontrolados con poblaciones de aluvión e inmigrantes que en

<sup>18</sup> La población censada en Toledo en el año 1.981 fue de 54.335 habitantes, para toda la ciudad, incluyendo el ensanche y el polígono.

cierta medida debían haber cubierto las previsiones del Polígono de Toledo de Romabujas y que incluso podían haber necesitado la creación del segundo polígono de Valdecabas. No es absurdo pensar la obtención en 1.980 de los 132.634 habitantes que preveía el Plan General de 1.964 como techo poblacional hubiera sido factible de haberse mantenido la estructura prevista.

Independiente del desarrollo del polígono las previsiones que establecía el plan general para el resto de la ciudad se han ido cumpliendo fielmente. Este planteaba el modelo poblacional del tipo malthusiano como caso más favorable para obtener el citado aumento de 11.974 personas en quince años con crecimientos del 13% decenal, y no preveía para Toledo un crecimiento basado en la media de las capitales españolas que hubiera sido de 18.085 con un 22% decenal.

No obstante, y a pesar de que tales datos pueden hacer pensar lo contrario, el plan general estableció una ordenación territorial acorde con las necesidades de la ciudad y que si no llegó a cumplir su desarrollo previsto ha sido más por la gestión posterior que por defectos del planeamiento. El documento presente es técnicamente correcto y las directrices y determinaciones previstas denotan claridad de ideas y posturas urbanísticas adecuadas para la ciudad.

En el plano número 1 de ordenación queda reflejada la estructura urbanística del plan. En la margen izquierda del valle y al este de la ciudad existen dos anfiteatros naturales para recibir edificación compacta que se constituye como los dos posibles polígonos. Las laderas que bordean tales zonas se reservan para urbanizaciones diseminadas y parques naturales. Las zonas de vega media en Palomarejos se construyen como zonas de crecimiento de densidad media. Tales zonas se ordenan alrededor de la estructura definida por las comunicaciones exteriores.

La carretera Madrid-Ciudad Real se desdobra a su paso por la ciudad separándose del Conjunto Monumental y se corta con la red transversal constituida por la vía que situada al norte de la muralla conti-

núa con la carretera a Ocaña. Completan a estas las carreteras de Ávila y Madridejos.

En el plano 3 de zonificación urbana, que se adjunta, se refleja la ordenación propuesta en la ciudad sin incluir la zona del polígono. En él no se establece ningún área de reserva urbana de las que establecía la Ley del Suelo de 1.956. En el presente plan únicamente se prevé suelo urbano y suelo rústico, tal aspecto se justifica por el planificador ante la posibilidad de contar con suelo capaz para treinta años y ante la subdivisión en múltiples núcleos poblacionales que no aconsejan reservar nuevo suelo. El plan preve así su desarrollo por núcleos urbanos diferenciados por su ubicación, naturaleza del suelo que ocupan o especialización de usos con que cuentan.

En el casco histórico se mantiene el carácter tradicional fijando las alturas en función de las existentes que varían entre cuatro plantas y una o dos permitiendo así tres ordenanzas distintas en esta unidad. El plan prevé también la redacción de un Plan Especial detallado *que conserve los valores históricos-artísticos de la ciudad, haciéndola al mismo tiempo adecuada para la vida de una comunidad moderna*. El plan propone por tanto controlar solamente los volúmenes generales y establece unas condiciones estéticas para la conservación<sup>19</sup>.

Las zonas de Antequeruela y Covachuelas se encuentran dentro del mismo Conjunto previendo una edificación cerrada baja con una o dos plantas, y estableciendo una zona de servicios con edificación singular diseminada en las zonas vacantes de Safont conjuntamente con una zona rústica de protección del paisaje. Las zonas de coronación de terraplenes que se separa del Casco del río Tajo y de la Vega baja se ordenan como zona libre de protección con vegetación baja. El plan prevé también actuaciones dudosas como es la sustitución del Matadero Municipal situado junto a la Puerta del Cambrón para crear un nuevo Miradero. La actuación del Alcázar y alrededores se prevé para edificación singular diseminada manteniendo el mismo uso con que contaba.

<sup>19</sup> El Plan General realmente no establece las condiciones de detalle suficiente para la redacción del planeamiento especial, si bien apunta en el diagnóstico y en la información los datos suficientes para tener un punto de partida.

La zona de la Vega se plantea como el crecimiento natural de Toledo previendo para 1.980 que se construyan en esta ciudad un total de 7.900 viviendas, completando así la zona iniciada en los Bloques (468 viviendas construidas de 1.075 proyectadas).

Quizás lo más interesante es el desarrollo previsto en la Vega baja de la ciudad, y que no se pudo llevar a la práctica en su totalidad. Se prevén dos barrios para 13.000 habitantes cada uno, el primero sobre el Poblado Obrero con viviendas unifamiliares en 43,19 Ha. para 2.400 viviendas, el segundo en Palomarejos con viviendas unifamiliares y colectivas de cuatro plantas en 33,12 Ha. y 3.250 viviendas. En el centro de ambas zonas se plantea el Centro Cívico del Distrito, y más al suroeste la zona de ferias y exposiciones conjunta con el Circo Romano.

La imposible ejecución de la zona de la vega baja supuso además la pérdida de la centralidad de esta zona de la ciudad, de la que todavía carece. Tal imposibilidad surgió como consecuencia de la adscripción de los terrenos necesarios al ámbito de la Fábrica de Armas, en actividad hasta finales de siglo, por pertenecer estos terrenos al Ministerio del Ejército.

Sobre la zona de la Fábrica de Armas se prevé además una zona industrial de 50,94 Ha. para acoger 7.500 puestos de trabajo, previendo una zona intermedia para artesanía, talleres y almacenes. La zona industrial incluye el actual vivero forestal y la zona ocupada por construcciones.

Entre la vía de circunvalación de Palomarejos y la futura carretera de Talavera y Ávila se mantiene el uso de zona militar, con protección de vías. Al norte de la citada carretera y hasta el cementerio se prevé edificación singular diseminada. Esta carretera coincide en parte con la actual Avda. de Europa y después gira hacia el oeste. La vía de circunvalación se inicia en Caídos de División Azul y entra dentro de los terrenos de la antigua Escuela de Gimnasia.

Resulta curioso observar la diferencia existente en todo el ensanche

de la ciudad realizado y el que estaba planteado en el plan, las zonas de Palomarejos, barrio de Buenavista, Avenida de Europa y Sta. Teresa no se han desarrollado conforme se preveía en el presente plan general. Tal aspecto se constata de la observación de los planos de la zona de Palomarejos.

La zona de acceso por la carretera de Madrid se prevé en el planeamiento desde la óptica de mejorar sus condiciones paisajísticas. Las dos márgenes de San Antón se pretenden suprimir clasificándolos como el resto de los laterales de la propia carretera hasta Bargas y Olías como suelo rústico. La zona construida junto a Tavera se destina en ambos márgenes para edificación singular diseminada.

El barrio de Santa Bárbara se conserva dentro del Plan presente, a pesar de reconocer que su emplazamiento y urbanización es muy deficiente y debería suprimirse, pero ante el costo y gestión difícil no parece lo más aconsejable. El plan prevé no obstante, una zona vacante de edificación en toda la ladera norte de la colina del barrio hasta la calle Cabrahigos. La zona de la Estación se mantiene con su calificación quedando separada del resto de Santa Bárbara por la futura autovía.

Las zonas de Romabujas y Valdecaba corresponden con los polígonos de Descongestión citados, el primero del cual se encuentra en ejecución tras su creación y la compra de los terrenos en 1.960 por la Dirección General de Urbanismo. Este organismo tiene en estudio el segundo polígono. La ordenación del polígono es la ya conocida de dos zonas residencial e industrial distribuidas linealmente y separadas por una vía de circulación rápida. La zona residencial es de mayor anchura y permite una organización en retícula ortogonal en la zona más baja hasta las lomas situadas al sur de la zona.

Romabujas constituirá con el tiempo el barrio de Santa María de Benquerencia y se ordena con 257 habitantes por hectárea en un total de 327 hectáreas residenciales y 203 Ha. industriales, para una

población total de 84.000 habitantes y 22.700 puestos de trabajo industrial.

La zona de Valdecaba se prevé con 375 Ha. residenciales con una densidad de 255 habitantes que supone 96.000 habitantes, y 416 Ha. industriales con 32.000 puestos de trabajo industrial. Esta unidad como se sabe no llega a desarrollarse y posteriormente es suprimida por el plan general de 1.986, aún a pesar de tratarse de suelo urbano.

Con tales unidades y persiguiendo un desarrollo hipotético se tiene un techo poblacional de 240.000 habitantes y 62.000 puestos de trabajo, con lo que la ciudad adquirirá una dimensión media, que hoy sigue persiguiendo Toledo en su tímido crecimiento. El plan general propone así tres zonas urbanas con poblaciones similares y que denomina Toledo (60.000 hab.), Romabujas (84.000) y Valdecaba (96.000) y que integran una única ciudad en el que el Casco Histórico se convierte en el centro de la ciudad con sus valores tradicionales e institucionales.

El Plan propone la creación de distritos, como unidad mínima administrativa, que cifra entre 30.000 y 50.000 habitantes con servicios administrativos, sociales, sanitarios, escolares, culturales y comerciales. En la zona de Toledo el plan prevé dos distritos, uno constituido en el Conjunto Monumental con 25.000 habitantes y un segundo en la Vega con 35.000 habitantes.

El conjunto Monumental se estructura en tres barrios. El norte constituido por la zona conventual desde S. Juan de los Reyes y Zocodover que ocupa 30,19 Ha. y tiene 7.773 habitantes. El este es la zona comercial y residencial mayor con 35,33 Ha. y 11.369 hab. y esta situado al este del Ayuntamiento hasta la vía de circunvalación sur. El oeste que ocupa la Judería y el Tránsito hasta el Pozo Amargo con 32,04 Ha y 7.420 habitantes.

El distrito de la Vega recoge la expansión de la ciudad en los terrenos más aptos para su desarrollo. El plan lo divide también en tres ba-

rios. Palomarejos que ocupa 31,12 Ha. y tiene una previsión de 13.000 habitantes con índice volumétrico medio de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. El barrio del Poblado Obrero con 43,19 Ha. y 10.800 habitantes y un aprovechamiento de 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. El barrio del itmo que agrupa Covachuelas, Antequeruela y los Bloques y que ocupa 43,06 Ha. con 10.250 habitantes posibles.

El plan añade que el resto de las barriadas existentes no tienen condiciones para aspirar a una integración de distrito o barrio y quedan como zonas urbanas inconexas. Santa Bárbara, y la Estación, la Solanilla y San Martín y Azucaica quedan como núcleos urbanos diseminados apoyados en la red de carreteras existentes.

El presente plan general plantea un plan de etapas que se divide en cuatro fases y que concluye en 1.980 por lo que estima una vigencia de algo más de quince años, como establece el artículo 37 de la Ley del Suelo de 1.956. El programa que se establece en el mismo, como ocurre en muchos otros planes no se acometió por las instituciones competentes perdiendo el documento mucho del valor que tiene en la década siguiente a su aprobación. El programa de actuación previsto se dividía en cada etapa en actuaciones en urbanizaciones, adquisición de suelo, revalorizaciones y aperturas de vías. La actuación que se programa queda relacionada con la actuación de organismos supramunicipales capaces de afrontar la financiación, gestión y desarrollo de los nuevos polígonos, pudiendo el propio Ayuntamiento desarrollar el resto en base a su economía.

El plan así redactado se constituye en un documento técnico de calidad y en el que se han estudiado todas las determinaciones que en él aparecen. Su vigencia fue incluso más larga que la que esperaba toda vez que hasta 1.986 fue de aplicación obligatoria (a partir de 1.983 con la aprobación inicial del siguiente plan se complementarían las normativas de aplicación de ambos). No obstante su grado de estricto cumplimiento fue relativo sobre todo en la segunda mitad de la década de los setenta.

En primer lugar hay que recalcar que el cambio institucional y de organización del Estado produjo que partir de 1.975 se olvidase cualquier actuación en el segundo polígono de Valdecaba y se ralentizasen las actuaciones en el de Romabujas, denominado ya de Santa María de Benquerencia, aspectos que ya se observaban en los años anteriores con la crisis económica iniciada en 1.972-73. Conjuntamente con ello las previsiones de actuación en los terrenos de titularidad del Ministerio del Ejército (Escuela de Gimnasia) y de la Fábrica de Armas no se acometieron ante la presión de ambas instituciones y su oposición clara a lo que el planeamiento aprobado decían. Asimismo las zonas públicas del Poblado Obrero no se ejecutaron con los usos residenciales previstos.

La imposible ejecución de la zona de la vega baja supuso además la pérdida de la centralidad de esta zona de la ciudad, de la que todavía carece. Tal imposibilidad surgió como consecuencia de la adscripción de los terrenos necesarios al ámbito de la Fábrica de Armas, en actividad hasta finales de siglo.

Por todo ello, el plan únicamente se desarrolló en la zona del ensanche de Palomarejos mediante la redacción de un Plan Parcial que a pesar de las modificaciones en su ejecución se acerca a las previsiones del planeamiento general. Las zonas cercanas de Santa Teresa se desarrollarán al final a través de un plan parcial que se redactará tras la modificación del Plan General en esta zona.

El barrio de Santa Bárbara y las zonas de San Antón no seguirían las previsiones del momento y se constituirán en zonas consolidadas en las que no sería posible conseguir las cinco zonas de protección del paisaje previstas.

Asimismo las actuaciones de urbanizaciones fuera de las determinaciones del plan acometidas en Buenavista y Cigarrales de Vistahermosa desvirtuarán también las directrices y determinaciones de aquél. A pesar de todo ello el plan de 1.964 debe considerarse como un buen documento que seguía la calidad técnica del plan de 1.943 al

que sustituía, su falta de ejecución es más un error de gestión (motivada en gran parte por los condicionantes sociopolíticos citados) que del documento en si.

La revisión de este plan resultó asimismo conflictiva y duraría más de diez años al iniciarse en primer lugar con un documento redactado por el Ayuntamiento, que anularía en 1.981, para efectuar un nuevo encargo de plan general cuya aprobación se produciría en 1.986, veintidós años después de la del documento que sustituía.

Asimismo el Plan General de Toledo de 1.964 cuenta con dos modificaciones aunque como tal sólo se tramita una. La primera se produce en el propio acuerdo municipal de aprobación del Plan General y no supone una modificación del documento aprobado pero incide en el documento inicial de tal forma que supondría la necesidad de redacción de un nuevo documento y de volver a exponer al público el mismo. La segunda se produce en 1.976 afectando al Centro Cívico de la Vega y al barrio de Santa Bárbara.

Por resolución de la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda de 10 de marzo de 1.964 se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo y el Plan Parcial del Sector Norte de la ciudad (Palomarejos, los Bloques y Antequeruela) con las modificaciones introducidas por el Ayuntamiento de Toledo en su sesión de 31 de enero de 1.964 con excepción de la que figura en el apartado e). Asimismo en el acuerdo de aprobación se recomienda la realización de los estudios precisos para determinar la localización más conveniente de los nuevos puentes sobre el río Tajo aguas arriba del Puente de Alcántara y aguas abajo del Puente de San Martín. De igual forma en el acuerdo de aprobación ministerial se dejan sin efecto lo determinado en el Plan General para la ciudad intramuros, justificando tal aspecto en la necesidad de redactar para esta zona un plan especial con carácter urgente y que tenga presente las determinaciones del Plan General de 1.940-42. Por último, en tercer lugar, se ordena al Ayuntamiento para que

en un plazo no superior a seis meses redacte las Ordenanzas de Protección de las zonas de los Cigarrales, márgenes del río Tajo y paisaje circundante de la ciudad *que desarrollan las normas contenidas en el Plan General al objeto de impedir la desvalorización de estas áreas en relación con la armonía del conjunto de la Imperial Ciudad.*

En función de tal resolución es preciso estudiar el acuerdo municipal de 31 de enero de 1.964 en base al que tras el estudio de las alegaciones presentadas en el periodo de exposición pública, se aprueba por unanimidad<sup>20</sup> provisionalmente el Plan General y el Plan Parcial del Sector Norte del mismo, incorporando a la misma las modificaciones que se detallan a continuación y que fueron acordadas por un anterior acuerdo plenario de veintitrés de febrero de 1.963. Las modificaciones introducidas en el documento se reseñan a continuación pormenorizadamente:

a) En los puentes sobre el río Tajo se recomienda la conveniencia de alojar lo más posible los que han de situarse aguas arriba del de Alcántara y aguas abajo del de San Martín, para no perjudicar en ambos casos el paisaje que ofrecen tales conjuntos. Tal aspecto coincide plenamente con el que se reitera por parte del Ministerio de la Vivienda en su resolución posterior.

b) La zona comprendida entre la carretera actual de Ávila y el llamado Mirador del Greco se destina a *zona verde y edificios singulares*, para poder así ubicar la Escuela de Formación Profesional.

c) El terreno que comprende desde el acceso de la carretera de Madrid con la Cuesta de la Reina hasta el río Tajo se considere como *zona deportiva y verde*.

d) El Sector comprendido entre el Paseo de Recaredo y el camino que conduce a la Fábrica de Armas se declara como *zona arqueológica*.<sup>21</sup> La modificación e) en función de la que se establecía edificación residencial detrás de la Venta de Aires y del Jardín Escolar, no se aprueba en él por el Ministerio, por lo que no procede profundizar más sobre

la misma, simplemente indicar que lógicamente entra en contradicción con la que se apunta en el apartado d).

Tras la anterior exposición conviene detenernos un momento en considerar las actuaciones, que como consecuencia de tales modificaciones, se han desarrollado en la ciudad de Toledo en los veintidós años que van desde 1.964 hasta 1.986, periodo excesivamente amplio de ejecución del planeamiento urbanístico citado.

La consideración del Ministerio de la Vivienda respecto a la ubicación de los puentes nuevos sobre el río, se tiene presente en el cercano al de Alcántara que se ejecuta bien entrada la década de los ochenta y cuyo diseño responde a un elemento claro y sencillo que entronca adecuadamente con las superficies planas de la Vega, y que dista del puente de Alcántara la distancia suficiente para no entrar en rivalidad. El denominado puente de la Cava si que plantea visualizaciones negativas además que la resolución de la circulación de la zona no parece la más lógica. Construido a finales de los años sesenta su emplazamiento viene obligado al no querer *romper* los terrenos ocupados por la Fábrica de Armas de Santa Bárbara (y vinculados al Ministerio del Ejército), toda vez que su emplazamiento es excesivamente próximo al Casco Histórico de Toledo, y supone centralizar la circulación en la puerta de Bisagra, como único punto de interconexión. La ubicación del puente introduce además una vía rápida como ronda norte del recinto amurallado y separar éste de la Vega del río y de las zonas verdes cercanas del Circo Romano y del Paseo de Merchán. En este caso la única solución posible será la reconversión de la actual carretera en una calle urbana transformando su trazado y quitándole el sentido de vía rápida de borde de ciudad<sup>22</sup>. Con ella el puente de la Cava se ubica además en una zona donde las condiciones de cimentación no eran muy desfavorables, si bien tal causa produce un efecto muy negativo en la estética de la zona destruyendo un espacio natural y dividiendo el denominado jardín de la Cava en dos zonas absurdas sin utilización posible. Se puede resumir que el em-

<sup>20</sup> Con la excepción un voto particular de un edil.

<sup>21</sup> Se trata de la primera referencia a una zona arqueológica, producto de la calificación que existía en el Plan General de 1.940.

<sup>22</sup> Tal solución se ha previsto en los planeamientos de desarrollo de la presente zona, Plan Especial del Casco Histórico y Plan Especial del Circo Romano.

plazamiento de este puente es totalmente inadecuado para la ciudad en su conjunto estético y funcionalmente también.

La modificación b) citada anteriormente permitió a Toledo ubicar diversas dotaciones en una zona que tras su desarrollo pasa a considerarse como el centro del ensanche urbano. A la Universidad Laboral siguieron los colegios de Ciudad de Nara y del Infantes, la actual Consejería de Sanidad (antiguo Centro de Menores), el Gabinete de Seguridad e Higiene en el trabajo, y por último el Centro Regional de Televisión Española. Con todas estas dotaciones la zona queda conformada para Edificios Singulares sustituyéndose la calificación primitiva de zona verde. Tales actuaciones se recogen, incrementándolas en el Plan General de 1.986 en el que se completa la zona con la ubicación a través de los planes parciales de un área de equipamiento escolar y deportivo en la ladera oeste del mirador del Greco y en una zona verde en el acceso a éste por el camino del Cementerio. Por todo ello la modificación presente se considera acertada y ha servido para conformar una zona de equipamiento privilegiado, si bien la falta de ordenación interna de esta zona ha supuesto la imposibilidad de interconexión entre las zonas adyacentes.

La calificación como Zona Deportiva y verde definida en el punto c) se concreta en la aparición de una amplia zona inedificable en el Salto del Caballo que alojará las instalaciones deportivas. Tal actuación se completará posteriormente (1.982-1.984) con la firma de un convenio urbanístico por el que el Ayuntamiento obtiene los terrenos existentes entre el barrio de Covachuelas y esta zona deportiva y en el que se concretará una ordenación urbanística excesivamente compacta en la que se integra la Estación de Autobuses. El Ayuntamiento llega a tener una gran zona dotacional en la que se ubican las instalaciones centrales deportivas (campos de fútbol, polideportivo, piscina cubierta) un parque urbano de más de cuatro hectáreas, la estación de autobuses, y espacios abiertos que pueden servir para ubicar en un futuro próximo aparcamientos. Asimismo la zona ha acogido recien-

temente la dotación del Parque de Bomberos de la ciudad y la sede de la Policía Municipal.

De esta forma la zona del Salto del Caballo-Safont queda configurada como un espacio en el acceso de la ciudad, muy bien comunicado y con un fuerte carácter centrífugo que posibilita su funcionamiento como lugar de encuentros. En la actualidad puede servir como pieza vital del ordenamiento del sistema de transportes-aparcamientos de toda la ciudad, de su estudio y análisis se pueden obtener resultados muy interesantes para la ciudad. La creación de un gran aparcamiento disuasorio en la zona del Salto del Caballo y la construcción de un intercambiador de transportes (autobuses interurbanos, urbanos, discretionales y trenes) se consideran posibles en esta zona, o en sus proximidades, y se apuntan como el lugar más lógico que los acoja en su relación con el Casco Histórico y con el resto de la ciudad.

La definición como zona arqueológica de los terrenos del Circo Romano, apuntados en el apartado d) parece lógico y se asume como una constante en el planeamiento de la ciudad en todo este siglo, por lo que no corresponde extenderse más en este aspecto que puede ser fruto de mayor estudio en otro momento.

Como segunda modificación del Plan General de 1.964, el Ministerio de la Vivienda emite una Resolución el 5 de julio de 1.976 en relación con el Centro Cívico de la Vega, y la barriada de Santa Bárbara. No obstante resulta curioso indicar que la misma se remite al Ministerio por parte del Ayuntamiento el 28 de junio de 1.969, tardándose por tanto más de siete años en aprobar. Ello es debido a que tras un requerimiento de tramitación solicitado por la Dirección General de Urbanismo, el Ayuntamiento de Toledo no lo contesta hasta mayo de 1.976, tardanza cuya causa se desconoce, si bien en la actualidad asombra sobremanera.

La modificación afecta, en primer lugar, al Centro Cívico de la Vega en el que se destina parte de su superficie a edificación semi-abierta

alta manteniéndose el resto como Centro Cívico. Asimismo se amplía este último uso en la zona que se ordenaba como edificación se mantiene en principio la superficie prevista para Centro Cívico.

En segundo lugar se plantea la modificación de la barriada de Santa Bárbara. En el Plan General se calificaba una zona verde central que subdividía al barrio en una zona de artesanía y talleres y otra de edificación agrupada baja. Con la modificación desaparece la zona de artesanía y talleres incorporando parte de los terrenos que tenían esta calificación al Parque Natural previsto en la zona, y el resto se califica como edificación cerrada alta. Tal modificación supone un aumento del volumen edificable y de la densidad de población en base a lo cual no se considera viable la modificación, y no se llega a aprobar en esta zona de Santa Bárbara.

En la resolución se hace alusión lógicamente a la Ley de 2 de diciembre de 1.963 sobre modificación de planos de ordenación cuando afecte a zonas verdes o espacios libres previstos en los mismos. En esta se establece un procedimiento de tramitación que ni siquiera se sigue en la presente modificación.

Por tanto con la modificación presente únicamente se llega a aprobar lo que afecta al Centro Cívico de la Vega sin que se recoja lo relativo a Santa Bárbara.

Tras la exposición de esta segunda modificación conviene estudiar brevemente lo realizado en la misma, y comparar los planos que se corresponden con la zona.

En el documento aprobado del Plan General se clasifican la zona de la Vega (Santa Teresa) con las ordenanzas H, Centro Cívico de Distrito; D, edificación Semiabierta Alta; y R, Ferias y Exposiciones. La ordenanza H establece un índice volumétrico máximo de  $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  estableciendo la necesidad de redactar un planeamiento previo de conjunto que defina el carácter de las distintas zonas, sus volúmenes, vías y espacios libres. En la misma se permiten los usos preferentes de servicios comunales (religiosos, administrativos, culturales, socia-

les, hoteles, oficinas, comerciales, almacenes-talleres, garajes, mercados y afines) excluyéndose las viviendas, los hospitales, cuarteles e industrias. La ordenanza D establece un uso residencial colectivo con un volumen de  $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  en edificios de 4 y 5 plantas equivalentes a 12 y 16 metros, en tipología de bloques laminares plegados que definen espacios abiertos, con dimensiones mayores a 1,25 veces la altura del bloque. Con la modificación de esta zona se sustituye parte del Centro Cívico por Edificación Semiabierta Alta (ordenanza D), apareciendo Edificación Singular Diseminada (ordenanza I) donde antes estaba la anterior y trasladando el Centro Cívico hacia el norte, en los terrenos del actual barrio de Santa Teresa al norte de la calle Méjico.

Con ello se perfila el perímetro actual del barrio de Santa Teresa quedando para uso residencial en bloque plegado desde la avenida de América hasta la de Méjico, constituyéndose esta como vía de primer orden rodada, y ordenándose la zona norte del barrio para Centro Cívico de Distrito.

Esta zona clasificada como urbana, debe desarrollarse a través de un Plan Parcial que recoja las determinaciones aprobadas con la modificación aprobada. No obstante el citado Plan Parcial se redacta antes de obtener la resolución aprobando la modificación del Plan General, ajustándose en líneas generales a ésta, aún a pesar de no estar vigente. El excesivo tiempo de tramitación de la modificación presente produce al mismo tiempo que está ejecutando parcialmente el Barrio de Santa Teresa, una actuación urbanística atípica que desarrolla un planeamiento que el Ayuntamiento cree está aprobado cuando por parte del Ministerio de la Vivienda tal aspecto se produce con posterioridad, cuando el barrio está ya consolidado.

Las actuaciones de esta zona se recogen posteriormente en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y en el Estudio de Detalle de Santa Teresa, que suponen más una modificación del Plan General que una ampliación del suelo urbano, toda vez que éste aunque no

esté construido si está clasificado a través del planeamiento general. La gestión de esta zona se produce por tanto dentro de una falta de rigor administrativo y son la causa de muchos de los defectos y errores con que cuenta esta zona de la ciudad.

En la barriada de Santa Bárbara se establecen la ordenanza I, Edificación Singular Diseminada, y la ordenanza G, Edificación Agrupada Baja, y la ordenanza L, Artesanía y Talleres y Almacenes, en las zonas edificables, estableciendo la ordenanza T, para Bandas Verdes de Protección en una gran zona de la barriada. Hay que indicar que el desarrollo de esta zona de la ciudad no se ajusta a lo regulado en el Plan General habiéndose construido en las zonas declaradas como de Protección. Tal aspecto se realiza tras los primeros años de vigencia del Plan y es fruto de la imposibilidad municipal de gestionar el planeamiento en la zona.

Tanto en el Paseo de la Rosa como en la promoción de los bloques denominados Pla y Daniel se actúan en terrenos regulados por la Ordenanza T, sin que el Ayuntamiento desarrolle planes parciales o figuras de gestión que permitan ajustarse a lo regulado en el Plan General.

Con ello la falta de aprobación de la modificación del Plan General en esta zona, por parte del Ministerio de la Vivienda es un revés urbanístico de importancia para el barrio, toda vez que con la misma se pretendía recoger una realidad que estaba en contra del planeamiento vigente. No obstante el Ayuntamiento establece, a través de un acuerdo de diciembre de 1.979 de la Delegación de Ordenación Urbana y Medio Ambiente, una interpretación del artículo 74 de la Ley del Suelo (alturas permitidas siguiendo la media de los edificios de la zona) en base a la cual se considera como altura media cinco plantas, aplicable para la totalidad de la Barriada. A través de tal acuerdo muchas de las edificaciones actuales se permiten construir. Nuevamente será el Plan General de 1.986 el que legalice la situación de la zona y establezca un tímido estudio de alineaciones y

alturas del barrio, ante una interpretación excesivamente laxa de un texto legal.

Causa sorpresa como, en un periodo de más de dos décadas en el que se produce además una nueva legislación, no se producen más de dos modificaciones cuando en la ciudad la ejecución de las urbanizaciones y construcciones era rápida e iba en algunas ocasiones paralela al planeamiento. La sensación de temor ante el planeamiento urbanístico y ante el criterio de ser éste un documento vivo, y no un documento inalterable, sigue produciéndose en Toledo, ciudad en la que se considera que un Plan General es un texto cerrado y que debe conformar el desarrollo de la ciudad para un periodo de tiempo muy largo. Esto produce multitud de problemas de todos conocidos, y que conllevan además periodos de discusiones políticas exhaustivos para redactar cualquier plan general o incluso parcial.

En la actualidad esta actitud se ha ido modificando al haberse producido un efecto de participación ciudadana muy elevada en cualquier documento urbanístico, que obliga a reconsiderar cualquier postura técnica, que antes era mucho más inflexible. La implicación de los vecinos y de las diversas instituciones en el proceso de construcción de su ciudad implica una mayor divulgación de las soluciones técnicas y del desarrollo urbano previsto, así como conocer.

Al mismo tiempo, en esta época, se acomete la redacción de diverso planeamiento parcial que permite a la ciudad ocupar nuevo suelo, en zonas que se definían como tales en el plan general. Este planeamiento parcial en desarrollo del general solamente se realiza con la aprobación del Plan de Extensión de Buenavista, en el año de 1.974, y que conformó la primera zona de este barrio denominado como tal, y el inicio de la actividad constructiva en las zonas más elevadas, desde el punto de vista topográfico, de la zona norte de la ciudad. Como consecuencia de esa actuación se inicia el desarrollo de una de las mayores fincas situadas en esta zona de la ciudad que todavía se encuentra en desarrollo, si bien sobre la base de nuevas zonas.

### 2.3.- PLAN GENERAL 1.986.

A mediados de la década de los años setenta justo antes de la aparición del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976 (R.D. 1346/76 de 9 de abril), el plan general de Toledo de 1.964 se encontraba agotado habiéndose concluido el desarrollo del mismo en las zonas de Palomarejos auténtico ensanche de tal época, ante la imposibilidad del desarrollo de otras zonas por los motivos expuestos anteriormente. La década de vigencia del plan general fue de amplio desarrollo inmobiliario en la ciudad de Toledo, que ocupó rápidamente el nuevo suelo preparado para ello, y supuso rápidamente una falta de suelo con capacidad edificatoria suficiente para el desarrollo continuo de la ciudad. Tal aspecto, conjuntamente con el mandato legal de la nueva ley, imponía la obligación de un nuevo Plan General, que se apoyaba en los nuevos reglamentos aparecidos durante 1.978, y en las nuevas posibilidades que generaba la nueva ley.

El Ayuntamiento de Toledo inicia así en tal época la redacción de un planeamiento general nuevo, encargándose del mismo los propios servicios técnicos municipales con el Arquitecto D. Guillermo Santacruz Sánchez de Rojas como director del trabajo. Después de confeccionar un vasto documento en el que la información del mismo es exhaustiva en todos los niveles, el Ayuntamiento decide prescindir del trabajo y proceder a una nueva redacción, a partir de 1.982, encargando el nuevo documento a la empresa FORO GTT, bajo la dirección del Arquitecto D. Ángel Orbe Cano.

El primer documento citado no se llegó a aprobar inicialmente, a pesar de tenerlo muy avanzado queda abortada la iniciativa planificadora. El análisis del mismo no se plantea en el presente estudio pero sería interesante analizar las ideas novedosas que intuía, a pesar de que se planteaba una ciudad con excesiva magnitud para la realidad de Toledo en tal época. Hay que recordar que en tal época España vive inmersa en un cambio de todos los esquemas administrativos y sociales existentes, siendo los Ayuntamientos los que más modifica-

ciones adquieren con las nuevas competencias e independencia institucional de que gozan tras la Constitución de 1.977. Por ello no es difícil de comprender que iniciativas surgidas en tal época eran sumamente complicadas llevarlas a cabo, lo que no exime de quitar valor a los esfuerzos por el trabajo realizado.

De esta forma en el comienzo de los años ochenta la ciudad se encuentra en un proceso urbanístico casi caótico con ausencia de suelo vacante en los barrios nuevos, con un casco histórico con problemas de abandono y ruina de edificios, y con unas nuevas instituciones que debe acoger (1.982-84) como consecuencia de la capitalidad de la región de Castilla-La Mancha. Únicamente la ciudad cuenta con el suelo público del Polígono de Descongestión de Santa María de Benquerencia.

En este periodo se inicia, únicamente, y al mismo tiempo que la redacción del plan general, una tímida expansión localizada en el barrio de Santa Teresa. Esta ampliación surge como consecuencia de la aprobación del R.D. Ley 16/81 de 16 de octubre<sup>23</sup>, se redacta el Proyecto de Delimitación de Suelo los Bloques-Santa Teresa en 1.982 que supone la ampliación de dicho barrio hacia el oeste, conformando la extensión que todavía hoy conocemos. Esta zona sustituyó por tanto a la zona prevista como centro del barrio en el Plan General de 1.964, y creando una de las zonas de mayor densidad de viviendas de la ciudad.

En estos años Toledo cuenta con una superficie de suelo urbano de 1.484 hectáreas del que 310 corresponden al suelo industrial, 170 hectáreas a zonas de equipamiento, 465 hectáreas a zonas verdes y parques y 523 hectáreas a zonas residenciales. En estas superficies destacan las casi 500 hectáreas vacantes del suelo del polígono.

El Plan General se aprueba a nivel de avance por acuerdo plenario de 5 de julio de 1.982. La primera<sup>24</sup> aprobación inicial se produce el 15 de marzo de 1.983. Desde tales fechas hasta el 10 de noviembre de 1.986 en que se aprueba definitivamente la tramitación se prolonga

<sup>23</sup> Se la denominó coloquialmente como Ley Perales y permitió a diversos Ayuntamientos crear suelo urbano con gran rapidez.

<sup>24</sup> El documento tuvo una compleja tramitación con dos aprobaciones iniciales, dos aprobaciones provisionales y una suspensión de la ejecutoriedad de la aprobación definitiva.

excesivamente y va condicionando al documento técnico que se ahoga en un devenir de decisiones políticas y documentos técnicos que van introduciendo aquellas. En función de la larga tramitación y del cúmulo excesivo de actuaciones administrativas el documento adolece de un exceso de intervencionismo mal entendido que le resta calidad técnica al mismo y le merma muchas de sus posibilidades urbanísticas.

Tales aspectos han producido problemas en la gestión posterior y se han constituido en errores de todos conocidos en la aplicación de ordenanzas particulares o generales sobre las que más adelante se profundizará.

El documento se presenta ajustado a la nueva Ley del Suelo del momento, si bien relega todas las determinaciones de los suelos que han de desarrollarse con planes de desarrollo, que el documento no llega a preordenar ni establecer con claridad las directrices básicas de los mismos. Existe en este extremo una falta de claridad sobre la obtención y ejecución de los sistemas generales y falta el detalle de la propuesta que el planificador establece para las zonas más conflictivas de la ciudad. En este sentido se indica que, en el documento, no se detallan las determinaciones propias del mismo, y que hubiera sido deseable que tuviera, en relación con el Casco Histórico, el Circo Romano, la zona de Tavera o los Cigarrales. Todas estas zonas las relega a futuros planes especiales que deberán los que realmente completen las carencias del anterior.

La documentación informativa del documento refleja un conocimiento claro de la problemática de la ciudad que cuenta en tal fecha con 58.000 habitantes y que tiene una zona de influencia de varios municipios cercanos con casi 12.000 habitantes. El Plan presenta un estudio exhaustivo demográfico en el que se prevé una población para finales de 1.995 entre 65.722 y 71.460 habitantes en función de las variaciones que se produzcan en las migraciones, no obstante el mismo evalúa la dependencia de los municipios cercanos y la que se

produce como consecuencia del carácter de capitalidad y de ciudad de servicios que se tiene en estos años.

En el documento se refleja la existencia antes del planeamiento de 5.844 edificios con algo más de 15 viviendas construidas. De tales valores destacan asimismo 35 edificios ruinosos y 400 en estado muy deficiente y más de 1.100 edificios con problemas constructivos o de habitabilidad.

El documento redactado se asienta sobre las directrices básicas siguientes, que se pueden constatar en el mismo:

- Ampliar el suelo capaz de desarrollarse como ampliación de las zonas de ensanche con densidad media.
- Protección de la vega del río Tajo en ambos márgenes en todo su recorrido por el municipio.
- Relegar el desarrollo del Conjunto Monumental a un planeamiento especial que se puede desarrollar en varias unidades o conjuntamente (Casco, Cigarrales, Tavera, Circo Romano).
- Creación de suelo no programado para desarrollarlo con usos residenciales de densidad baja.
- Reducción de las densidades del Polígono de Santa María de Benquerencia recogiendo el planeamiento de éste fielmente y manteniendo la clasificación de suelo urbano, incluso en la zona de contacto.
- Creación de un espacio verde y deportivo en la antigua Escuela de Gimnasia Militar posibilitando la unidad de los barrios que lo rodean y abriendo estos terrenos para uso público.
- Introducción de una red de autovías de circunvalación de todo el suelo residencial y creación de un tercer puente río arriba para alejar el eje Madrid-Ciudad Real.
- Legalización de actuaciones urbanísticas descontroladas y de edificaciones fuera de ordenación.

Para conseguir tales objetivos el Plan clasifica 17 unidades urbanísticas como suelo urbano que se regulan por 18 ordenanzas en un total de 2.352 hectáreas. De estas destaca las casi 250 Ha. del Conjunto





- ESPACIO COMUNITARIO
- CASEREALES
- RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
- PROTEGIDO
- PARQUES URBANOS
- OCIO CULTURAL, RECREATIVO Y DEPORTES
- ESPACIOS LIBRES DE CEJUN EN PROGRAMAS DE ACCION URBANISTICA
- ESPECIAL
- MILITAR
- EQUIPO COMUNITARIO DE CIUDAD
- PROTECCION DE CAUCES Y VIALES
- INDUSTRIA EN GENERAL
- ZONA USADERA
- CENTRO CIVICO COMERCIAL DE CIUDAD
- CENTRO CIVICO COMERCIAL DE DISTRITO
- INTERES PUBLICO Y SOCIAL
- DEPORTIVO
- ESTACION DE AUTOBUS
- ESTACION DE FERROCARRIL
- ESTACION METEOROLOGICA
- CEMENTERIO
- ESTACION DEPARADORA
- ESTACION TRANSFORMADORA
- CENTRO DE ABASTECIMIENTO
- INSTALACIONES Y SERVICIOS URBANOS
- CENTRAL DE AGUA
- INSTALACIONES MILITARES
- ACTIVIDAD A SUPLENIR O TRASLADAR
- EQUIPO SANITARIO
- EQUIPO DOCENTE
- EQUIPO CIVICO, ASISTENCIAL, CULTURAL, SOCIAL, RELIGIOSO
- EQUIPO COMERCIAL Y OFICINAS
- PARQUE MOVIL
- PARQUE DE BOMBEROS
- APARCAMIENTO
- EDIFICIO HOTELERO
- JARDIN
- ADMINISTRATIVO
- SERVICIO EN CARRETERA
- CENTRO REGIONAL DE T.V.E. EN CASTILLA-LA MANCHA

**EXCMO AYUNTAMIENTO DE TOLEDO**  
**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION**

USOS GLOBALES PREVISTOS PARA LOS DISTINTOS TIPOS Y CATEGORIAS DEL SUELO

Monumental, las del Primer Ensanche y las 719 Ha. del Polígono Industrial con zona residencial e industrial. El suelo urbanizable programado se clasifica en cuatro sectores con una superficie total de 1.160.244 m<sup>2</sup> para la edificación de 4.641 viviendas, más de 200.000 m<sup>2</sup> de equipamiento comercial. El suelo urbanizable no programado se subdivide en 16 sectores con un total de 19.887.344 m<sup>2</sup> para la construcción de 4.750 viviendas como máximo, 210.000 m<sup>2</sup> industriales y equipamiento privado.

La superficie de los sistemas generales de la red viaria adscritos a los sectores de suelo urbanizable programado asciende a 252.750 m<sup>2</sup> a los que habrá que sumar los casi 6.000.000 m<sup>2</sup> que se obtienen como cesión de los programas de actuación urbanística<sup>25</sup>.

Con la presente ordenación se obtiene una propuesta de clasificación de suelo para 5.500 hectáreas del total de 23.050 hectáreas con que cuenta el municipio lo que significa que el 23,86 % del territorio se encuentra clasificado con algún tipo capaz de asumir un proceso urbanizador. Con tales valores se tiene la posibilidad de edificar 9.391 viviendas en el suelo programado lo que suponía una capacidad aproximada entre 25.000 y 30.000 habitantes 4.340 hectáreas.

Hay que concretar que las densidades medias del suelo urbanizable programado se establecieron en 40 viviendas por hectárea y que en el suelo no programada se reducen hasta 3 viviendas por hectárea. Este último dato se debe entender, y en su caso valorar, en función de las superficies que aunque clasificadas como tales, tenían la condición de sistemas generales de cesión y que en las zonas oeste de la ciudad permitieron obtener a favor del Ayuntamiento grandes bolsas de suelo con fines dotacionales.

La estructura que se propone en el municipio se ajusta al crecimiento iniciado en los años cincuenta en la zona extramuros del Conjunto Monumental entre las carreteras de Madrid y Ávila en un continuo ensanche, en abanico entre dichas vías. Tal expansión ordenada ha contado con los problemas inherentes del régimen de propiedad de

los terrenos en los que existen grandes superficies de suelo público con condicionantes fuertes de uso y grandes propiedades particulares que suponen la adquisición, en exclusiva para sus dueños, de decisiones que condicionan el proceso urbanizador. Las nuevas zonas de crecimiento quedan coordinadas con los suelos urbanos ya existentes, en los que se mantiene el crecimiento iniciado en los años sesenta, a través de una estructura de red viaria que recoge las determinaciones de la anterior red arterial de 1.971. Esta red, que cuenta con serias limitaciones, no resuelve las interconexiones entre barrios al basarse en la estructura radial de las antiguas carreteras.

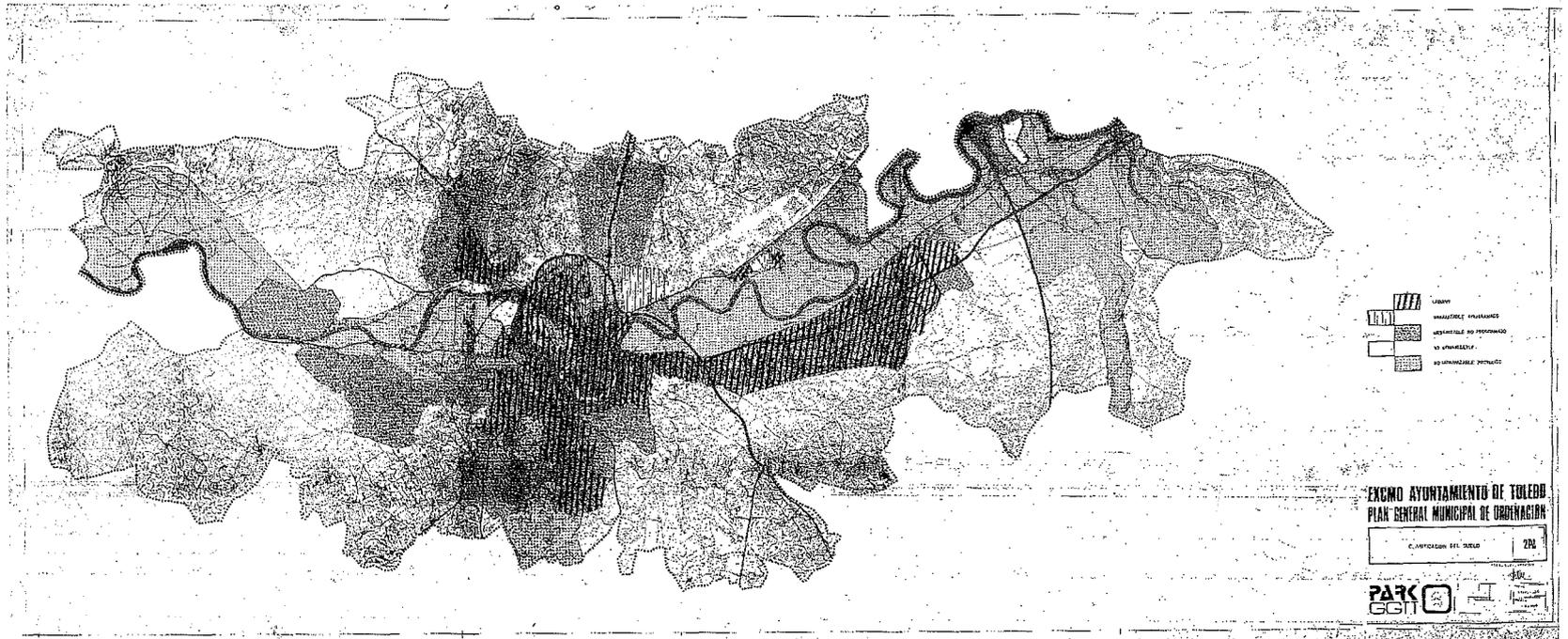
Las densidades previstas de 40 viv. /Ha. en los sectores del suelo urbanizable programado se han asignado con un aprovechamiento medio igual para las cuatro unidades de forma que cada uno de ellos asume sus propias cesiones y agiliza la gestión municipal posterior al no existir traslado del aprovechamiento urbanístico. Tal solución artificiosa, carente de lógica urbanística ha sido favorable a la gestión posterior del Ayuntamiento permitiendo una celeridad en el desarrollo del planeamiento parcial, y una puesta en el mercado de suelo urbanizado.

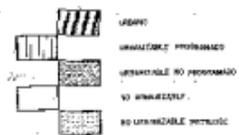
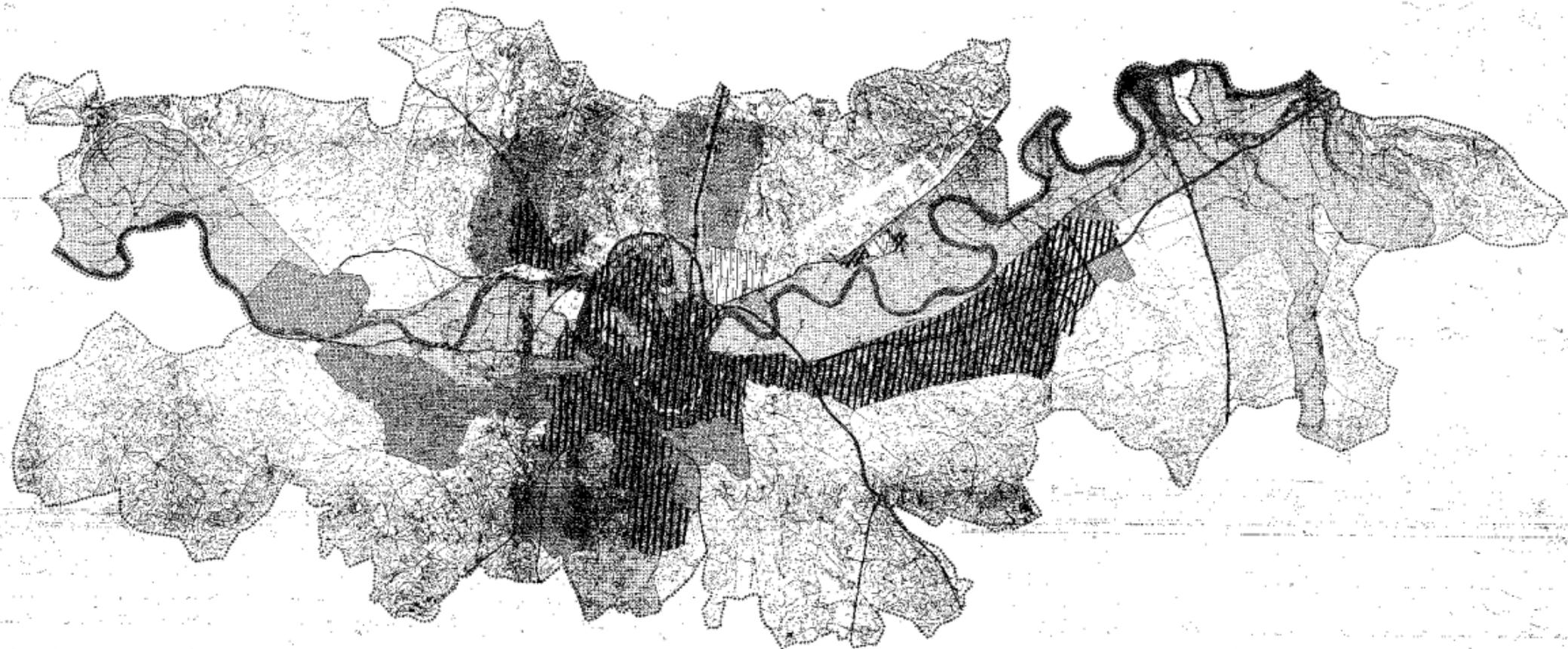
El planeamiento general aprobado efectúa una protección integral de la vega del río en todo el término municipal, tanto en la zona rústica como en la urbana. En el meandro del río desde Safont a Parapléjicos se establece una protección de los dos márgenes con zonas de ocio y protección de cauces en los que se relega su desarrollo a las determinaciones del planeamiento especial ulterior. En tales zonas se dejan fuera de ordenación diversas construcciones existentes en la actualidad. En el resto de las márgenes del río se establece una protección del carácter agrícola de los mismos clasificándolos como no urbanizable especialmente protegido.

La ordenación del Conjunto Monumental así como de los barrios colindantes de Covachuelas, Tavera y Circo Romano se relega en su desarrollo a un planeamiento especial único o que se subdivide en

<sup>25</sup> En la década de los ochenta todavía estaban de moda las operaciones de urbanismo concertado que se habían realizado en Madrid, para crear nuevos suelos, y que la Ley había reconocido como suelo urbanizable no programado.

## ▼ Plano General. 1.986





EXCMO AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION

ORDENACION DEL TERRENO 294

PARK  
 GGT



zonas. Los Cigarrales y el propio cauce del río son objeto de planeamiento especial que tendrá aspectos de mejora del ambiente y entorno urbano y rural. Tales aspectos de singular importancia en el caso del Centro Histórico carecen de determinaciones básicas al ser excesivamente escuetas en el documento aprobado y no prever condiciones específicas de aplicación en el periodo transitorio previo a la redacción del Plan Especial del Casco.

La redacción de dicho documento es la mayor finalidad del plan general, sin embargo en éste no se han dejado las determinaciones necesarias para obtener aquél. Las condiciones generales de edificación que se preven para todo el municipio deberían haberse especificado o modificado para el conjunto monumental, lo que ha motivado el mantenimiento de la vigencia de las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes<sup>26</sup>, que motivan falta de criterios objetivos y determinaciones contrapuestas. Tales aspectos plantean mayores problemas en las denominadas Unidades Consolidadas de la zona del entorno inmediato de los Cigarrales y en las zonas cercanas al conjunto con problemática de impacto ambiental, que necesita una reconsideración urgentemente.

La clasificación de suelo no programado ha permitido al Ayuntamiento un desarrollo no previsto de antemano y resolver diversos convenios urbanísticos anteriores, así como posibilitar la creación de grandes propiedades municipales para su uso en un futuro. En la zona de San Bernardo se ha resuelto el problema existente de una urbanización ilegal obteniéndose a cambio más de 300 hectáreas de monte bajo; tal solución se ha empleado también para el desarrollo de las unidades de la carretera de Ávila (Carrasco y Montecillo).

Las densidades previstas en los nuevos suelos no exceden de 40 viv/Ha. reduciéndose considerablemente las existentes en el ensanche anterior de Palomarejos y Santa Teresa. En el Polígono asimismo se han reducido las previsiones iniciales, aprobadas en los planeamientos de la década de los sesenta, limitándose la población

a menos de 60.000 habitantes de los 120.000 previstos.

Quizás las operaciones más interesantes son las realizadas sobre los terrenos propiedad del Ministerio de Defensa en la Escuela de Gimnasia, y en la Fábrica de Armas. En la primera y a través de un convenio urbanístico el Ayuntamiento recupera tal suelo clasificando 10 Ha. para parque urbano y 8 Ha. para uso deportivo, reconvirtiendo todo el espacio militar en suelo público con utilidad municipal. En la zona de la Fábrica de Armas el Plan no preve actuación que modifique la situación existente manteniendo el uso industrial en la propia fábrica y permitiendo un uso residencial con baja densidad en el resto que permita la creación de una zona residencial de baja altura. En la actualidad, y tras la reconversión de los terrenos industriales militares, el Ayuntamiento ha podido obtener por convenio todo el suelo para la ubicación de la Universidad en las antiguas instalaciones fabriles y 1.300 viviendas de protección pública en el resto de la vega. Esta operación, que está pendiente de ejecución, ha permitido ubicar una instalación de gran importancia para la ciudad creando una centralidad en la vega baja, lo que recupera uno de los objetivos del plan de 1.964.

Con tales características el plan general queda aprobado definitivamente en noviembre de 1.986 estando en la actualidad en ejecución cinco planes parciales, (dos de ellos en desarrollo de P.A.U.) que suponen la puesta en el mercado de 5.500 viviendas lo que resulta el 60% de ejecución de todo el planeamiento previsto. A tales unidades se deben añadir otros tres planes parciales que están en redacción y que supondrán casi 1.000 viviendas más en un plazo inferior a dos años. Con el fin de iniciar la redacción del plan general actual de la ciudad, el Ayuntamiento de Toledo encargó a varios profesionales, en 1.998, diversos trabajos sobre la situación de la ciudad en tal momento. Entre estos se redactó un estudio por el arquitecto D. Tomás Marín Rubio, sobre la situación urbanística en tal fecha de la ciudad y el grado de desarrollo y aplicación del plan general de 1.986. En dicho

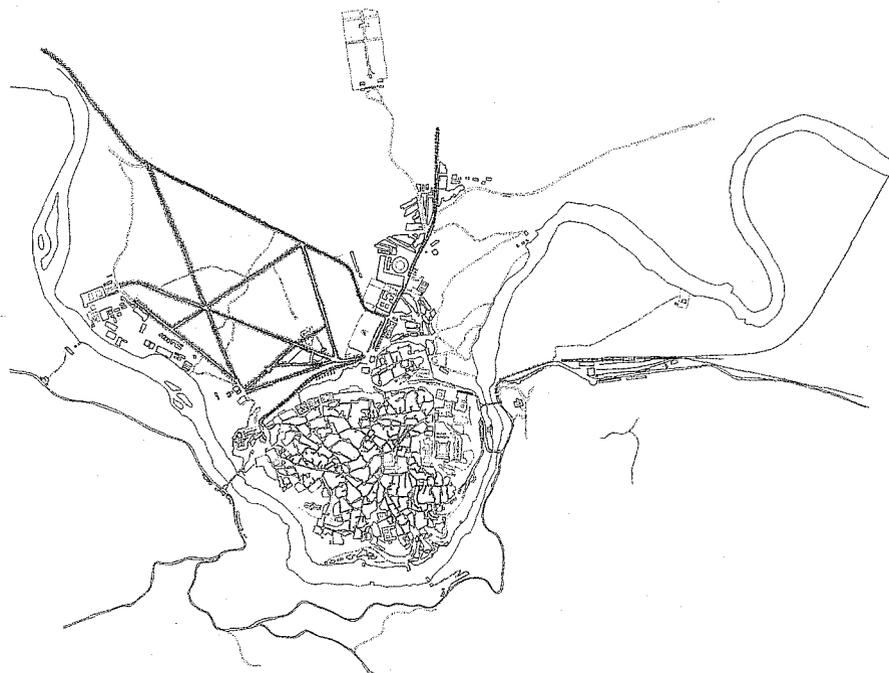
<sup>26</sup> Las Instrucciones de BBAA se redactan en 1.965 con un carácter de provisionalidad evidente.

estudio se expone claramente tal situación que han permitido al redactor del plan general actual, D. Mario Muelas, un diagnóstico de la situación al respecto. Cuando se redacta estas líneas los trabajos de información, análisis y diagnóstico del plan general de 1.986 se pueden consultar en la página web del Ayuntamiento de Toledo.

Por último, y dado que el plan de 1.986, se encuentra todavía en desarrollo urbanístico no conviene efectuar un mayor análisis del mismo, considerando la conveniencia de efectuar tal crítica una vez que haya pasado un periodo que nos permita conocer sus logros y errores. Únicamente se puede resumir que este plan ha permitido mantener el crecimiento urbano estable de la ciudad de una manera lógica en el ensanche cercano y de una forma desordenada en los crecimientos de baja densidad, al ubicarlos en zonas alejadas de la lógica urbana, con problemas de servicios y transportes. En esta época el polígono se ha consolidado como lugar con vocación de barrio, y ha permitido el equilibrio de esta zona alejada del resto de la ciudad. En el momento actual (año 2.004) la totalidad de las unidades urbanísticas previstas en el plan de 1.986 se encuentra desarrolladas a excepción de pequeñas zonas dispersas, habiéndose completado (y construido) la totalidad del suelo urbano y urbanizable programado, a excepción de dos fases del polígono residencial con capacidad para 2.500 viviendas de titularidad pública, y que se han previsto en breve. El plan de 1.986 ha necesitado hasta el presente año de 2.004, ha necesitado 22 modificaciones puntuales, algunas de ellas de gran repercusión, lo que denota dos aspectos. En primer lugar la falta de previsión del propio documento, si bien, en muchos aspectos, no ha sido falta del técnico planificador sino de la adecuación del mismo a un momento u oportunidad concreta, desconocida en el momento de su redacción. En segundo lugar tal número de modificaciones ha supuesto que el urbanismo de la ciudad ha estado vivo y ha podido reconsiderar soluciones que no eran las más adecuadas para la ciudad y que se han podido modificar.

Estas modificaciones han permitido que la ciudad se haya podido manifestar sobre diversos aspectos en cada momento, replaneándose soluciones no previstas, lo que sin duda ha supuesto una mejora del punto de partida del mismo, consiguiendo mejores objetivos finales de la calificación que existía en el Plan General de 1.940.

▼ Plano de Toledo. 1.940





## ▼ Plano de Toledo. 1.950





URBANISMO DEL TÉRMINO MUNICIPAL  
DE TOLEDO EN EL SIGLO XX  
J. MARCO ALVAREZ ARCEO - FEBRERO 1950



PLANO DE TOLEDO - 1950

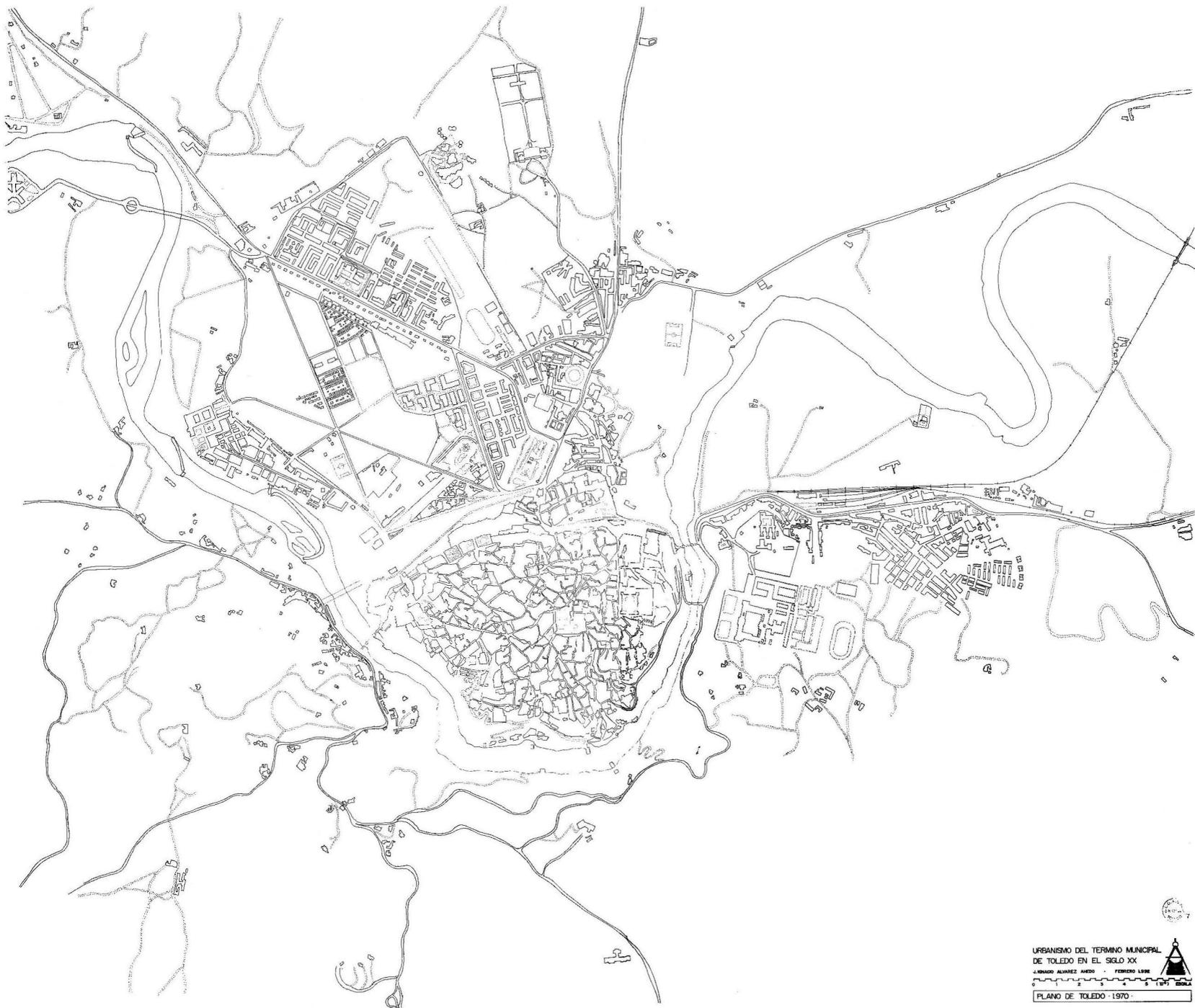
▼ Plano de Toledo. 1.960





## ▼ Plano de Toledo. 1.970









### 3.- ACTUACIONES CON CARÁCTER GENERAL.

A continuación se incluyen diversas actuaciones que sin ser planeamiento urbanístico general, tienen tal carácter por las particularidades propias de la ciudad o por el momento de su redacción, a pesar de haberse realizado con cierta provisionalidad. Tales actuaciones inciden de una forma global en la totalidad de la ciudad de Toledo, aunque se hayan redactado con un ámbito inferior.

#### 3.1.-LAS INSTRUCCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE BELLAS ARTES.

El Ministerio de Educación Nacional a través de su Dirección General de Bellas Artes y del Servicio de Defensa del Patrimonio redacta en 1.965 las Instrucciones para la Defensa de los Conjuntos Histórico-Artísticos. Dentro de ellas existe una específica para la ciudad de Toledo<sup>27</sup>.

Las Instrucciones de Toledo se formulan para la aprobación de los proyectos de obras en las zonas de la ciudad de Toledo afectadas por la declaración Histórico-Artística y como desarrollo de la Ley de Patrimonio de 13 de mayo de 1.933 y de su Reglamento de 16 de abril de 1.936, y del Decreto de 9 de marzo de 1.940 sobre la declaración de Conjunto de Toledo.

El Decreto de declaración de la ciudad de Toledo como Conjunto Histórico-Artístico se efectúa el 9 de marzo de 1.940 (BOE abril 1.940) y se redacta conjuntamente para Santiago de Compostela. La declaración de conjunto fue consecuencia directa de la Ley de Tesoro Artístico y de la Ley Municipal vigentes entonces, y en su formulación existieron informes favorables de la Comisaría General del Servicio de Defensa del Patrimonio Histórico Artístico Nacional, y tras la propuesta del Ministerio de Educación Nacional, fue aprobado por el Consejo de Ministros.

En la declaración del Conjunto Monumental curiosamente no se hace ninguna referencia al perímetro en que es de aplicación, simplemente se habla de *La Ciudad*, término claro que engloba todo el suelo o

<sup>27</sup> Recomiendo la lectura de las explicaciones que el Arquitecto D. Gabriel Alomar aporta sobre las instrucciones de BBAA redactadas en España en tal época para las diversas ciudades, sobre su carácter de provisionalidad, y sobre la limitación de medios que se compensaba por el trabajo del gran equipo formado para ello.

casco urbano consolidado existente. Lógicamente éste coincide en 1.940 con la ciudad intramuros, Covachuelas y Antequeruela, y quedarían fuera de la declaración las zonas del Circo Romano, Tavera, Cigarrales y el ensanche que se empieza a desarrollar apoyado en la Avda. de Reconquista. En el Decreto se establece la tutela del Ministerio de Educación y la necesidad de nombrar un Comisario de la ciudad para *velar por el más estricto y fiel cumplimiento de los preceptos del presente decreto*. Se concluye el decreto indicado que cuando se vayan a realizar obras bastará con el informe favorable de la Comisaría Central del Servicio de Defensa del Patrimonio Artístico Nacional previa solicitud y propuesta del Comisario, quedando también sujeto a las Ordenanzas Municipales y demás normas vigentes. El decreto en su artículo cuanto abre ligeramente el ámbito de aplicación al establecer que *se seguirá el mismo procedimiento en las edificaciones de nueva planta y zonas de ensanche o apartadas del núcleo de población*.

Tras la declaración del Conjunto Monumental y la aprobación del Plan General de 1.940 en la ciudad se inicia el procedimiento ya conocido de actuación basado en el cumplimiento de las normas municipales supeditadas al resultado final de las decisiones de Bellas Artes. Hasta 1.965 no existen normas claras de actuación en la ciudad, únicamente las indicaciones de la Comisión de Patrimonio y a través de las indicaciones de los Arquitectos Conservadores de la ciudad priman sobre cualquier actuación.

En 1.965 las Instrucciones de Bellas Artes establecen una serie de determinaciones que en tal época son claras en cuanto a las actuaciones a realizar en aspectos volumétricos y estéticos. En el preámbulo de las Instrucciones de Toledo se indica *la necesidad de redactar unas instrucciones para la aprobación de los proyectos de obra completándose el área que delimita el Decreto de 9 de marzo de 1.940, con zonas de respeto y protección del paisaje urbano de la ciudad a fin de conservar una silueta urbana delimitando al mismo tiempo las zonas,*

*que deben tener una ordenanza especial, y dar las normas precisas para que, aparte de una mayor facilidad informativa, permita que los proyectos de obras reúnan las condiciones debidas para un rápido informe y tramitación.*

Tal afirmación debe analizarse, en primer lugar, con los criterios de la época y analizar, en segundo lugar, su aplicación todavía en la actualidad.

En los años sesenta se cuenta únicamente con el Plan General de 1.940 en el que existen determinaciones precisas respecto al Conjunto Monumental en diversas zonas no detallándose lo suficiente del resto. En tal planeamiento se actúa en la red de itinerarios peatonales, así como en las zonas que se realizan operaciones de reforma interior, sin que se establezcan las determinaciones volumétricas y de usos propias de un suelo urbano. En el plan general de los años sesenta, que se redacta al mismo tiempo de las Instrucciones presentes, se relegan a estas toda la ordenación del Conjunto Monumental que pasan a ser auténticas ordenanzas del suelo urbano en la zona. Por ello las Instrucciones tienen en los treinta años de vigencia una importancia máxima en Toledo al ser las únicas determinaciones de planeamiento urbano. Lógicamente estas sólo inciden en las actuaciones volumétricas y estéticas no previendo nada en aspectos de gestión, ni de operaciones relegadas de planeamiento ni de detalle o reforma interior.

Las Instrucciones se conciben, por tanto, como complemento del planeamiento urbanístico al no ser un plan y servir simplemente como una ordenanza de aplicación pormenorizada, aunque muy somera. Adolecen de falta de detalle y máxime en un conjunto como el de Toledo en el que la topografía y la arquitectura popular existente no favorecen al procedimiento de medición de alturas. Asimismo falta un aspecto básico en cualquier documento urbanístico, la vigencia y su remisión; aspectos que tras la treintena de años de aplicación deberían contener al estar en algunos casos fuera de contexto y estar superadas en múltiples determinaciones.

La aplicación de las Instrucciones por las sucesivas Comisiones Provinciales de Patrimonio ha sido difícil e ingrata en algunos casos. No obstante el balance se considera positivo, a pesar de algunas particularidades que puedan hacer creer lo contrario. La formación colegiada de las comisiones no favorece lógicamente la obtención de un criterio uniforme, máxime cuando cada persona quiere mantener el criterio de cada una de las instituciones representadas. No obstante la actitud paternalista de cada decisión de la Comisión ha favorecido el mantenimiento de edificios en los últimos treinta años.

En Toledo se observa un número alto de construcciones realizadas en el segundo tercio del siglo con materiales de mala calidad (ladrillo amarillo, revocos pobres, malas estructuras básicas...) que producen edificios de pobre ejecución y volúmenes excesivos. Estos aumentan en los años primeros de la década de los sesenta para quedar controlados en la siguiente década. La fuerte presión inmobiliaria soportada por el Conjunto Monumental en los años ochenta ha podido contrarrestarse con una actitud conservadora de las instituciones competentes en patrimonio, no muchas veces entendida. No obstante en el momento actual es necesario apostar por una nueva concepción de la intervención en la ciudad que conlleve la recuperación o conservación de edificios existentes con la nueva arquitectura que aporte nuevas tendencias que la ciudad es capaz de comprender y aprender, tal y como ha sabido recoger el vigente Plan Especial del casco Histórico de Toledo.

Tras las transformaciones de la Comunidad Autónoma, la Comisión de Patrimonio es un órgano que depende de la Dirección General de Cultura de la Consejería de Educación y Cultura, en ella se mantienen los errores y aciertos de las anteriores comisiones y se mantiene como norma básica de conducta la aplicación de las Instrucciones de Bellas Artes. Se concreta el ordenamiento mediante una Ponencia previa a la Comisión, cuyo no funcionamiento produce un grave daño al equilibrio de la Comisión en la concepción de acuerdos objetivos y claros.

Existen cuestiones que no se han podido resolver con las actuales normas y que han influido en las edificaciones y en el resultado final de algunas zonas monumentales. Tales aspectos se resumen en los aspectos siguientes:

- Las zonas del sur del Conjunto Monumental, así como la zonas de Tavera y Plaza de Toros no se regulan en las Instrucciones, que emplea un plano de 1.955 cuando el actual de Toledo ha cambiado en gran medida.
- Existe una distribución administrativa que ha modificado cualquier tramitación anterior.
- El plan general de 1.986 altera aspectos básicos de las zonas del entorno del Conjunto Monumental, en los Cigarrales, carretera de Madrid y carreteras de circunvalación.
- Existen nuevas normas básicas de edificación que cuestionan aspectos que inciden en las Instrucciones.
- Existen en la realidad nuevos materiales no conocidos en 1.965 o cuyo empleo era impensable, que hoy en día están plenamente admitidos, incluso en restauraciones.
- Existen nuevas instalaciones de comunicaciones y tecnológicas que condicionan la aplicación de las Instrucciones.
- Desde 1.965 se han aprobado las leyes de Patrimonio de la Nación y de la Región, que alteran las determinaciones básicas en aspectos patrimoniales y arqueológicos.

Tales aspectos han sido evaluados por el Plan Especial del Casco Histórico, que ha planteado las soluciones correspondientes a tales aspectos.

### **3.2.- POLÍGONO MIXTO DE SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA.**

El Polígono de Santa María de Benquerencia se denomina así como barrio de la ciudad en función del toponímico de la zona donde se asienta. Ocupa una extensión de más de 700 hectáreas entre las

fases residenciales y la industrial y la zona de contacto y se ubica apoyada en la actual autovía Toledo-Ocaña que sustituye a la anterior carretera N-400 que se mantiene como calle central de la zona industrial.

El Polígono nace como una decisión política amparada en la necesidad de controlar el crecimiento de Madrid y de su zona de influencia. Nace a finales de los años cincuenta cuando se realizan las primeras actuaciones urbanísticas novedosas en España tras la puesta en vigor de la Ley del Suelo de 1.956 que supone en su época un anticipo novedoso de la Ley más moderna y progresista de 1.975. Los polígonos nacen con carácter de desarrollo de la zona para captar los fuertes movimientos inmigratorios que se advierten en el territorio español y sobre todo en las zonas más deprimidas.

Los polígonos surgen así con carácter industrial para impulsar el desarrollo de zonas concretas a lo largo de las décadas de 1.960 y 1.970, acompañándose en algunos casos de zonas residenciales para formar unidades mixtas dependientes de la ciudad cercana o con vocación de nueva ciudad. En el caso de Toledo el polígono depende en principio del núcleo urbano consolidado pero en función de sus previsiones de crecimiento podría producir la separación de las dos zonas en sendos municipios.

Hay que recordar el caso de Colmenar Viejo y Tres Cantos como ejemplo en el que, debido al fuerte desarrollo de la nueva ciudad, se produce una excisión del territorio en dos municipios con núcleos urbanos distintos. Esto se produce en el momento en que el nuevo pueblo no necesita al núcleo tradicional en su crecimiento y desarrollo y administración. Tal problema podría haberse producido en un futuro próximo si se llega a desarrollar el polígono tal y como estaba proyectado al contar con una población mucho mayor que el resto de la ciudad. En Toledo tal problema tendría múltiples aspectos negativos que incidirían negativamente en el desarrollo global del municipio.

El polígono mixto de Toledo se inicia por Decreto de 12 de diciembre de 1.958 al crearse una comisión interministerial para estudiar todas las ubicaciones de polígonos posibles en áreas urbanas como descongestión de Madrid. La Comisión que se constituye en julio de 1.959 propone Toledo como área posible, aspecto que se recoge en un nuevo Decreto de 29 de octubre de 1.959 para obtener el suelo capaz para ubicar el polígono mixto. En tal decreto se establece una superficie de 670 hectáreas del territorio de Toledo que se amplía posteriormente con 305 más.

La zona se va desarrollando a través de planes parciales que se inician en mayo de 1.964 (primera fase residencial e industrial), y se concluye con los planes parciales de la quinta y sexta fases residenciales en marzo de 1.979. La ejecución de las obras de urbanización se inician en 1.967 sin que se hayan concluido en la actualidad.

En el momento actual se encuentran desarrolladas las fases residenciales primera, segunda, cuarta y quinta, así como las dos fases industriales, habiéndose construido la mayoría de los terrenos enajenados en estas zonas.

La administración del polígono se inicia a través del Instituto Nacional de Urbanización (INUR) y del Instituto Nacional de Vivienda (INU) para pasar a depender en los años setenta del Instituto Público para la Promoción de la Vivienda (IPPU). Tras las transferencias de competencias a la Comunidad Autónoma es la Consejería de Política Territorial quien se encarga directamente de la gestión del suelo residencial. La zona industrial la gestiona en la actualidad SEPES tanto en el aspecto de urbanización como en la enajenación de los terrenos.

A nivel de planeamiento general del Polígono se refleja en el Plan General de 1.964, sin que se detalle exhaustivamente la ordenación de la zona. En este se establece una gran superficie industrial para industrias y talleres de 203,5 hectáreas, una zona urbana edificable para edificación singular con 88 hectáreas y con 167,69 hectáreas para edificación aislada. En la propuesta se prevén 391,35 hectáreas

de zona urbana no edificable para parque urbano. Tal ordenación se denomina polígono de Romabujas, ampliándose éste con el polígono de Valdecaba.

La zona de Valdecaba cuenta en tal planeamiento general con 45,94 hectáreas para centros de comunicaciones e industrias, 365,48 hectáreas para zona industrial; 375,3 hectáreas para edificación compacta, 99,86 hectáreas para edificación aislada y 127,92 hectáreas para zona libre de parque natural. Esta zona de Valdecaba no se desarrolla posteriormente en el Polígono Santa María de Benquerencia.

El Plan General de 1.986 recoge por tanto las determinaciones que establecen los planes parciales que desarrollan el polígono, como primer documento global urbanístico de la zona, si bien reducen las densidades de las fases vacantes.

Actualmente dentro de la zona se ha efectuado una modificación en la quinta fase en la que se han emplazado diversos equipamientos administrativos y tecnológicos, desplazando las viviendas hacia la zona este vacante. Al mismo tiempo en esta fase se ha previsto el emplazamiento del hospital central de la ciudad. Al mismo tiempo se ha iniciado el desarrollo de la tercera fase correspondiente con usos residenciales para más de 2.500 viviendas de protección pública. En la zona situada al este del polígono, entre éste y el barrio de Santa Bárbara se ha previsto el emplazamiento de equipamientos comerciales y de ocio, levantándose la primera gran superficie de la ciudad.

Estas actuaciones suponen la reconsideración de la ordenación primitiva del polígono, que se ha convertido en un barrio de la ciudad sin tener que convertirse en un área de descongestión de Madrid, como inicialmente se había previsto.

### **3.3.- PROYECTO DELIMITACIÓN SUELO URBANO LOS BLOQUES-SANTA TERESA.**

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 19 de mayo de 1.982

se aprueba inicialmente el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano «Los Bloques-Santa Teresa», ratificándose el mismo y procediéndose a la aprobación definitiva por acuerdo plenario de 20 de septiembre de 1.982.

El documento se tramita de acuerdo con lo establecido en el número 2 del artículo 2 del Real Decreto-Ley 16/1.981, de 16 de octubre y en relación con el artículo 153 de Reglamento de Planeamiento. Durante el plazo de alegaciones únicamente se presentó una alegación y un proyecto de convenio como consecuencia de los cuales se suprimió una zona de más de 25.000 m<sup>2</sup> propiedad del Ministerio de Defensa, asimismo se aumentó la zona de ampliación del barrio de Santa Teresa para ubicar un centro cívico-comercial.

El Proyecto tiene un ámbito de actuación que engloba las zonas consolidadas de los Bloques y Santa Teresa y, amplía esta última. La superficie de la actuación se eleva a 236.356 m<sup>2</sup> de los que 98.720 m<sup>2</sup> corresponden a los Bloques, 73.870 m<sup>2</sup> a la zona construida de Santa Teresa y 63.766 m<sup>2</sup> a la zona vacante del mismo barrio. La zona desocupada supone el 27% del total, y es inferior al tercio del total, como establece la Ley del Suelo para las ampliaciones de Suelo Urbano.

El documento se redacta por el Ayuntamiento con el fin de ordenar las dos zonas de ampliación del barrio de Santa Teresa y que se sitúan en la Avenida de América (15.351 m<sup>2</sup>) y en la zona actual limitada por las calles Méjico y Maestros Espaderos (48.415 m<sup>2</sup>). La segunda zona se ordena como desarrollo del Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la familia Leyún Figueroa, en base al cual el Ayuntamiento recibía los terrenos del Salto del Caballo dirigido a la obtención de equipamiento deportivo. Asimismo el documento recoge las modificaciones del Plan General aprobadas por Orden de 1.976 y que afectaban al Centro Cívico de la Vega tras su modificación para edificación semiabierto alta residencial.

El documento subdivide su actuación entre los terrenos vacantes y los

ya ocupados. En las zonas construidas tanto de Santa Teresa como de los Bloques no se plantea ordenación nueva que modifique la existente, se mantienen las alineaciones, volúmenes y rasantes ni se efectúa ningún reequipamiento y su inclusión dentro del presente proyecto obedece, más a un cumplimiento estricto de contar con más de dos terceras partes de suelo consolidado, que a una necesidad de ordenación ni mejora urbanística.

En las zonas vacantes sitas al final de la Avenida de América se permiten 54.432 m<sup>3</sup> de los que 40.032 m<sup>3</sup> corresponden al uso residencial y 14.400 m<sup>3</sup> al uso comercial dentro de 15.351 m<sup>2</sup> de terreno existiendo además una zona deportiva de uso del centro escolar privado. Con tales valores se obtienen densidades cercanas a las 75 viviendas por hectárea, estándar máximo admitido por la Ley del Suelo. La altura máxima es de 5 plantas.

El resto de las zonas vacantes se dividen entre lo ocupado por la actual Caja Rural con 21.000 m<sup>3</sup> comerciales, las dos manzanas cerradas situadas en la calle Colombia con 46.894 m<sup>3</sup> residenciales y 5.578 m<sup>3</sup> comerciales, y la zona de construcción reciente con 135.000 m<sup>3</sup> residenciales y 19.392 m<sup>3</sup> comerciales. De esta forma se obtienen 181.894 m<sup>3</sup> residenciales y 45.970 m<sup>3</sup> comerciales lo que supone en el terreno de 48.415 m<sup>2</sup> densidades aproximadas de 100 viviendas por hectárea, cifra muy superior a lo admitido por la Ley del Suelo, a lo que habrá que incrementar el volumen comercial que supone más de un 10 % del total construido.

El documento, redactado cuando se inician los trabajos de remisión del Plan General, adelanta determinaciones que definirá posteriormente éste y que modifican las condiciones generales de edificación, uso y volúmenes. Se anticipa el aprovechamiento bajo cubierta que regula, así como los usos comerciales en semisótano.

El presente Proyecto se redacta con suma celeridad, lo cual posibilita claramente su aprobación municipal, si bien el documento técnicamente adolece de falta de objetivos en las zonas consolidadas que,

hubieran supuesto un intento de actuación en suelos muy consolidados y con grandes densidades.

A pesar de no ser una zona especialmente conflictiva, se perdió con la redacción de este documento, la oportunidad de hacer un estudio y ordenación adecuada del viario rodado y de aparcamientos de la zona construida, especialmente de los Bloques. Asimismo se podía haber clarificado las titularidades y dominios de los espacios abiertos entre bloques que ordenaba el Plan General de 1.964 en la zona de los Bloques. De igual forma se obviaba en el documento una propuesta clara de reequipamiento con uso terciarios y dotacionales, así como la obtención de nuevos espacios libres y zonas verdes en las zonas ya construidas del barrio de Santa Teresa.

Este último aspecto es el más preocupante de la zona toda vez que, a pesar de tener dos zonas verdes en su perímetro (Circo Romano y Paseo Merchán), no existen espacios abiertos de uso público que conformen plazas ni parques en ambas zonas. Con la aprobación del presente documento, a pesar de obtener un importantísimo sistema general para la ciudad en el Salto del Caballo, se cerró la posibilidad de diseñar correctamente el barrio de Santa Teresa, obteniéndose como resultado un barrio que todavía hoy debe considerarse inacabado en ausencia de equipamientos cívicos, religiosos, y zonas libres estanciales y de esparcimiento. Tales aspectos se deben encuadrar lógicamente a través de la actuación en los terrenos hoy vacantes del Ministerio de Defensa y en su enlace con la zona del Circo Romano. Esta zona es la pieza que hoy puede resolver la relación de varios barrios de la ciudad articulándolos a través de estos terrenos vacantes en los que, a pesar de la fuerte presión inmobiliaria, deben servir para solucionar los problemas de aquellos con la idea de conformar un nuevo núcleo urbano claro.

Los límites del río Tajo al oeste, la avenida de Reconquista al este, la calle del Coronel Baeza al norte y el recinto amurallado al sur deben ser los límites de este ensanche urbano que se nos antoja como la

pieza en la que se pueden obtener los mejores resultados urbanísticos de la ciudad de Toledo. No obstante las decisiones políticas de la zona son las que determinarán el resultado final y la obtención de la respuesta será mejor en cuanto primen los objetivos apuntados, siempre con la intención de obtener un nuevo núcleo urbano con la unión del suelo vacante y de los espacios construidos existentes.

### 3.4.- CARRETERAS.

En 1.968 la Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales, dependiente del Ministerio de Obras Públicas, redactó la Red Arterial de Toledo dentro del plan de carreteras, en él estudia la ordenación del tráfico de la ciudad y el esquema de aparcamientos de la misma, bajo la dirección del Ingeniero Martínez Pombo.

El estudio se realiza en tal época tras la recogida de datos y de los aforos de circulación actualizados y sobre la base del Plan General de Ordenación de 1.964 para ajustar la red arterial a éste.

La red arterial en cuanto al Casco pasa por el norte del mismo no previendo que la circulación pase por la ciudad ante la existencia del mayor tráfico que viene de Madrid y va a Ciudad Real. Las vías en sentido N-SE se fortalecerán ante la instalación de un polígono industrial apoyado en la carretera de Aranjuez.

El Plan estudia también las circulaciones dentro del Conjunto Monumental de la realidad física del momento que apenas difiere del actual. Se preve no obstante un nuevo acceso N-S por la margen derecha del río que va desde la carretera de Madrid al puente de Alcántara y enlaza con la calle Gerardo Lobo, todo ello para descongestionar la Cuesta de Armas. La zona sur del Casco se resuelve con la Ronda interior, que se denomina vía de Cornisa, y que soluciona parte de las calles interiores del conjunto monumental. La citada vía de Cornisa se introduce nuevamente en el entramado urbano por el Paseo del Tránsito para enlazar con el Paseo de Recaredo a través de la calle de los Reyes Católicos y enlazar nuevamente con Gerardo Lobo.

El trazado de la vía de Cornisa, obra emblemática del presente estudio, es dificultosa ante la topografía de la zona sur del Casco Histórico. El trazado tortuoso se sitúa en media ladera acercándose al borde de la zona construida a la que rompe junto al Convento de San Pablo separando el único barrio que Toledo tiene junto al río. La vía sigue en algunas zonas caminos existentes como el de Cabestreros y rasante de construcciones a las que elimina junto a las carreras de San Sebastián. Al final de esta zona la vía tiene dos posibilidades como son bajar por debajo de la Roca Tarpeya o introducirse por el Tránsito, escogiéndose este segundo trazado.

La vía de Cornisa se proyecta para tener un único sentido de circulación, el de las agujas del reloj, por lo que las intersecciones se piensan únicamente en tal aspecto. Se preven no obstante dos carriles en la exterior a la ciudad y por encima del margen izquierda del río se mantiene la vía de circunvalación que enlaza el meandro del río en los dos puentes existentes. El de San Martín en tal época sigue utilizándose para paso rodado. Al norte del Conjunto Monumental se diseña la Ronda que enlaza las vías de acceso fuera de las murallas. Tales aspectos se pueden observar en el plano adjunto.

La ciudad así conformada tiene accesos desde Madrid, Ávila, Talavera, Piedrabuena, Ciudad Real, Aranjuez y Cuesta de la Reina (Mocejón). Resulta curioso recordar que dentro de la descripción de la ordenación de tráfico de la ciudad se prohíbe la circulación de 9 h. a 20 horas por todo el Casco antiguo prácticamente, y la necesidad de instalar una terminal de autobuses fuera del casco urbano, aconsejando la zona de la Antequeruela como la más óptima.

El estudio añade asimismo una propuesta de aparcamientos subterráneos y en superficie, esto dentro y fuera del Conjunto Monumental.

El horizonte del presente estudio se sitúa en 1.990. Hay que decir que antes de tal fecha las previsiones del mismo estaban agotadas y necesitaban una actualización sobre todo en lo que se refiere a la circulación del Conjunto Monumental y esquema de Aparcamientos.

Del estudio es importante analizar los datos que figuran en el estudio pormenorizado de las vías interiores. Destacan la congestión que se advertía en tal fecha en las calles Plata, Zocodover, y en menor medida Nuncio Viejo, Hombre de Palo, Alfonso X, Alfileritos, Lorenzana, Cuesta de las Armas, Cuesta del Alcázar, Recaredo y carretera de Madrid. Todas estas vías tienen un horizonte de congestión anterior a 1.985, aspecto que la realidad ha verificado claramente.

En tal época los aforos de la carretera de Madrid eran de 3.980 vehículos en doce horas previendo para 1.983 25.443 vehículos. Tras esta vía se sitúa la carretera de Ciudad Real y por encima de ellas la Cuesta de las Armas que de 7.610 vehículos prevé un total de 48.664 en 1.977.

Tras los análisis el estudio indica que *dentro de unos años el problema del tráfico será agobiante y para el año horizonte de 1.990, concretamente en el casco urbano, «insostenible». Los accesos estarán sobrecargados... por lo que hay que pensar en un desdoblamiento de calzada en los tres accesos fundamentales, el de Madrid, el de Ciudad Real y el de Ávila.*

Añade el estudio que para 1.990 se deben suprimir el tráfico rodado en algunas partes de la ciudad, las únicas calles por las que se podría dejar circular son Cuestas de las Armas y del Alcázar, calles de la Ronda, Cervantes, Juanelo, Gerardo Lobo, Real del Arrabal y Santa Fé. Con tal reducción se conseguiría que los peatones circularan con la tranquilidad disfrutando del ambiente histórico y artístico de la ciudad.

Como se ve las previsiones del estudio acertaron plenamente y hoy en día padecemos lo que entonces se supo predecir. El estudio es claro en estos aspectos y acierta plenamente en las necesidades físicas de la ciudad en los aspectos de circulación que siguen sin resolverse, así como los de carreteras que están parcialmente cubiertos. El esquema de aparcamientos propuesto parte del estudio de todas las plazas en superficie que soporta la ciudad y que se cifran en 745.

El proyecto prevé ampliar la cifra con 300 plazas más en superficie y 1.986 subterráneas en cuatro actuaciones en el Miradero (400), Tránsito (700), Alcázar (670) y Zocodover (216). La previsión de congestión se prevén para 1.980 en función de las posibilidades físicas de la ciudad.

En la actualidad hay que indicar que el acierto del estudio ha sido pleno y las soluciones propuestas están en vías de desarrollo, toda vez que tras la construcción del aparcamiento del Miradero se ha iniciado el del Alcázar. Los otros dos se antojan de difícil ejecución y hay que pensar en otras alternativas.

El Plan de actuación preveía tres etapas de ejecución, habiéndose ejecutado en la actualidad las dos primeras. La tercera consistía en la autovía Madrid-Ciudad Real que cruza con un tercer puente desde Safont al nudo de las Nieves, y la vía de circunvalación que enlaza con el puente de la Cava a través de la zona urbana siguiendo el esquema del Plan General. La primera vía está en estudio en la actualidad y la segunda ha perdido su sentido ante el crecimiento de la ciudad y su sustitución por otras más exterior.

En 1.971 se efectúa un nuevo estudio y proyecto de Red Arterial del municipio de Toledo elaborado por la misma Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales dependiente del Ministerio de Obras Públicas. La presente Red Arterial modifica por tanto a la que recogía el documento anterior. Las modificaciones que se introducen fundamentalmente son debidas a la inclusión del Polígono Industrial de Santa María de Benquerencia, cuya ejecución está en desarrollo y la variación de la vía de circunvalación situada al norte de la ciudad y que abarca desde la carretera de Madrid a la de Ávila.

El nuevo documento modifica el trazado que planteaba el Plan General en el ensanche urbano, abarcando los terrenos que ocupan el actual barrio de Buenavista y creando una vía de circunvalación que los engloba desde el nudo de la carretera de Madrid hasta el de Ávila. Esta vía se corta con ejes transversales que entran en la ciudad como

son la Avenida de Barber, la Avenida Mas del Ribero y la vía que corta Palomarejos desde Caídos de la División Azul.

La red mantiene el carácter de carretera de General Villalba, el acceso de la carretera de Madrid y el Puente de la Cava como continuación de la Ronda norte de la ciudad extramuros. El acceso al Conjunto Monumental se efectúa por la Puerta de Bisagra sobre un túnel inferior que enlaza dicha ronda y une los dos puentes nuevos proyectados.

La vía de Cornisa se mantiene en el mismo planteamiento del estudio de 1.968, así como el enlace de ésta con Gerardo Lobo y con la variante de la autovía Madrid-Ciudad Real a través de Safont y el tercer puente sobre el Tajo en esta zona.

El nudo en la zona de Safont se proyecta para mantener el cuarto puente que se reflejaba en 1.968 y que enlazaba con la Subida de las Nieves.

En la zona del polígono se prevé la red general de la zona que supone el desdoblamiento de la vía actual y su nuevo emplazamiento trasladando la actual carretera a como hoy la conocemos. En este trazado se prevén los encuentros con las calles transversales propias de la ordenación de la zona residencial e industrial.



## 4.- PLANTEAMIENTO PARCIAL.

Tras analizar los tres planeamientos generales que ha tenido la ciudad, así como las normativas de igual ámbito pero de distinto rango normativo, es necesario relacionar el planeamiento de detalle que se ha elaborado en desarrollo de aquel o que ha surgido independientemente.

Hasta el momento actual se han redactado, en desarrollo del plan general de 1.964, los siguientes:

- Plan Parcial de Antequeruela-Covachuelas.
- Plan Parcial de Palomarejos.
- Plan Parcial de la Vega.
- Planes Parciales del polígono Romabujas.

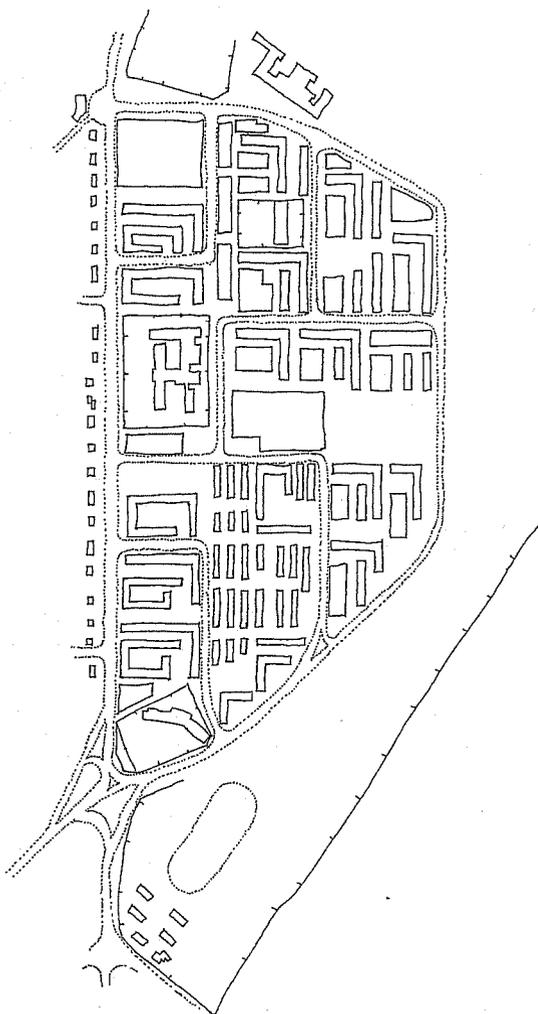
Independientemente de ellos y sin desarrollar el plan general de 1.964, pero dentro de su periodo de vigencia, se han redactado los siguientes documentos urbanísticos de carácter parcial:

- Plan de Extensión de Buenavista.
- Plan Parcial de Cigarrales de Vistahermosa.
- Plan Especial de Reforma Interior de la 4 fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia.
- Estudio de Detalle de Santa Teresa.

Tras la aprobación del plan general de 1986 se inicia un nuevo desarrollo urbanístico en el que el número de documentos urbanísticos de ámbito parcial y especial se incrementan notablemente. En la actualidad existen aprobados diversos planeamientos de desarrollo, entre los que hay que destacar los siguientes:

- Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.
- Plan Especial de San Antón. Margen derecha.
- Plan Especial de San Antón. Margen izquierda.
- Plan Especial de Covachuelas.
- Plan Especial del Circo Romano.
- Plan Parcial del sector 1. Avenida de Europa.
- Plan Parcial del sector 2. Avenida de Europa.
- Plan Parcial del sector 3. Ampliación Buenavista.

▼ Palomarejos. 1.964



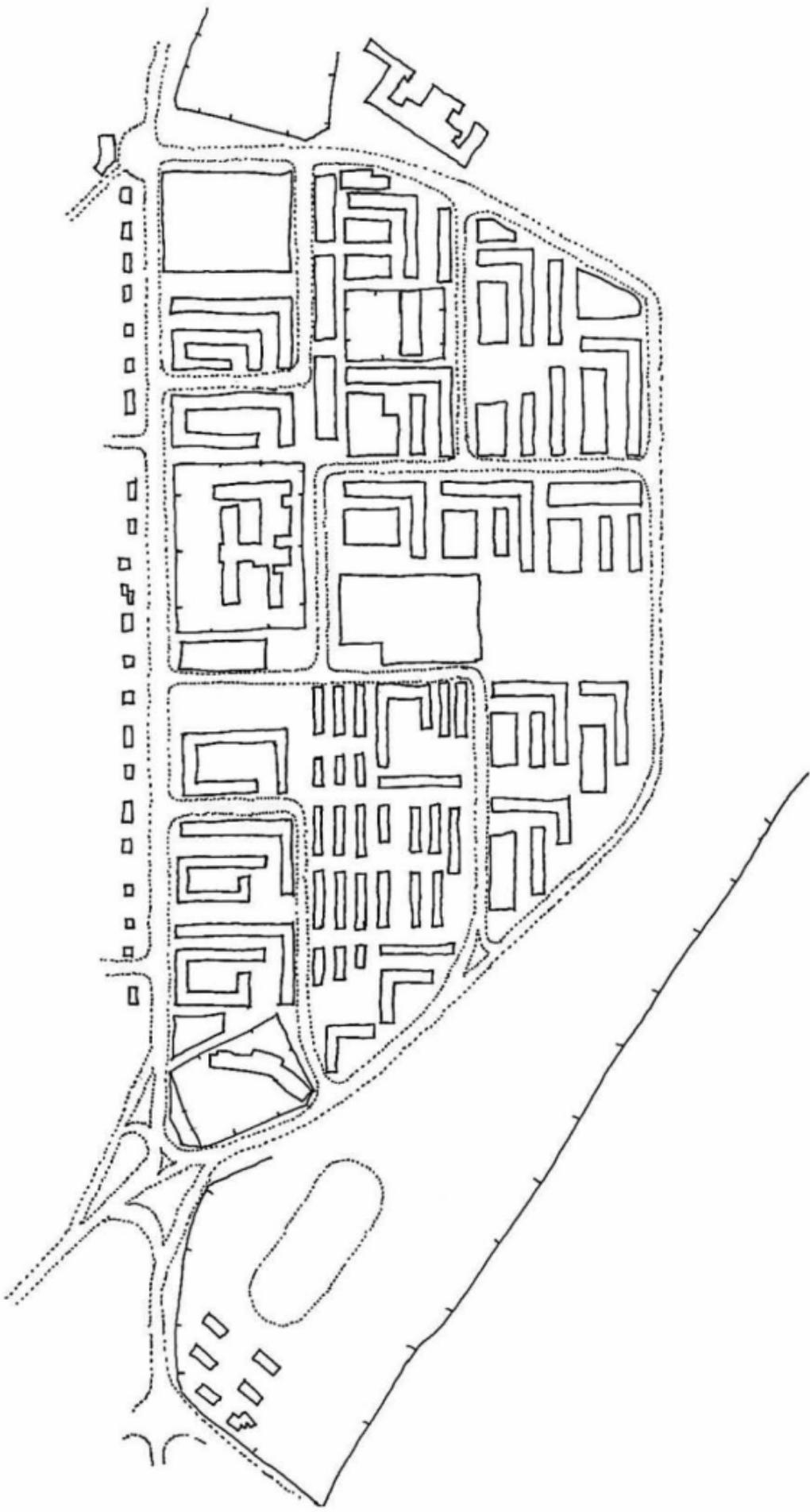
- Plan Parcial del sector 4. Azucaica Oeste.
- Plan Parcial de San Bernardo 1ª fase.
- Plan Parcial de San Bernardo 2ª fase. Monte Sión.
- Plan Parcial de Carrasco.
- Plan Parcial de La Bastida.
- Plan Parcial de Azucaica Este.
- Plan Parcial de La Legua.
- Plan Parcial de la Casa de Campo.

En el estudio y análisis de todo este planeamiento desborda el objeto de la presente publicación, por lo que únicamente se tratan algunos de ellos dentro del barrio de la ciudad, analizando cada una de las unidades urbanas con que cuenta Toledo, en las que se detalla el planeamiento que ha incidido más en la conformación de los mismos, antes del plan general de 1.986.

#### 4.1.- PALOMAREJOS.

El barrio de Palomarejos se describe en el Plan General de Toledo de 1.964 como Núcleo de Palomarejos desarrollándolo conjuntamente con un Plan Parcial. Esta fórmula de redacción de documentos al mismo tiempo desde la óptica de hoy en día se entiende desfasada toda vez que un planeamiento parcial debe desarrollar otro de ámbito superior como es el plan general y aquél debe ser fruto de la gestión previa municipal. La redacción de un planeamiento parcial conjuntamente con el general se podría obviar si se definieran las determinaciones pormenorizadas de los terrenos objeto de redacción parcial en el propio documento, con lo que se consigue una economía de medios y ahorro de resultados.

Tal aspecto, que se ejecute en la fecha citada al ser de aplicación en ese momento la ley del Suelo de 1.956 que permitía la redacción de planes parciales en el suelo clasificado como urbano, se suprime con la vigente Ley del Suelo y que especifica que el plan parcial solo puede desarrollar el suelo urbanizable programado o el no progra-



mado tras la redacción del Programa de Actuación correspondiente. Entre las consideraciones para desarrollar la *Unidad Parroquial de Palomarejos*, se indican en el documento las siguientes:

- Seguir las directrices del Plan General de Ordenación para el desarrollo orgánico de los nuevos núcleos de población.
- Facilitar el mayor campo posible a las iniciativas de distinto nivel económico social, con la preparación de suelo de características variadas.
- Valorar la situación de los mismos respecto al corazón actual de la ciudad y dentro del área de expansión de la Vega.

Hay que indicar que la presente unidad se desarrolla conjuntamente con la *Unidad vecinal de los Bloques y las Barriadas de la Antequeruela y las Covachuelas*.

En tal fecha de 1.964 el barrio de Palomarejos cuenta con 13.000 habitantes aproximadamente sobre las 32,5 Ha. con que cuenta. El Plan General establece para la unidad una tipología de edificación semiabierta mixta con uso residencial colectivo y unifamiliar; el índice volumétrico máximo es de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y la altura máxima es de 4 plantas. En el documento se exige que el volumen en los bloques no exceda del 75% del total.

En el presente Plan Parcial se ordenan siete sectores que conforman la zona residencial del barrio, seis definidas como zonas del nuevo planeamiento y una constituida por las viviendas de la obra Sindical, conformando una super manzana por unidad con una superficie entre 2,5 y 4 Ha.

En el documento se plantea una gestión directa en base a los complicados trámites que supone realizar los Proyectos de Reparcelación que fija la Ley del Suelo. En base a ello los redactores justifican que se actúe manteniendo la parcelación existente y que sólo se acuda a reparcelar cuando haya iniciativas privadas o públicas en las que se solicite tal procedimiento. Tal aspecto resulta paradójico, toda vez que supone suprimir el reparto equitativo de beneficios y cargas en

base a las complicaciones que se tienen por la tramitación de los procedimientos que establece la ley vigente en tal fecha y cuya situación es similar a la actual.

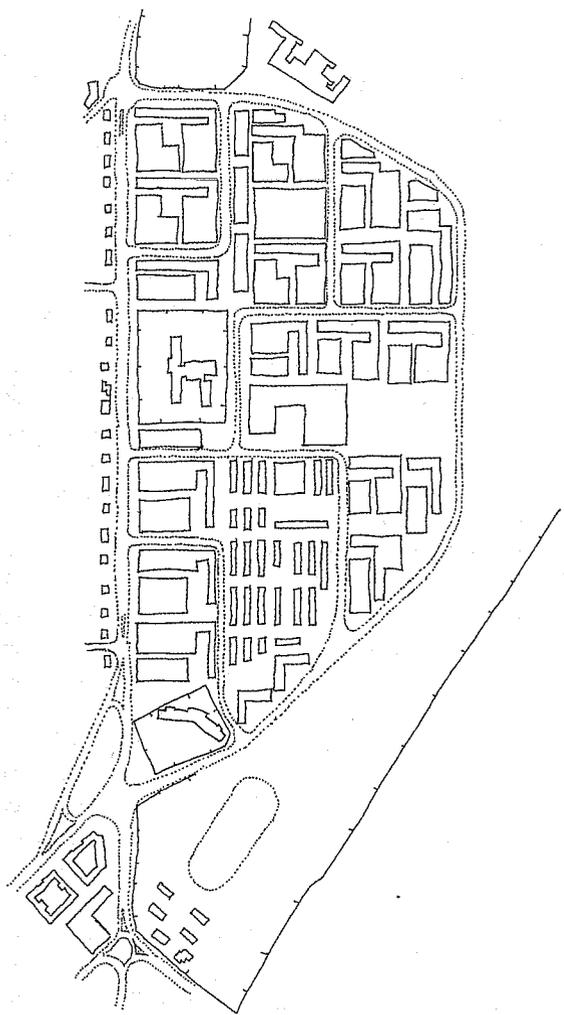
La superficie que se ordena con el Plan Parcial asciende a 32,28 Ha. que se subdivide en 21,6 Ha. correspondientes a las zonas residenciales para la construcción de 2.501 viviendas, 1,40 Ha. de parque, 7,68 Ha. de equipamiento cívico, escolar, social y sanitario.

Se obtiene una densidad total de 412 habitantes por hectárea equivalentes a 97 viv./Ha. Las zonas verdes equivalen a 1,05 m<sup>2</sup> por habitante y los equipamientos ascienden a 2,51 m<sup>2</sup> por habitante y 9,12 m<sup>2</sup> por vivienda. Como se ve tales cifras resultan muy lejanas de las que establece el anexo del vigente Reglamento de Planeamiento, en especial destaca la densidad de vivienda que llega casi a las 100 unidades por hectárea, valor muy superior a las 75 viv./Ha. que establece como tope la Ley del Suelo de 1.975 y mucho más de los valores admitidos en el actual plan general de 1.986 para el suelo urbanizable de 40 viv./Ha.

Respecto al plan de etapas del plan parcial se marcan tres fases similares a las que establece el plan general subdivididas en una primera destinada a urbanización, de un sector, una segunda con cinco años de duración que completa la urbanización y edificación parcial y una tercera que completaría la edificación y la ejecución de la vía de circunvalación y las zonas verdes. La conclusión del Plan se prevé para 1.975. La ejecución del Plan de etapas, como se define en el apartado siguiente relativo a la modificación del presente plan parcial, no se acomete y es en unión de la no ejecución de viviendas de actuación o de reparcelación la causante de que la realidad del barrio se haya separado del planeamiento aprobado.

Como consecuencia de la aprobación del Plan General de 1.964 se redacta por los arquitectos municipales D. Flaviano Rey de Viñas y D. Guillermo Santacruz el Plan Parcial de Ordenación Urbana de Palomarejos. El citado documento se tramita como modificación del

▼ Palomarejos. 1.965



Plan Parcial del barrio que estaba redactado conjuntamente con el Plan General.

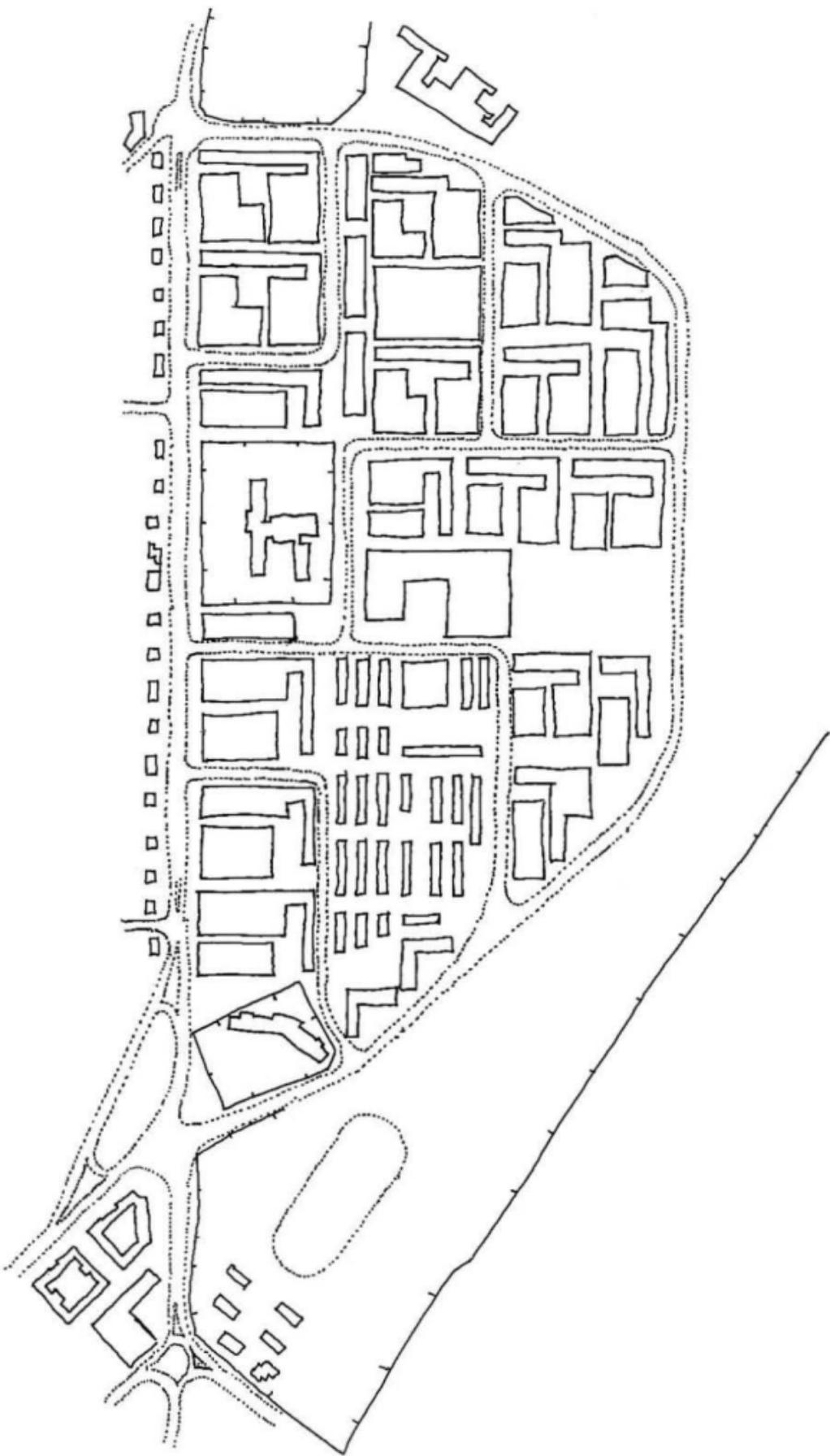
El documento se aprueba por Resolución del Ministerio de la Vivienda de 30 de noviembre de 1.966 con la indicación expresa de «no rebasarse el volumen de edificabilidad de  $3,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  y de  $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  previsto en el Plan Parcial que modificaba y que se encontraba aprobado definitivamente por Resolución del mismo Ministerio de 9 de marzo de 1.964.

La modificación se propone en base al cambio de alturas en la edificación con el fin de conseguir anchos de calle mayores y evitar el efecto pantalla en la carretera de Ávila. Asimismo se justifica la modificación en base a la existencia de edificios como la Residencia y el Cuartel de la Guardia Civil, y con el fin de permitir mayor tolerancia de locales comerciales como consecuencia del volumen edificable previsto.

El nuevo Plan Parcial mantiene la tipología de edificación abierta en bloques de dos crujías en su mayoría y otros bloques de cinco crujías con patios interiores. Las alturas de los mismos variaban entre 19 metros (6 plantas) y 13 metros (4 plantas) con edificaciones singulares de 8 metros de altura.

En el documento se establece en el artículo 21 edificabilidades de  $4,70 \text{ m}^3/\text{m}^2$  en las manzanas que dan fachada a la carretera de Ávila y de  $5,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  en las manzanas interiores. Tal aspecto no fue aprobado por la resolución ministerial, si bien no se recogió en documento alguno que modificara el tramitado por lo que se mantuvo el volumen marcado por el planeamiento parcial tramitado como modificación.

El planeamiento modificado mantenía la estructura del aprobado anteriormente en cuanto al trazado rodado se refiere si bien se elimina parcialmente el tratamiento como vía urbana que los redactores del Plan General habían previsto, así como se elimina el sistema de nudo urbano establecido. El convertir la carretera de Ávila en calle



urbana o bulevar conectado preferentemente con la Avda. de Reconquista era un gran acierto urbanístico que hoy en día es imposible lograr. En el plan parcial primero enlazaba Palomarejos con la zona de los Bloques creando la arteria de importancia como gran vía que Toledo no cuenta y que hubiera producido un continuo urbano hoy inexistente y que produce, en parte, la subdivisión en barrios pequeños que no es aconsejable por los problemas que conlleva en la ciudad.

En el trazado urbano se mantiene la vía que cerraba el barrio por el noreste así como las conexiones de la carretera de Ávila con la Vega baja del Poblado Obrero de la Fábrica de Armas. Ambas actuaciones de sumo interés no se han podido llevar a cabo y por tal motivo han llegado a producir que el barrio de Palomarejos se cierre en sí mismo y sea muy complicado su enlace con el resto de las zonas urbanas.

Asimismo todo el tercio noreste del área del planeamiento no se pudo acometer por lo que las construcciones proyectadas desde la calle Segovia a Caídos de la División Azul no se han podido levantar, con lo que el barrio carece de la forma real que el planeamiento proyectó en la década de los años sesenta. Pero tal aspecto era claro que no se podría lograr toda vez que se había realizado a espaldas de la futura gestión urbanística y sin conocer las intenciones de la propiedad y sin acudir a procedimientos de reparto de beneficios y cargas.

El presente Plan Parcial nace así cojo pues en su redacción no se prevé la oportuna gestión urbanística. La construcción se acometió siguiendo las iniciativas que en tal momento existían y dilatándose en el tiempo, sin marcarse un plan de etapas real. El Ayuntamiento no estableció una gestión clara de la zona y las construcciones se encuentran inconclusas respecto a las alineaciones marcadas. Existen bloques abiertos con medianerías al descubierto en varios puntos del barrio (Plaza de Cataluña, Potosí, Brive, Barcelona) que denotan los problemas de gestión aludidos.

Conviene recordar que en el año 1.985 se acometieron compras de terrenos por el Ayuntamiento en las calles Barcelona, Santander y plazas interiores con el fin de poder desalojar a sus ocupantes y realizar las calles correspondientes. En 1.991 se están ultimando los trabajos de construcción de un aparcamiento subterráneo en la calle Brive, si bien todavía queda sin resolver la implantación en la calle Santander calificada en la actualidad como zona verde.

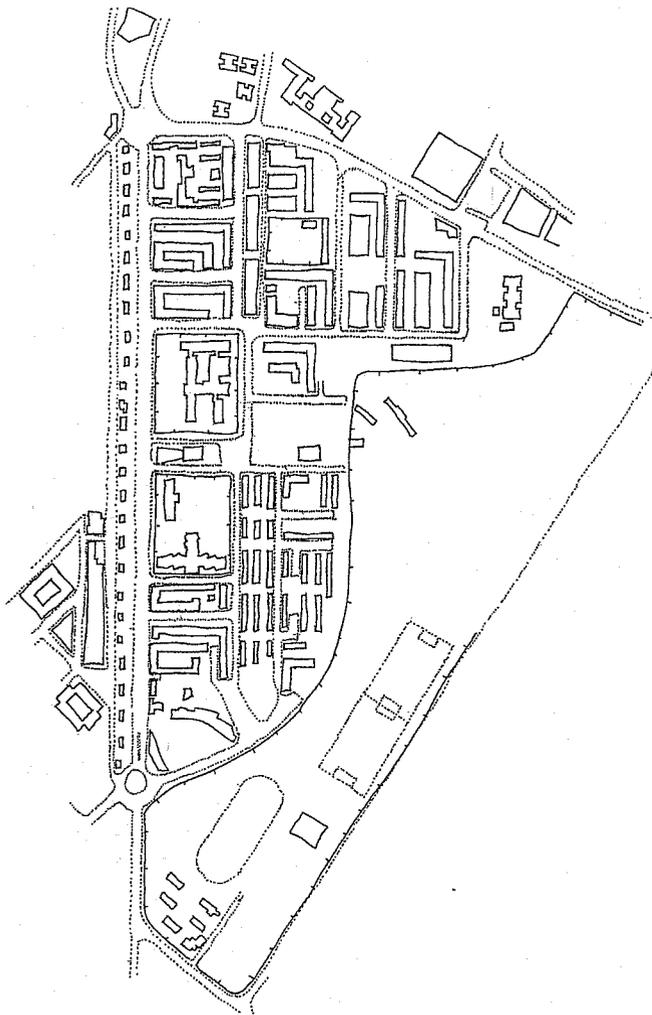
Conjuntamente con la gestión indicada se producen tres aspectos que inciden en la ejecución de la zona y su resultado actual, la construcción del Hospital Virgen de la Salud, la propiedad militar de los terrenos libres destinados a Escuela de Gimnasia y la inexistencia de espacios libres públicos.

La construcción del Hospital de la Seguridad Social así como el Cuartel de la Guardia Civil y posteriormente el Ambulatorio de la Seguridad Social eliminan la posible fachada que debería existir en la Avda. de Barber. Esta vía se mantiene como carretera en la actualidad, a pesar de la clara intención que el Plan General de 1.964 y el Plan Parcial de Palomarejos tenían para convertirlo en vía urbana. En este último se mantiene la cadencia de bloques abiertos relacionados con otros de posible manzana cerrada que hubieran cambiado la fisonomía actual.

Con la aparición de las tres edificaciones citadas, así como la Escuela de Magisterio, se altera totalmente el tejido urbano privando al barrio de las características propias de ensanche moderno que debían tener. Tales equipamientos deberían haberse emplazado apoyados en la actual Avda. de Portugal, o en el borde de los terrenos de la Escuela de Gimnasia, para así poder crear nuevas dotaciones claras y no dispersas que han roto la escena urbana que la Avda. de Barber debería tener.

La Escuela de Gimnasia es una tradición militar en Toledo de principios de siglo. Esta actividad se expande desde la contigua manzana de Duque de Lerma-General Villalba ocupando las casi 20 hectáreas

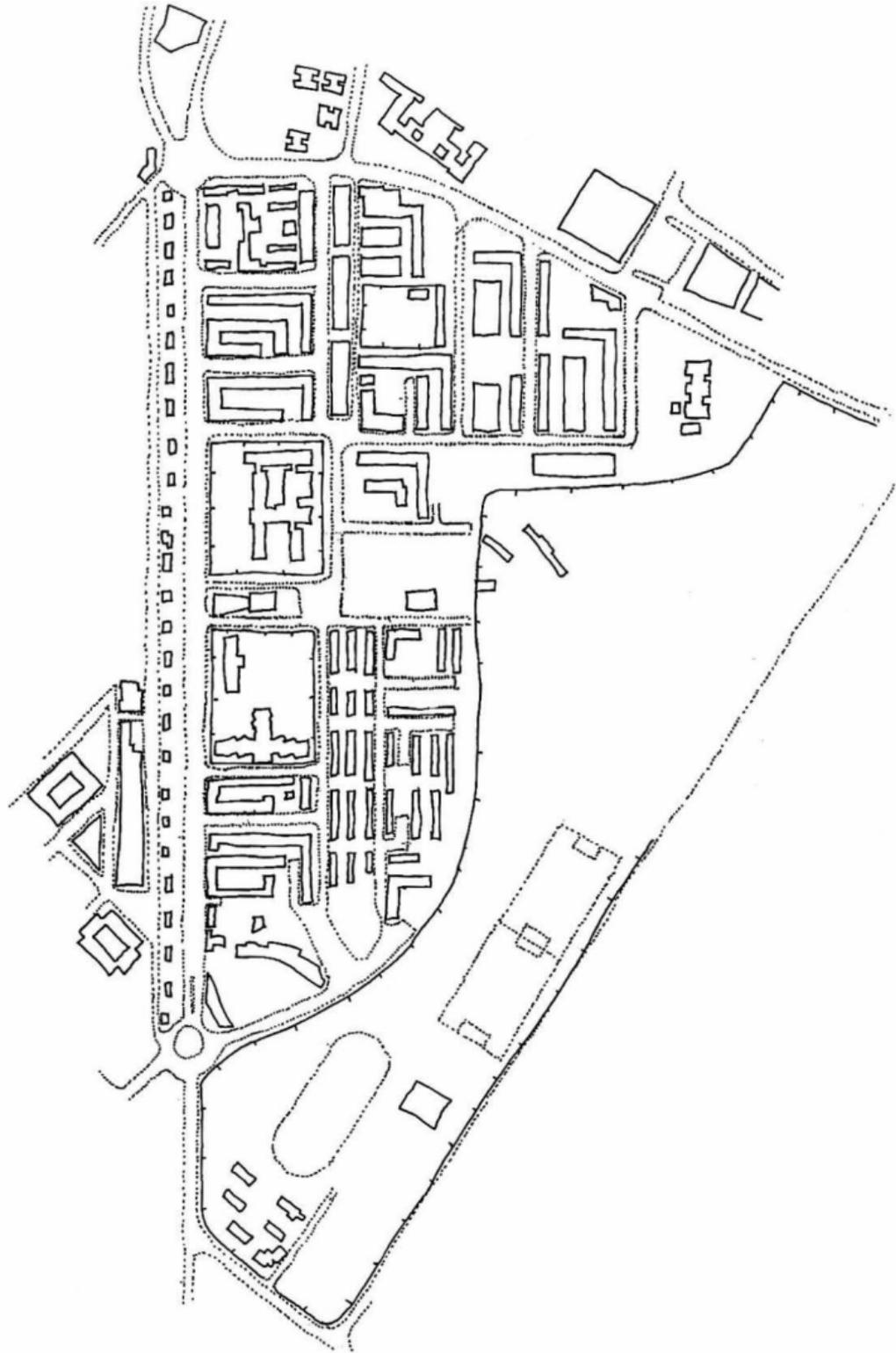
▼ Palomarejos. 1.986



que existen entre General Villalba la Avda. de Europa (antes Portugal) y la actual Avda. de la Universidad. Este gran espacio ha sido imposible desarrollar urbanísticamente hasta el Plan General vigente de 1.986. En el Plan Parcial que nos ocupa se planteaba una ocupación parcial de su superficie, manteniendo así el criterio del Plan General de 1.964 en el que se preveía un ensanche del barrio de Palomarejos en esta zona con casi 5 Ha. de superficie limitadas por una vía de borde que continuaba la calle Caídos de la División Azul. Esta zona se abría desde el barrio creando una amplia plaza que enlazaba con el Centro Comercial que se ubicaba en el centro del barrio.

La propiedad del terreno actualmente es municipal adquirida por compra (vía convenio) al Ministerio de Defensa, por lo que en el Plan General actual se ha podido desarrollar en parte las previsiones marcadas en 1.964 sin que se hayan construido la zona definida anteriormente. Hasta 1.987, fecha en que se derriba el muro de cerramiento de la Escuela de Gimnasia, el barrio de Palomarejos vive a espaldas de este espacio sin que los edificios cuenten con calles o fachadas a la zona. Esto ha condicionado claramente los asentamientos residenciales y comerciales de todo el barrio que han tendido a una ocupación hacia la Avda. de Barber negando cualquier acercamiento al muro existente que suponía la espalda y el fin del barrio.

El Plan Parcial Modificado plantea el espacio libre público como Plaza de Palomarejos, pero lo ubica precisamente en los terrenos descritos anteriormente, por lo que su desarrollo y ejecución es nula por los problemas de propiedad descritos. Asimismo y como se indica anteriormente, la gestión inexistente del Plan Parcial motiva que el Ayuntamiento no pueda obtener la cesión o adquisición de este espacio de 15.000 m<sup>2</sup> que el planeamiento parcial define como el centro del barrio. Paralelamente el plan parcial establece la posibilidad de construir un equipamiento comercial mixto en el centro geográfico del barrio entre este espacio libre y el Hospital, actuación que tras la subasta municipal celebrada y adjudicada crea una polémica a finales



de los años sesenta que conduce a su calificación como zona verde en el actual Plan General.

La decisión política de crear una zona verde en el centro del barrio produce un largo proceso judicial en el que el Ayuntamiento es el gran perjudicado, económicamente pues se tiene que resolver el problema creado con la permuta de nuevos terrenos a la adjudicataria, en los que se pueden edificar 15.000 m<sup>2</sup> residenciales y 4.000 m<sup>2</sup> comerciales. Hay que recalcar que tal permuta se efectúa en el año 1.986 con lo que el valor del primitivo centro comercial se encuentra muy elevado en función del tiempo pasado (casi diez años) y de los daños y perjuicios creados. En este caso una vez más se observa que decisiones sociopolíticas del momento, aún a pesar de ser urbanísticamente adecuadas, por realizarse fuera de una gestión urbana coherente producen una merma de los recursos económicos o patrimoniales de importancia. Tras la operación realizada se puede afirmar sin riesgo a equivocarse que el jardín urbano creado de 10.000 m<sup>2</sup> tiene un costo de adquisición que desborda cualquier viabilidad económica lógica, no por los gastos de la infraestructura propiamente dicha, sino por el valor de adquisición de los terrenos.

Con la aprobación del Plan General de 1.986 se regulariza toda actuación anterior al legalizar las alineaciones, alturas y usos existentes en la actualidad. Tal aspecto que asume el nuevo documento, en la casi totalidad del municipio, pretende suponer el inicio de un nuevo proceso urbanístico de la ciudad. Tal aspecto en el barrio de Palomarejos supone por tanto el reconocimiento de lo construido. Como desarrollo del nuevo planeamiento figura como elemento clave la liberalización ya citada de los antiguos terrenos de la Escuela de Gimnasia y el desarrollo del suelo urbanizable programado de alrededor. Con tales actuaciones se consigue lo que parecía difícil en principio, dar unidad a un grupo de barrios cuya génesis y desarrollo fue desconexo y no tenían coordinación entre ellos.

Con todo ello se pretende conseguir un ensanche atípico en su desarrollo pero que se aglutina alrededor de un gran parque urbano central.

#### 4.2.- LOS BLOQUES.

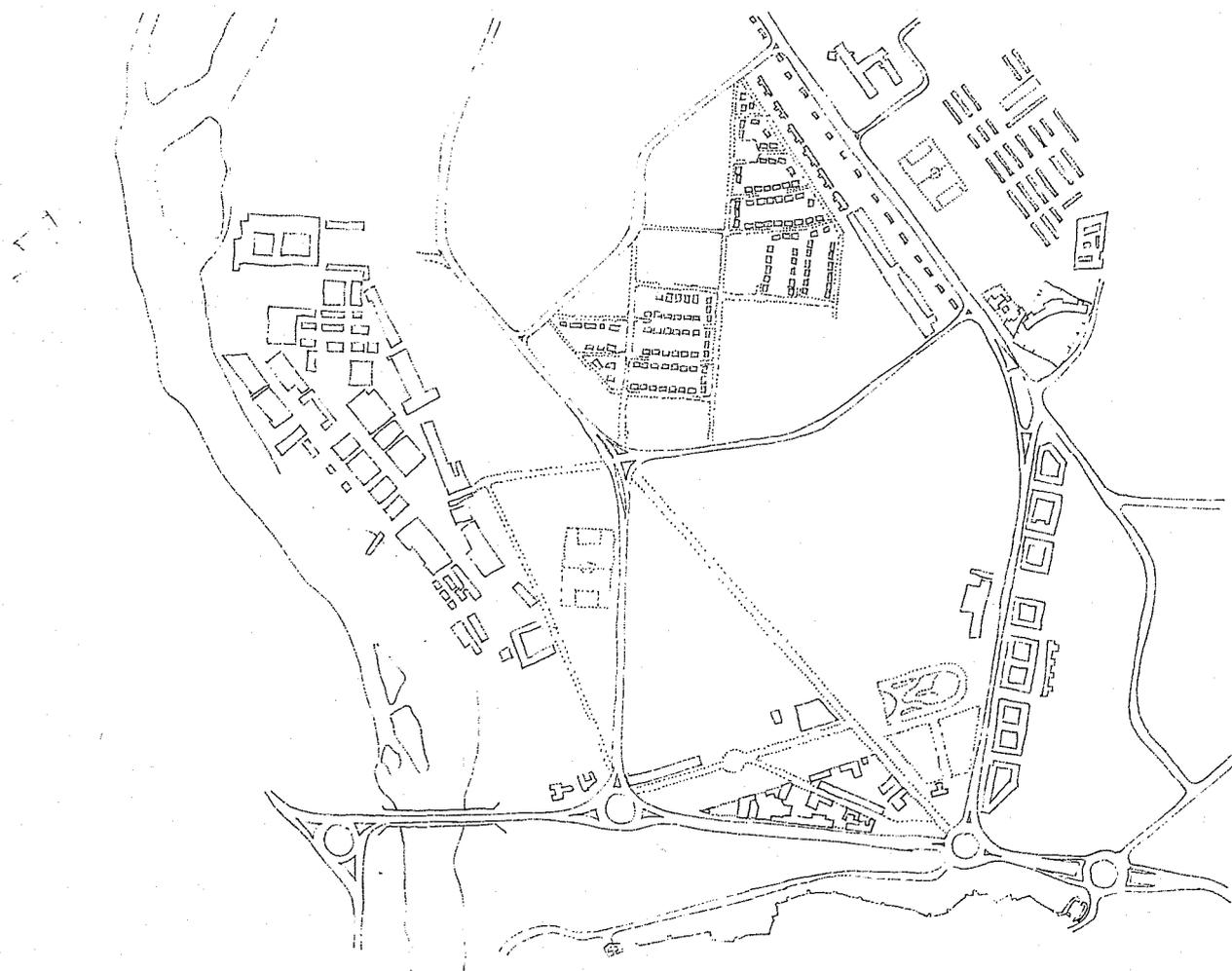
El Plan General de 1.964 clasifica lógicamente la unidad de los Bloques como suelo urbano ordenando un espacio de casi diez hectáreas y que se delimita por las Avdas. de Reconquista, General Villalba y el Paseo de Merchán. El Plan determina de aplicación la ordenanza D que se define en el artículo 18 de las Normas Reguladoras y que establece una tipología de edificación semiabierta alta para la construcción de bloques laminares de doble crujía. En el mismo se permite un uso residencial colectivo con tolerancias en planta baja e instalaciones para el desempeño del libre ejercicio profesional en planta de pisos. El volumen permitido es de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> con alturas entre 4 y 5 plantas, equivalentes a 12 y 16 metros.

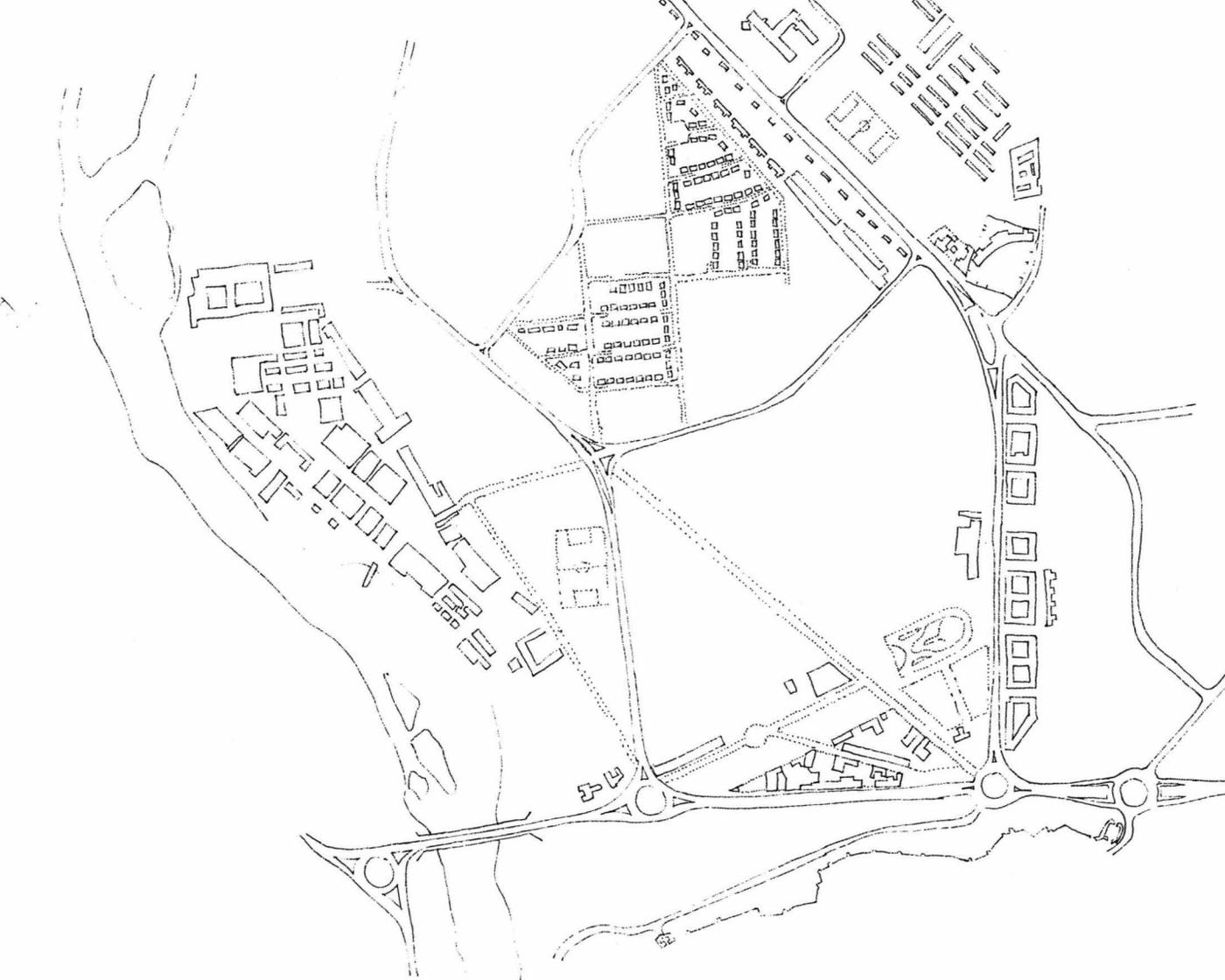
El Plan prevé la edificación de las zonas libres no ocupadas en la década de los años sesenta con *bloques laminares plegados* que van definiendo patios abiertos. Estos patios que sirven como zonas estanciales peatonales deben tener más de 850 m<sup>2</sup> con dimensiones, superiores a 1,66 veces la altura de la construcción media de las edificaciones que rodean o de 1,25 veces la altura de las edificaciones que enfrentan.

Tal normativa se desarrolla en el Plan Parcial que se redacta conjuntamente con el Plan General y que se detalla a continuación del presente apartado, que completa con el referente a Palomarejos y a Antequeruela el Sector norte de la ciudad en tal época.

En la Memoria del Plan Parcial se define la unidad como la zona existente frente a la Avda. de Reconquista edificado con manzana cerrada con patio interior de 4 y 5 plantas edificadas en los años 1.950 a 1.960, y que se encuentra casi construidas en su totalidad, y limitado también por la Avda. del General Villalba y el Paseo de Merchán. La unidad descrita cuenta con 9,35 Ha. de las que 3,84

▼ Los Bloques. 1.964

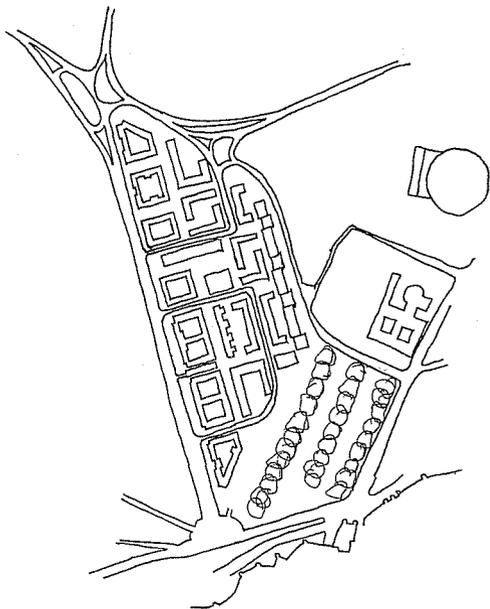




### ▼ Los Bloques. 1.964

estaban ocupadas en tal fecha y 5,5 Ha. estaban libres. La población asciende a 2.700 hab. en los inicios de los años 1.960.

La ciudad solamente plantea un grupo escolar y un equipo comercial secundario siendo aquél de carácter privado religioso. El Plan Parcial prevé la zona comercial dispersa en las plantas bajas, ubicando una guardería infantil en el centro de la zona libre.



Las zonas libres son las que rodean la unidad y que conforman el Paseo de Merchán y el Parque del Circo Romano. En la unidad no se plantea ningún centro cívico-social toda vez que el Plan General lo prevé en el extremo noroeste de la Avda. de Reconquista (hoy barrio de Santa Teresa).

El Plan Parcial proyecta edificación residencial colectiva con 4 y 5 plantas en bloques abiertos que liberan espacios libres y pequeñas zonas ajardinadas o estanciales. Todo ello manteniendo la ordenanza D del Plan General que se indicaba anteriormente.

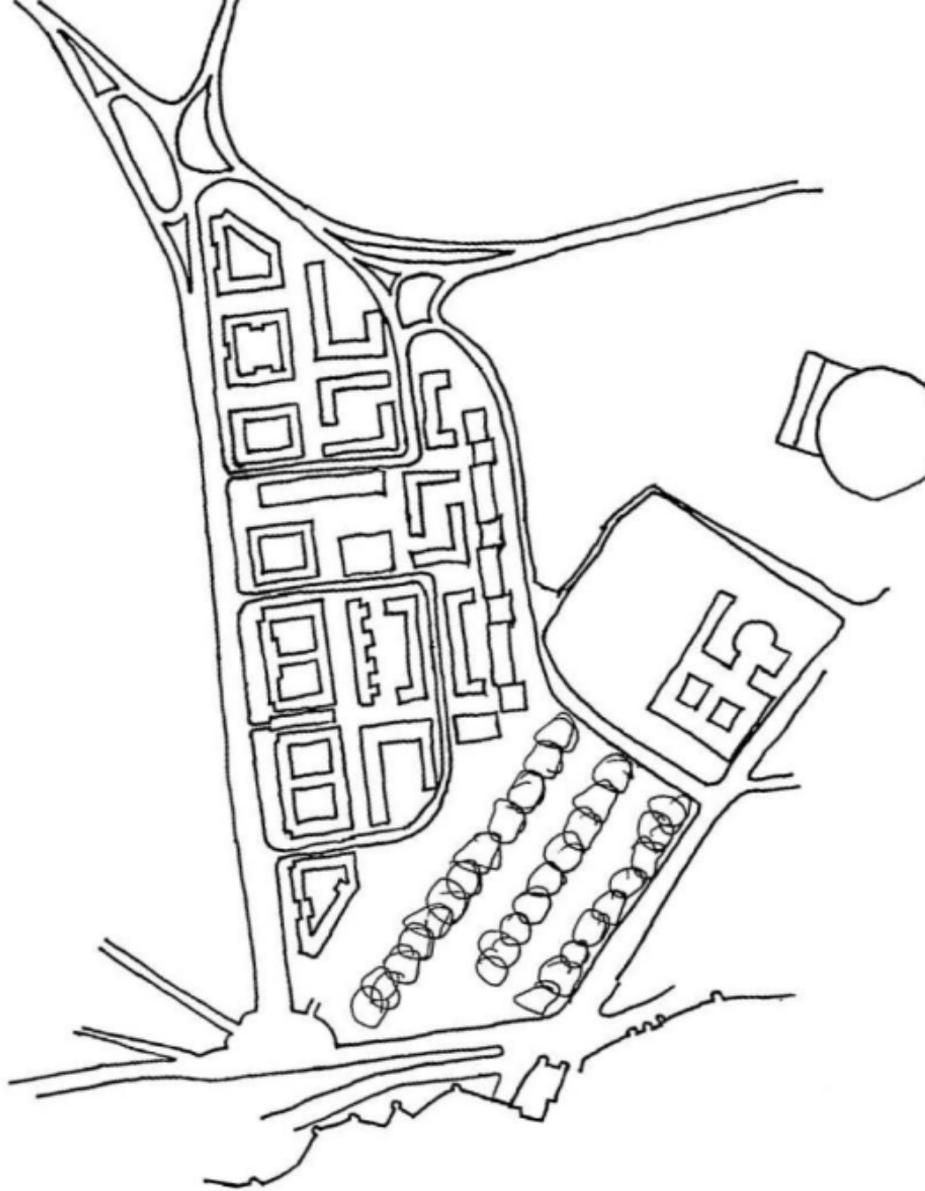
El Plan Parcial establece que en las edificaciones ubicadas en taludes se permitan cuatro plantas en el frente más bajo y entre cinco y seis en el opuesto. Tal simplificación es la causante de los bloques que existen en la zona norte del barrio y que han conformado unas fachadas traseras en la calle de Torrijos de dudosa calidad.

Las alineaciones del barrio siguen el criterio ya marcado para el Plan Parcial de Palomarejos.

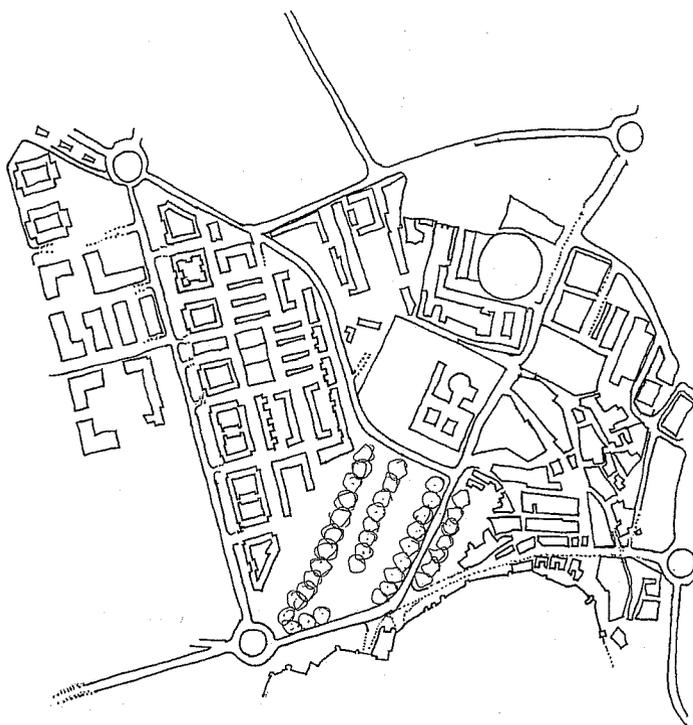
El Plan Parcial determina así una superficie construida máxima de 110.221 m<sup>2</sup> para la construcción de 1.035 viviendas (540 ya existían en 1.965) y con una población total de 5.175. Como se ve la densidad es de 553 hab./Ha. y 110 vivi./Ha. cifras muy elevadas para hoy en día si bien no lo serán para los años sesenta previos a la Ley del Suelo de 1.975 que estableció el techo en 75 viv./Ha.

En los planos del documento se definen varios rodados en la unidad que coinciden con las calles Diputación, Orgaz, y Ocaña en sentido transversal a la Avda. de Reconquista, y con parte de la calle Quintanar de sentido paralelo a la misma. El resto del viario existente no se proyectaba quedando las vías como zonas peatonales. De esta forma los espacios libres eran muy superiores a los actuales, a pesar de la pérdida de aparcamientos que con el menor número de calles se produce.

No obstante la modificación mayor existente se produce en los bloques que el Plan Parcial preveía como edificación singular y en los



▼ Los Bloques. 1.986



que se preveía el centro comercial y los usos comerciales dispersos. El Plan Parcial preveía en la manzana ocupada actualmente por la sede central de la Caja Toledo, el centro comercial de la unidad vecinal separado en dos bloques que dejaban un espacio libre central de carácter público. Asimismo planteaba comercio disperso en el talud de separación del barrio con la calle General Villalba.

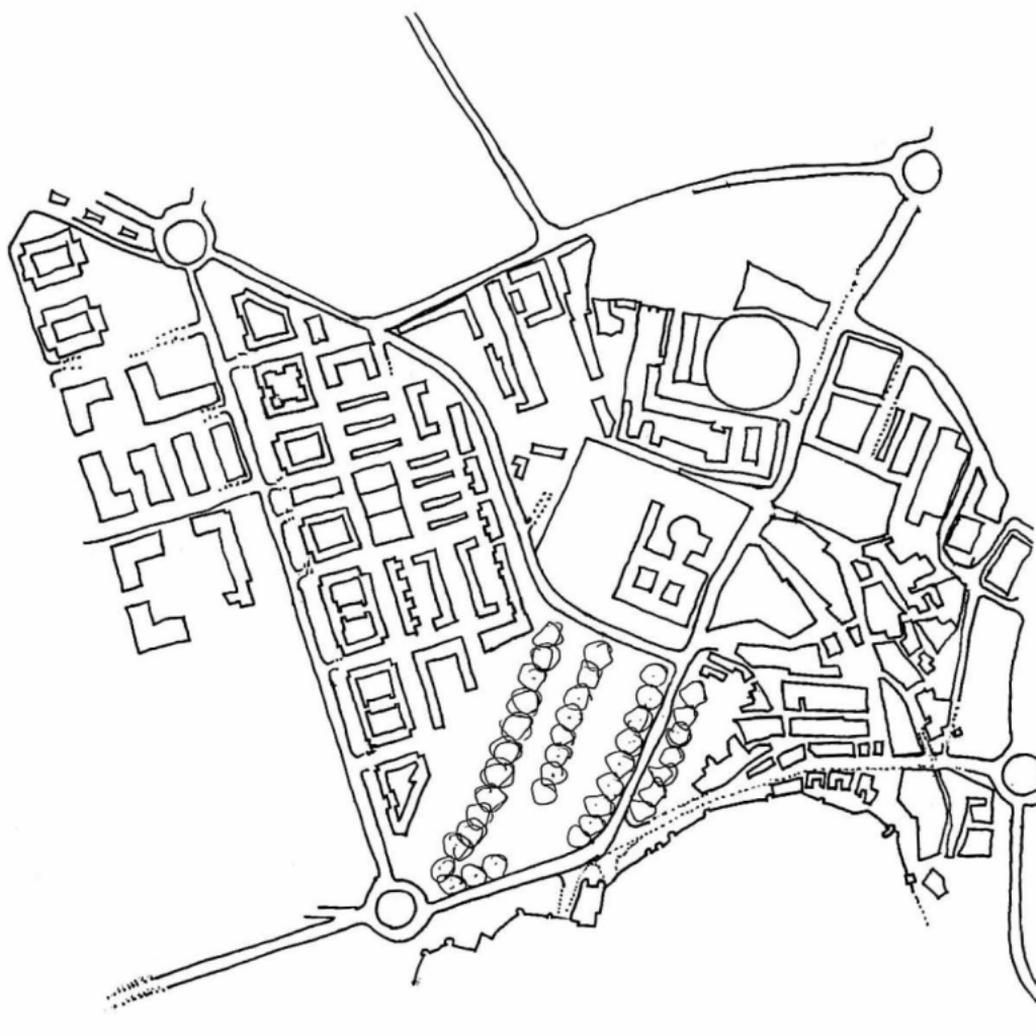
La eliminación del citado centro comercial así como la aparición de las calles rodadas paralelas a la Avda. de Reconquista produce el cambio de alineaciones y ordenación de los bloques de las Calles Quintanar, Orgaz y Torrijos. Los bloques laminares plegables que definía el Plan General y desarrolla el Plan Parcial se han construido como bloques laminares de doble crujía rectangulares con la eliminación de los espacios abiertos semiprotectidos que aquellos constituían.

El viario de borde de barrio se ha mantenido a excepción de los dos nudos que se proyectaban en el plan parcial y que hasta 1.991 no se han realizado siguiendo un esquema similar al proyectado y que constituyen el enlace actual de la Calle Quintanar y la rotonda de la carretera de Ávila, que aunque con distinto diseño, ya se advierten en el documento que comentamos.

#### 4.3.- ANTEQUERUELA-COVACHUELAS.

Conjuntamente con la redacción y aprobación del Plan General de 1.964 se desarrollan los Planes Parciales del Sector Norte. Dentro de dicho sector se incluyen los núcleos de Palomarejos, los Bloques y Antequeruela-Covachuelas. La redacción del Plan Parcial de esta zona es el único documento que hasta el momento se ha ejecutado en esta zona monumental que conforma el barrio dentro de las murallas y fuera de ella.

Tales zonas constituyen dos unidades diferenciadas que se separan por la muralla norte de Toledo, su génesis, no obstante, es parecida al ser barriada o arrabales que se crean en épocas sucesivas al amparo del centro histórico. Antequeruela se ha ido ocupando paulatina-



mente con construcciones modestas social y económicamente en las que se instalan artesanos y pequeñas industrias, con edificios de una y dos plantas con carácter popular. Covachuelas nace por la ocupación sucesiva del espacio creado como barriada urbana alrededor de los restos arqueológicos del Anfiteatro romano existente en la zona y hoy perdido.

En ambas zonas hasta mediados de siglo existen terrenos sin construir en una alta proporción así como viviendas populares con taller o industria anexa, y con necesidades de renovación total. En las dos barriadas el trazado urbano es irregular con fuertes pendientes para uso peatonal con algunas calles rodadas, que enlazan con las vías con mayor circulación y uso rodado y fuerte densidad que bordean las barriadas y sirven como acceso al Conjunto Monumental.

El Plan General de 1.984 prevé en Antequeruela y Covachuelas zonas residenciales para edificación cerrada baja en las zonas más consolidadas. En todo el espacio norte que bordea con la carretera de Madrid se establece una zona de Centro de Comunidad, para edificación singular diseminada. El resto del espacio que forman las laderas hacia el río en Safont se califican como zona rústica con protección de paisaje.

El Plan Parcial que desarrolla aquél y actúa en 16 Ha., en las que existen en 1.964 unas 800 viviendas en total entre ambas barriadas. En el nuevo documento se prevé un núcleo estimado entre 4.000 y 5.000 personas. En base a tal cifra se prevé un equipo escolar primario y un comercio secundario de primera necesidad en plantas bajas; el primero en Antequeruela junto a la muralla.

En la zona oeste, en lindero de la carretera de Madrid, se reservan zonas para edificación singular con previsiones para la Escuela de Magisterio y la Cárcel Provincial. En el resto se establecen las parcelas residenciales.

El Plan Parcial se redacta para completar el desarrollo de las barriadas y completar los terrenos vacantes en la década de los sesenta. En

él se rectifican alineaciones en algunos puntos, conservando el trazado prácticamente en la totalidad.

La tipología que se propone es de manzana cerrada con patios unifamiliares en función de la topografía difícil, sobre todo en Covachuelas. La edificación estará adecuada al ambiente local con una altura máxima de dos plantas en la que se permiten usos complementarios de comercio y artesanía.

La red viaria se mantiene proyectándose las calles Honda, Carreteros y la Bajada de Antequeruela como las vías transversales de la red primaria a la que acceden y ordenan los dos barrios.

El plan parcial no prevé ningún estudio especial de los bordes físicos existentes en la Avenida de Madrid o en el camino de Safont.

En la actualidad Antequeruela y Covachuelas (esta en menor medida) se encuentran alteradas en profundidad. En las zonas más bajas de Antequeruela se han construido edificaciones con cuatro plantas y tipología de bloque abierto que disienten gravemente del conjunto popular que debía mantener, tanto por la altura como por la morfología proyectada. Estas actuaciones condicionan sobremanera cualquier intento de renovación de la zona que pierde la identidad que tenía.

En Covachuelas el proceso edificatorio se ha producido en los bordes estés del barrio con la creación de una nueva fachada en el lugar donde la topografía rompe el continuo urbano. En el interior de la barriada se mantienen la arquitectura popular con dos plantas de altura media que se van adaptando a la difícil topografía.

Tales aspectos producen en ambas zonas problemas de impacto ambiental y borde urbano que son el reto que tienen en la actualidad para su integración en el conjunto. Hay que indicar que Covachuelas se ubica en una zona a la que la accesibilidad de las comunicaciones es clave. Los accesos viarios de las carreteras de Madrid-Ciudad Real, Mocejón, Ocaña así como del ferrocarril y de las líneas de autobuses interurbanos se deben coordinar en esta zona, en especial en el margen derecho del río en Safont. En tal emplazamiento se

puede formar un punto de encuentro y constituir el acceso principal que tiene la ciudad, y el lugar donde se coordinan los barrios del este de Toledo.

La solución de tales características debe pasar por el estudio de borde urbano que se produce desde el paseo del Miradero siguiendo el trazado de la antigua muralla por Antequeruela y el terraplén abrupto del camino de Safont hasta la zona deportiva actual. Al mismo tiempo el Plan Especial del barrio de Covachuelas de 1.992 ha sabido relacionar la arquitectura popular heredada con las edificaciones de reciente construcción y con la tipología de bloque abierto. De igual forma el barrio de la Antequeruela se ha ordenado conjuntamente con el Plan especial del Casco Histórico de Toledo, habiendo sido partícipe de las actuaciones realizadas en esta zona, lo que supone un aumento de la pujanza de esta barriada, en la que la presencia de la Muralla es fundamental en su génesis y desarrollo.

#### **4.4.- SANTA BÁRBARA.**

El planeamiento de esta zona de la ciudad en la primera mitad del siglo es inexistente en función de la génesis del propio barrio. Santa Bárbara se crea a principios de siglo en terrenos propiedad del Ayuntamiento alrededor de la estación de ferrocarril con asentamientos descontrolados y con una afluencia pequeña de población obrera y marginal. Las construcciones existentes a principios de siglo únicamente son además de la estación, la ermita del Paseo de la Rosa y la primera manzana que se adosa al terraplén rocoso en las faldas del Castillo de San Servando.

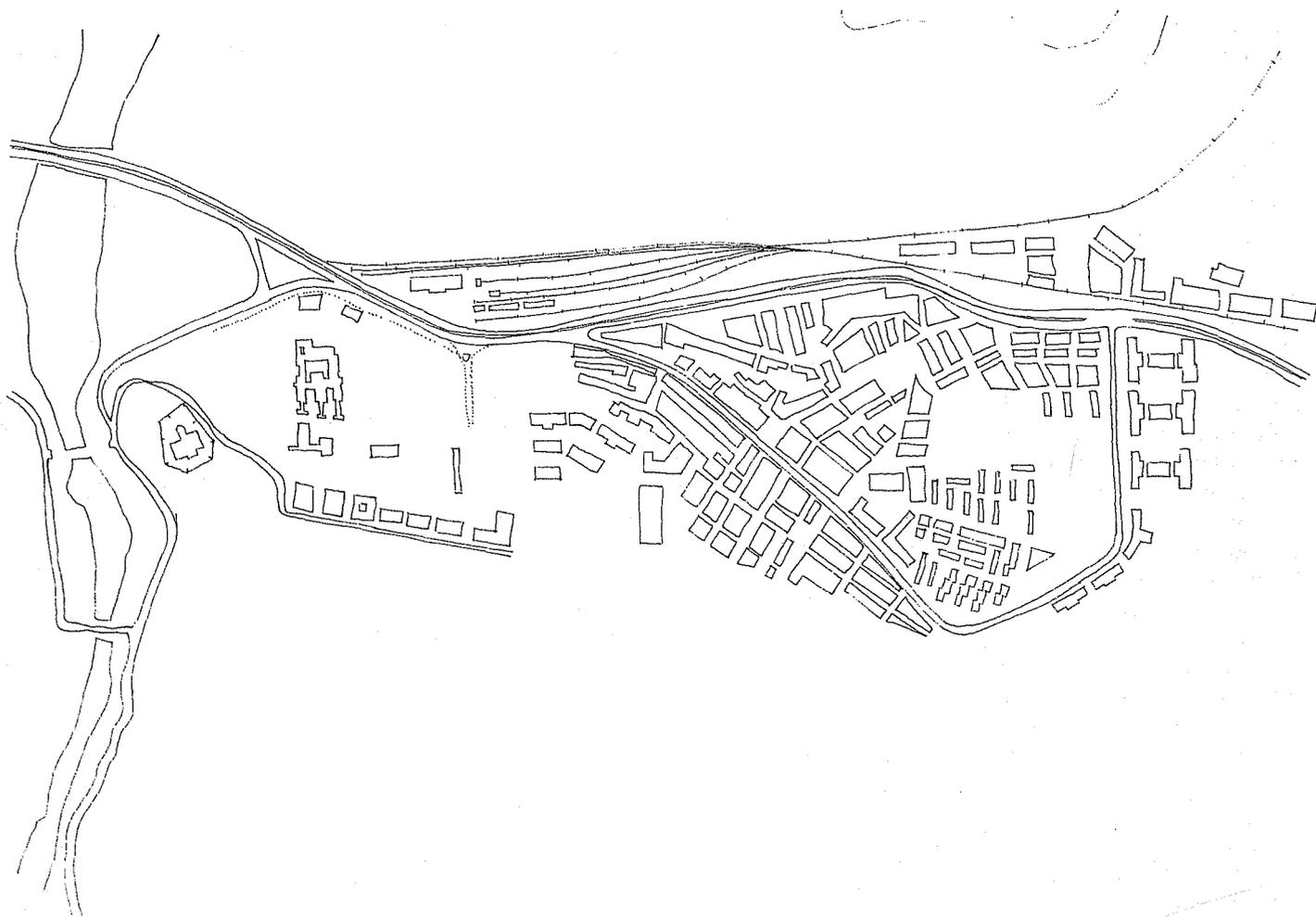
El barrio se expande siguiendo la traza de la calle de la Fuente, la Avda. de Santa Bárbara y la calle Cabrahigos, sin un orden concreto y apoyado en decisiones arbitrarias que son las que van fijando las trazas de las calles. La topografía y el subsuelo de la zona condicionan su morfología produciendo edificaciones pobres sin cimentación en calles de fuerte pendiente y estrechas.

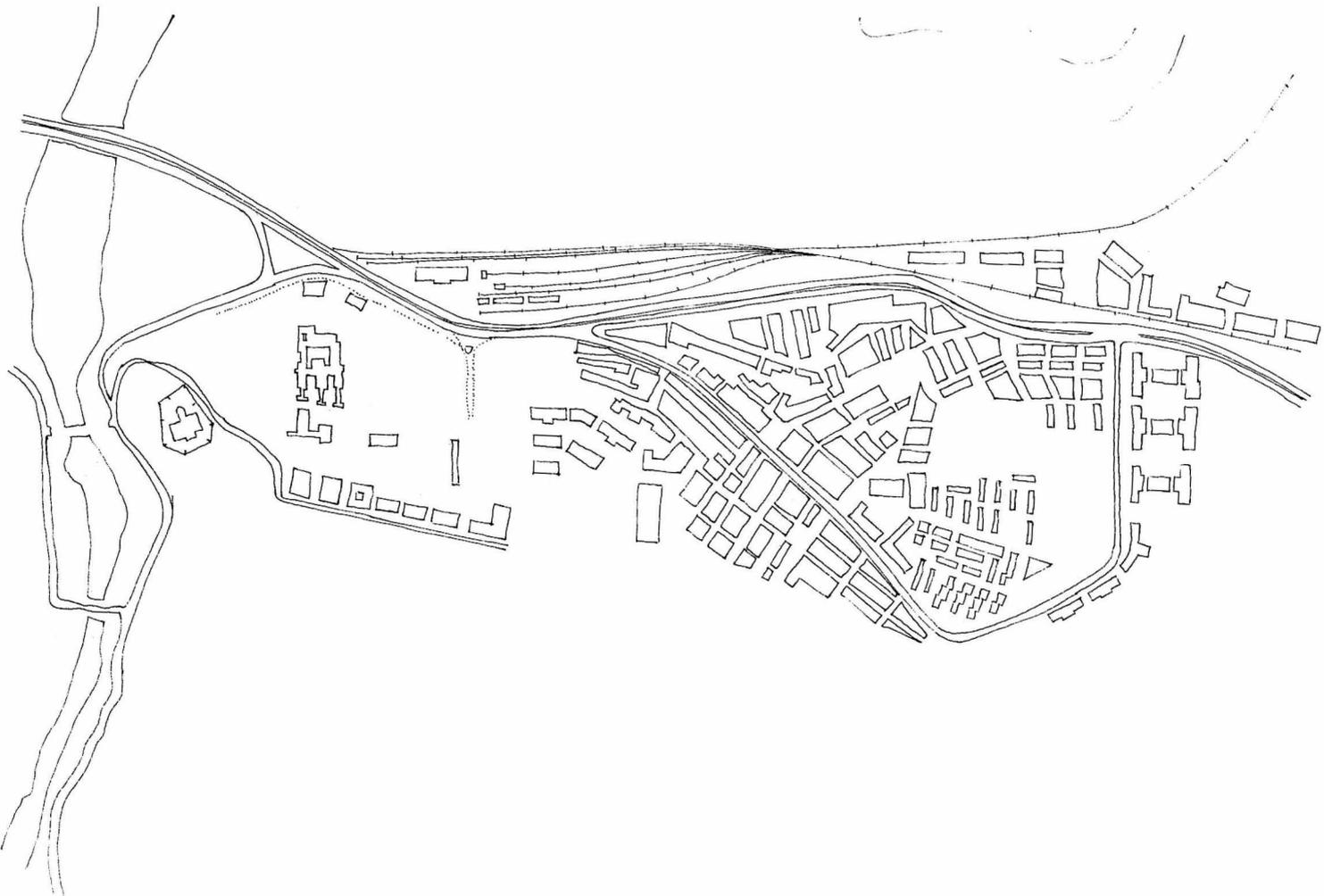
El barrio se va consolidando progresivamente en el segundo tercio del siglo lateralmente a la carretera y ceñido en su expansión natural al sur al no poder traspasar los terrenos de la Academia de Infantería. De esta forma Santa Bárbara vive construido entre sus límites urbanos físicos, carretera y titularidades públicas de los terrenos sin posibilidad de poder realizar una expansión lógica hacia el sur, sur-oeste. El arroyo del Aserradero define asimismo un nuevo límite al sur que coincide además con el lindero de la zona de contacto del polígono de titularidad de SEPES (antiguo INUR).

El barrio cuenta por tanto con una traza pretendidamente rectangular de calles pequeñas que produce además manzanas de superficie muy reducida. Los espacios libres que se obtienen son fruto de la no construcción de alguna de las manzanas que resultan, y siempre resultan escasas para la volumetría con que cuenta el barrio.

En los años setenta cuando se plantea el primer plan general que afecta a la zona, el barrio se encuentra consolidado en más del cincuenta por ciento del que conocemos hoy en día. La Avenida de Santa Bárbara se encuentra construida con casas bajas, de una planta en su mayoría, en toda su longitud hasta la curva del final de la vía. La calle de la Fuente y del Ferrocarril están construidas en su totalidad, al igual que Cabrahigos. La zona del Paseo de la Rosa desde el Puente de Alcántara hasta Cabrahigos tiene los únicos edificios de dos y tres alturas, con construcción tradicional y algún elemento arquitectónico de interés. El resto del Paseo de la Rosa tiene únicamente almacenes y talleres que se sitúan a ambos lados de la calle y se apoyan también en la zona del ferrocarril. Al final del barrio y tras el cruce de la vía férrea se encuentra los depósitos de combustibles, así como la fábrica de tierras para orines de gato, con material explotado en Toledo desde tiempo inmemorial de la era cristiana. Dentro de la zona residencial del barrio se asienta en tal época la fábrica de producción de viguetas de hormigón sobre una explanada de más de tres hectáreas. El Plan General de 1.964 contempla la realidad del barrio en la

▼ Santa Bárbara. 1.964





medida de consolidar las zonas construidas existentes, y proteger los espacios y zonas naturales, y permitir una expansión hacia los terrenos más aptos para ello con independencia de la titularidad de los mismos. Una vez más el documento responde a un planteamiento urbanístico claro y concreto, si bien su desarrollo se frustra debido a problemas de gestión municipal de los que no se subordinan los aspectos urbanísticos a los socio-económicos y políticos. En este plan se prevé el mantenimiento de las vías rodadas del barrio que hoy existen, la carretera de Madrid-Ciudad Real se separa del conjunto edificatorio para poder cruzar el río por la Huerta del Rey; la Avenida de Santa Bárbara se construye como la única arteria de importancia del barrio.

En función de ello Santa Bárbara se constituye como un polígono mixto y anticipa el ordenamiento del polígono de Benquerencia. La carretera y el ferrocarril subdividen el barrio en dos zonas, la residencial al sur en la zona construida y la industrial al norte en la vega del río Tajo. No obstante esta última se realiza con la adscripción exclusiva del uso ferroviario reconociendo así el error que supone la reducción de la vega de un río.

En la zona urbana no industrial se plantean cuatro (4) ordenanzas. En las zonas consolidadas se plantea la edificación agrupada baja con tolerancia, en base a la que se pueden mantener y ampliar las tipologías unifamiliares de una y dos plantas con posibilidad de garaje, taller o almacén anexo, que existen en el barrio con edificabilidades reducidas y pequeñas parcelas. Tal ordenanza ocupa la zona mayor del barrio y se apoya en las alineaciones existentes sin necesidad de planeamientos que desarrollen la zona para así permitir la implantación sencilla de tales edificaciones.

Se proponen asimismo dos zonas verdes de Protección. La primera se ubica en la zona norte del barrio, ocupando las laderas del Castillo de San Servando, desde este a la calle de Cabrahigos inclusive. La segunda se plantea en los terraplenes surestes del barrio que rompen

la zona alta del barrio junto al arroyo citado en una zona de fuertes pendientes. El planificador plantea así dejar fuera de ordenamiento la zona que estaba construida en apoyo de la carretera y que ya en tales fechas se observaba que atentaba contra el entorno natural que constituye la gran roca donde se asientan las construidas del Hospital Provincial. La liberalización de esta zona en aplicación del presente plan hubiera sido difícil pero habría mantenido el entorno del Castillo y la colina rocosa norte del barrio.

Al sureste del barrio se planteaba una zona de Artesanía, Talleres y Almacenes que ocupa el terreno de la fábrica existente y se expande hacia el este en la zona de contacto actual en el espacio plano que conforman las márgenes del arroyo. El barrio se amplía así en estas zonas cruzando el arroyo y ocupando los actuales terrenos deportivos hasta la primera loma de la citada zona de contacto.

Al suroeste, desde la zona verde de protección del Paseo de la Rosa hasta los terrenos de la Academia Militar de Infantería, se califica una amplia zona de 10 hectáreas aproximadamente como Edificación Singular Diseminada, para centros de Comunidad. Con la citada ordenanza se pretende ubicar en la zona instituciones religiosas, de administración pública culturales, y benéficas de recreo, turismo y afines. En la zona no se permiten viviendas, a no ser que se precisen residencias de comunidades para una institución en concreto. La ordenanza permite un aprovechamiento volumétrico reducido de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, por lo que las construcciones tendrían un nivel de ocupación pequeño que para edificios de dos plantas sería inferior al 10 %.

El Plan permite por tanto, mantener la tipología existente de edificación baja con talleres y pequeñas industrias en las zonas consolidadas del barrio. Asimismo prevé dos ampliaciones, una residencial con tolerancia y otra dotacional y de equipamiento. Con la presente ordenación se conseguiría sobre todo liberar de construcciones la ladera norte del basamento rocoso del Castillo de San Servando, para-je de interés y que su protección era factible en tal fecha.

Conjuntamente con tal ordenación el Planeamiento general de esta fecha establece una zona de centro de comunidad para Transporte ferroviarios a lo largo de todo el trayecto de la línea férrea y estación en Santa Bárbara. El área de más de 10 Ha. establece el uso de transporte ferroviario en el que no obstante se permiten instalaciones hosteleras, comercio y similares. Las posibilidades de esta ordenación en esta zona no se concretaron en ningún momento perdiéndose una oportunidad clara de equipamiento del barrio.

Del estudio de las consideraciones anteriores se puede afirmar que la ordenación del plan general de 1.964 es más acertada que la que se construyó en desarrollo de él, y que la proyectada en el planeamiento actual. En el citado momento se observa un reconocimiento de la realidad física del barrio en la que los usos, funciones y tipologías se mantienen consolidándolas y ampliándolas. La relación del barrio con el entorno y el conjunto monumental es acertada preservando las vistas y el medio de edificaciones no acordes con la topografía de éste.

Una de las modificaciones del Plan General de 1.964 afectó al presente barrio. Como se indicaba en el capítulo relativo al mismo, la Dirección General de Urbanismo resuelve denegar la modificación tramitada por el Ayuntamiento relativa al barrio de Santa Bárbara. Tal tramitación se resuelve en 1.976. En la misma se pretendía reconocer en el planeamiento actuaciones que de hecho se habían acometido en la barriada. La modificación afectaba a la zona calificada de protección en el arroyo que se pretendía reordenar.

No obstante y dado que la no aprobación de la modificación suponía una paralización del desarrollo de la barriada, el Ayuntamiento a través de su Comisión Municipal Permanente efectúa una interpretación del artículo 74 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en base al que propone considerar una altura media en todo el barrio de cinco plantas. El acuerdo se justifica sobre la base de existir alturas de nueve plantas que supone la citada medida.

Tal interpretación parece comprometida y supone de hecho una actuación de planeamiento y gestión urbanística no acorde con un municipio que tiene Plan General. Tal actuación se realiza a partir de 1.979 y se mantiene hasta 1.983 en que se vuelve a mantener el criterio del Plan General de 1.964 y el del documento aprobado inicialmente en marzo de 1.983.

El vigente Plan General de 1.986 ordena el barrio de Santa Bárbara reconociendo la totalidad de las construcciones existentes y proponiendo actuaciones menores en las zonas vacantes de la barriada.

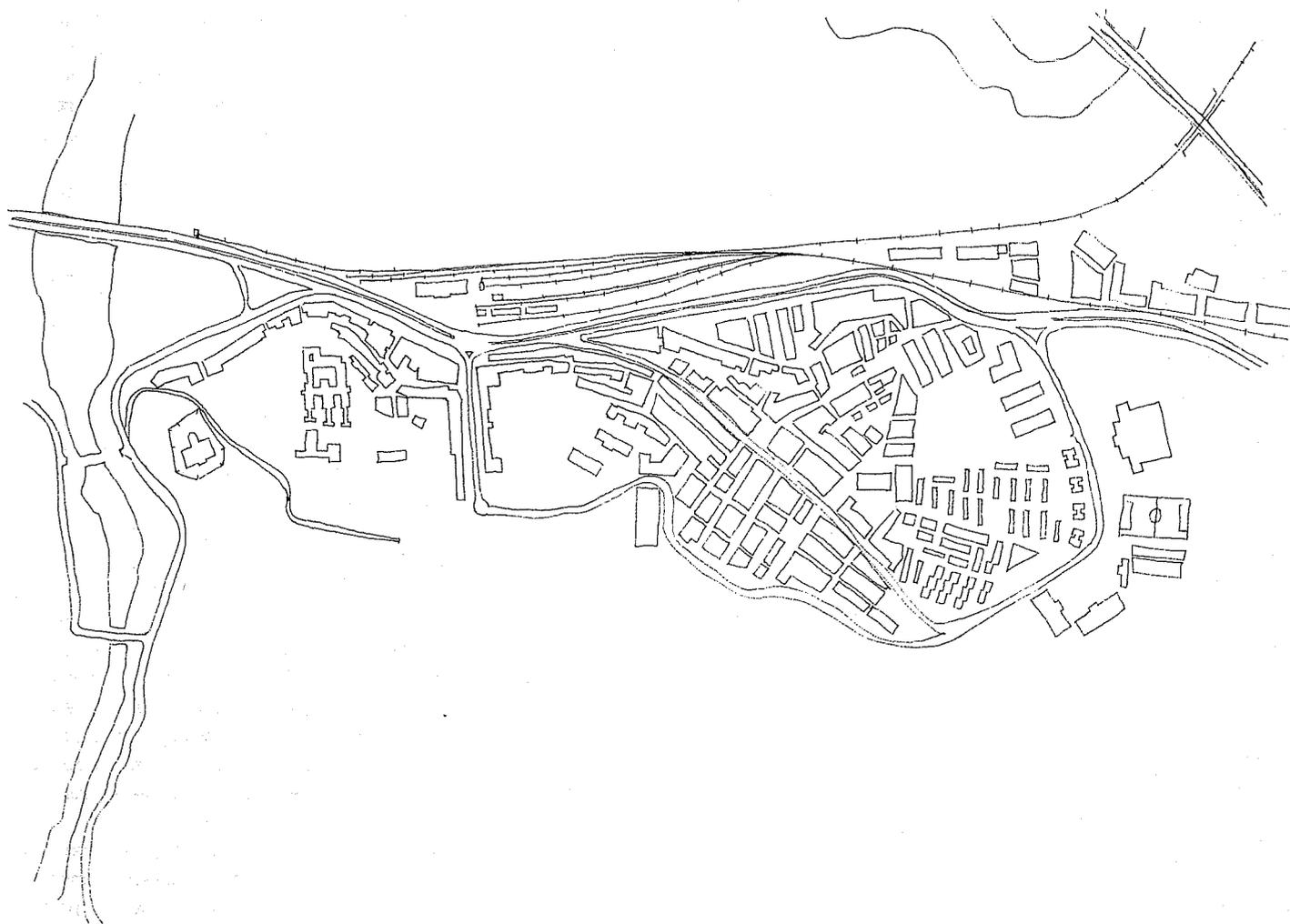
En el documento aprobado se plantea básicamente una ordenanza (número 7) que reconoce las alineaciones del plano detallado, que reflejan las existentes en el barrio, y plantea alturas que varían entre tres y seis plantas. Asimismo se mantiene la ordenación de la zona industrial separando este uso propiamente dicho del ferroviario.

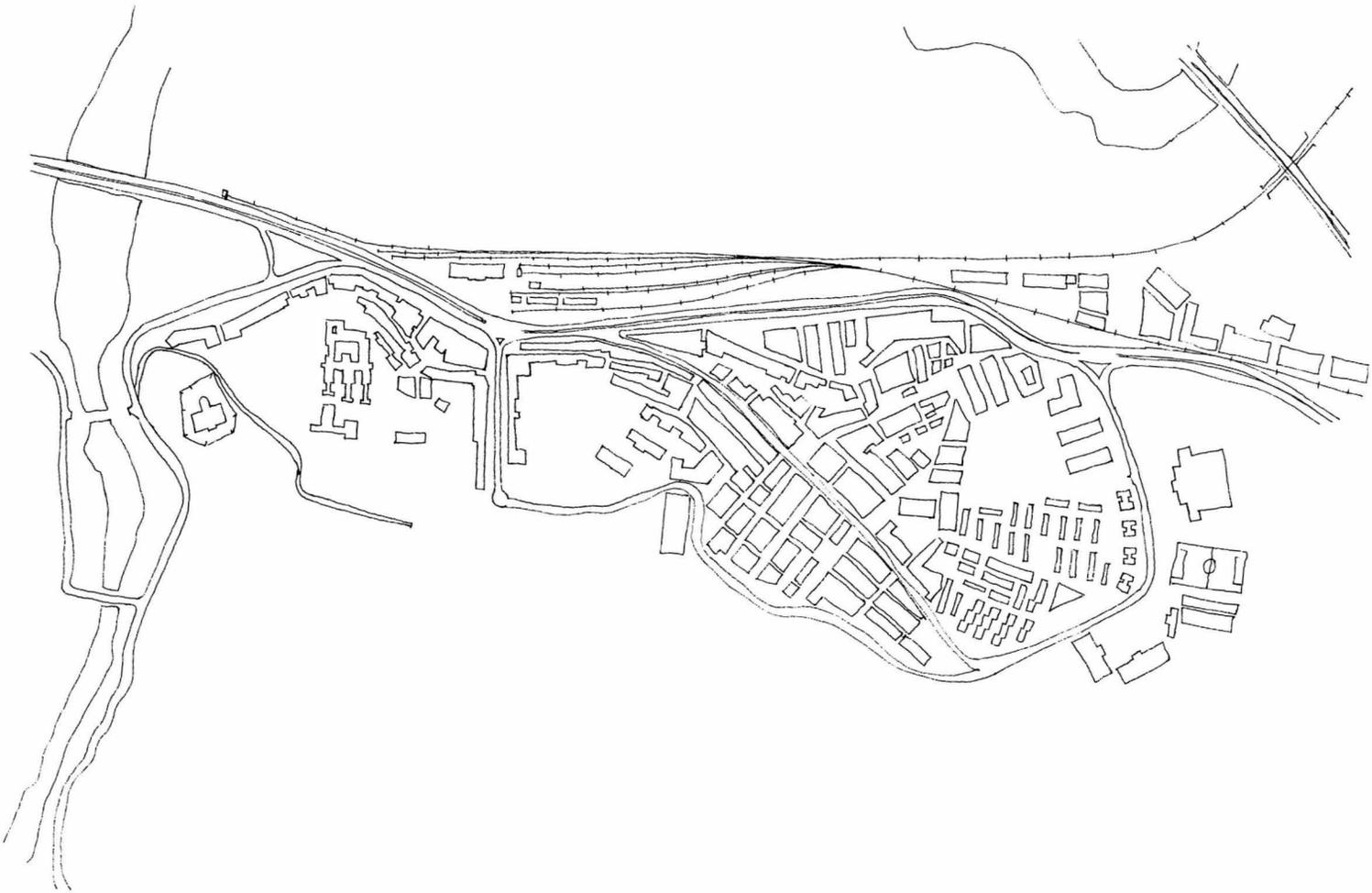
Como aporte nuevo de planeamiento se plantea una zona de actuación en una antigua fábrica de viguetas y su transformación en zona residencial, así como la aparición de un área de equipamiento en el margen exterior al barrio del arroyo.

El nuevo documento por tanto elimina las áreas de equipamiento situadas en la Academia y suprime las dos zonas de protección de la zona rocosa del Paseo de la Rosa y del propio arroyo. La supresión de la protección del Paseo de la Rosa, en base a un mantenimiento de la construcción se realiza aumentando la edificabilidad de la zona, que pasa por tanto de ser espacio libre a zona edificada con una ocupación del 100% y hasta cinco plantas. Tal propuesta no es acertada y produce la aparición de una fachada nueva edificada que sustituye y oculta a la posible banda rocosa de la colina. En esta zona se debería haber mantenido únicamente el aprovechamiento existente o haber mantenido la calificación del anterior plan.

La zona protegida junto al arroyo en el plan de 1.964 se ordena en el nuevo plan tal y como se encuentra en el momento de redacción de este, esto es construido con edificios de nueva planta. El nuevo plan por tanto

▼ Santa Bárbara. 1.986





reconoce el estado existente del barrio regularizando las alineaciones y alturas en la zona, en función de las tipologías de cada área.

El plan pierde una oportunidad de conseguir mediante unidades de actuación aisladas la resolución de problemas latentes en el barrio y que se reservan en la ausencia de zonas verdes y libres y la falta de equipamiento públicos asistenciales, deportivos y culturales. No obstante y previo al documento el Ayuntamiento a través de la gestión directa con el SEPES y a través de un convenio urbanístico con los propietarios del terreno donde se ubica la fábrica de viguetas, consigue obtener suelo para un reequipamiento de la zona este del barrio. En los últimos años estas actuaciones se han mantenido en la zona de contacto con el polígono, en las que se ha realizado el ajardinamiento de la zona y la comunicación con caminos peatonales de relación entre ambos barrios.

De igual forma se ha planteado en el documento la sustitución de varias manzanas de vivienda unifamiliar en deficiente estado, por edificio en bloque abierto liberalizando un espacio de plaza pública y posibilitando una actuación de vivienda y equipamiento municipal. La zona se mantiene en la actualidad ocupada por una veintena de viviendas de beneficiencia en las que se pueden levantar hasta cincuenta viviendas nuevas con equipamiento comercial, social y espacios libres. La actuación parece interesante y puede servir como prueba de actuación pública municipal en materia de vivienda en un barrio totalmente consolidado. En el resto del barrio se observa una falta clara de estudio técnico de detalle al no poderse aplicar uniformemente una ordenanza que se regula exclusivamente por el número de plantas en manzanas y calles con pendientes muy elevadas. En esta zona las ordenanzas deberían haberse referido a aprovechamiento por aplicación de una edificabilidad que estuviera relacionada con las tipologías de cada área del barrio.

Con el nuevo documento se resuelven asimismo los problemas cotidianos que sufre el barrio efectuándose una mínima intervención en

cuanto a ordenación se refiere. No obstante el plan permite un reequipamiento importante que se produce alrededor de la vía de circunvalación que cierra el barrio al sur y al oeste. En su contorno se califican varios terrenos cercanos al límite de la Academia Militar y se califica como zona docente y deportiva una amplia área de más de 8 hectáreas de la zona de contacto que en la actualidad se encuentra construida casi totalmente.

El barrio se conforma en cualquier caso, como una unidad global que puede tener independencia del centro histórico y que se cierra en si mismo rodeada por la autovía y las nuevas vías. Santa Bárbara adolece, (a pesar de estar rodeado de ellos) de falta de espacios libres que relacionan las zonas más densificadas del barrio, a pesar de tener en el horizonte cercano el propio río, del que queda separado por la línea férrea.

Por ambas caras se constriñe hacia si con la presión que supone no poder crecer en ningún sentido al tener el límite sur con el perímetro de la Academia Militar y al tener el límite este con la zona de contacto del Polígono de Santa María de Benquerencia. La única posibilidad que tiene el barrio es su ampliación hacia esta última zona, a pesar de tener que salvar un arroyo y un accidente topográfico y contar con una vía y un equipamiento de borde que condiciona cualquier expansión, y hacia la vega del río Tajo.

Por último conviene citar la posibilidad existente en el margen derecho de la autovía en los terrenos calificados como zona industrial y ferroviaria que pueden cerrar la fachada norte del barrio. Para ello es necesario efectuar una ordenación de todo este espacio industrial y relacionar adecuadamente el mismo con la vega del río en el que se apoya. Tal aspecto es imprescindible si se ejecuta, en un futuro próximo, el tercer puente sobre el río que dé continuidad a la carretera Madrid-Ciudad Real, y descubra por tanto esta nueva fachada del barrio. Tal operación conllevaría una transformación de la actual carretera en una urbana que producirá poder dotar de tal

ambiente al Paseo de la Rosa y posibilitar la creación de una peatonal de importancia<sup>28</sup>.

#### 4.5.- BUENAVISTA.

En 1.973 se redacta el Plan de Extensión de Buenavista como planeamiento parcial en el que se crea suelo urbano capaz de desarrollar nuevas viviendas. El Plan se conforma como consecuencia de la variante de la red arterial de carreteras de Toledo al prever una vía de circunvalación que enlace las carreteras de Madrid y Ávila. La zona que se encuentra vacante en tal fecha entre la variante y el suelo urbano, último del barrio de Palomarejos se califica para este planeamiento.

La justificación anterior no parece ser la causa básica que si se produce como consecuencia del agotamiento del suelo clasificado en el Plan General de 1.964. Tras diez años de gestión urbanística el ensanche de Palomarejos está ultimado no pudiéndose actuar en los terrenos de la Escuela de Gimnasia lo que supone una merma de la capacidad prevista en la zona. El barrio de la Vega se inicia en esta época empezándose a construir en los años setenta hasta final de la década con la conflictiva tramitación ya expuesta. Las zonas de Santa Bárbara, el Polígono y el propio centro histórico tiene otro carácter y su desarrollo no condicionan el resto de los barrios del ensanche. Por todo ello la ausencia de nuevo suelo en la ciudad en los años setenta produce la necesidad de su creación. Esta se consigue en Buenavista y más tarde en Santa Teresa al acabar la década. Nuevamente nos encontramos con la falta de capacidad del municipio para atajar el problema del suelo de una forma global, aspecto que se hubiera conseguido con la revisión del Plan General, máxime en una época en la que aparece la nueva Ley del Suelo, y acceder a modificaciones parciales que lo único que han supuesto es dilatar el problema en algunos años y concentrar la oferta en localizaciones concretas con pérdida de mayores posibilidades.

El presente barrio de Buenavista se inicia por tanto en 1.976 en su construcción desarrollándose hasta 1.987 en que se completa con el último edificio de equipamiento comercial. El Plan actúa en 34,25 Ha. de terreno para la construcción de 1.976 viviendas lo que supone una densidad de 51,85 viv./Ha. Dentro de la ordenación propuesta se destinan 3,5 Ha. para parque público y 7,2 Ha. para viales.

La edificabilidad bruta prevista asciende a 2,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, cifra ligeramente superior a 0,75 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. En el plan se permiten cinco o seis plantas con una edificabilidad neta por parcela de 1,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Tal valor en función de las características topográficas del terreno y del resto de determinaciones urbanísticas es ligeramente alto y produce un efecto de excesivo volumen en las parcelas residenciales.

El plan se ordena como dos grandes manzanas que las rodea, una vía a su alrededor, situándose perimetralmente todas las parcelas residenciales. En las alineaciones interiores de éstas se conforma el espacio verde interior que constituye el actual Parque de Nara. Las parcelas residenciales se construyen con tipología de bloque abierto sin uso comercial en planta baja que queda diáfana.

En los bordes y en unas pequeñas parcelas se sitúan los edificios comerciales en los que se agrupa la totalidad del equipamiento previsto. En el interior del conjunto aparecen los terrenos para equipamiento escolar y edificación singular de servicios asistenciales y administrativos.

La construcción completa del barrio de Buenavista se realiza en el momento de entrada en vigor del nuevo plan general. En este se mantienen las determinaciones del anterior plan de extensión a excepción de los terrenos ocupados por el Mercado de Mayoristas que se modifican para equipamiento administrativo y religioso y que en la actualidad están edificándose para la Consejería de Presidencia, un Centro Cultural Municipal y la Parroquia del barrio. Tras tal actuación el barrio queda conformado completamente.

No obstante en su contorno se sitúa la ampliación del propio barrio

<sup>28</sup> En la actualidad se está desarrollando esta zona a través de una modificación del PGMOU, y la construcción de vivienda pública como consecuencia del convenio suscrito entre RENFE y el Ayuntamiento de Toledo.

con la clasificación de 3.300 viviendas en un sector de suelo urbanizable programado, en el plan general de 1.986. Este sector cuenta con 77,82 Ha. de terreno de las que 26,26 Ha. se destinan a sistema general para vía de circunvalación que cruce la carretera de Madrid y la de Ávila formando un gran arco que abraza todo el suelo ordenado. Las construcciones son en bloque abierto con cinco plantas más baja diáfana y viviendas unifamiliares de hasta tres alturas. En cada parcela existe equipamiento comercial privado.

La nueva zona se ha enlazado básicamente con el antiguo barrio de Buenavista, y con la circunvalación citada completando el ensanche iniciado en Palomarejos en 1.960, y convirtiéndose en una de las zonas más activas comercialmente hablando, y con un nivel de equipamientos adecuado. En esta zona, no obstante, se observan problemas de movilidad por la falta de interconexión con otras zonas de la ciudad como consecuencia de una red radial, en la que faltan las vías transversales.

#### 4.6.- SANTA TERESA.

La estructura viaria actual del barrio es la que se preveía en el Plan General de 1.964 en la zona de la Vega Baja con la exclusión de la calle de Carlos III como vía de primer orden.

La unidad urbanística que limita por la Avda. de Reconquista y carretera de Ávila se cierra con la calle Mas del Rivero y una nueva calle que enlaza ésta por el norte y la actual calle de la Cava al sur. La zona se regula mediante cuatro ordenanzas distintas entre las que destaca la aparición del Centro Cívico de Distrito.

En tal planeamiento se prevé la creación junto a la actual rotonda del Centro Cívico de todo el ensanche de la ciudad. Este se ubica junto al nudo de comunicaciones básico del ensanche urbano. El planteamiento es claro en el plan citado siendo una de las directrices básicas del mismo, conjuntamente con el estudio de viario general.

Conjuntamente con esta zona se ordena el espacio del colegio para edificación semiabierto alta, la zona del Circo Romano como Parque y Jardín y el resto del espacio como zona libre para Ferias y Exposiciones.

El plan general de 1.964 no estudia en el gran área las propiedades del suelo y prevé zonas de equipamiento en terrenos públicos cuyo desarrollo depende de decisiones políticas mucho más altas que las de los usuarios de las instalaciones de la Fábrica de Armas. El documento propone asimismo como edificación agrupada bajo la zona de Poblado Obrero y como zonas industriales, artesanía y talleres los terrenos ocupados por la propia fábrica. Se llega a clasificar como zona industrial la parcela amplia dedicada a Vivero Forestal. El plan estudia con amplias miras el crecimiento del ensanche previendo así el citado centro cívico, no obstante descuida el tratamiento del borde del río en la zona baja. De igual forma no llega a rematar el esquema viario que propone al intentar plasmar más intenciones que actuaciones concretas. La supresión de Carlos III, parece claro, si bien su sustitución por la alternativa de Mas del Ribero aparece un poco obligada, así como la vía transversal que enlazaría el barrio de Sta. Teresa con la Fábrica de Armas<sup>29</sup>.

En el plano que se referencia el presente planeamiento aparece claramente la estructura orgánica que se propone, apoyada en un viario novedoso. En éste destaca por un lado el ancho de enlace entre la carretera de Ávila y la Avda. de Reconquista, en segundo lugar la supresión de la Avda. de Carlos III y el potenciamiento de la Calle Mas del Ribero para enlazarla con el nuevo barrio de Santa Teresa. El nudo en la actual rotonda, parece una constante en los diversos planeamientos como la salida natural y rápida del Casco Histórico y los Bloques hacia el oeste. En el nudo existe un intento de prolongar la Avda. de Reconquista doblando su trazado para conseguir una continuación de la vía urbana. Tal aspecto, si se hubiera desarrollado adecuadamente, hubiera modificado totalmente el concepto y morfo-

<sup>29</sup> La vinculación entre estas dos vías siempre ha sido punto de discordia en la reciente planificación urbana. Sigo considerando que lo adecuado sería reducir a la calle Carlos III y recuperar el Circo Romano de Toledo, con el fin de asegurar la contemplación de sus elevadas dimensiones, la solución viaria se puede resolver con el resto de las calles, y significará quitar un vial a la rotonda de Recaredo que se encuentra congestionada.

logía de la carretera de Ávila que se mantiene como tal y no ha podido transformarse en vía urbana.

La Avda. Mas del Ribero cuenta en este planeamiento con un nudo de enlace a la actual variante de la Cava. Esto quiere decir que esta última calle debe tener tal consideración y no ser la carretera rápida que existe hoy en día. El recuperar tal concepto y conseguir la desaparición de la barrera que supone hacia el Conjunto Monumental parece un reto fácil de conseguir.

Como se ve en el Plan General de 1.964 el sistema viario en esta zona de la ciudad tenía un claro sentido urbano sin que apreciaran las rápidas vías que hoy existen. Se observa que los gestores de tal aspecto no han sido capaces de interpretar lo que claramente mandaba el documento urbanístico.

Dentro de todo esto el barrio de Sta. Teresa, como se decía al empezar esta exposición cuenta con una superficie mucho más amplia que la que hoy conocemos. Se considera que el enlace de este barrio con el del Circo Romano es la clave del desarrollo adecuado de toda la Vega Baja, así como el coordinar tales zonas urbanas con la zona periurbana mixta que es la fábrica de Armas. La decisión de ordenar todo este espacio es difícil en cuanto a su trazado y condicionantes socio-económicos y políticos muy fuertes, pero el resultado para conseguir puede ser sumamente atrayente para toda la ciudad.

En 1.981 con la aparición del Real Decreto-Ley 16/1.981 se abre la posibilidad de ampliar el suelo urbano en las ciudades con la aplicación del mismo. En tal momento en Toledo se emplea tal actuación mediante la ampliación del barrio de Sta. Teresa, para cumplir el convenio urbanístico, suscrito con la familia Leyun. El citado convenio plantea la cesión al Ayuntamiento de la zona actual deportiva de Safont para usos de equipamiento por parte de los titulares de la familia Leyun, calificándose al mismo tiempo un terreno de 48.415 m<sup>2</sup> como suelo urbano. Al mismo tiempo se amplía el suelo urbano en la zona final de la actual Avda. de América con 15.351 m<sup>2</sup> de

superficie. Tales aspectos se han detallado en el apartado correspondiente al Proyecto de Delimitación de suelo urbano los Bloques-Sta. Teresa.

La segunda zona se desarrolla directamente con la concesión de las licencias de obras correspondientes para la construcción de dos bloques de viviendas y locales comerciales en planta baja y de un edificio deportivo.

La primera zona se desarrolla en tres áreas distintas. La zona A se califica para poder construir la sede actual de la Caja Rural de Toledo, edificio iniciado en 1.982. En la zona B se levantan dos manzanas cerradas para la construcción de viviendas con 46.894 m<sup>3</sup>. En la zona C se permiten 135.000 m<sup>3</sup> residenciales y 19.392 m<sup>3</sup> comerciales, indicándose en el documento que se ha de desarrollar mediante un Estudio de Detalle. Los aprovechamientos urbanísticos que se establecen son en función de las cifras que se recogen en el convenio citado, a través del cual se permitían 190.000 m<sup>3</sup> residenciales y 45.970 m<sup>3</sup> comerciales en un terreno de 48.415 m<sup>2</sup>. En esta zona se obtienen por tanto edificabilidades de 4,87 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre suelo bruto, cifra muy elevada y que está por encima de las que estaban aprobadas en el Plan General y se estaban aplicando en Toledo.

Con tales valores se obtienen densidades de 105,5 viv./Ha. si se consideran viviendas medias de 125 m<sup>2</sup> por unidad. Tal valor es incluso superior al que establece la Ley del Suelo que en tal fecha era vigente. Con tales valores nos encontramos con la zona urbana con mayor densidad de viviendas y mayor aprovechamiento urbanístico, destacando además la falta de equipamientos y la ausencia total de espacios libres.

Los valores que se indican quedan corregidos si se establece el cálculo sobre la superficie total del Proyecto de Delimitación de Suelo, al incluir en este zonas que estaban consolidadas muchos años antes, y que simplemente se introducen en el documento para poder cumplir las proporciones del mandato legal.

El documento no obstante sirve en su momento para resolver los problemas urbanísticos existentes en la zona. En el mismo se ordena y conecta con el barrio que existía a finales de los años setenta. Asimismo se resuelven dos convenios urbanísticos en base a los que se obtienen terrenos para equipamiento en otras zonas.

La zona definida en el documento anterior entre la Calle Méjico y Coronel Baeza se desarrolla a través de un Estudio de Detalle de promoción particular, que ejecuta los titulares del terreno. En el mismo se proyectan cuatro manzanas cerradas de cinco plantas con locales comerciales en algunas zonas de planta baja y se agrupa el resto del equipamiento con un edificio único de forma triangular que resuelve la intersección de la retícula ortogonal.

Con el Estudio de Detalle se concluye el desarrollo urbano de esta zona. No obstante en la actualidad y en función de una licencia concedida para una Iglesia en cripta y tras el incumplimiento del uso marcado, se observan errores que en su momento el Plan General debería haber resuelto, toda vez que en el Estudio de Detalle se indicaba tal uso sin que se definiera la parcela concreta sobre la que se ubicaría. Con ello se produjo la polémica de no poder ubicar el uso ordenado en la aprobación plenaria del Estudio de Detalle de 24/04/84 (Cívico-religioso) dentro del centro comercial que a la sazón estaba en construcción.

El Plan General de 1.986 regula esta zona mediante el reconocimiento y aceptación de su estado tras el desarrollo de la zona. En el documento se incorporan las edificaciones existentes y las que, en tal fecha estaban en construcción en función del Estudio de Detalle aprobado. El Plan no resuelve siquiera la ambigüedad del acuerdo plenario citado sobre el uso religioso y mantiene por tanto las mismas indicaciones del Estudio de Detalle.

El Plan General pierde, una vez más, en esta zona la oportunidad única de poder haber ordenado el barrio con la creación de una retícula adecuada a las vías de borde del mismo. La Avenida de Re-

conquista, Coronel Baeza, la Avenida Carlos III conforman un espacio llano que en un futuro cercano constituirá el barrio de Sta. Teresa y que en su retención con la Fábrica de Armas y el Circo Romano, servirá de pieza de enlace con el resto del ensanche urbano. El futuro de la ciudad moderna de Toledo se resuelve en la Vega Baja que ocupa tres zonas y en la posibilidad de acercar el río a la ciudad.

El Plan introdujo además una unidad desconectada en su forma y estructura arquitectónica en la Avda. de América, como consecuencia del convenio suscrito por el Ayuntamiento y el Ministerio de Defensa. En este se establecía que en el Plan General se clasificase un terreno en tal zona para la obtención de 200 viviendas para el Ministerio de Defensa. Tal aspecto se recoge de una forma pobre en el documento, por un lado motivado por que en función de la Orden 27/1.984 de 18 de mayo (B.O.E. 30/05/84) tales terrenos quedan fuera de la zona de seguridad de la instalación declarada de interés militar de la Fábrica de Armas, y por otro por la simple ordenación urbanística que se propone.

En esta zona se debería haber recurrido a una retícula con forma de ensanche ortogonal de forma que hubiese ordenado los terrenos consolidados y las zonas futuras limítrofes. La Avenida de América y la calle Méjico deben ser las vías en las que se apoye el resto de la zona conformando una retícula que todavía se puede obtener. En ésta la Avenida de Carlos III en diagonal cerraría el barrio por el sur y mantendría la Avenida de Reconquista y la carretera de Ávila como los otros límites. Se propone en esta zona tal ordenación articulando los ejes actuales rodados y posibilitando la creación de espacios abiertos en áreas de crecimiento. La titularidad pública del terreno puede facilitar la actuación y conseguir el barrio de Toledo mejor ordenado, a pesar de los errores anteriores<sup>30</sup>.

El denominado Plan Parcial de la Vega abarca una extensión de más de once hectáreas que limita al norte por la carretera de Ávila, al este por la Avda. de Reconquista, al sur por la actual Avenida de América, y al oeste por la valla de los terrenos de la Fábrica de Armas.

<sup>30</sup> El texto es anterior a la ordenación y aprobación de la Vega Baja a través de la reciente modificación del Plan General de 2.003, en la que se estructura toda esta zona, que está actualmente pendiente de desarrollo, por lo que no se puede valorar la misma.

El documento se redacta a finales de 1.964, cuando el Plan General de Toledo está en tramitación, y sin que se haya aprobado la modificación del mismo en esta zona, que se obtiene en 1.976, tras una tramitación atípica. Asimismo hay que recalcar que el presente Plan Parcial no se llega a aprobar por el Ministerio de la Vivienda aún a pesar de que se ejecuten por el Ayuntamiento sus contenidos parcialmente.

El Plan Parcial ordena la zona citada para edificación abierta en bloque para uso residencial, definiendo una zona como centro cívico, social, comercial y religioso y mercado. La zona comprendida entre la Avda. de América y la actual calle Méjico acoge las viviendas dejando el uso cívico-social para los terrenos al norte de esta última calle. La primera zona se construye siguiendo el criterio de ordenación de este plan parcial.

La actuación sorprende por todo lo que supone de ejecutar y desarrollar un planeamiento sin tener el soporte legal que lo permita. A pesar de ello se llegan a construir nueve bloques y las vías rodadas que lo conforman ajustándose a la estructura que establecía el citado plan parcial. El resto del mismo no se ejecuta y tiene que ser el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de los Bloques-Sta. Teresa el que define las directrices de ordenación que más tarde recoge el Plan General de 1.986.

El Plan Parcial preveía la ejecución del mismo mediante la cesión de viales sin que el Ayuntamiento recibiera compensación alguna al ser los terrenos de propiedad particular en su totalidad. En el documento se prevé el inicio del sector de viviendas en el año 1.965 relegando la zona cívico-social para más adelante.

Los edificios residenciales tienen una altura máxima de 16 metros en la zona edificada, lo que conlleva cinco plantas incluida la planta baja en la que se permiten locales comerciales.

En la zona no edificada se mantenía la ordenación viaria que marcaba

una gran rotonda en la Carretera de Ávila, manteniendo las calles de Coronel Baeza y Maestro Espaderos.

La ejecución un poco incontrolada del presente Plan Parcial produjo en su momento problemas administrativos al existir construcciones levantadas con licencia municipal sin que tuvieran el soporte urbanístico necesario. Los documentos urbanísticos posteriores fueron los encargados de resolver los problemas surgidos sin que hubiera que retrotraer actuaciones efectuadas ni acudir a la situación primitiva.

#### 4.7.- CASCO HISTÓRICO-ARTÍSTICO<sup>31</sup>.

El Casco Histórico de Toledo es el corazón de la ciudad de él Toledo ha ido extendiéndose, por él Toledo es conocido y reconocido, y sin él Toledo se convertiría en un aprendiz de ciudad. Todos los barrios dependen de esta zona de la ciudad en su fluir diario.

Estudios del Conjunto Monumental desde los aspectos históricos, artísticos y culturales se han realizado con profusión y por personalidades de cada una de las materias, no obstante no existe ninguno que contemple el proceso urbanístico que ha tenido en este siglo. En cualquier caso estudiar los desarrollos de cada uno de los barrios de la ciudad es analizar la problemática de Toledo y la incidencia de esta en el Conjunto Monumental es más notable. Por todo ello en este apartado se pretende exponer simplemente la problemática urbanística que padece este centro histórico reconocido mundialmente.

El Casco Histórico de Toledo se sitúa a orillas del río Tajo, en el meandro que se forma alrededor de un promontorio rocoso formado por la agrupación de once colinas en separación de la meseta de la Sagra con el inicio de La Mancha. Constituye una sucesión abigarrada de construcciones populares que se desarrollan en las laderas romas de las citadas colinas y dentro de unos límites generales claros y definidos. Dichos límites lo constituyen el río Tajo al este, sur y oeste; la Muralla cristiana y el barrio extramuros de las Covachuelas al norte.

<sup>31</sup> Se mantiene el mismo texto escrito en 1.992, en el que se plasma una situación de degradación y pérdida del Casco de Toledo, que nada tiene que ver con la que podemos advertir hoy en día, tras la aprobación del Plan Especial de Toledo, y que se expone en el capítulo 6 de esta exposición. Se ha querido mantener el texto tal y como se escribió pues denota la incertidumbre que se tenía, pero que se advierte las ganas de trabajar de toda la ciudad para salir adelante, como así se puede constatar hoy.

El Conjunto se encuentra íntimamente ligado al propio río Tajo y las márgenes opuestas. En estas áreas del sur están los renombrados Cigarrales. En la zona norte aparece la fértil vega del Tajo, hoy ya ceñida al espacio abierto que deja el suelo urbanizado.

El desarrollo actual de Toledo, se inicia ya entrado el presente siglo XX, junto a la estación del ferrocarril en la creación de un pequeño barrio humilde (Santa Bárbara) y en la consolidación de los arrabales de Covachuelas y del Circo Romano. Posteriormente se va ocupando la Vega Baja o zona norte que se abre en abanico entre los dos accesos de la ciudad que comunican con Madrid y Ávila. En la década de los años sesenta se inicia el desarrollo de un Polígono Mixto de Descongestión de Madrid, prosiguiendo el crecimiento en abanico en la zona citada con intención de poder ocupar toda la zona de vega existente entre las citadas carreteras. Sin embargo el Casco Histórico se mantiene como centro urbano con las principales funciones de la ciudad:

- centro geográfico.
- centro cultural y artístico.
- centro administrativo.
- centro comercial.

Las actividades dedicadas al ocio carecen de ubicación posible en el Casco Monumental a no ser que se enlazaran con aspectos culturales. De esta manera se puede afirmar que existe una preponderancia del Casco Histórico de Toledo sobre cualquier barrio de la ciudad, si bien hay síntomas que alarman ante la posible pérdida de la vitalidad y usos existentes. No obstante las actuaciones urbanísticas del Conjunto Monumental son prácticamente inexistentes y denotan una falta clara para solucionar problemas o tomar decisiones que no siempre son comprendidas por todos.

Durante los pasados siglos Toledo ha hecho suyos todos los aportes culturales que ha recibido con independencia de la civilización, religión o raza proviniente. Durante años ha ido enriqueciéndose de

cualquier grupo social. Es hoy en día cuando se puede contemplar con reposo todo ese logro, y es por lo que se debe fomentar lo existente en cuanto a función y forma, sin perder la vida propia actual con que cuenta.

Básicamente Toledo se visita para observar su centenar de edificios históricos y monumentales, religiosos o civiles; solo por contar con ellos tendría la ciudad reconocimiento pleno. Sin embargo es necesario recordar que la arquitectura popular, de indudable y particular valor, se abre paso entre la arquitectura culta. La arquitectura popular se inserta en el trazado árabe de la ciudad compitiendo en su conjunto con los monumentos, sorprendiendo además con las plazuelas y jardines, y con la aparición de múltiples y simples detalles. Hoy debe preocupar primordialmente la conservación de este conjunto.

En función de la vida actual, el Casco Histórico sufre un lento proceso de deshabitación, que se hace notorio en las zonas residenciales situadas al sur del conjunto. Las comodidades de las viviendas modernas, y el uso del automóvil hacen que los habitantes del Casco abandonen los anteriores hogares para acudir a un barrio exterior con instalaciones y servicios modernos aunque a veces deshumanizados.

A ello se debe unir la pérdida que como centro religioso viene padeciendo Toledo desde hace mucho tiempo, y en especial en este siglo. Toledo era uno de los centros de la Cristiandad al ser capital del Imperio Español. Dicho carácter lo ha ido manteniendo hasta este fin de siglo, sin que se observe que se pueda mantener en un futuro inmediato.

Dentro de pocos años la conservación de los grandes conventos no se podrá asumir por las propias comunidades, al ir descendiendo sus miembros de manera alarmante y al contar con envejecimiento de los mismos. Hay que citar que la superficie conventual del Casco Histórico es cercana al 20 % del total.

El proceso residencial de desalojo ha sido constante desde mediados

de la década de los setenta, siendo más acusada en aquellas zonas en que la arquitectura popular prevalece sobre la monumental, apareciendo una descomposición de las calles, de ahí la preocupación que supone al existir un menor autocontrol en la ciudad.

Este es el mayor problema que ha tenido Toledo, el Conjunto Monumental no puede mantenerse solamente con la economía familiar doméstica de los propietarios, por lo que se producirá en años próximos una alteración de la forma de vida en esta zona de la ciudad. Pero ante esto nos queda la gran esperanza de la fuerza que la ciudad tiene desde hace siglos, y que el Casco conjuga todas las características necesarias para poder poner en práctica todas las actuaciones de intervención posible desde las más conservadoras a las más arriesgadas. No obstante la legislación actual y los condicionantes económicos de las sociedades modernas no son las más adecuadas para fomentar el desarrollo y conservación de los centros históricos españoles.

En un primer aspecto, la Constitución Española de 1.978 de una manera genérica, establece que los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Cultural y Artístico de los Pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. En segundo lugar, la primitiva Ley de 13 de Mayo de 1.933, en materia de Patrimonio, ha sido sustituida por la Ley 16/1.985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y por el Real Decreto 111/86 de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley. A través de ambos documentos legislativos se marcan las determinaciones de los Bienes de Interés Cultural, en los que quedan incluidos los Conjuntos Históricos. Paralelamente es de aplicación el Texto Refundido de la Ley del Suelo (1.975), así como los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística que la desarrollan.

En un segundo apartado conviene acordarse en un aspecto parcial, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que contribuye a aumentar pro-

blemas en todos los bienes de carácter cultural inmobiliario.

Junto a la normativa anterior conviene citar el primitivo Real Decreto 2329/83 de 28 de Julio sobre Protección a la Rehabilitación del Patrimonio residencial y urbano, en el que se cita de manera leve los conjuntos monumentales y las leyes de Patrimonio Regional, similar a la nacional que se desarrollan con Decretos de ámbito regional y que fomentan la rehabilitación residencial. En Toledo en el año 1.989 se inicia la operación *Toledo a plena luz*, que desde una primera posición ambiciosa no llega a culminar de una forma clara y con resultados acertados que son oscurecidos por actuaciones muy dudosas y que no buscan atajar el problema de fondo.

La declaración de Conjunto Patrimonio de la Humanidad en 1.986 por la UNESCO no ha supuesto todavía más que un reconocimiento internacional sin que se haya concretado en unas ayudas económicas distintas de las habituales en una ciudad. Los decretos y las actuaciones que fomentan la rehabilitación residencial son parciales aunque son la única posibilidad que tiene el Conjunto Monumental para financiaciones o ayudas al patrimonio.

A pesar de ello estas normas legislativas suponen un avance sobre lo anterior, pero en Toledo es de difícil aplicación por dos causas fundamentales:

- No se han hecho con el fin de fomentar una rehabilitación integrada de un Casco Histórico, al no ser consecuencia de un planeamiento especial o de actuaciones urbanísticas concretas.

- Los préstamos de rehabilitación llegan a cubrir solamente una actuación somera sin que se puedan acoger construcciones con problemas estructurales o globales o simplemente edificaciones que por su superficie no se acogen. Hay que indicar que la casa-patio toledana es una tipología clara que difícilmente pueda acogerse en su totalidad.

De hecho la implantación de la rehabilitación a través de estas normas no se ha producido en Toledo, y mucho menos en el Casco Histórico, de una forma plena<sup>32</sup>.

<sup>32</sup> Desde el año 2.001 existe una Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación de las viviendas para todo el Casco Histórico de Toledo, que articula las particularidades propias del mismo y permite recoger los aspectos propios del mismo.

Respecto a la Ley de Patrimonio conviene detenerse un momento en las medidas de fomento que articula. En la Ley se dan beneficios fiscales en el Impuesto de Contribución Urbana y en el de la Renta de las Personas Físicas, pero sólo a los bienes afectados inscritos en el Registro General, excluyéndose explícitamente los inmuebles de los Conjuntos Monumentales, añadiendo que los ayuntamientos interesados no tendrán compensación por parte del Estado (artículo 69)<sup>33</sup>.

Por tanto la gestión en el Casco Histórico se viene realizando a través de la normativa urbanística únicamente sin realizarse Actuaciones de Rehabilitación integrada o fomento de la misma individualmente.

Ahora bien, la normativa urbanística es aplicable a la totalidad del municipio por lo que se producirá, al mismo tiempo, un crecimiento de los barrios de expansión de Toledo. Hay que recordar que el Plan General de Toledo propone más de 5.000 viviendas en estas y llegará a un aumento de la oferta, en contra del descenso de la misma que se producirá en el Casco Histórico, que puede agravarse sino se estudia en profundidad las actuaciones públicas de vivienda en toda la ciudad para no favorecer el abandono de las zonas más pobres del Casco en busca de una vivienda digna. La actuación de vivienda pública debe efectuarse imperiosamente en el casco a pesar de los esfuerzos y problemas que plantea a las diversas administraciones.

El planeamiento urbanístico en el Conjunto Monumental es inexistente desde el Plan General de 1.940 ya comentado. En este se estudia el Casco Histórico y se programan actuaciones concretas, algunas desafortunadas que no se han realizado, y otras muy acertadas que los planeamientos posteriores no han sabido o no han podido desarrollar. Tanto el plan de 1.964 como el de 1.986 se olvidan del mandato legal que establece la necesidad de un estudio pormenorizado de usos, alineaciones y rasantes de condiciones específicas y particulares de esta ciudad. No parece de recibo que un plan general redactado en 1.986 tenga que remitirse para salir del paso a unas

normas provisionales realizadas veinte años atrás y que se encuentren parcialmente obsoletas.

Hay que indicar que en la actualidad y tras el convenio suscrito entre el Ayuntamiento, la Consejería de Cultura y el Ministerio de Cultura al que se han añadido la Fundación Toledo, la Diputación Provincial y la Delegación del colegio de Arquitectos, para redactar el Plan Especial, se observa un tímido avance que pueda conllevar a la obtención del documento adecuado que analice el Casco y proponga soluciones. Por ello se debe tener, optimismo en la actualidad ante tal actuación que debe ser la de mayor transcendencia que tenga la ciudad desde sus declaraciones como monumento nacional, o patrimonio de la humanidad.

Tanto el Plan General actual como los anteriores documentos urbanísticos no han sabido concentrar la atención del problema del Casco Histórico. Los intereses económicos se centran indudablemente en las zonas de expansión de Toledo, entre las carreteras de acceso y conllevan a un desajuste de la fuerza central del Casco. El Ayuntamiento quiere recoger los excesos de aprovechamiento de estas nuevas zonas y recuperarlos para aquél, pero el resto de la ciudad también demanda servicios, por lo que tales excesos no son suficientes. Paralelamente se ha observado un fuerte aumento de la población flotante fruto de la capitalidad autonómica. Esta prefiere alojarse en el exterior de la ciudad ante la pequeña oferta y las incomodidades que encuentran en el Casco. Hay que añadir, que la iniciativa pública en materia de vivienda sigue realizándose en el suelo público del Polígono ya citado<sup>34</sup>. Por ello diversas familias de economía débil prefieren trasladar su residencia al adquirir vivienda pública, produciéndose diversos abandonos a los que no se ha podido hacer frente ante la falta de iniciativa económica.

Los barrios ocupados por familias acomodadas han mantenido su carácter por su mayor fuerza económica. En estas zonas se han aumentado también los servicios administrativos y comerciales. En los

<sup>33</sup> Hoy existe una exención del Impuesto de Bienes Inmuebles para todos los edificios inventariados en el Plan Especial.

<sup>34</sup> Hasta el presente año de 2.004 únicamente se han producido seis actuaciones de vivienda pública en el Casco de Toledo, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda.

barrios más humildes el efecto es contrario, manteniéndose un alto porcentaje de *infraviviendas* o viviendas con mínimas condiciones de habitabilidad, siendo estos barrios los que cuentan con menos equipamiento de todo tipo, y son los que mayores atenciones y ayudas necesitan.

En el Casco Histórico de Toledo hay que distinguir entre las dos actuaciones pública y privada que se vienen desarrollando en materia de intervención en el Patrimonio.

Actualmente la competencia de conservación del Patrimonio la tiene transferida la Consejería de Educación y Cultura y en casos muy concretos el Ministerio de Cultura. Las realizaciones se refieren únicamente al mantenimiento de edificios monumentales, generalmente públicos al contar con un presupuesto exiguo para Toledo. De esta forma ni siquiera se puede mantener la totalidad de las construcciones, existiendo problemas graves de conservación en las Murallas, Puertas y Puentes de la Ciudad<sup>35</sup>.

La actuación privada viene ocupándose del mantenimiento, rehabilitación e intervención en la arquitectura popular e incluso en diversos edificios monumentales, donde conviene destacar las labores en los múltiples conventos. Solamente se cuenta con la pequeña financiación citada, siendo inaplicable en la totalidad de los casos más importantes, ya sea por superficie como por coste económico.

Hay que añadir que el proceso de intervención cuenta lógicamente con diversas restricciones motivadas por el carácter intervencionista de la Administración municipal y autonómica, en materia urbanística y patrimonial. La normativa crea una gestión difícil a la hora de obtener una obra nueva, obligándose a mantener, en múltiples casos, los que se podrían denominar *invariantes de la construcción tradicional toledana*, con el consiguiente aumento de las dificultades técnicas y económicas. Frente a ello se debe decir que, por tal motivo, se frenan numerosos procesos especulativos al no existir un suelo vacante claro.

Por último conviene, una vez más, hacer una llamada sobre las para-

lizaciones que se producen en la gestión de un inmueble por la existencia de arrendamientos, apareciendo además un abandono por parte de la propiedad ante la conservación de los mismos motivada por la citada Ley.

En este punto es preciso efectuar un pequeño análisis poblacional de la ciudad para reformar con datos estadísticos los problemas advertidos. En la actualidad<sup>36</sup>, la población del casco histórico asciende a 16.247 que representa el 28 % del total, siendo significativo la existencia del 17 % de personas adultas de más de 64 años, cifra similar a los menores de 14 años, lo que evidencia el envejecimiento del casco histórico. En el resto del municipio tales porcentajes son del 10,99 % y del 24,85 (datos de 1.982).

Del estudio de los padrones municipales se resume que con el crecimiento urbanístico y poblacional entre 1.970 y 1.981 se ha producido un descenso de número de habitaciones en la zona del Casco Histórico y prácticamente este se produce en los distritos más al sur desde el Alcázar a la Judería, pasando por las zonas de San Miguel, San Lucas, Pozo Amargo, San Cipriano y Seminario.

En este periodo el Casco Histórico desciende en cerca de 3.000 habitantes que representan un 15 % de los existentes en 1.970. En este año el casco tenía el 46 % del total de la población, habiendo descendido actualmente al 28 %, se desprende así claramente que el crecimiento de la ciudad de Toledo no se produce en el Casco, donde se observa un abandono del orden de 300 personas al año.

En tal descenso se acentúa en los barrios situados al sur, donde en los últimos 30 años se han perdido un 30 % de la población, que produce además una merma del nivel edificatorio.

Los datos de los últimos censos de vivienda indican la existencia de 8.064 viviendas, siendo 6.521 principales, 345 secundarias y estando 1.198 abandonadas o desocupadas. A esta cifra habría que añadir las que no reúnen las condiciones de habitabilidad, e incluso de seguridad, aunque estén habitadas; dicho valor se desconoce pero puede

<sup>35</sup> En 2.003 se concluyeron las obras de Restauración de las Murallas, iniciadas en 1.996, como consecuencia del convenio firmado entre el Ayuntamiento, la Junta de Comunidades y la Fundación Caja Madrid, que es la que ha aportado la mayor subvención a estas obras.

<sup>36</sup> Los datos se refieren a 1.990.

representar más de un 10 % del total. Todos los datos anteriormente se elevan proporcionalmente en los barrios situados al sur del casco. Los valores anteriores son los más claros y alarmantes del problema que empieza a notarse en Toledo, existiendo la dualidad de contar con un Casco muy vivo y con zonas sumamente deterioradas. De esta forma se pueden resumir los problemas poblacionales en los siguientes puntos:

1. Envejecimiento progresivo del Casco Histórico, mucho más alto que la media de la Ciudad, con un descenso de la población más joven.
2. Pérdida del número de habitantes en el Casco Histórico y en especial en la zona residencial sur.
3. Desocupación de viviendas sin que exista realojo ni mantenimiento de la construcción.
4. Abandono de las viviendas con malas condiciones de habitabilidad, ante la falta de procesos de rehabilitación.
5. Falta de actuaciones de rehabilitación en la zona sur del Casco de Toledo de iniciativa particular al carecer de poder económico.
6. Falta de actuaciones de rehabilitación integrada como consecuencia de un desarrollo urbanístico programado en el que existan compromisos adquiridos por las distintas instituciones.

Para solucionar tales aspectos es sumamente importante una articulación efectiva de la tutela monumental con la gestión urbanística, a través de la integración de los planes sectoriales referentes al Patrimonio con el planeamiento urbanístico, y con independencia de las labores fiscalizadoras que puedan realizar cada administración. Tras ello se debe realizar una clara política de fomento de la actividad con líneas de crédito lo más abiertas posibles y con convenios que vinculen a los organismos actuantes.

De una manera genérica, se deben tomar medidas de salvaguardia de diversas características que en estos momentos no existen<sup>37</sup>:

- Medidas jurídicas y administrativas; a través del planeamiento espe-

cial urbanístico adecuado y de las normas que lo desarrollen, catalogando exhaustivamente las edificaciones existentes.

- Medidas técnicas y económicas; marcando un sistema de actuación con intervención y conservación del patrimonio, indicando las actuaciones económicas y los cauces de financiación privados y las subvenciones públicas, y realizando propuestas en los problemas de comunicaciones, circulación e infraestructuras.

- Medidas sociológicas; estudiando las estructuras sociales, económicas, culturales e históricas, y el desarrollo previsto a medio plazo analizando las tendencias de expansión urbana de otros barrios y reequipando el Casco Histórico con servicios y centros de equipamiento público y privado, manteniendo el esquema de usos de la ciudad y no terciarizando la misma en exceso.

- Medidas políticas; coordinando las diversas instituciones públicas, comprometiéndose cada una de ellas, en la medida de su competencia, e incentivar las actuaciones internacionales.

A través de tales medidas se deben cubrir los objetivos de intervención de cualquier Ciudad Histórica como Toledo. Lógicamente todas estas medidas deben coordinarse dentro de un documento global que conforme el Plan Especial del Conjunto Monumental, y en el que además de ser un documento de planeamiento debe dejar muy clara la gestión que se ha de realizar.

Hay que tener claros los principios básicos y los objetivos a conseguir, de una manera concreta que se puedan resumir en los siguientes puntos:

1. Conservación de los valores de carácter histórico a través de un mantenimiento del trazado y escala urbana, espacios libres y morfología básica.
2. Mantenimiento de las relaciones entre el Casco Histórico y el resto de la Ciudad y el paisaje a través de la recuperación de los elementos de enlace (Monumentos, Murallas, Jardines y Vega) y un correcto esquema de circulación rodada y aparcamientos.
3. Restauración y rehabilitación de las construcciones de valor histó-

<sup>37</sup> Las medidas que se citan se analizaron y resolvieron lógicamente en el Plan Especial de 1.997.

rico, artístico o cultural, reutilizando los abandonados y dotándolos de nuevo usos.

4. Protección de los espacios libres, plazas históricas y entornos culturales de importancia.

5. Rehabilitación integral de la arquitectura popular, conservando el carácter y tipología existentes, dotando de nuevas infraestructuras y servicios para mejorar las condiciones de habitabilidad y obtención del equipamiento comercial y público necesario.

Estas bases deben gestionarse económicamente en primer lugar para obtener las ayudas necesarias, para así llevar una política clara que aúna los esfuerzos de cada organismo actuante.

La participación de los habitantes, es imprescindible para llevar a cabo las operaciones de conservación y rehabilitación. No obstante el Ayuntamiento de Toledo puede ser el gestor del proceso de actuación mediante convenios o compromisos, puntuales o generales con los otros organismos colaboradores que deberán ocupar cada uno su lugar desde los aspectos económicos, de control, de gestión o de promoción.

La gestión del planeamiento especial debe realizarse tras el consiguiente estudio completo que reúna los aspectos económicos, técnicos, políticos y sociales. El plan de actuación debe realizar un análisis de los datos anteriores, para indicar las acciones de ejecución posterior. Especial atención en Toledo se debe dar a la circulación y al estacionamiento de vehículos.

Frente a las cifras de viviendas desocupadas y sin condiciones de habitabilidad, se deben dar soluciones urbanísticas, que deberán gestarse mediante cauces de financiación que hoy no existen. En el Casco de Toledo se podría conseguir realizar una actuación global sobre un máximo de 1.500 viviendas a rehabilitar que llevarían a un aumento poblacional con los beneficios que conllevaría.

Es necesario realizar así un realojo de las viviendas desocupadas y abandonadas tras una modificación, en su caso, de las edifica-

ciones y según la actividad rehabilitadora, definida en las anteriores bases.

Consiguiendo la realización de la rehabilitación integrada del Casco de Toledo (ejecutándose por distritos o barrios parcialmente), se podría obtener una cifra máxima de 20.000 habitantes con densidades medias de 175 habitantes por hectárea, equivalentes a 50 viviendas por hectárea.

Indudablemente una actuación de rehabilitación en el Casco de Toledo resulta económicamente difícil de acometer, por el valor elevado que supone, por lo que debe llegar a unirse diversas instituciones por lo que el Convenio existente en la actualidad es de suma importancia prolongarlo. El resultado siempre produciría beneficios para la Ciudad y para la humanidad. La actuación conjunta debe evaluarse tras la confección de un programa de trabajo concreto y realista, tras conocer los medios con que se llegue a contar. La gestión puede llevar un proceso largo de tiempo que no excedería de los doce años y que dependería de los resultados que se obtuvieran del análisis del Plan Especial. En cualquier caso la operación se debería llevar por zonas concretas de superficies controlables para el órgano gestor.

El futuro del Conjunto pasa por el acierto sucesivo de varias decisiones. Las directrices del plan especial, la redacción y el equipo redactor, las actuaciones que se propongan y la gestión coordinada sin las fases que todavía se deben cubrir. En cualquier caso hay que ser optimista pues la salida ya está realizada y el trabajo efectuado hasta ahora es de calidad por lo que se puede presumir en que los resultados pueden llegar en breve para beneficio de la ciudad.

#### **4.8.- POLÍGONO MIXTO DE SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA.**

Por Decreto de 12 de diciembre de 1.958 se crea una comisión interministerial para estudiar las zonas posibles para ubicar en ellos áreas urbanas de descongestión de Madrid. Tal acto supone reconocer el

fuerte crecimiento que tiene la capital y a través de él se proponen corregir los fuertes movimientos migratorios. Tras la formación de la Comisión en julio de 1.959 se proponen las poblaciones posibles entre las que se encuentra Toledo, estableciéndose por Decreto de 29 de octubre al mismo año el procedimiento para la adquisición de 670 hectáreas del término municipal de Toledo. Tal superficie se concretó en la compra directa de seis fincas, que se amplió posteriormente con la adquisición de una superficie adicional de 305 hectáreas en la denominada zona de contacto, con el fin de controlar el mercado de suelo en tal área.

Desde tales fechas hasta la ejecución de la urbanización del polígono de descongestión y hasta la construcción de las primeras viviendas existe una larga tramitación de expedientes administrativos, unos para obtener el suelo a través de expropiaciones y compras, y otros urbanísticos a nivel de planeamiento parcial. Posteriormente al plan general de 1.964, que ya cita la existencia del polígono y fija las primeras directrices del mismo, se redacta un planeamiento especial en una de las fases para anticipar la ordenación que establece el Plan General de 1.986 y que concreta globalmente el planeamiento de la unidad residencial y de la industrial.

El proceso completo de ejecución del polígono de Descongestión se resume de la siguiente forma a nivel de planeamiento, redactado tras la delimitación citada anteriormente.

- a) Plan Parcial primera fase Mixta O. M. de 26 de mayo de 1.964.
- b) Plan Parcial segunda fase residencial O. M. de 29 septiembre de 1.967.
- c) Plan Parcial segunda fase Industrial O. M. 6 de marzo de 1.971.
- d) Plan Parcial cuarta fase Residencial O. M. 30 de mayo de 1.973.
- e) Plan Parcial tercera fase Residencial O. M. 17 de junio de 1.974.
- f) Plan Parcial quinta fase Residencial O. M. 20 de marzo 1.979.
- g) Plan Parcial sexta fase Residencial O. M. 20 de marzo 1.979.
- h) Plan Parcial zona de contacto O. M. 4 de abril de 1.979.

La ejecución concreta de cada zona y Plan Parcial se acomete a través

de proyectos de urbanización parciales en cuanto a su ámbito y redes que acometen lo que produce una interminable lista de obras de urbanización y obras especiales de infraestructura.

En función de la múltiple documentación referente al presente Polígono Mixto, se redacta por el MOPU a través del Instituto Nacional de Urbanización en el año 1.979 un Proyecto Refundido de los de Urbanización y Especiales anteriores de la zona para así recuperar todos los datos básicos de las obras realizadas y poder entregarlas en un futuro cercano al Ayuntamiento de Toledo, aspecto que todavía hoy no se ha efectuado en su totalidad. El Ayuntamiento de Toledo tiene recepcionadas las obras de urbanización de la primera y segunda fases residenciales, y parcialmente la fase cuarta residencial y algunas redes de la zona industrial. El proyecto refundido se redacta cuando aún se están acometiendo las obras correspondientes a la cuarta fase residencial.

El citado documento incorpora un anexo de sumo interés en el que se cita una de las obras ejecutadas con indicación del contratista fecha de realización y presupuesto. La primera obra se recepciona en junio de 1.967 realizándola Mariano Martínez S. A. y corresponde a la urbanización de la primera fase residencial industrial por un importe superior a los veinticuatro millones y bajo la Dirección de D. Fernando Mejón Zarralagui. El importe efectuado desde tal fecha hasta el año 1.978 asciende a 575 millones de pesetas cifras de cuantía muy elevada para la época de ejecución de las obras.

El proceso de redacción del Plan General de 1.986 se inicia (con carácter definitivo) en 1.982 y conlleva que en el cuatrienio que supone su aprobación definitiva se intente desarrollar la cuarta fase residencial, modificándose el Plan Parcial vigente en tal zona, para lo que se redacta por la Consejería de Política Territorial en 1.985 (organismo que asume las competencias transferidas) un Plan Especial de Reforma Interior que posteriormente el Plan General incorporará como tal al documento final.

La actuación urbanizadora, objeto de todo planeamiento, tiene en el caso del Polígono de Toledo unas características propias que conviene analizar. El Polígono Industrial, denominado de Santa María de Benquerencia en 1.978 por acuerdo municipal se proyecta en el inicio de los años sesenta en una época de alto esparcimiento industrial y residencial. Su emplazamiento como descongestión de Madrid se une a otros ubicados en un radio de acción que varía entre 50 y 150 Km. de la capital de España en un intento de realojar a las clases bajas que acudían a Madrid para incorporarse al mercado de trabajo atraídos por el crecimiento industrial que producía movimientos inmigratorios de todos conocidos.

La ejecución completa del Polígono suponía suelo capaz para el equipamiento y vivienda de cien mil habitantes apoyadas también en la zona industrial. El modelo de nueva ciudad diseñado con separación entre el eje industrial y las fases residenciales había sido ya empleado en zonas de nueva urbanización controlada y parecía acertado para la idiosincrasia castellana.

El desarrollo del Polígono tenía el horizonte del fin de siglo en el que se podía contar con la población estimada, tal y como se recoge tanto en los planos del polígono como en el plan general de 1.964. No obstante lo que en planeamiento parecía lógico se modifica claramente en la década de los años setenta al conseguir los municipios la independencia política y administrativa que hasta ese momento carece. Como se ve hasta estos años la política central prevé y coordina las actuaciones urbanísticas dentro de grandes programas que minan el desarrollo de las ciudades con la industrialización de áreas y el control de zonas menos favorecidas. Hasta ese momento en el área metropolitana de Madrid se programa el urbanismo conjuntamente con lo que es factible prever las implantaciones industriales y orientar las inmigraciones, máxime en una organización del Estado en la que tales aspectos se deciden desde las instituciones centrales sin capacidad de modificación por parte de los Ayuntamientos.

Tras el reconocimiento por parte de la nueva Constitución de la independencia municipal, los Ayuntamientos adquieren un gran protagonismo a todos los niveles, y sobre todo en el campo urbanístico. En tales años los ayuntamientos cercanos a Madrid comienzan un crecimiento totalmente incontrolado por las instituciones centrales y por ellos mismos que ocasiona el colapso total del desarrollo hasta entonces controlado parcialmente en la conurbación de Madrid. Las previsiones efectuadas para el crecimiento de Toledo desde las instituciones centrales no se pueden llevar a efecto, y son los municipios del área sur y oeste de Madrid los que recogen el desarrollo que en alguna medida, debía corresponder al polígono de Santa María de Benquerencia.

Por todo ello en la actualidad el Polígono se va desarrollando en la zona residencial más lentamente que el proyectado, estando construida la primera y segunda fases en un 85 %, y la cuarta fase residencial cuenta con una ejecución del 50 %. Con una población cercana ya a los 20.000 habitantes, que distan mucho de los casi 70.000 que se preveían para finales de siglo.

Los planes parciales primitivos correspondientes a las fases primera y segunda residenciales suponen la construcción de 3.933 viviendas en bloques abiertos con más de 345.935 m<sup>2</sup> residenciales y 70.000 m<sup>2</sup> de equipamiento dentro de un área de 63 hectáreas. La tercera fase residencial prevé 2.785 viviendas de las que 899 son unifamiliares, con 339.457 m<sup>2</sup> residenciales y 72.000 m<sup>2</sup> de equipamiento dentro de una superficie total de 82,9 hectáreas. La cuarta fase residencial proyecta 5.004 viviendas de las que 445 son unifamiliares, con 561.572 m<sup>2</sup> residenciales y 113.000 m<sup>2</sup> de equipamiento en un área de 110,7 hectáreas. La quinta fase residencial cuenta con 4.462 viviendas, de las que 326 son unifamiliares, con 462.132 m<sup>2</sup> residenciales y 93.000 m<sup>2</sup> de equipamiento en un área de 107,3 hectáreas. La sexta fase residencial tiene 1.448 viviendas, de las que 109 son unifamiliares,

con 144.852 m<sup>2</sup> residenciales y 91.000 m<sup>2</sup> de equipamiento con 48 hectáreas de área.

Con tales valores se tiene el siguiente resumen de la totalidad de la zona residencial:

- Superficie de las 6 fases	398,3 hectáreas.
- Viviendas colectivas	20.781 viviendas.
- Unifamiliares	435
- Superficie construida residencial	2.106.719 m <sup>2</sup> .
- Superficie construida equipamiento	533.757 m <sup>2</sup> .

De esta forma se obtiene una edificabilidad total de 0,662 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de los que 0,528 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> corresponden a la residencial. La densidad bruta del conjunto es de 52,17 viviendas por hectárea, destacando la densidad de 62,4 con que cuenta la primera y segunda fases residenciales.

El Plan General vigente en la actualidad prevé un total de 16.519 viviendas que supone un descenso de más de 4.000 sobre las originales, con lo que se obtiene una densidad media de 41,47 viviendas por hectárea. Tal reducción afecta sobre todo a las fases no iniciadas en 1.984, año en el que tras la alegación presentada por la Dirección General de Suelo del MOPU se asume la propuesta que hoy recoge el plan. Con ello y en función del descenso del número de miembros por familia se puede considerar una población máxima en torno a los 50.000 habitantes, con un nivel de equipamiento alto.

Con tales determinaciones se obtiene un barrio de alto nivel de urbanización con superficies elevadas de dotaciones y equipamientos y con grandes áreas de espacios libres y zonas verdes. Tal aspecto no obstante se considera problemática desde un punto de vista del mantenimiento que supone al mantenerse las mismas infraestructuras con una población mucho más reducida. El Ayuntamiento de Toledo tiene así que incorporar una superficie de suelo urbano de grandes dimensiones en el que por el estrato social actual y por la existencia de un gran número de viviendas protegidas y públicas, que por estar exen-

tas de múltiples tasas e impuestos condicionan la economía municipal en la zona.

Paralelamente al desarrollo de la zona residencial se ha producido la consolidación casi total de las fases industriales. Esta zona se ejecuta en primer lugar como desarrollo de las Órdenes Ministeriales de 26 de mayo de 1.964, y de 6 de marzo de 1.971 en las que se aprueben los Planes Parciales de la primera fase y segunda fase A y B (el primero se redacta conjuntamente con la primera fase residencial), y se completa el proceso urbanizador con los proyectos de urbanización correspondientes.

El polígono en su zona industrial se configura como un polígono lineal que se apoya en la antigua carretera Toledo-Ocaña que lo cruza por el centro y que limita al norte con la línea férrea y al sur con la autovía. Tales vías se cortan transversalmente para formar grandes manzanas que se parcelan en los tres tipos de parcelas. Estas se subdividen en tres categorías entre 500 y 3.000 m<sup>2</sup>, entre 3.000 y 7.000 m<sup>2</sup> y de más de 7.000 m<sup>2</sup>. No obstante se permiten parcelaciones de hasta 250 m<sup>2</sup>.

La ordenación propone un total de 99 parcelas de tercera categoría (las de menor superficie), de 67 parcelas de segunda categoría y 41 parcelas grandes de primera categoría, con un total de 207 parcelas. La superficie neta de la totalidad de los terrenos ordenados asciende a 1.561.214 m<sup>2</sup> en los que destacan las fábricas de Standard e Ibertubo con 20 y 14 hectáreas respectivamente.

El proceso de urbanización de la zona industrial se encuentra también en dos fases que corresponden con los dos planes parciales, y la construcción se inicia en la primera fase y en las grandes industrias cuya implantación sirva de locomotora para la ejecución del polígono. La instalación de las citadas industrias se produce en la década de los setenta, siguiendo posteriormente la implantación de las plantas hormigoneras, matadero, y algunos grandes almacenes. Durante finales de los años ochenta y como consecuencia de la

consolidación de todas las superficies industriales de la provincia de Madrid, se produce la venta de todos los terrenos por parte del organismo actuante (SEPES) y se completa así la gestión de la zona industrial.

El Plan general de 1.986 refrenda los planes parciales que los recoge dentro de una única unidad y la ordena con una sola ordenanza que incorpora la normativa básica de los planes parciales. De esta forma se mantiene la misma línea de gestión y planeamiento de la zona. Se incorpora también una zona para naves nido con ubicación concreta que se completa rápidamente.

Durante 1.988 el Ayuntamiento de Toledo ante afluencia de demanda de suelo para naves pequeñas establecen unas normas con el fin de evitar un proceso especulador como consecuencia de las solicitudes de segregación de las parcelas existentes. El Ayuntamiento propone que tal parcelación se efectúe dentro de una comunidad de bienes o división horizontal y nunca segregando parcelas, para así fomentar la construcción conjunta de las naves pequeñas y cumplir este objetivo.

En la misma época se plantea también la modificación puntual de la sexta fase residencial para transformarla en zona industrial de talleres y naves pequeñas que puedan cubrir la oferta existente. Tal modificación está paralizada en la actualidad si bien su objetivo se considera adecuado al momento actual, en el que existe una demanda fuerte de suelo industrial y en el que no parece posible completar el suelo residencial en función del crecimiento de la población en el polígono.

En el año pasado de 1.991 la sociedad gestora SEPES ha iniciado la urbanización y parcelación de la tercera fase de la zona industrial que se ubica al este del polígono actual y que desarrolla la ampliación pequeña que se clasificó en el plan general de 1.986 en esta zona se posibilita la implantación de grandes industrias dentro de un nuevo área de 600.000 m<sup>2</sup>.

Distintas características tiene la denominada zona de contacto de Polígono situada entre la zona residencial de este y el barrio de Santa Bárbara.

Por Orden Ministerial de 4 de abril de 1.979 se aprueba el Plan Parcial de Ordenación de la Zona de Contacto del Polígono de descongestión de Toledo que afecta a una superficie de 264,6 hectáreas de las 305 expropiadas y que desarrolla el Proyecto de Delimitación de la zona. En este se establecía que la presente zona de contacto asegura el dominio del suelo de los sectores contiguos al polígono que, de otra manera, se verían fuertemente impulsados a la edificación y especulación sobre los mismos. Asimismo desde el planeamiento urbanístico se consigna la posibilidad de establecer importantes centros comerciales, culturales y administrativos en los que se realicen las relaciones cívicas necesarias de las poblaciones contiguas, posibilitando las conexiones entre la red viaria del caso actual y la que se plantea en los nuevos polígonos de descongestión.

El citado plan parcial desarrolla la ordenación prevista en el plan general de 1.964 y se encontraba condicionado por las determinaciones de la red arterial. Asimismo en tales fechas una zona del mismo entra dentro del programa de plantaciones vegetales de ICONA con la creación de nuevas zonas arboladas.

El Plan parcial prevé la ordenación de la zona para lo que propone un aprovechamiento urbanístico de 154.829 m<sup>2</sup> que supone una edificabilidad media de 0,061 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. El mismo se desarrolla para centros docentes y servicios de interés público y social, incluyendo equipamiento comercial y deportiva. Conjuntamente se prevé el tratamiento de más de 151 hectáreas para la creación de un parque urbano y un parque forestal, y el sistema viario que ocupa 50 hectáreas del conjunto<sup>38</sup>.

El planeamiento de esta zona es quizás el gran desconocido por parte de los estudiosos y público en general, toda vez que se une la falta de urbanización existente en la zona a la ausencia de demanda del cita-

<sup>38</sup> En el año de 2.003 se ha iniciado la construcción de una gran superficie comercial y de ocio, como consecuencia de la ordenación especial efectuada para esta zona.

do suelo para usos concretos. En el mismo se plantean la propuesta de ordenación que se detalla:

- a) Solucionar los problemas funcionales de conexión de tráfico entre el casco antiguo y su ensanche y el polígono.
- b) Conectar simbólicamente el casco antiguo y el polígono mediante la creación de ejes de percepción en ambas zonas como componentes de un conjunto ciudadano integrado.
- c) Facilitar la utilización y acceso para usos recreativos en la zona de contacto inexistentes en los barrios consolidados cercanos.
- d) Adaptarse a la topografía y realzar la configuración paisajística de los cerros de esta zona de contacto respetando la imagen histórica del casco antiguo.

La urbanización se plantea en seis fases de actuación ante la fuerte inversión del viario proyectado que va dividiéndose en escaleras por importancia y acceso. El viario se constituye como organizador de todo el espacio de ordenación al que subdivide y define a escala detallada como elemento integrador de las construcciones que se proyectan. Las ordenación de volúmenes y edificación se describe con carácter indicativo en el plan parcial. En el mismo se proyectan edificios laminares de perfil recto y de perfil escalonados con altura máxima de 7 metros, así como edificios puntuales tipo torre y cuerpos bajos de edificación de 3 plantas.

#### 4.9.- LOS CIGARRALES DE TOLEDO.

La zona conocida como los Cigarrales de Toledo se extiende al sur de la hoz del río Tajo conformando la panorámica que encuadre al conjunto monumental en el meandro que forma aquél a su paso por la ciudad. Los tradicionales cigarrales constituyen fincas de campo de grandes dimensiones que han servido como lugar de descanso y sosiego de familias de la nobleza, aristocracia o del de elevados recursos económicos. Los cigarrales tradicionales contaban con superficies entre varias decenas y centenas de miles de metros cuadra-

dos; Los cigarrales de Azuela, Menores, Pozuela... originalmente llegaban a tener hasta 200.000 m<sup>2</sup> y disponían de un emplazamiento dominante en el que se percibía la ciudad monumental de Toledo. Actualmente el cigarral tradicional ha sufrido transformaciones que le ha modificado en un terreno de descanso o de segunda residencia principalmente en el que se ha reducido ostensiblemente su superficie y en el que tanto la tipología de las construcciones como su emplazamiento alteran el concepto original del cigarral toledano. La superficie del mismo ha sufrido un descenso hasta 20.000 m<sup>2</sup> o 7.500 m<sup>2</sup> de parcela mínima motivado por el aumento del área definida como cigarral, por el proceso urbanizador y la presión edificatoria, y por el cambio de uso del propio territorio. En cualquier caso se mantiene en parte la posibilidad de dominar la ciudad desde su emplazamiento, a pesar de existir una amplia extensión en la que no se divisa el conjunto monumental. Con todo ello se ha producido un cambio en el concepto y función tradicional de la zona, que aunque no se puede considerar como traumática, debe controlarse para no transformar la zona en una urbanización habitual de segunda residencia.

La zona definida como cigarrales se ordena en el plan general de 1.964 como una zona libre con edificaciones diseminadas, en la que se produce una baja densidad, pero clasificándola como suelo urbano. El plan prevé un área de más de 600 hectáreas que limita al este con la carretera de Cobisa, al este con la carretera de Navalpino y al norte con esta misma vía y la carretera de circunvalación entre la carretera de Cobisa y los terrenos de la Academia militar. Con tal calificación se pretende proteger toda la panorámica sur de la ciudad monumental y se aumenta el control que la zona tiene por su accesibilidad difícil desde el casco histórico y por la topografía accidentada del territorio.

El plan general citado otorga a la zona edificable la posibilidad de construir viviendas unifamiliares con tipología diseminada extensiva

en terrenos mayores de 7.500 m<sup>2</sup> y con edificabilidades de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> que permiten ejecutar grandes residencias. La ordenanza permite asimismo la construcción de una vivienda de guarda o cigarralero. Asimismo se permiten los usos destinados a instituciones singulares.

Con la citada ordenación se mantienen los criterios básicos de la zona, si bien en su aplicación intensiva puede producir la aparición de urbanizaciones especiales en las que se mantenga la parcela mínima y produzca una sustitución total del cigarral tradicional por la subdivisión de parcelas. En el periodo de veinte años de vigencia del plan general de 1.964 tal aspecto se ha producido en varias ocasiones si bien sus efectos no han sido perjudiciales al haberse parcelado en zonas ocultas de la panorámica del conjunto monumental y que no eran cigarrales tradicionales. La Pozuela y La Cerca se parcelan en terrenos mayores de 7.500 m<sup>2</sup> en un intento de crear una urbanización privilegiada con equipamiento social y deportivo, actuación que se queda a medio camino en su ejecución al faltar previsiones lógicas de construcción y que han conllevado edificación parcial sin conseguir obtener una zona de categoría residencial. Tal problema se acrecenta por la idiosincrasia propia del toledano que rechaza la zona de cigarrales como lugar de vivienda habitual y la relega a zona de veraneo o descanso manteniendo su vivienda en la ciudad, con lo que no se consigue el proceso urbanizador total.

En el resto de la zona se mantienen las dimensiones de los cigarrales originales a pesar de haberse efectuado varias segregaciones, que tampoco han producido una alteración del entorno.

La calificación como parque natural del cigarral situado al sur del conjunto monumental ha conseguido la protección total del mismo ante cualquier proceso urbanizador, habiéndose ubicado el Parador Nacional de Turismo como equipamiento singular de la zona de la piedra del Rey Moro. No obstante hay que indicar que el terreno es de titularidad privada con lo que la calificación del mismo planteaba problemas de gestión que el plan General de 1.964 no resolvía y que

conllevaba un proceso expropiatorio como sistema general de la ciudad que nunca fue llevado a cabo.

Conviene recordar en este punto la iniciativa surgida en 1.973 para desarrollar la zona de La Legua situada al sur, suroeste de los terrenos de la Academia de Infantería hasta la carretera de Toledo-Ciudad Real en el límite con el término de Burguillos. La zona clasificada como suelo rústico en el plan general de 1.964 se pretende urbanizar en tal año mediante la redacción de un plan parcial. En el mismo se prevé la conexión de la zona con las nuevas vías que enlazan con la carretera de Cobisa apoyadas en caminos tradicionales y en la propia carretera de Ciudad Real, ordenando para ello 644 hectáreas. En la propuesta se prevén 3.500 viviendas con tipología de vivienda unifamiliar, así como equipamiento cívico, la zona verde ascendía a 70 hectáreas, la de equipamiento a 15,4 y la red viaria contaba con 21. La ordenación planteaba así una unidad global para conseguir una urbanización privada con independencia propia y que se equipaba totalmente.

La iniciativa surgía al mismo tiempo en la que se gestaba una urbanización similar en el término de Nambroca, en la zona de las Nieves, como punta de lanza hacia el término municipal de Toledo, lo que significaba el inicio de la presión que tiene la zona de los términos municipales colindantes. El citado plan parcial de los Cigarrales no se llega a aprobar y su iniciativa muere tras la aparición de la nueva Ley del Suelo de 1.975 en la que no permite la ejecución de planeamiento parcial en suelo no urbanizable, lo que significa mantener el medio natural actual sin la creación de una zona urbana que habría condicionado sobre manera un espacio de alta cualificación natural y paisajística.

Hay que citar que en la década de los años setenta es cuando en Toledo surgen todas las iniciativas de urbanización que desarrollaban el plan general de 1.964 o que eran de iniciativa propia, algunos de los cuales no se desarrollan y otros sin embargo consiguen sus

objetivos y permiten la expansión de la ciudad, al menos de una manera controlada. El planeamiento general aprobado en 1.986 reitera la ordenación que establecía el anterior, frenando la iniciativa urbanizadora citada al calificar esta zona como parque natural.

En el conjunto de la zona el plan mantiene las determinaciones básicas preexistentes. La zona de cigarrales se mantiene muy similar a la anterior, en cuanto a su extensión, ampliándose la superficie mínima segregable a 20.000 m<sup>2</sup> en las zonas de los cigarrales tradicionales. La zona calificada como parque natural mantiene tal propuesta dentro de un suelo protegido que se adscribe como sistema general dentro de una unidad colindante, lo que permite obtener este suelo como una cesión del programa de actuación urbanística en el que se concentra los aprovechamientos urbanísticos de toda la unidad, que cuenta con una densidad de 0,5 viv./ha., en una zona distante del parque y que se apoya en el lado oeste de la carretera de Cobisa<sup>39</sup>.

La propuesta para obtener la cesión del parque natural de la Piedra del Rey Moro parece problemática para su gestión posterior toda vez que el aprovechamiento otorgado a la unidad no parece suficiente para poder obtener una cesión de importancia. Tal actuación resolvería totalmente la preservación del entorno de la zona de cualquier presión urbanizadora posterior y permitiría disponer de una amplia zona natural para solaz de la ciudad y de los visitantes de la misma. El plan general permite también el desarrollo de los enclaves consolidados de la zona de los Cigarrales que se apoyan en las carreteras y que cuentan con superficies pequeñas proviniendo, en su mayoría, de suelo de cesión municipal.

No obstante la ordenanza se considera excesivamente generosa en cuanto a aprovechamiento permitido y posibilita además la sustitución de la vivienda unifamiliar por el bloque abierto o manzana cercada con una transformación de la tipología, que no es lo que se preten-

día en el planeamiento. Asimismo dentro de estos enclaves existen bolsas de suelo vacante de dimensiones elevadas para considerarlas como tal suelo y deberían haber tenido un tratamiento diferente<sup>40</sup>.

En un futuro próximo se deben plantear dos aspectos. Por un lado se debe redactar un plan especial de la zona de cigarrales<sup>41</sup> que establezca claramente las dimensiones de las parcelas en función de su emplazamiento dominante sobre el casco histórico, en el mismo se deben fijar las condiciones estéticas de construcción y sobre todo de urbanización, al tiempo que se definen estrictamente los usos y las instituciones o edificios singulares permitidos. Este último aspecto es básico y supondrá regular la terciarización de una zona con gran potencial paisajístico. El citado plan especial debe prever su relación con el río Tajo y sus márgenes y con el suelo rústico que rodea la ciudad en esta zona de la ciudad. Dentro de esta zona debe valorar la presencia del Cerro del Bu como elemento de la historia de Toledo y su situación estratégica en la conformación de la hoz del río.

En segundo lugar se debe ejecutar el P.A.U. de la zona de la Sisa para poder obtener la cesión del Parque Natural, o modificar el plan general para tal objetivo. Tal aspecto, que no aparece dentro de los objetivos básicos del plan general, puede tener unos efectos muy beneficiosos para la preservación del Conjunto Monumental al ser un marco natural de exposición continua de aquél.

#### **4.10.- CIRCO ROMANO. FÁBRICA DE ARMAS.**

El barrio, o mejor dicho la zona, del Circo Romano constituye un área de la ciudad de Toledo que se conforma alrededor de las ruinas y trazos de tal monumento. El Circo Romano de Toledo se sitúa en una dirección este-oeste en el Paseo del mismo nombre fuera del recinto amurallado a los pies de la ciudad histórica, y constituye el monumento más olvidado de Toledo.

<sup>39</sup> En 2.003 se ha iniciado la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora en la presente unidad conocida como La Sisa.

<sup>40</sup> Las unidades consolidadas están limitadas al máximo en el PGMOU pero su cambio tipológico es claro y supone una presión para las zonas adyacentes de los Cigarrales.

<sup>41</sup> En 2.004 se ha iniciado la redacción del citado Plan por parte del Ayuntamiento de Toledo, en desarrollo del convenio firmado con la Real Fundación de Toledo.

Toledo fue, ciudad de importancia en la época de la civilización romana prueba de ello es que llegó a contar con el citado circo, así como con un teatro y un anfiteatro<sup>42</sup>, construcciones que denotan la categoría de la ciudad y el número de habitantes con que contaba. Ambos monumentos se encuentran en la ciudad extramuros si bien su grado de conservación únicamente es visible en el caso del circo, ya que en los otros dos solamente existen pequeños restos arqueológicos encontrados en las excavaciones bajo los edificios actuales.

Las excavaciones realizadas entre 1.982 y 1.985, han revelado la existencia de la ocupación romana de la zona, a lo largo del siglo I (d.C.) hasta la época Flavia. De momento no se ha localizado ningún tipo de construcción asociado a esta época, pero sí se ha constatado su utilización como espacio abierto dedicado a actividades lúdicas, no solamente restringido al área de las actuales ruinas del circo, sino extendido hasta el actual cementerio del Hospital de la Misericordia. El Circo Romano está datado por tanto entre mediados del siglo I y los primeros años de la época Flavia, manteniendo su uso como tal, hasta época tardorromana. Fundamentalmente por las campañas de excavación anteriormente mencionadas y las realizadas en los años 1.927 y 1.929, se han llegado a documentar muchos datos<sup>43</sup>, no sólo de su fecha sino también de su extensión y construcción, pudiéndose realizar un esquema bastante aproximado de cómo fue. Según la documentación escrita consultada, existieron otros restos de las mismas características, muy próximos a aquél. Fueron atribuidos inicialmente a un Templo en honor de Marte, Venus ó Escalpio, ó en honor de Hércules, y posteriormente en sus dimensiones, se atribuyeron a un Teatro. Dichas ruinas estarían localizadas al NW del Circo y asociadas a éste. La veracidad de estas crónicas ahora es difícilmente demostrable, al encontrarse construido un colegio allí donde supues-

tamente estuvo ubicado. También se hablaba de otros restos en la parte Occidental del circo atribuidos a una Naumaquia, en este caso el rigor de las interpretaciones es más dudosa<sup>44</sup>.

La extensión de los romanos por la Vega del río, se prolongó al menos, hasta donde se encuentra actualmente la Fábrica de Armas, donde se localizaron unos mosaicos pertenecientes, con toda probabilidad, a una villa.

La zona del Circo Romano ocupa por tanto la Vega baja del río Tajo en una extensión de más de 30 hectáreas y que tiene por límites el río Tajo, la Avda. de Reconquista, el recinto amurallado con la actual carretera de la Cava al sur y los terrenos propiedad del Ministerio de Defensa (Fábrica de Armas, Santa Bárbara) al norte. La zona está atravesada por varias calles que otorgan al lugar de lugar de comunicaciones rodeadas de importancia en la relación de los nuevos barrios con el conjunto monumental de Toledo. Las calles de Mas del Ribero y Carlos III se interseccionan formando un tridente en el que confluyen el Paseo de los Canónigos y el propio Paseo del Circo Romano.

Dentro de la unidad se encuentra construida con pequeñas casas bajas de una y dos alturas que ocupan dos manzanas contiguas al circo y que separan a este de la carretera de la Cava, con un total menor a treinta edificaciones. Al norte se sitúa un camping ocupando un espacio de seis hectáreas. Aleatoriamente distribuidas a lo largo de la espina del Circo Romano perviven construcciones pequeñas en mal estado entre las que destaca la dedicada a la famosa Venta de Aires, instalación que condiciona sobremanera cualquier decisión que haya de tomarse en esta zona. Paralelamente, y situadas al oeste se encuentra el Cristo de la Vega con el cementerio visigodo cercano ocupando terrenos del antiguo convento y de la basílica de Santa Leocadia.

<sup>42</sup> Ubicados los dos últimos en el barrio de Covachuelas.

<sup>43</sup> Tras las excavaciones realizadas Rey Pastor levanta los planos de planta, secciones y alzados del Circo.

<sup>44</sup> Entre los años 1.997 y 2.000 se realizaron unas importantes obras de excavación arqueológica, datación, y recuperación y protección de los restos del Circo, que supusieron el conocimiento del monumento por gran parte de la población de Toledo, y sentaron las bases para la siguiente actuación que debe ser la que recupera las dimensiones totales del monumento.

Esta zona y las contiguas del Cristo de la Vega constituyen el lugar con mayores yacimientos importantes arqueológicos. Entre ellos se han encontrado restos de un cementerio visigodo y posiblemente de otro cementerio judío, así como enterramientos diversos<sup>45</sup>. La zona está suficientemente documentada si bien falta un impulso fuerte capaz para obtener los datos completos que permitan precisar totalmente la historia de la zona. Según los estudios se encuentra la traza, cimientos y algunos restos del primer nivel del circo, no existiendo posibilidad de recuperar elementos más altos debido a que sus fábricas sirvieron para levantar construcciones cercanas hoy también demolidas. La zona se encuentra en su proceso edificatorio, paralizada debido a tales aspectos, estando totalmente protegida con la categoría de monumento, siendo de los primeros en ser declarados de la ciudad<sup>46</sup>.

En el Plan General de 1.964 la zona del Circo Romano se encuentra muy vinculada con los barrios colindantes del ensanche, quedando relacionada con el barrio de Santa Teresa y con los terrenos de la Fábrica de Armas. El Plan define una zona de 30 hectáreas unida con los terrenos del actual camping que la amplía a más de 45 hectáreas. La zona entre la Avda. de Reconquista y el río Tajo queda calificada como zona libre para Parques, jardines públicos, calificándose desde el Paseo como zona arqueológica, y marcándose como zona de Ferias y Exposiciones al norte de esta última.

El planeamiento de 1.964 establece la zona de la Vega de importancia para el desarrollo de la ciudad. En el mismo se plantea la construcción de casi 8.000 viviendas en los barrios que hoy rodean al Circo Romano y en el Poblado Obrero de la Fábrica de Armas. En esta zona el plan general prevé la construcción de 2.400 viviendas unifamiliares de una y dos plantas en un área de 43,19 Ha. y que va desde Sta. Teresa hasta las industrias de la Fábrica. La zona del circo se prevé como un área abierta que separa el recinto amurallado con la nueva zona del ensanche urbano de la ciudad, sirviendo de espacio

libre de toda la zona nueva, y que permite enlazar perfectamente con la zona verde que protege la muralla. Las actuaciones que plantea el plan general, preveía en la tercera etapa del mismo en el periodo de 1.970 a 1.975, la urbanización del poblado obrero y de las zonas industriales contiguas.

No obstante el plan de 1.964 a pesar de plantear adecuadamente la zona, no llega a profundizar en su desarrollo y deja bastantes lagunas en la zona del Circo Romano que no se pueden resolver del estudio del documento, y que relega demasiadas decisiones a la gestión futura. El documento plantea así la presente zona como un Área Urbana no edificable y la detalla como espacio verde con usos, abarcando una superficie de 36,18 Ha. La imposibilidad de conseguir el resultado buscado en el planeamiento se debe a que este no llega a analizar y conocer la estructura de propiedad y no puede dejar clara la gestión urbanística, al existir unas fuertes cargas de urbanización y de obtención del suelo, frente a unos reducidos aprovechamientos.

Con la aparición de las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, inmediatamente después de la aprobación del plan general se consigue controlar cualquier posible intento de desarrollar la zona. Asimismo y en función de la propiedad pública del Poblado Obrero no se llega a desarrollar este área, que mantiene su dependencia de la Fábrica de Armas Santa Bárbara.

El Plan General de 1.986 mantiene en líneas generales las determinaciones del planeamiento exterior dado que las condiciones que tiene toda la zona no varían en los veinte años que transcurren.

Hasta los inicios de la década de los años noventa los condicionantes que tiene la zona se mantienen y hacen que la propiedad pública de los terrenos sea la que condicione cualquier iniciativa de ejecución de los mismos. El mantenimiento de la Fábrica de Armas y el desarrollo de los terrenos del Ministerio de Defensa son los polos sobre los que se mueven las posibilidades de actuación en la Vega Baja.

<sup>45</sup> En las obras del Circo del año 1.997 se descubrieron 269 enterramientos.

<sup>46</sup> El circo está declarado monumento nacional por Decreto y Orden Ministerial de 3 de junio de 1.931, habiéndose incoada también bien de interés cultural por parte de la Consejería de Cultura en 1.991.

El vigente planeamiento ordena todo este espacio como suelo urbano a excepción precisamente de las 21 hectáreas que corresponden con el Poblado Obrero y con los terrenos circundantes de este. Se clasifican como urbanizables no programados. Tal clasificación es fruto de la alegación que de su fecha presentó la propia Fábrica de Armas y que modificaba la clasificación de suelo urbano que se incluía en el documento aprobado inicialmente, no obstante en tal área se establece la posibilidad de desarrollarla con un programa de actuación urbanística que tenga 10 viviendas por Ha. de densidad y una tipología de vivienda unifamiliar. El resto de la propiedad ocupada por las instalaciones de la fábrica se califica como zona industrial, ocupando más de 40 hectáreas de superficie, en las que se plantea la misma ordenanza que para un polígono industrial<sup>47</sup>.

Las zonas urbanas de baja densidad se califica como zona arqueológica el terreno del Circo Romano, el camping y las zonas del Cristo de la Vega y Santa Leocadia. En estas áreas se relega el planeamiento a un plan especial en el que se determinen las especiales características de la zona. El plan no proporciona las suficientes determinaciones capaces para poder entender lo que el planificador propone y simplemente establece una edificabilidad media simbólica. El documento queda totalmente ambiguo sin establecer las pautas necesarias para poder ordenar con precisión toda esta zona. Con tales aspectos y ante la problemática surgida por las presiones para ubicar nuevos equipamientos surgen nuevas edificaciones en la zona sin que se haya precisado el planeamiento concreto.

En todo este área se han levantado un colegio público estando pendientes de construirse una Parroquia, un edificio administrativo y un aulario de la futura universidad<sup>48</sup>. Tales construcciones surgen al mismo tiempo que se está elaborando no ya el planeamiento sino las directrices de éste. De esta forma se producen temas de

decisión previas al documento capaz de ordenar la zona y que debe servir de marco adecuado y único para resolver los problemas urbanísticos, que son complejos en este área. Las áreas arqueológicas deben relacionarse con los aspectos socioeconómicos públicos y privados motivados por el cambio de las actividades tradicionales de la zona, como son la fábrica de armas y el camping. Tales aspectos deben articularse dentro de una ordenación coherente con el crecimiento en ensanche urbano que se inicie en el barrio de Santa Teresa y deben coordinarse con el Conjunto Monumental cercano.

En esta zona Toledo puede contar con una ordenación que articule tales condiciones básicas y que consiga crear un ensanche adecuado del que carece la ciudad. La zona debe ordenarse siguiendo una retícula ortogonal, que se adivina en el Barrio de Santa Teresa, y que coordine con el viario de la zona de la Vega. La supresión de la vía Carlos III parece lógica para preservar el Circo del tránsito rodado y de la afluencia masiva de visitantes, y motiva que se deban dar soluciones alternativas a la circulación rodada, proponiéndose para ello el reforzamiento de la calle Mas del Ribero creando un bulevar en su trazado actual, que se intersecte con las calles Méjico y Avenida de América que en su prolongación sean los ejes básicos de la retícula citada. La zona arqueológica debe estudiarse de forma que se pueda liberalizar la mayor superficie posible para lograr un jardín arqueológico que vaya desde la cabecera del Circo hasta el propio río Tajo. La zona del camping debe asumir así un papel de motor de la gestión del planeamiento que conjuntamente con la iniciativa pública permita actuar en toda esta gran zona<sup>49</sup>.

La unidad tiene así la posibilidad de reconvertir esta zona en un nuevo barrio que articule adecuadamente todos los problemas actuales y permita reconvertir las instalaciones de la fábrica actual en el

<sup>47</sup> En 2.003 se aprobó la modificación 22 del PGMOU para la zona de Vega Baja que supone la ordenación de toda esta zona para usos residenciales y comerciales, con una densidad media de 30 viv./ha.

<sup>48</sup> Actualmente la Universidad ocupa los terrenos de la antigua Fábrica de Armas, en una operación de gran interés urbanístico y social para Toledo, por compra del Ayuntamiento al Ministerio de Defensa, tras varios años de difíciles negociaciones.

<sup>49</sup> Se ha mantenido el texto de 1.992, si bien la presente zona ha quedado ordenada actualmente con los dos planeamientos ya citados.

equipamiento universitario pretendido por todos los habitantes. Con ello se corregirá una zona con un nivel de equipamiento docente, cultural y deportivo de interés en el que tendrán además que resolverse aspectos residenciales de baja densidad que permitan realojar a los ocupantes del Poblado Obrero y posibiliten también la ejecución de las infraestructuras necesarias.

La consecución de tales objetivos se antoja posible en la actualidad, si bien el reto que tiene la ciudad ante sí es importante, y debe articular múltiples intereses particulares y que en función de la prioridad del conjunto frente al resto estará más cerca de conseguir el acierto urbanístico de la zona.

En la actualidad para conseguir resolver tales objetivos se están redactando un plan especial de la zona del Circo Romano que engloba el área entre la Avenida de Reconquista y el río<sup>50</sup>. En el mismo se debe articular además la relación de la zona con el conjunto monumental. Tal planeamiento se debe coordinar por tanto con la ordenación que se realice en el terreno de la Fábrica de Armas y con las propuestas de ordenación de los pequeños enclaves que rodean el conjunto.

#### 4.11.- URBANIZACIONES Y BARRIOS EXTERIORES.

Dentro de la organización urbana de Toledo existen zonas diversas que se desmembran del núcleo central a través de las vías de penetración que enlazan el municipio con las carreteras limítrofes. Así se producen barrios externos del suelo urbano que tiene identidad propia (Azucaica) y urbanizaciones más modernas que dependen del resto de la ciudad al constituir únicamente un núcleo con carácter residencial exclusivamente (los Cigarrales de Vistahermosa, los Pozos, El Sapo, San Bernardo, La Bastida, ...)

##### 4.11.1. AZUCAICA.

Azucaica constituye una pedanía de Toledo separada del núcleo urba-

no central por más de cuatro kilómetros y apoyada en la carretera Toledo-Aranjuez. En el Plan General de 1.964 no se establecía norma alguna de planeamiento por lo que hasta la aprobación del Plan General de 1.988 Azucaica carece de plan específico de ordenación. Por tanto hasta tal fecha eran las Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo las que son de obligado cumplimiento en la pedanía.

No obstante en 1.976 el Ayuntamiento redacta de oficio unas Normas Complementarias de la pedanía de Azucaica. Las citadas normas no se llegaron a aprobar si bien las determinaciones de las mismas parecían adecuadas a conseguir el crecimiento de núcleo urbano, que se asemeja a las determinaciones que recoge posteriormente el Plan General de 1.986. Tales normas establecían tres sectores, el suelo urbano existe y dos de ensanche al este y oeste preservando el resto de la vega del río, con una vía de borde, previendo la creación de un nuevo barrio con personalidad propia que tuviera los equipamientos necesarios.

En el planeamiento vigente de 1.986 se establece un núcleo urbano que ordena la zona construida actualmente, y que se ajusta al trazado y características de la pedanía con el carácter popular actual. Esta zona queda ampliada con un sector de suelo urbanizado programado que cuenta con 644 viviendas en una zona de 16 hectáreas con 40 viviendas por hectárea de densidad bruta. Este sector cuenta con dos zonas que engloban en el límite con la actual carretera el suelo urbano actual para así constituir un único núcleo.

El plan prevé también un sector de suelo clasificado como urbanizable no programada con una superficie de 8,26 hectáreas en un terreno de titularidad pública situado al este del conjunto global. Tal sector se prevé para vivienda unifamiliar, colectiva e industrias compatibles permitiéndose también que la unidad tenga carácter de equipamiento en exclusiva.

Con tales determinaciones Azucaica puede llegar a tener 3.000 habitantes tras el desarrollo de los planes parciales correspondientes<sup>51</sup>,

<sup>50</sup> En 2.003 quedó aprobado el Plan Especial del Circo Romano que permite la recuperación integral del mismo, al concentrar los aprovechamientos urbanísticos en una zona exterior al área de protección del monumento.

<sup>51</sup> En 2.004 se han iniciado las obras de urbanización del segundo plan parcial, que permite la puesta en el mercado de 200 viviendas públicas.

contando con mejores posibilidades de futuros desarrollos en las zonas limítrofes de la barriada. Uno de los objetivos finales debe tener a poder conectar de esta barriada con el resto de la ciudad.

#### 4.11.2.- CIGARRALES DE VISTAHERMOSA.

La primera urbanización exterior que se realiza en Toledo (los Cigarrales tradicionales no pueden tener tal carácter) se levanta en la carretera de Ávila, junto al río Tajo, a una distancia de dos kilómetros del núcleo urbano de Palomarejos. La urbanización, conocida como los Cigarrales de Vista Hermosa, se gestiona por la sociedad de igual nombre iniciándose en el año 1.968 con la redacción de un Plan Parcial. Tal documento prevé la ordenación del terreno situado entre la carretera N-403 de Toledo a Ávila y el Camino de Lavaderos, ocupando una superficie de 236,71 hectáreas. El Plan se subdivide en tres fases con un total de 587 parcelas, habiéndose ejecutado únicamente dos fases con casi 350 parcelas.

El documento se tramita y aprueba en tales fechas iniciándose la urbanización y construcción de viviendas en los primeros años de la década de los setenta. Las parcelas tienen una superficie entre 2.000 y 3.000 m<sup>2</sup> para permitir la construcción de vivienda unifamiliar aislada, en un intento de introducir un tipo de vivienda inexistente en Toledo. El objetivo es poder ofrecer una oferta para la clase media que no tiene capacidad para optar a un cigarral tradicional. La urbanización se acomete con celeridad vendiéndose las parcelas de forma que cada adquirente construya su vivienda, y programándose también zonas de equipamiento comercial y deportivo-social que sin embargo no se ejecutan.

El resultado obtenido se considera aceptable al cubrir un mercado inexistente en la ciudad y posibilitar el aumento de la reducida oferta que ha tenido Toledo hasta la década de los noventa. La urbanización se encuentra concluida, si bien en la segunda fase existen todavía casi un 20 % de parcelas desocupadas que se van construyendo lentamente.

El plan general recoge la presente actuación dentro de una unidad en la que se mantienen las determinaciones de los planes parciales anteriores. El documento asimismo prevé la ampliación de la unidad a través de una nueva unidad de 145 hectáreas clasificándola como urbanizable no programado, en la que tienen cabida 1.400 viviendas en parcelas de mayores de 300 m<sup>2</sup>. Con tal calificación se pretende completar la unidad iniciada en la tercera fase anterior con un programa de vivienda adosada de menor coste que la existente<sup>52</sup>. Tal aspecto, no obstante, resulta problemático ante la topografía accidentada que tiene el terreno y ante el exceso de oferta que ya se detecta en Toledo como consecuencia de la ejecución del planeamiento parcial.

#### 4.11.3.- LOS POZOS. EL SAPO.

La pequeña unidad de los Pozos se ubica en una zona de gran atractivo sita en la vega del río en su margen izquierda tras superar el meandro del casco, enfrente de la fábrica de Armas, junto a la zona de la Olivilla y del Cigarral del Angel Custodio. La unidad surge en la década de los años sesenta con la parcelación incipiente de parte de la finca original, y con la aparición de algunas construcciones de superficie elevada y con carácter de vivienda tipo cigarral en parcelas de 3.000 m<sup>2</sup> aproximadamente.

El Plan General de 1.986 ordena la zona mediante su clasificación como suelo urbano y la constitución de una Entidad Conservadora que legaliza la situación creada con la urbanización de la zona. En ella se permiten no más de cincuenta parcelas y cubre una oferta incierta del mercado de vivienda para una clase acomodada en la que no prima la calidad de la urbanización.

Los Pozos como unidad urbanística surge también como parcelación del cigarral tradicional de la zona y la obtención de parcelas no legalizadas antes del Plan General vigente. La unidad tiene características similares a la anterior para permitir viviendas unifamiliares aisladas

<sup>52</sup> En 2.003 se han concluido las obras de urbanización de este sector.

con tipología de cigarral toledano en terrenos de 5.000 m<sup>2</sup>. El resultado que se puede obtener esta por tanto más cercano del cigarral tradicional que del chalet típico. El Plan General legaliza la actuación de esta zona clasificándola como suelo urbano con un convenio urbanístico paralelo para que los propietarios asuman la urbanización completa de la unidad.

#### 4.11.4.- SAN BERNARDO.

En los años finales de la década de los setenta se efectúa una segregación ilegal de parte de la finca de Montesión en la que existe el Monasterio de San Bernardo. Este proviene de una fundación tardía del Císter y se encuentra prácticamente vacío en tales fechas ocupando un edificio conventual con gran valor monumental tanto por el propio edificio como por la finca en la que se asienta que originalmente tiene 600 hectáreas aproximadamente.

La urbanización ilegal se controla en los años ochenta, resolviendo los problemas que plantea mediante la redacción de un convenio urbanístico entre la propiedad y el Ayuntamiento y como parte añadida los propietarios de las parcelas virtuales creadas. El convenio prevé la ejecución de dos unidades residenciales para viviendas aisladas en parcelas de 2.500 m<sup>2</sup>, una con 174 hectáreas para la edificación de 400 viviendas y una segunda con 108 hectáreas para legalizar las parcelas existentes que ascienden a más de ciento veinte unidades. Ambas unidades se desarrollan a través de dos Programas de Actuación Urbanística y sendos Planes Parciales.

La actuación de la urbanización a legalizar se ciñe a este aspecto con el fin de resolver los problemas inherentes en el mismo. La ordenación que se obtiene obedece a los condicionantes que marcan las vías y linderos provinientes de la parcelación incontrolada, por lo que se pierden posibilidades de mejor implantación que tiene la finca.

La actuación secundaria se realiza en el resto de la finca en la zona menos conocida de esta urbanizándose la superficie citada y cediendo al Ayuntamiento 308 hectáreas, como consecuencia del convenio suscrito para parque natural y zonas dotacionales de carácter público. Junto a esta zona se mantienen como suelo especialmente protegido 100 hectáreas donde se ubica el Monasterio y 22 hectáreas donde se ubica el Monasterio y 22 hectáreas destinadas a olivar. La nueva urbanización prevé un desarrollo lógico en dos etapas y cuenta con un diseño ajustado a la difícil topografía del monte bajo que tiene la finca<sup>53</sup>.

#### 4.11.5.- VALPARAISO.

La unidad, denominada como Carrasco en el Plan General de 1.986, se apoya en la carretera Toledo-Ávila, situándose a continuación de los Cigarrales de Vistahermosa, y se clasifica como suelo urbanizable no programado sobre una superficie de 108,5 hectáreas en el que se permite la construcción de viviendas unifamiliares con una densidad de 10 viviendas por hectárea.

La unidad se desarrolla a través de un Programa de Actuación Urbanística y un Plan Parcial y prevé un gran espacio destinado al sistema general de comunicaciones en el que se van articulando grandes manzanas con la edificación residencial. En ella se prevén viviendas de tipo medio adosadas o agrupadas por manzana con zonas comunes privadas<sup>54</sup>.

#### 4.11.6.- LA BASTIDA.

La unidad número 33 del Plan General de 1.986 se clasifica también como suelo urbanizable no programado, manteniendo así la continuidad con la unidad de San Bernardo con la que linda. El terreno tiene 35,8 hectáreas y se permiten 5 viv. por hectárea, con lo que se pueden obtener como desarrollo del PAU y del plan parcial hasta 179 viviendas.

<sup>53</sup> En 2.002 se habían concluido las obras de urbanización de los dos sectores afectados, que conforman esta unidad.

<sup>54</sup> En la actualidad la unidad está urbanizada en su totalidad y el nivel de edificación es superior al 80% del total del mismo.

Las parcelas resultantes tienen una superficie inferior a las de San Bernardo, habiéndose ordenado la unidad con varias tipologías residenciales. En la misma se ubica también un equipamiento hotelero o comercial<sup>55</sup>.

---

<sup>55</sup> En la actualidad la unidad está urbanizada y construida en su totalidad.

## 5.- PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO.

### 5.1.- INTRODUCCIÓN

Conviene por último introducir un último capítulo correspondiente con el desarrollo urbanístico dentro del Casco Histórico de Toledo, como consecuencia de la redacción, aprobación y puesta en ejecución del Plan Especial del mismo, que ha permitido resolver diversos problemas, muchos de ellos acuciantes, en el centro de la ciudad. Este capítulo, que no figuraba en el texto original del trabajo primitivo, es imprescindible introducirlo ahora para clarificar la situación de la ciudad en el momento actual.

El estudio del planeamiento de la ciudad que en su evolución ha afectado al estado actual del Casco, es fundamental en una ciudad histórica, dado que su crecimiento está condicionado en cada proceso evolutivo por la propia herencia de la ciudad. El estudio de las consecuencias que ha producido, las operaciones de vivienda pública o el simple crecimiento de barrios fuera de las murallas deberían estudiarse, así como el estudio del planeamiento urbanístico actual de la ciudad y su proceso anterior.

El citado Plan Especial comienza a gestarse en 1.992 como consecuencia del convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Toledo, el Ministerio de Cultura y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con la adhesión y colaboración de la Real Fundación Toledo y la Delegación de Toledo del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha. De resultados del mismo se realizaron diversos trabajos previos de información. Todos estos trabajos sirvieron para poder iniciar la redacción del planeamiento con una serie de informaciones objetivas y de suma calidad sobre la situación del centro histórico, su evolución y problemática del momento.

Se analizaron, en un primer momento, la situación de la circulación rodada y la movilidad y aparcamientos, así como se analizó el medio físico con el estudio de los diversos espacios libres del casco así como con un análisis visual de las distintas perspectivas existentes. Se recopiló asimismo toda la información gráfica (fotografías, grabados

e imágenes) existentes en los archivos documentándola convenientemente, al tiempo que se concretaba el inventario patrimonial de los inmuebles dentro del ámbito del casco histórico.

Por último se efectuó una encuesta residencial que permitió conocer la situación sociológica de los residentes y de sus viviendas. En este estudio se pudo precisar las zonas más degradadas del casco, así como la evolución de las viviendas, sus niveles de ocupación y tenencia, así como el nivel de despoblamiento y edades del barrio.

A día de hoy, tras los años de gestión del mismo, se puede afirmar que el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, es un documento de planeamiento de gran capacidad y que permite resolver la mayoría de los problemas existentes, dentro de una gestión asumible por la ciudad. El documento permite por tanto aplicarse con claridad y sin dobleces, lo que por sí sólo es un éxito, en una ciudad tan compleja como Toledo.

En el presente año se han realizado diversos análisis de la aplicación del Plan Especial, y han permitido comprobar su vigencia y su alto grado de aplicación en aspectos incluso conflictivos y de difícil puesta en vigor, como pueden ser las grandes infraestructuras y dotaciones. El estudio en concreto de la gestión del Plan excede del fin del presente libro, por lo que el mismo se reservó para tal ocasión.

El Plan Especial ha levantado múltiples expectativas, tanto en la ciudad como en otros centros históricos, lo que ha auspiciado la obtención de diversos premios, entre los que convendría reseñar el de la Fundación Toledo, y el Premio Gubbio de la Asociación de Ciudades Históricas de Italia. Hay que indicar que para la ciudad de Toledo el contar con un documento de la calidad y el valor del citado supone una tranquilidad jurídica y técnica, para poder conocer las posibilidades de todos y cada uno de los edificios existentes. Asimismo el documento puede servir de pauta para otras ciudades con centros históricos y que tienen problemas similares, y que pueden plantear mecanismos de actuación similares a los que se prevén en Toledo.

El Plan Especial del Centro Histórico de Toledo aprobado definitivamente en febrero de 1.997 se redactó finalmente por el prestigioso Arquitecto D. Joan Busquets, al que se debe el mérito de haber sabido conocer y analizar toda la ingente información suministrada, y poder concretar de una manera muy didáctica los objetivos y fines que se perseguían. Mucho del éxito del presente plan se lo debemos al excelente trabajo realizado por el profesor Busquets y todo su equipo, del que hemos aprendido parte de lo que ahora aplicamos en nuestro trabajo diario, y al que desde estas líneas quiero agradecer todas sus palabras, siempre prudentes y acertadas, que me han permitido valorar aún más la suerte de poder trabajar en un centro histórico.

En el mes de febrero de 1.997 se procedió a la aprobación definitiva del documento presente, que desarrollaba el Plan General dentro del ámbito declarado como histórico artístico de Toledo. En el mismo se ordena la zona declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO. Incluye el casco histórico intramuros, así como las márgenes del río Tajo.

El Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (en adelante PECHT) redactado constituye un documento de gran valor desde distintas ópticas. A través del mismo se dota al Casco Histórico del documento urbanístico capaz para preservar los valores tradicionales de la ciudad fomentando su recuperación. En el documento se detallan todas y cada una de las actuaciones a realizar en su ámbito tendentes, en primer lugar a su preservación y en segundo lugar a su revitalización, a través de un documento urbanístico que contiene la seguridad jurídica necesaria al respecto.

En el PECHT se recoge la catalogación monumental y patrimonial de las edificaciones correspondientes a las que se les asigna un grado de protección especial que les supone una serie de limitaciones que se detallan particularmente en cada caso. Así mismo se han definido una serie de ámbitos con características propias que supone la creación de cincuenta sectores monumentales (20 principales y 30 com-

plementarios) por las particularidades propias de los mismos, dentro de los que se deberán cumplir unas determinaciones comunes al mismo tiempo que las particulares, con el fin de poder homogeneizar aquellos y mantener sus elementos característicos.

En el documento se reconocen los equipamientos existentes detallando además las dotaciones y equipamientos locales previstos. A través de los mismos se pretende dinamizar las funciones actuales del casco histórico de forma que mantenga su importancia. Tales equipamientos responden a un modelo de inserción homogénea en el tejido residencial al que dan servicio.

El estudio, análisis y puesta en valor de los espacios libres, públicos y privados, es uno de los objetivos básicos del PECHT. En el plan se proponen actuaciones en espacios públicos con rehabilitaciones de jardines y zonas libres o estanciales. Asimismo se propone la reurbanización de plazas y ejes urbanos. Dentro de los mismos se deberá actuar específicamente en el control de la circulación rodada y del aparcamiento. En el documento existe un importante estudio de tráfico en el que se plantean objetivos a cumplir en distintas fases y selectivamente.

Conjuntamente con las actuaciones en materia de circulación se propone la mejora de la accesibilidad al Casco a través de importantes operaciones consistentes en la creación de nuevos remotes mecánicos complementándose con diversos disuasorios. La búsqueda de un uso racional de la trama histórica pasa a través de unas mejoras de la circulación peatonal y de la calidad ambiental de los espacios monumentales.

Fundamental para llevar a la práctica el documento es poder recuperar la capacidad residencial del Conjunto Monumental. Se han planteado veintiún sectores de rehabilitación integrada en otras tantas zonas en las que existe una ausencia o debilitamiento del uso residencial que produce una degradación en las edificaciones existentes. Se proponen actuaciones conjuntas de rehabilitación y sustitución,

pudiendo contar con propuestas de urbanización en espacios públicos o privados. A través de tales unidades se actúa en más de setecientas viviendas que servirán de impulso generador de otras.

## 5.2.- EL ENTORNO TERRITORIAL Y URBANO.

La relación entre el Centro Histórico y el resto de la ciudad y del territorio en el que se asienta ésta, se ha analizado en el PECHT en una doble dirección. Las visualizaciones en el acercamiento al Centro desde las vías de acceso y las visiones desde aquél hacia el exterior se han valorado en el documento con el fin de marcar pautas y comportamientos en el desarrollo de la ciudad en los distintos entornos.

La cercanía del río marca las acciones a realizar en las márgenes de éste a su paso por el Centro Histórico y condiciona el desarrollo urbano de estas de una manera clara. Las zonas abruptas del promontorio de la ciudad se tornan en vega en una distancia muy cercana advirtiéndose la realidad radical de la topografía en la zona, que sirve de nexo y protección del propio centro. Tal aspecto se incrementa al sur del Centro en los conocidos Cigarrales, donde la naturaleza se funde con las edificaciones tradicionales. En estas zonas el PECHT marca la preservación paisajística con distintas categorías incrementándose en los entornos próximos del Conjunto Monumental.

En el documento se analizan con claridad las conexiones con el resto de la zona urbana en los bordes hacia el norte, en un mantenimiento del territorio natural en convivencia con las iniciativas a desarrollar. Es fundamental la conexión del centro con la zona de vega donde se ha ubicado uno de los campus universitarios en los antiguos terrenos militares, recientemente adquiridos por el Ayuntamiento, en una operación compleja que está en proceso de urbanización<sup>56</sup>. Esta conexión se debe realizar, no sin grandes esfuerzos, a través de un desarrollo urbano que permita un paso entre un ensanche urbano y el Centro Histórico mediante una doble accesi-

<sup>56</sup> En el momento de editar el presente libro se encuentra aprobada la urbanización de esta zona de Toledo conocida como Vega baja, estando rehabilitados y en funcionamiento la mayor parte del campus universitario.

bilidad rodada y peatonal, permitiendo además liberar la zona donde se encuentra el Circo Romano de Toledo. Los accesos a través de las Puertas del Cambrón y de Bisagra adquieren su valor nuevamente y sin condicionarse con el tránsito rodado mediante dos actuaciones a realizar. De igual forma la accesibilidad desde la zona noreste permitirá diversificar las actuales y permitirá enlazar el Centro Histórico con el resto del continuo urbano, con la creación de la futura puerta conectada con las redes de comunicaciones interurbanas de la zona (autobuses, autovías y ferrocarril).

El plan potencia así el efecto de puerta tan habitual en una ciudad histórica, que como Toledo, mantiene todavía sus murallas. Esta acción va muy relacionada con los aspectos de accesibilidad entre la ciudad-vega (ensanche) y la ciudad-colina (Centro Histórico).

Al sur el Plan prevé el mantenimiento de la estructura de la propiedad que ha posibilitado el mantenimiento de una zona natural y con grandes valores autóctonos. La superficie mínima parcelaria en la zona no permite la aparición de construcciones cercanas, lo que unido a las edificabilidades bajas hace pervivir la imagen actual y tradicional. En esta zona se deben mantener las tipologías tradicionales, así como las plantaciones habituales.

Por todo ello el Plan propone una gradación en la protección del entorno cercano para conseguir mantener la dualidad de la imagen entre el entorno natural y la zona construida. Tal aspecto afecta a las dos zonas citadas así como a las cuñas de penetración hacia el Casco, tanto por las vías de acceso como por las zonas carentes de infraestructuras. Estas cuñas se encuentran deprimidas topográficamente y están dominadas por la presencia del centro en la lejanía, aspecto que se pretende mantener.

En estas zonas se propone mantener el acercamiento progresivo de visiones del Conjunto y el control de las futuras implantaciones. Dado que estas zonas se encuentran fuera del ámbito normativo del Plan, las indicaciones de éste sólo tienen carácter enunciativo e indicativo

para los futuros planeamientos urbanísticos<sup>57</sup>. En estas zonas sigue siendo de aplicación el Plan General de 1986.

Por último se indica que el Plan protege la topografía natural del Centro Histórico y que lo rodea dentro y fuera de las murallas. La protección de los denominados rodaderos y su imposibilidad de edificación va relacionada con la protección que el documento establece en la red de espacios libres y zonas verdes actuales. De esta forma se mantiene el sistema de plataformas actual entre la vega por el norte y el río por el sur y la ciudad colina en la zona alta, si bien se incorpora el acercamiento de tales zonas desde un punto de vista funcional.

### 5.3.- TRANSFORMACIÓN URBANA Y EDIFICATORIA.

La configuración actual del Centro Histórico de Toledo es consecuencia de las continuas intervenciones que se han ido produciendo a lo largo de los siglos. La imagen actual responde a una continua transformación, fundamentalmente a partir del siglo XVII, fecha en la que la ciudad entra en su decadencia. No obstante el mantenimiento de las trazas es constante en la ciudad y se puede comprobar tras el análisis del plano realizado por El Greco y de los planos posteriores de Coello y Reinoso fundamentalmente. Las plazas actuales se han mantenido en una proporción elevada, así como también las alineaciones de un número muy elevado de calles.

Resulta especialmente interesante comprobar la evolución del último siglo, para lo que se cuenta con el magnífico plano elaborado por Ibañez Ibero en 1.900, que sobre un levantamiento topográfico sitúa las alineaciones en todo el casco a una escala que permite cualquier comparación<sup>58</sup>. En estos últimos cien años la estructura urbana es muy estable sin que existan cambios de trazado, a pesar de incrementarse las sustituciones de los edificios en mayor medida.

No obstante las operaciones de nuevas construcciones que han conllevado demoliciones al mismo tiempo han sido continuas en el casco

<sup>57</sup> Se ha iniciado en 2.004 la redacción de un Plan de Cigarrales que contendrá las determinaciones precisas de esta zona.

<sup>58</sup> Este plano fue restaurado y editado por la Delegación de Toledo del Colegio de Arquitectos bajo dirección de quien esto escribe y de D. Manuel Pina Herranz.

## ▼ Plano síntesis. Plan Especial Casco. 1.996





- EQUIPAMENTOS :**  
**EQUIPAMENTOS EXISTENTES:**  
 R Religiosos  
 C Culturales  
 E Sociales y Recreativos  
 A Administrativos  
 D Docentes  
 J Residenciales  
 S-Sanitarios y Asistenciales  
 M más Abastecimientos y Suministros  
**EQUIPAMENTOS PROPLESTOS:**  
 - R Rumanos  
 - T Reutilización  
 - O OCUPACIÓN PARCIAL DEL EDIFICIO

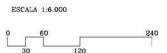
- SECTORES MONUMENTALES Y EDIFICIOS CON VALOR PATRIMONIAL:**  
 - - - - Limite del Plan Especial  
 - - - - Sector Monumental  
 - - - - Distrito Monumental  
 Monumento: M  
 Edificios con Valor Patrimonial: P  
 Edificios con Aspectos de Interés Patrimonial: A  
 Bien de Interés Cultural y su entorno  
 Yacimiento Arqueológico

- ESPACIOS LIBRES :**  
**ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:**  
 Plazas y plazas  
 Pases  
 Jardines de acceso controlado  
 Jardines públicos  
 Espacios no edificables  
 Micadores

- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS:**  
 Claustros y Patios Mayores  
 Jardines Privados  
 Espacios no edificables

- SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:**  
 Afectación val  
 Estaciones Transformadoras

- SECTORES DE REHABILITACIÓN:**  
 Vid descripción en plano H-2-6



PLAN ESPECIAL  
 CENTRO HISTORICO  
**TOLEDO**

PLANOS DE SINTESIS  
**H.3.1**  
 Junio de 1995  
 Ayuntamiento de Toledo

a lo largo de los siglos, tal y como se puede observar en la documentación de la memoria del Plan, que ha analizado en los propios archivos municipales las producidas desde tal época y con mayor detalle en el presente siglo<sup>59</sup>.

Las nuevas construcciones realizadas en este siglo han seguido los patrones de las construcciones modernas, sin conservar la herencia de la ciudad histórica, en una búsqueda una falsa modernidad y de unas condiciones de habitabilidad que no siempre son mejores que las que otorgan las tipologías tradicionales. Esto ha producido la aparición de las nuevas tipologías constructivas en el casco histórico, a partir fundamentalmente de 1.945, con un aumento de los niveles de ocupación, al elevarse las densidades y transformar los criterios básicos y tradicionales de la ciudad.

Para tener un conocimiento preciso de este aspecto se han realizado diversos estudios que han permitido un conocimiento de la situación actual y de las medidas necesarias para resolver los problemas observados.

En primer lugar se han analizado las licencias de construcción desde 1.964 para conocer las transformaciones constructivas, las nuevas tipologías, las tendencias de éstas, y los valores estadísticos necesarios. De esta forma se ha conocido el tamaño medio de las viviendas, los precios de construcción y venta de éstas, así como las demoliciones, restauraciones y rehabilitaciones efectuadas. En este estudio se ha conocido el aumento de las densidades, edificabilidades y ocupaciones. En resumen se han analizado las consecuencias producidas por los cambios de tipología. Con independencia de la pérdida progresiva de la tipología tradicional de casa patio por una edificación en altura, en la década de los años ochenta se ha reducido la superficie media de las viviendas construidas o rehabilitadas, llegando a la proliferación de los apartamentos y estudios, con los desajustes que se producen al apartarse de los modelos tradicionales<sup>60</sup>.

En segundo lugar se han analizado las tipologías existentes y que se dividen en casonas (casa-patio de amplias dimensiones y con parcela superior a 400 m<sup>2</sup>), casas-patio (con superficie superior a 200 m<sup>2</sup> de parcela), casas entre medianerías tradicionales, casas sin patio (de reducidas dimensiones) y edificación en bloque (consecuencia de las nuevas tipologías). Este estudio, presentado en el Avance del Plan en 1.994, pretendía conocer el número de cada tipo y analizar su génesis y las determinaciones básicas de las tipologías tradicionales. A través del mismo se ha conseguido conocer las trazas características de las casas-patio de Toledo, los niveles de ocupación tradicionales, y el procedimiento de crecimiento y construcción que tenían.

Del análisis de las longitudes de las fachadas, de los huecos de éstas, de los fondos edificables y de las proporciones del patio se ha podido conocer que obedecen a un procedimiento orgánico de evolución de las necesarias ampliaciones que va teniendo la casa en su desarrollo funcional propio, en el que las edificaciones se van amoldando a la evolución de la vida en su interior con un crecimiento gradual y lógico. Las condiciones higiénicas y de soleamiento determinan las proporciones de los patios tradicionales en la latitud de Toledo, y supone poder conocer los valores medios de ocupación de las construcciones que se sitúan en torno al 80 % tradicionalmente; de ahí que las edificabilidades sean de 1,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> para dos plantas. A través de este segundo estudio se ha conocido que la tipología de la casa-patio se debe analizar tanto en planta como en sección, y que influencia en ella tanto la previsión y proceso de crecimiento de los inmuebles desde un punto de vista funcional como desde un punto de vista higiénico, para permitir el soleamiento desde el patio, teniendo la fachada de la calle un carácter más simbólico.

Asimismo se ha comprendido la importancia que tiene el zaguán en la casa-patio y que el proceso de transición entre lo público y lo privado debe ser mediante el continuo calle, zaguán y patio. Tales aspectos han sido fundamentales para conocer y proteger las características de

<sup>59</sup> El Archivo Municipal es imprescindible para tener un mejor conocimiento de Toledo, por los fondos que atesora y por la gran gestión que se está desarrollando en el mismo por la alta cualificación de su personal dirigidos por D. Mariano García.

<sup>60</sup> Este estudio lo realizó la Arquitecta Dña. Dolores Juan Santagueda que colaboró en la oficina del plan durante cuatro años.

los espacios libres públicos y privados, que quedan regulados en la normativa de aplicación.

En tercer lugar se ha dispuesto de un estudio del mercado de la vivienda en el término municipal con el fin de conocer las repercusiones en las distintas zonas de la ciudad y su influencia en el Centro Histórico. De esta forma se han podido prever las expropiaciones y los costos de las futuras actuaciones, así como conocer las viabilidades de las intervenciones residenciales. En los mismos se ha observado el desfase existente en la actualidad entre el valor de mercado del suelo en el Centro y la repercusión que se puede pagar por el mismo, así como el incremento que existe en esta zona con respecto al resto de la ciudad<sup>61</sup>. Tales aspectos se producen en todas las ciudades históricas en un proceso especulativo que incrementa su desdoblamiento ante las mayores facilidades urbanísticas e higiénicas de los barrios nuevos.

En cuarto lugar se ha estudiado la evolución de las ordenanzas de construcción que ha tenido la ciudad a lo largo de los tiempos. La primera corresponde con las ordenanzas medievales que se utilizaron hasta finales del siglo pasado, las segundas son de 1.890, las terceras son las normas de los planes generales aprobados, y fundamentalmente corresponden con el de 1.943 y con las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes de 1.965. A través de estas se ha obtenido una información muy interesante sobre las alturas de edificación, elementos a conservar o prohibir e invariantes para tener en cuenta. Las alturas previstas por las diversas normativas aprobadas y las propuestas de viario y definiciones de espacios privado-público, se han tenido asimismo en cuenta en la normativa de aplicación del PECHT. Resulta muy atractivo indicar que en la normativa del documento se han incluido algunas consideraciones que ya figuraban en la normativa del siglo pasado, y que son perfectamente asumibles en la actualidad<sup>62</sup>. Con tales estudios el plan establece las regulaciones necesarias para regir las futuras transformaciones dentro del Casco a través de la

normativa de aplicación, y de las actuaciones a realizar. Se han establecido densidades de viviendas en cada construcción con el fin de no reducir las superficies de las viviendas y mantener las tipologías tradicionales. Las edificabilidades establecidas hacen posible el mantener las tradicionales con las composiciones habituales, permitiendo introducir alternativas en función de grado de protección de las construcciones.

Por último se indica que la normativa de aplicación se ha configurado con el fin de establecer una regulación específica en cada parcela, ya que existen diversas condiciones que se superponen en cada caso (nivel de catalogación, alturas, adscripción a un sector de rehabilitación o monumental, condiciones de uso...). Para simplificar el procedimiento se han incluido tales datos en un sistema informático de fácil comprensión que aunque no sustituye al documento gráfico permite acceder a la información de una manera más cómoda.

#### 5.4.- ZONIFICACIÓN.

El Centro de Toledo ha mantenido hasta ahora su carácter de centralidad manteniendo un ritmo en todas y cada una de sus funciones. La actividad comercial se ha mantenido hasta los últimos años en los que se observa una mayor diversificación en el resto de barrios de la ciudad. Las funciones turísticas son exclusivas del Casco que permite la afluencia de dos millones y medio de visitantes anuales. Con el establecimiento de la capitalidad de la Comunidad Autónoma en Toledo se han podido recuperar diversos edificios para los nuevos usos administrativos que la ciudad acoge. Asimismo la presencia y consolidación de la universidad en la ciudad permite continuar con la consolidación de un campus dentro del casco histórico, con la importancia social que esto conlleva, al tiempo que incrementa la presencia de una población joven dentro de un recinto en el que el nivel de envejecimiento era muy acusado en la década de los años noventa. No obstante dichas actividades habían producido también una

<sup>61</sup> El estudio data de 1.994 y permitió conocer la situación en tal momento. En el presente año de 2.004 la evolución del precio en el Casco de Toledo no tiene nada que ver con la anterior, ya que se ha elevado considerablemente.

<sup>62</sup> El Archivo Municipal conserva todas las ordenanzas históricas de aplicación en Toledo.

terciarización de grandes áreas del centro en un proceso de sustitución del uso residencial tradicional, que el plan pretende regular adecuadamente. El PECHT pretende ordenar las funciones citadas de forma que convivan los equipamientos, los comercios y los espacios públicos alrededor del caserío tradicional residencial. Para ello el centro cuenta con unas delimitaciones zonales, dentro de las cuales se integran el resto de las calificaciones permitidas.

El documento reseña un uso característico así como los usos compatibles y los alternativos. Tales aspectos se suplementan con la regulación de las alturas permitidas en cada parcela.

Hay que recordar que hasta el momento de aprobación del Plan Especial eran de aplicación todavía las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, que se constituían como la única referencia de aplicación normativa<sup>63</sup>. En ese momento el único documento urbanístico de detalle redactado para el casco histórico de Toledo correspondía con el Plan General de 1.940<sup>64</sup>, ya que ni el plan de 1.964 ni el de 1.986 establecían condiciones pormenorizadas de esta zona de la ciudad, lo que suponía una falta de seguridad jurídica manifiesta.

Las edificabilidades marcadas son función de las alturas permitidas y de la superficie de cada parcela. En principio se establece un coeficiente del 0,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> por planta permitida, pudiéndose aumentar hasta un 0,88 en las parcelas menores de 120 m<sup>2</sup> y de 1,00 en las menores de 60 m<sup>2</sup>. Tales valores son consecuencia del estudio que sobre ocupación tipológica ya comentado. Las alturas permitidas varían entre dos y cinco plantas, éstas en la zona comercial central, al seguir las referencias establecidas en las citadas Instrucciones de Bellas Artes.

La zonificación propuesta entiende el viario como un complemento funcional esencial para garantizar la actividad del Centro Histórico, entendiendo tal estructura como rodada y peatonal. La calle toma por

tanto una calificación dentro de uno de los distintos espacios públicos (plazas, viales y zonas libres). Tal aspecto se produce asimismo en el cauce fluvial del río Tajo.

Sorprende los valores que se obtienen en el casco como espacios libres que se sitúan en un 32,00 % (de los que el 13,70 % corresponden a paseos, plazas y jardines) frente al 29,50 % que se concreta para usos residenciales. Destaca asimismo el porcentaje elevado de equipamientos existentes y previstos en el casco, el que los conventos ocupan un lugar preeminente.

### 5.5.- VALOR MONUMENTAL Y PATRIMONIAL.

Dentro del documento se ha realizado la catalogación de los inmuebles correspondiente. El Plan ha utilizado para ello el doble catálogo monumental y residencial realizado por la Consejería de Educación y Cultura, con independencia de las incoacciones de Monumentos Nacionales o Bienes de Interés Cultural, de los que existían 34 antes de la aprobación del Plan.

En el documento se catalogan un total de 103 inmuebles con tres grados distintos: Monumentos (M), Inmuebles con Valor Patrimonial (P), e Inmuebles con Aspectos de Interés (E). Para cada uno de los tres tipos se establecen distintos grados de protección que se materializan en una limitación de los tipos de obras posibles en ellos. Así en los Monumentos sólo se permiten las obras de restauración o mantenimiento necesarias. De cada inmueble existe por tanto una ficha con las características del mismo y los elementos que han supuesto su incorporación al régimen de protección.

Es interesante el procedimiento que se establece para poder incrementarse el propio catálogo, fruto de la riqueza que continuamente se encuentra en la ciudad, y que se puede realizar a instancia de parte con el fin de poder participar en un régimen de ayudas<sup>65</sup>.

<sup>63</sup> Las Instrucciones de la BBAA se redactan en 1.964, al igual que para otras ciudades históricas, con un carácter meramente provisional, si bien se han aplicado durante treinta y tres años.

<sup>64</sup> Resulta curioso recalcar que edificios catalogados en 1.940 como fuera de ordenación (Teatro de Rojas, Mercado, Diputación Provincial, Fábrica de Harinas) pasan a tener la consideración de BIC en 1.997.

En el documento existe un plano con la representación de todas las edificaciones protegidas con el fin de obtener una imagen de síntesis final del documento para así obtener el plano del Centro Histórico de Toledo.

Al mismo tiempo el documento incorpora una catalogación de los restos arqueológicos conocidos en la actualidad y suministra un procedimiento de control de la actuación a fin de proteger los que se puedan encontrar<sup>66</sup>.

Paralelamente se han establecido sectores monumentales con el fin de aglutinar aspectos estéticos, tipológicos o de condiciones de fachada o borde que se han encontrado en zonas muy definidas. Así el Plan define 20 sectores monumentales principales y 30 complementarios en los que se establecen unas condiciones para actuar en cada uno de ellos ante cualquier acción constructiva y mantener el carácter que existe en ellos, y que se ha analizado convenientemente. Hay zonas fachada que definen la imagen desde el exterior del Conjunto o sectores colina en los que la ubicación predominante de un monumento da impronta en la zona. También existen sectores ejes como consecuencia de las condiciones propias de una calle, antigua vaguada.

Las determinaciones de estos sectores complementan por tanto al resto de las protecciones de los inmuebles catalogados, o condicionan las actuaciones en las edificaciones nuevas de estas zonas, y que no tienen un grado de protección intrínseco en la edificación.

### 5.6.- EQUIPAMIENTOS.

En la actualidad los equipamientos del centro ascienden a un 24 % del suelo ocupado por el continuo urbano, lo que da una idea de la importancia de su presencia en el Conjunto. Una parte importante de tal cifra es consecuencia de las reutilizaciones de grandes contenedores, muchos de los cuales con antiguos usos religiosos y la aparición de nuevos usos administrativos, culturales o docentes (colegios y universidad). El Plan plantea el mantenimiento de los mismos lógica-

mente así como la creación de pequeños equipamientos locales que equilibren las diferencias actuales entre distintas zonas del Centro. Para ello se analizó dentro de una encuesta residencial y comercial las distintas actividades en las distintos distritos para conocer en que zonas era preciso actuar con nuevos usos de equipamiento o dotacionales, privadas y públicas.

De esta forma el Plan, busca incentivar, a la vez que diversificar las actividades centrales y de servicio en relación con otras ya instaladas en el Casco. Los nuevos equipamientos tienen carácter menor y son de interés social, cultural o deportivo.

La implantación de nuevos usos culturales se fundamenta en la ubicación de un Centro Cultural en la antigua Iglesia de San Marcos, que rehabilitó el Ayuntamiento en 1.998 conjuntamente con la ubicación del Archivo Municipal, en la remodelación del Paseo del Miradero y en la potenciación de la Universidad, entre otros.

La implantación de tales usos ha supuesto, en casi todos los casos, iniciar nuevamente el debate de la nueva arquitectura dentro de un conjunto monumental. Toledo que ha posibilitado la convivencia de cualquier estilo arquitectónico dentro de sus murallas enjuicia en cada momento las actuaciones arquitectónicas de nuevo cuño que se realizan actualmente dentro de un debate que enriquece a la propia ciudad en una búsqueda constante de las referencias históricas y culturales. En este sentido el PECHT permite la búsqueda de las nuevas tendencias arquitectónicas dentro de un orden y vinculadas siempre con equipamientos o edificios singulares, de forma que el caserío siga perviviendo conjuntamente con el edificio particularizado, vinculado siempre a una actuación de la administración pública.

Con respecto a los usos universitarios el documento establece propuestas de actuación para relacionar el campus del Casco con el que se ha implantado en la antigua Fábrica de Armas de Carlos III, ubicado en la vega de la ciudad, de forma que se vuelva a contemplar la relación entre las dos zonas de la ciudad en un continuo proceso

<sup>65</sup> Recientemente se ha aprobado una modificación y revisión del catálogo monumental en 2.004.

<sup>66</sup> Actualmente y como consecuencia de la redacción del Plan de Ordenación Municipal se está redactando la Carta Arqueológica de todo el municipio.

mutuo y comprometido en el desarrollo de la ciudad. Tal aspecto va relacionado asimismo con la ubicación de los aparcamientos disuasorios, así como la tendencia a la peatonalización del Centro y con los esquemas de espacios libres y zonas verdes del contorno.

### 5.7.- ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN.

Considerando la superficie del ámbito del PECHT de 235 Ha., la superficie de espacios libres no edificados, asciende a un 51,70 % del total a los que habría que añadir el 7,70 % correspondiente al cauce fluvial. De estos el 15,60 % corresponde a espacios privados. Tales cifras sorprenden ante la imagen exterior del Casco de Toledo y contradicen a su imagen interna de grandes muros y espacios cerrados. Dentro de tales valores destacan los espacios libres privados constituidos como continuación de las actuales calles a través de los zaguanes y los patios interiores. La ciudad histórica se ha abierto hacia el interior hasta el presente siglo en el que se estudian las fachadas de las construcciones hacia la calle externa. La tipología constructiva de la casa tradicional es consecuencia de esta vuelta de la vivienda hacia el interior, el que se producen mayores dimensiones de espacios libres y mejor soleamiento. La calle únicamente se entiende como lugar de tránsito y con capacidad para ubicar las redes de servicio. Tal concepto se invierte en el último siglo, alterando asimismo las tipologías con el fin de conseguir una exterioridad que, a veces, es inferior a la que se puede producir hacia el interior.

Dentro de los espacios privados libres destacan asimismo las huertas y los espacios ineditados de los conventos y los grandes patios de los monumentos. Tales espacios así como las zonas verdes invariables en las últimas décadas se protegen de su edificación a través de su calificación y con una normativa precisa de actuación.

De esta forma se clasifican los distintos espacios libres de edificación permitiendo diversas acciones en los mismos. Espacios libres públicos, rehabilitación de jardines de acceso controlado, mejora o

reurbanización de plazas y jardines, rehabilitación y reurbanización de ejes urbanos. Las actuaciones que se pretenden en los mismos pretenden servir de elementos dinamizadores y generadores de expectativas a desarrollar.

### 5.8.- INFRAESTRUCTURAS Y ACCESIBILIDAD.

Los estudios sobre accesibilidad y movilidad en el Centro Histórico de Toledo se inician a principios de esta década con el informe elaborado por el profesor Wincler<sup>67</sup> cuyas experiencias piloto en otros centros de Europa se estaban aplicando. En el mismo se marcaban las bases de relación entre el Casco y la zona baja de la ciudad en la que se relacionaban los espacios libres y los accesos al Centro. Posteriormente en 1.994 se redacta el Estudio de Reordenación viaria y Transporte en el Centro Histórico de Toledo por el Ministerio de Obras Públicas<sup>68</sup> en el que se analizaban la totalidad de los aspectos relacionados con el tránsito rodado, accesibilidades rodadas y peatonales, aparcamientos y transporte.

Con dicho estudio se conocen los aforos de acceso y salida del Centro que asciende a un total de 40.000 movimientos día en el Casco, con un porcentaje del 7,50 % de tránsito pesado. El acceso principal se sitúa en la histórica Puerta de Bisagra (53 %), produciéndose el mayor flujo por motivos de trabajo en la mañana. Los vehículos tienen una media de 1,48 ocupantes. En el estudio se comprueban los movimientos en las calles internas, algunas de las cuales reciben medias de 350 vehículos a la hora en anchos de 4 metros. Los flujos peatonales no son tan intensos en el horario de mañana y sobre todo en las zonas comerciales y en las de uso administrativo. Los autobuses turísticos varían entre 40 y 80 unidades al día con un total entre 1.755 y 3.500 personas.

En el estudio asimismo se analiza el estado de los aparcamientos en superficie y subterráneos, existiendo una demanda de 14.700 plazas/día, de los que únicamente la cuarta parte aparca en local cerra-

<sup>67</sup> El estudio data de 1.990 y evalúa de una forma muy sencilla e intuitiva la situación del Casco y su relación con el entorno de la vega inmediata.

<sup>68</sup> Redactado en colaboración de la empresa ETT, bajo la dirección del Ingeniero D. Carlos Corral, permite el conocimiento de la situación real tras la realización de aforos y la obtención de datos concretos, para el estudio de los aspectos de movilidad, aparcamientos y peatonalización.

▼ Plano de Obras de Rehabilitación. Plan Especial Casco. 1.996





do. El aparcamiento nocturno de residentes es excedentario con una demanda de 2.000 plazas actualmente.

Con los datos obtenidos de los diferentes estudios y relacionándolos con la encuesta residencial el Plan manifiesta la voluntad de mantener y potenciar la calidad residencial en el Casco, conjugándola con las otras funciones inherentes con su centralidad administrativa y oferta económico-administrativa en el Casco debe prevalecer el uso residencial combinado con los turistas, el comercio, la carga y descarga y el aparcamiento, en un proceso complicado. Este aspecto se complica con los problemas de peatonalización y accesibilidad peatonal al Centro desde el exterior, toda vez que nos encontramos ante una ciudad colina con un desnivel que alcanza en la fachada norte 70 metros de diferencia con el perímetro externo.

El Plan propone una racionalización del tráfico indiscriminado unido a una mejora de los accesos para los distintos tipos de transportes, dentro de los condicionantes topográficos y de la trama urbana existentes. Hay que indicar que este aspecto hay que utilizar el soporte de las intervenciones en transformación del viario de borde y accesos del plan general de 1940, que en su mayoría no se llevaron felizmente a cargo, por lo que las alineaciones se han mantenido casi invariables<sup>69</sup>.

Por todo ello el Plan propone una serie de medidas de intervención directa sobre la estructura urbana que han sido convenientemente contrastadas en diversas ciudades europeas.

Con respecto al aparcamiento se propone una oferta de aparcamiento disuasorio en el perímetro del casco histórico, que coordinado con un sistema de remotes permite salvar el fuerte desnivel a la

ciudad-colina. El plan prevé remotes en tres puntos de la zona norte del casco, dos de ellos mecánicos, lo que supone las actuaciones más novedosas de la gestión del Plan, con la construcción de dos aparcamientos extramuros, y la aparición de un sistema de escaleras mecánicas en la zona norte del Conjunto<sup>70</sup>.

En el interior del Casco Histórico se prevén aparcamientos para residentes de menor capacidad, que permiten reequilibrar las capacidades actuales<sup>71</sup>, de forma que los fuertes desniveles a salvar se vean mermados por las reducidas distancias. Estos aparcamientos carecen de rotación lo que reduce la presencia del coche en la ciudad.

Mejoras puntuales de trazado, preferentemente en bordes urbanos, con pequeños cambios de alineaciones que permiten el paso de un vehículo<sup>72</sup>. El PECHT prevé que el coche puede acceder, dar servicio y retornar rebotando por la misma zona de acceso sin que pueda atravesar el Casco, lo que reduzca el callejeo del mismo en una búsqueda de un aparcamiento que nunca existe.

Al mismo tiempo el PECHT prevé recorridos peatonales prioritarios con posibilidad de acceso de servicios de emergencia exclusivamente, de forma que se pueda implantar la peatonalización de una forma progresiva. De esta forma se propone también la creación de áreas de abastecimiento y distribución de carga y descarga, en puntos de buena accesibilidad.

Conjuntamente con tales medidas se plantean sugerencias de uso. Entre ellas se indica la permisividad de aparcamiento nocturno, la identificación con placas para residentes que permitan el acceso diferencial, o el suministro directo a comercios en horarios con poca incidencia con el peatón.

<sup>69</sup> Únicamente se llegaron a alterar las alineaciones en la zona del Alcázar, con la fuerte transformación de las calles de su perímetro dentro de las actuaciones del Ministerio.

<sup>70</sup> El remonte mecánico de los arquitectos D. Elías Torres y D. José Antonio Mnez. Lapeña se concluyó en 1.999, y contaba con un aparcamiento disuasorio. El remonte peatonal del arquitecto D. Fco. Sánchez de León en el Cambrón se concluyó en 1.999. El remonte mecánico del Miradero de los arquitectos D. Rafael Moneo y D. Joan Busquets está en construcción actualmente dentro de la misma actuación del Palacio de Congresos y aparcamiento disuasorio.

<sup>71</sup> En 2.003 se concluyó un primer aparcamiento en el Jardín del Tránsito. En 2.004 se han iniciado los trabajos para los aparcamientos del Seminario y de San Juan de la Penitencia.

<sup>72</sup> Se ha realizado actualmente la reurbanización de la calle de la Granja, y se está empezando la de la calle Descalzos.

### 5.9.- SECTORES DE REHABILITACIÓN INTEGRADA.

La recuperación del uso residencial y de la población es un fin en sí mismo de cualquier planeamiento especial en un conjunto monumental, y es una de los objetivos básicos del plan de Toledo. Para ello dentro de los trabajos previos del PECHT se realizó una encuesta residencial (1.993) que analizó el estado del Casco subdividido en distritos homogéneos, a través de la cual se conoció la estructura de la población, las densidades existentes, el perfil profesional, la dimensión del parcelario, la antigüedad de las construcciones, las tipologías, el estado de la construcción, los locales de negocio y usos existentes, la desocupación residencial, el régimen de tenencia, la motorización y las dinámicas de usos.

Posteriormente, ya en 1.995, se realizó un segundo estudio del mercado de vivienda y locales tanto en el Casco como en el resto de la ciudad para conocer los precios del suelo y de construcción en el municipio de Toledo, así como el mercado de alquiler existente. Los datos obtenidos son muy significativos tanto con carácter global como por zonas y aconsejan distintas acciones en estas. Los más destacados se resumen a continuación, haciendo constar que se refieren a tal fecha:

- La población en el Casco se encuentra envejecida. El 33,10 % son mayores de 55 años de edad, siendo los menores de 25 años el 30,70 %.
- Las parcelas con superficie inferior a 50 m<sup>2</sup> se sitúa en el 12,40 %, existiendo un número muy elevado de parcelas por debajo de 120 m<sup>2</sup>, lo que condiciona su tipología edificatoria.
- El grado de deterioro de las construcciones es elevado los distritos situados al sur y al sureste. La actuación urgente se sitúa en el 18 % del total de construcciones no monumentales y se aconseja elevarla al 40 % de las mismas.
- El número de edificios anteriores a 1.950 supera el 50 % del total de los edificios residenciales no monumentales.

- El índice de viviendas desocupadas varía mucho con los sectores situándose entre el 11,0 % en la zona norte y el 33,0 % en la zona este del distrito Alcázar-San Miguel.

- La tenencia en propiedad de las viviendas se sitúa en 62 %.
- El precio del suelo se sitúa por encima del resto de la ciudad, incluso en zonas con accesibilidad limitada.

Del estudio realizado se han conocido la situación en los diversos distritos pudiendo objetivar aquellos en los que es más necesaria la actuación residencial, y todo ello con vistas a un aumento de la población que en este momento se sitúa en 13.000 habitantes, en un proceso de pérdida gradual. Hay que indicar que el comportamiento de la inversión pública en este aspecto, hasta tal momento, no ha sido el más propicio, al no haberse producido ninguna actuación pública de vivienda en el casco<sup>73</sup>, lo que ha motivado despoblación en varias zonas con familias con menores recursos económicos en busca de una vivienda con mejores condiciones<sup>74</sup>.

A pesar de ello se ha observado una dinámica muy elevada de actuaciones en el casco, ya sean de obra nueva, como de rehabilitación, reforma o simple mejora puntual. Este proceso se produce dentro del marco general de pérdida de población y con pocos o nulos incentivos y ayuda pública. En este sentido conviene reseñar que la continua legislación de ayuda a la rehabilitación de vivienda se ha quedado siempre corta en los conjuntos monumentales, excepto en aquellos casos en los que por conciertos o consorcios específicos se ha podido contar con una ayuda específica al respecto.

No obstante, dada la magnitud del Casco de Toledo y el alcance de sus problemas, existen importantes bolsas de deterioro así como un aumento de las piezas con mala conservación y progresiva degradación. En algunos casos la degradación afecta al entorno ambiental y al espacio público. Para ello el Plan plantea diferentes actuaciones que responden a los distintos requerimientos de cada caso,

<sup>73</sup> Únicamente la Empresa Municipal de la Vivienda ha realizado tres pequeñas promociones de viviendas en el casco histórico antes de la aprobación del PECHT.

<sup>74</sup> La construcción de 800 viviendas públicas en el Polígono Industrial en 1980 supuso acrecentar el despoblamiento de parte del casco al trasladarse un número elevado de familias a esta zona.

dentro de dos modelos generales de intervención.

En primer lugar se proponen actuaciones generales, que responden a programas genéricos preestablecidos y permitirán actuar mediante programas de ayuda a la rehabilitación y mejora, ya sea del Casco, o bien en iniciativas concretas, que tengan las características diferenciales de cada sector o barrio.

En segundo lugar se prevén las actuaciones sectoriales, delimitadas en 21 sectores que tienen en común un deterioro acusado de las edificaciones y que contribuyen a una degradación urbana del entorno. En este caso las actuaciones se dividen en cuatro modalidades:

- P+EU. Proyecto global de actuación con incidencia en el espacio público, actuando en espacios públicos y privados. De iniciativa pública.
- ER+EU. Estrategia de rehabilitación de la edificación y la urbanización, con recuperación del conjunto edificado, y con niveles de protección altos.
- ER+S. Estrategia de rehabilitación y sustitución, en propiedad privada y de iniciativa pública, en concordancia con la propiedad privada.
- ER. Estrategia de rehabilitación, con actuaciones privadas con incentivación pública, para promover la mejora de sectores con señales de degradación.

Las presentes actuaciones se concretan en veintidós sectores ubicados en los lugares en los que los estudios previos han detectado los mayores problemas dichas actuaciones se producen en un número de seiscientos viviendas, en las que actualmente viven solamente 30 familias. En estos sectores es donde se propone canalizar las ayudas concretas de una manera inmediata y de forma que sirvan como focos que incentiven a las zonas contiguas. En estas zonas se propone concentrar los esfuerzos de inversión del Plan de Viviendas vigente a través de las ayudas de la Junta de Comunidades y la Empresa Municipal de la Vivienda<sup>75</sup>.

En el año de 2.001 se ha puesto en funcionamiento, a través del Consorcio de la ciudad de Toledo, la gestión del régimen de subven-

ciones previsto en la ordenanza municipal de ayudas a la rehabilitación de viviendas, que posibilita la actuación directa en todo tipo de edificaciones residenciales, que incrementan las ayudas previstas para las áreas de rehabilitación y llegan a cualquier residente en el casco histórico. La aplicación de la presente ordenanza ha permitido poder llevar a la práctica parte de los objetivos que en materia de rehabilitación residencial se habían previsto en el PECHT.

#### **5.10.- RESUMEN DE PROGRAMAS, PROYECTOS E INTERVENCIONES.**

En el proceso de redacción del documento se fueron redactando diversas propuestas previas de intervención, algunas de las cuales se encuentran ejecutadas o en ejecución en un modelo de ir contrastando, en el proceso de tramitación, algunas de las acciones que el propio documento planteaba de esta forma en la actualidad en el Casco se cuentan con actuaciones que pueden servir de ejemplo de lo que el Plan propone.

Al mismo tiempo se ha contado con propuestas de distintos equipos de técnicos que han estudiado con mayor detenimiento con el fin de incorporarlas como intervenciones a desarrollar y previstas en el programa de actuación del Plan. Fundamentalmente se han estudiado aquellas acciones más comprometidas con el fin de poder contrastarlas en el proceso de redacción con los agentes intervinientes, antes de decidir su incorporación al Plan. Las soluciones de remonte se han analizado detalladamente en el ámbito de anteproyecto conociendo incluso su coste económico y los impactos en su emplazamiento. De igual forma se cuenta en la actualidad con los estudios previos de reestructuración de cuatro de las áreas de rehabilitación integrada previstas.

El resto de actuaciones se detallan en el documento suficientemente presupuestándolas adecuadamente. Las actuaciones previstas corresponden con las acciones de urbanización, equipamientos,

<sup>75</sup> En 2.000 se redactan por el Ayuntamiento todos los estudios previos de los sectores de rehabilitación integral aprobándose por la Consejería de Obras Públicas, a la espera del inicio de las actuaciones particularizadas de cada sector.

infraestructuras, espacios libres, aparcamientos y expropiaciones. En el documento se detallan pormenorizadamente con esquemas directores un total de sesenta acciones en las que prima la inversión pública a desarrollar en el programa de los dos cuatrienios previstos. En desarrollo del documento se plantea una oficina municipal del Plan en la que se suministre la información previa al interesado para contar con las pautas necesarias para conocer los estudios previos que afecten al inmueble objeto de actuación.

Para ello se cuenta con una base de datos informatizada relacionada sobre soporte gráfico en la que se ha volcado la totalidad de la información catastral así como las condiciones de aprovechamiento de cada parcela. De esta forma se facilita la consulta del documento a través de un proceso informatizado.

El documento se ha completado con la confección de una maqueta a escala 1:500 de la totalidad del Conjunto que se ha realizado sobre la base informatizada con el fin de contar con la topografía original. En dicha maqueta se han reproducido a escala los volúmenes de la totalidad de las manzanas introduciendo el detalle en los monumentos de la ciudad. Asimismo se han incluido las distintas acciones a realizar en el Casco con el fin de poder contar con una recreación real de lo pretendido en el planeamiento.



## 6.- DESARROLLO ACTUAL E INTERVENCIONES REALIZADAS.

En la actualidad nos encontramos en el desarrollo directo del planeamiento especial citado. Para ello el propio Plan ha establecido el procedimiento a través de una Oficina del Plan Especial, que se articula con dos Comisiones de seguimiento, una técnica y otra directora. Tal estructura se debe ocupar de la coordinación y relación con el recientemente creado Consorcio, en desarrollo del Real Patronato de la ciudad de Toledo, constituido en 2.001, y que ha iniciado su trabajo en este momento.

El desarrollo del Plan Especial ha supuesto un incremento de la actividad dentro del Casco, con niveles que anteriormente se antojaban difíciles de conseguir, tal y como se detalla en el cuadro 1.

Tales actuaciones son muy significativas en relación con las obras de restauración y rehabilitación que se han incrementando considerablemente en los últimos años (Cuadro 2).

Paralelamente el Ayuntamiento ha redactado de los estudios previos de las áreas de rehabilitación integrada establecidas en el Plan Especial y que permitirán conocer y evaluar el estado concreto de más de seiscientas viviendas de la ciudad que se encuentran en zonas muy degradadas residencialmente. Con esta actuación se inicia con detenimiento la rehabilitación residencial prevista. En el momento actual se encuentra aprobadas siete Áreas de Rehabilitación Integrada, con subvenciones y financiación especial del Ministerio de Fomento y de la Consejería de Obras Públicas. Tales áreas afectan a 250 viviendas, y suponen una inversión de 20 millones de euros (3.350 Mpts).

Tal actuación se encuentra al mismo tiempo coordinada con las subvenciones que se están concediendo por el Consorcio de Toledo, en aplicación de la Ordenanza Municipal de Ayudas a la rehabilitación de viviendas que afecta a la totalidad del Casco.

Esto ha posibilitado que en la actualidad el desarrollo del Casco se ha incrementado con respecto al resto de la ciudad de una forma muy significativa. Desde la aprobación del Plan Especial el incremento de

▼ Cuadro 1

Ud.	1.997	1.998	1.999	2.000	2.001	2.002*
DEMOLICIÓN	8	14	19	23	22	19
MEDIA PLANTA	10	16	20	26	25	20
REFORMA	13	10	14	14	11	11
REHABILITACIÓN	21	21	41	48	31	43
RESTAURACIÓN	10	9	8	25	30	29
INSTALACIONES	2	2	2	35	37	22
TOTAL	62	70	102	136/35	119/37	122/22

TIPOS DE OBRAS AUTORIZADAS EN EL CASCO HISTORICO. OBRAS MAYORES (1.997-2.002)  
(\* HASTA SEPTIEMBRE)

▼ Cuadro 2

%	1.997	1.998	1.999	2.000	2.001	2.002*
NUEVA PLANTA	18,50	28	24	23	26	19,5
REFORMA	24,5	18	17	12	11	11
REHABILITACION	39	38	49	43	32	42
RESTAURACION	18,50	16	10	22	31	28
TOTAL	100	100	100	100	100	100

TIPOS DE OBRAS AUTORIZADAS EN EL CASCO HISTÓRICO. OBRAS MAYORES (1.997-2.002) POR PORCENTAJES

la actividad urbanística en el Casco se ha duplicado pasando del 15 % al 30 % (Ver Cuadro 3).

Tal situación es fruto del incremento de la inversión pública, en la que el Ayuntamiento ha realizado el mayor esfuerzo, a través de sus propios presupuestos y de las subvenciones recibidas al respecto. En este sentido se han podido realizar diversas intervenciones en desarrollo del Plan en varios aspectos, fruto del convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y el Banco Europeo de Inversiones. Estas actuaciones están permitiendo la inversión de 36,06 millones de euros (6.000 Mpts) en mejoras de las infraestructuras generales del Centro Histórico de Toledo. Como consecuencia de ello ha sido posible equipar el Casco con nuevas infraestructuras que mejoran la accesibilidad, la peatonalización y el equipamiento cultural de la ciudad histórica. Todas estas actuaciones han sido modélicas desde el punto de vista arquitectónico y permiten legar la arquitectura actual dentro de una ciudad histórica, repitiendo lo que ha sido constante en Toledo en toda su historia.

En los últimos años se han concluido diversas obras correspondientes con la mejora de la accesibilidad al centro, con la creación de los remotes, uno mecánico y otro peatonal, que permiten salvar peatonalmente la diferencia de alturas entre el centro y el resto de la

ciudad, dentro de la propuesta de mejora de circulación viaria. Entre ellas hay que destacar el remonte mecánico diseñado por D. Elías Torres y D. José Antonio Martínez Lapeña, en el que han logrado crear un espacio de gran plasticidad en la fachada norte resolviendo adecuadamente la accesibilidad del mismo, y coordinándolo con un aparcamiento disuasorio de quinientas plazas en la zona baja.

Esta actuación se completará con el segundo remonte mecánico, ubicado en el Miradero, que permitirá resolver el acceso por la zona este del Casco, coordinándolo con la zona museística situada en esta zona de la ciudad, y con la incorporación de un Centro de Congresos. Las obras de esta actuación, proyectada admirablemente por D. Joan Busquets y D. Rafael Moneo, están iniciadas en la actualidad y permitirán ordenar adecuadamente la circulación rodada y los accesos peatonales y viarios a la ciudad, cerrando además la nueva puerta de Toledo, en coordinación con las previsiones que el futuro Plan de Ordenación Municipal se está redactando.

También conviene destacar la rehabilitación del Templo de San Marcos para Centro Cultural y Archivo Municipal, proyectada por Ignacio Mendaro, en el que se produce una solución arquitectónica comprometida pero que ha permitido la aparición de un elemento actual perviviendo con el conjunto monumental.

▼ Cuadro 3

	1.997	1.998	1.999	2.000	2.001	2.002*
TOLEDO	430	517	554	611	582	557
C. HISTORICO	62	70	102	161	179	149
% CASCO	14,40	13,53	18,41	26,35	30,75%	26,75%

PROPORCIÓN OBRAS CASCO TOLEDO-CIUDAD. OBRAS MAYORES (1.997-2.002).

Paralelamente se ha actuado en diversas zonas del Centro Histórico, con el acondicionamiento de nuevas plazas y espacios abiertos. Paralelamente se ha realizado un aparcamiento para residentes en el Centro, junto a la Sinagoga del Tránsito y la Casa del Greco.

Conviene citar los trabajos de Restauración de las Murallas que se han realizado gracias al patrocinio de la Fundación Caja Madrid. Dichas obras han supuesto la consolidación y recuperación de la casi totalidad de las murallas de la ciudad. El proceso ha sido largo iniciándose con la redacción de un programa director de las mismas, y la subdivisión de las obras por sectores y puertas debidamente coordinados. Los trabajos se han realizado sobre la base de unos estudios previos detallados desde los distintos puntos de vista. Tras la conclusión de las obras el monumento acoge la sede de la Escuela Taller, la cual se ha ocupado de la restauración de varios tramos de la misma, en uno de los que se ha descubierto la antigua puerta del Vado, que estaba oculta a más de diez metros de profundidad, en perfecto estado para su análisis y recuperación.

Por último hay que reseñar que el Consorcio de Toledo, aprobado en el año 2.001, nace como el organismo que unifica esfuerzos de las distintas administraciones para conseguir la rehabilitación residencial del Casco Histórico. En el mismo se encuentran representadas la Administración Estatal (Ministerios de Hacienda y Fomento), Autonómica (Consejerías de Hacienda, Cultura y Obras Públicas), Provincial y Local, bajo la presidencia del Ilmo. Sr. Alcalde. En la actualidad ha iniciado sus trabajos, en coordinación con el propio Ayuntamiento de Toledo, con la puesta en funcionamiento el desarrollo de la Ordenanza de Ayudas a la Rehabilitación de Viviendas y Locales, a través de ayudas técnicas y económicas. De igual forma pretende desarrollar las áreas de Rehabilitación Integrada previstas en el Plan Especial con el fin de poder actuar conjuntamente en la rehabilitación de viviendas y en la actuación en el espacio público viario.

## EPÍLOGO

Cuando se ha revisado el presente documento (2.004) nuevamente nos encontramos en Toledo en un momento de singular interés en el que han confluído varias circunstancias que deben ser tenidas en cuenta para el futuro urbanístico de la ciudad:

- a) El aumento demográfico de la ciudad por encima de la media nacional, que garantiza el mantenimiento de una situación económica.
- b) El incremento de la demanda inmobiliaria de todo tipo que tiene la ciudad y la zona norte de la provincia de Toledo.
- c) La consolidación de Toledo como capital regional y centro de servicios y administrativo.
- d) La relación de la ciudad con los municipios colindantes que tiene una dependencia elevada de la ciudad y llegan a conformar una zona metropolitana de servicios comunes.
- e) La llegada del tren de alta velocidad a Toledo, con el ahorro de tiempo en los desplazamientos a Madrid.
- f) La ejecución de grandes infraestructuras viarias dentro del municipio de Toledo.
- g) La presencia constante de la ciudad dentro del selecto grupo de ciudades patrimonio de la Humanidad.

Tales circunstancias deben ser analizadas y valoradas convenientemente para poder orientar el desarrollo territorial de Toledo. La ciudad debe entenderse dentro del territorio en el que se asienta actualmente y en el que se prevén nuevos referentes de desarrollo de muchos tipos. Toledo cuenta con una superficie urbanizada muy superior a la media por habitante habitual lo que supone un desequilibrio de las zonas urbanas que quedan sin cohesionar en la trama urbana actual. Por tal motivo la ciudad deberá equilibrarse adecuadamente entre los barrios que actualmente se encuentran distantes, resolviendo los encuentros y las relaciones con las nuevas infraestructuras previstas. Al mismo tiempo debe buscar las centralidades de las que carece, a excepción del Casco Histórico, que debe mantenerse como hito y corazón de la ciudad.

Nos encontramos ante una ciudad con vocación nuevamente de capital que debe encontrar su lugar en el sitio de las ciudades medias de España, perdiendo el halo de ciudad provinciana y limitada de otras épocas, en las que se ha olvidado de si misma al recrearse en la ciudad imperial que fue. La ciudad está en el momento adecuado para incorporarse a las ciudades medias de servicios con autonomía propia y que ocupan su lugar en la nueva estructura estatal española, y con una fuerte presencia en la zona centro.

Toledo no debe olvidar evidentemente sus orígenes, pero debe mirar hacia el futuro que le permita estar en cabeza de estas ciudades medias. La historia y su fortaleza le permiten con facilidad llegar a este nivel, pero la estructura moderna del último siglo debe acomodarse a un crecimiento coherente equilibrado y sostenible, en el que los futuros desarrollos sepan coser la estructura actual radial de la ciudad y aseguren un crecimiento homogéneo.

En el momento actual se ha empezado la redacción del que será el primer plan general del nuevo siglo XXI de Toledo. Este documento deberá saber combinar la experiencia de la gestión de los anteriores documentos, valorando los aciertos y los errores de todos ellos, para poder resolver los restos que se antojan de sumo interés para Toledo en las dos próximas décadas.

El estudio correspondiente de los nuevos documentos, de este nuevo siglo, deberá analizarse con la lógica del paso temporal necesario para poder valorarlos, ya que el estudio de esta materia debe ser reposado con el fin de poder ser evaluado sin el apasionamiento del momento y dentro de un conocimiento de toda la problemática que en cada momento tiene cualquier ciudad.

## BIBLIOGRAFÍA

- El Plan General de Ordenación de Toledo. Ministerio de la Gobernación. Dirección General de Arquitectura. Toledo, 1940.
- El Plan General de Ordenación Urbana de Toledo. A. Soldevilla, V. Rodríguez Gómez; J. García Lanza y A. Juna Abad. Toledo, 1.964.
- El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo. Foro GGTT; Angel Orbe. Toledo, 1.986.
- Los planes Parciales del Polígono de Descongestión de Santa María de Benquerencia. Ministerio de la Vivienda y de Obras Públicas. Madrid, 1.964-1.992.
- Las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes de Toledo. Ministerio de Educación Nacional. Servicio de Defensa del Patrimonio Artístico Nacional. Madrid, 1.965.
- Proyecto de Urbanización de la Cuesta del Alcázar. Ministerio de la Gobernación. Dirección General de Arquitectura. Toledo, 1.949.
- Revista Nacional de Arquitectura (números 35 a 45). Ministerio de la Gobernación. Dirección General de Arquitectura. Madrid, 1.945.
- Los planes de ordenación urbana de Madrid. COPLACO. Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Madrid, 1.981.
- Sobre los conjuntos históricos españoles. Juan López Jaén. Ciudad y Territorio, número 85. Madrid, 1.990.
- Los paisajes naturales de Segovia, Ávila, Toledo y Cáceres: Estudios geográficos. Eduardo Martínez Pisón. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid, 1.977.
- Archivo Municipal de Toledo.
- Libro de Actas Municipales del Ayuntamiento de Toledo.
- Centros Urbanos peatonales: planificación, proyecto y gestión de zonas sin tráfico. Roberto Bambrina y Gianni Longo. Ed. Oikos-Tansa. Madrid, 1.989.
- Política Municipal de Defensa y Recuperación de la ciudad de Salamanca. Instituto de Territorio y Urbanismo. Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Madrid, 1.986.

- La conservación del Paisaje urbano desde el punto de vista fenomenológico. Carlos Buero. Revista Ciudad y Territorio, número 83. Madrid, 1.990.
- La Gestión Urbanística de los Centros Históricos. Alejandro Escribano Beltrán. Instituto de Urbanismo. Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Madrid, 1.986.
- Los planes especiales de protección y reforma: planeamiento especial y rehabilitación. Instituto de Urbanismo. Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Madrid, 1.986.
- Los Planes Especiales de Protección y Reforma. Instituto de Urbanismo. Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Madrid, 1.986.
- Planos de la ciudad de Toledo y plantas de sus principales edificios. Delegación de Toledo del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha. Toledo, 1.991.
- Arquitecturas de Toledo. Consejería de Cultura. Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Toledo, 1.991.
- Resumen Histórico del Urbanismo en España. A. García Bellido. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid, 1.968.
- Rutas de Toledo. Enrique Lorente; Alfonso Vázquez. Ed. Electa. Toledo, 1.993.
- Estudio del medio físico y entorno de la ciudad de Toledo. Instituto de Conservación y Restauración de Bienes Culturales y SPYOT. Félix Benito; J. J. Trapero. Madrid, 1.993.
- Análisis de la escena urbana de Toledo. Félix Benito. Ministerio de Cultura. 1.994.
- Análisis histórico de la estructura urbana de la ciudad de Toledo. José Fariña y Félix Benito. Ministerio de Cultura; Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; Ayuntamiento de Toledo y Fundación Toledo. 1.993.
- Estudios de reordenación viaria y del transporte en el Casco Histórico de Toledo. Carlos Corral; Pedro Puig Pey. Ministerio de Obras Públicas Transporte y Medio Ambiente. Madrid, 1.994.
- El Plan Especial del casco Histórico de Toledo. Joan Busquets. Ayuntamiento de Toledo. Toledo, 1.997.
- Toledo a través de sus planos. Julio Porres. Instituto de Investigaciones y Estudios Toledanos. Toledo, 1.989.
- Proyecto urbanístico de movilidad de Toledo. B. Winkler. Ayuntamiento de Toledo. Toledo, 1.991.
- Restauración de las Murallas de Toledo. Pedro Ponce de León. Ayuntamiento de Toledo; Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; Fundación Caja Madrid. Toledo, 1.996.
- Estudio y Propuesta de ordenación y control ambiental previo a la Revisión del Plan de Ordenación Municipal de Toledo. Jaime Plaza Ebrero. Ayuntamiento de Toledo. Toledo, 2.000.
- Urbanismo Comercial en la ciudad de Toledo. José María Ezquiaga. Ayuntamiento de Toledo. Toledo, 1.999.
- Toledo. Julio Caro Baroja. Ed. Destino. Barcelona, 1.990.
- Toledo Islámico: Ciudad, Arte e Historia. Clara Delgado. ED. Zocodover. Toledo, 1.968.





Copia digital realizada por el  
Archivo Municipal de Toledo



IGNACIO ÁLVAREZ AHEDO (Madrid 1956). Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid en 1980, en las especialidades de Urbanismo y Edificación.

Su formación profesional está volcada entre el urbanismo y la rehabilitación especialmente, habiendo realizado múltiples cursos en tales materias, contando con dos master en Rehabilitación y en Sistemas Geográficos. Ha impartido diversas conferencias sobre urbanismo en general y sobre la situación del mismo en Toledo y en su Centro Histórico, principalmente para Ayuntamientos (Santiago de Compostela, Granada, Cartagena, Lugo, Avila, Zaragoza, Albarracín, Damsco, Fez...) y Escuelas de Arquitectura (Madrid, Aranjuez, Harvard, Nápoles...). Durante tres años fue Director de los cursos de verano impartidos por el Colegio de Arquitectos conjuntamente con la Universidad de Castilla-La Mancha.

Arquitecto Municipal de Toledo, por oposición (1983), ocupa actualmente el puesto de Jefe de Servicio de Planeamiento y Licencias. Ha sido vocal de la Comisión Provincial de Patrimonio, Comisión Provincial de Urbanismo, Comisión Especial del Patrimonio del Casco Histórico de Toledo y Comisión Técnica del Plan Especial de Toledo, entre otros. Ha participado en diversas ponencias relativas a las ciudades monumentales españolas y europeas, en los programas europeos (Med-Urbs, Urban, Pomal).

Durante las últimas dos décadas ha colaborado con el Colegio de Arquitectos, habiendo formado parte de la Comisión de Constitución previa del Colegio de Castilla-La Mancha. Dentro de la Delegación de Toledo ha ocupado en distintas épocas la Presidencia, Coordinación de las Comisiones de Cultura y de Urbanismo, habiendo sido Secretario y Vicesecretario de la misma a lo largo de estos años.



04JN