



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLEDO PARA LA
DEFINICIÓN DE LA UNIDAD UA-100 ESTE EN EL BARRIO DE SANTA BÁRBARA**

MEMORIA INFORMATIVA

1. INICIATIVA
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
3. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES
4. LEGISLACIÓN APLICABLE
5. CARTOGRAFÍA Y FUENTES
6. ANÁLISIS DEL TERRENO
7. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS
8. MEDIO URBANO
9. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN
10. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES

ANEXO. PARCELAS CATASTRALES

MEMORIA JUSTIFICATIVA

0. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PLANIFICACIÓN
1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 - 1.1. ADECUACIÓN AL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
 - 1.2. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIES DE LA UNIDAD. SSGG DE COMUNICACIÓN
 - 1.3. CALIFICACIÓN, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD. SSGG DE ZONAS VERDES
 - 1.4. SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES
 - 1.5. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA
 - 1.6. RESUMEN PARÁMETROS ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 - 1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA
2. ORDENACIÓN DETALLADA
 - 2.1. ORDENACIÓN, VIARIO Y DOTACIONES PÚBLICAS
 - 2.2. ÁREA DE REPARTO. DETERMINACIÓN DEL % DE CESIÓN APROVECHAMIENTO
 - 2.3. ORDENANZAS DE APLICACIÓN
3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD
4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

NORMAS URBANÍSTICAS

1. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO RESULTANTE
2. FICHA RESUMEN

MEMORIA INFORMATIVA

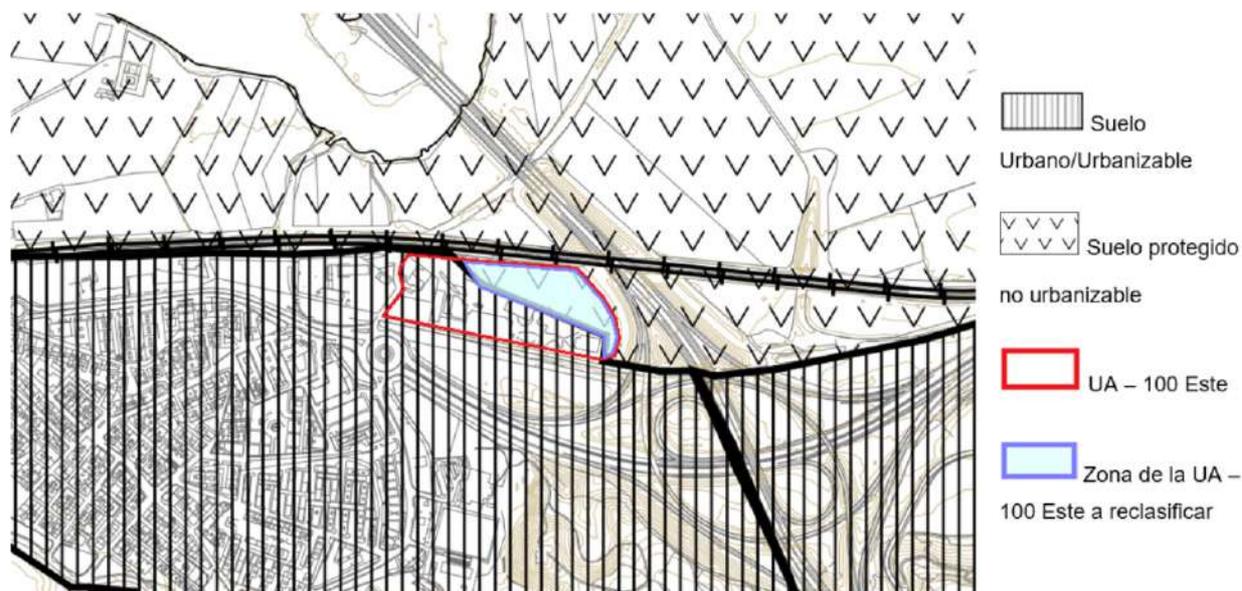
1.- INICIATIVA

La iniciativa para la formulación de la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (en adelante PGMOU), es del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, a propuesta de la propiedad de los terrenos.

La elaboración de la presente modificación es competencia del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo, siendo la Jefa de Área la arquitecta Dña. Virginia Cavia Cuesta.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La redacción y tramitación de este documento de la Modificación Puntual del PGMOU de Toledo se realiza ante la fuerte demanda de suelo urbano residencial que tiene el municipio, con el objetivo de delimitar y definir una unidad de actuación de suelo urbano no consolidado y uso residencial plurifamiliar, la **UA 100 Este, con 43.410 m² de superficie**, en el barrio de Santa Bárbara, que incorpora 28.592,00 m² de suelo clasificado actualmente como urbano industrial con uso a extinguir y 14.818,00 m² de suelo no urbanizable de protección del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.



Mediante esta modificación propuesta no se ven alterados los fines y objetivos del planeamiento vigente, ni el interés público en el que se tiene que basar cualquier decisión en materia de planeamiento. No obstante, por tratarse de una innovación de planeamiento, se cumple el artículo 39 del TRLOTAU, como se justificará en esta memoria, siempre conforme al mandato establecido en el TRLOTAU y en consonancia con el modelo territorial planteado en el Plan de Ordenación Municipal actualmente en redacción por este Ayuntamiento de Toledo.

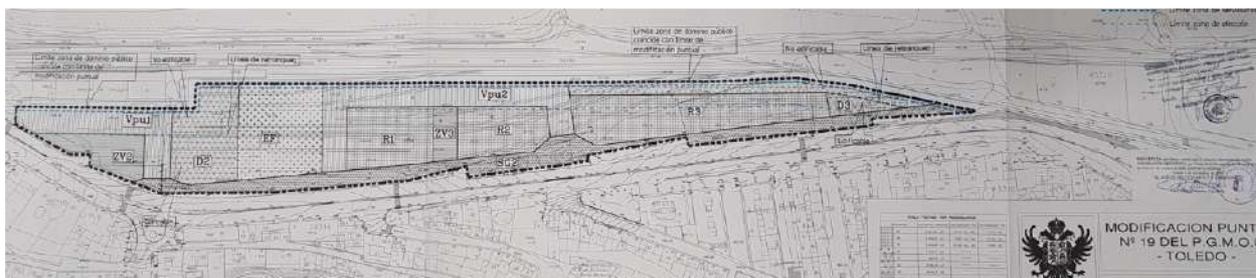
3.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES

El documento de planeamiento vigente a fecha actual en el municipio es la Modificación 28 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, que se redacta en el año 2018 para adecuar la realidad del suelo urbano al quedar anulado el Plan de Ordenación Municipal aprobado en el año 2007 (Orden 40/2018, de 14 de marzo, de la Consejería de Fomento, por la que se anula la Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se aprobaba el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo, en ejecución del fallo de varias Sentencias de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 22 de marzo de 2018). Esta Modificación 28 del PGMOU de Toledo se aprueba definitivamente por Orden 197/2018, de 21 de diciembre, de la Consejería de Fomento, con fecha de publicación en el DOCM el 28 de diciembre de 2018.

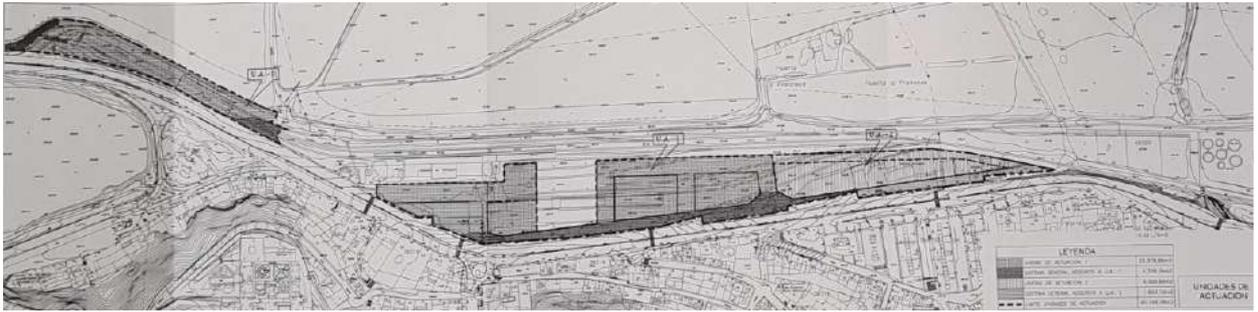
Simultáneamente a la Modificación Puntual 28, se inició la tramitación de la Modificación Puntual 29 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, en donde, entre otros objetivos, se delimitaba la Unidad de actuación de suelo urbano no consolidado UA-100 ESTE en el barrio de Santa Bárbara. Esta modificación se paralizó en su tramitación por razones procedimentales.

De esta manera, el vigente PGMOU de 1986 es el documento urbanístico con que cuenta el municipio de Toledo, siendo un planeamiento actualmente en revisión por parte de este Ayuntamiento de Toledo, que ha sometido a un proceso de participación ciudadana una propuesta de avance del nuevo y necesario Plan de Ordenación Municipal. No obstante, ante la gran demanda de suelo finalista residencial que hay en la actualidad, y dado el proceso tan largo de tramitación que lleva un Plan de Ordenación Municipal, se hace necesario tramitar la presente Modificación del PGMOU de Toledo, que delimita una unidad ya prevista tanto en el anulado POM de 2007, como en la citada Modificación Puntual 29 del PGMOU como en el POM que actualmente se está redactando por el Ayuntamiento, con el objetivo fundamental de aprovechar los recursos, dotar de viviendas a la población, aprovechar oportunidades, sinergias, infraestructuras existentes, y cumplir con los principios del urbanismo sostenible.

En cuanto a la zona en concreto relacionada con la nueva unidad que se define, la Modificación Puntual 19 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente por Orden de 14 de octubre de 2002 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 31.10.2002), estableció la ordenación de la zona de suelo urbano comprendida entre la estación del AVE y el Paseo de la Rosa en el barrio de Santa Bárbara de Toledo.



La superficie de esta zona ascendía a 44.350,13 m², dividiéndose la misma pendiente de ejecución en dos unidades de actuación para su desarrollo.



Actualmente, el Ayuntamiento está tramitando el Programa de Actuación Urbanizadora de la UA 2, y así ejecutar el suelo que se ordenó en aquella Modificación 19 del PGMOU.

A continuación de estos terrenos, al norte del Paseo de la Rosa, entre el nudo de carreteras existentes al este, los terrenos ferroviarios situados al este, la línea de alta velocidad al norte, y la antigua vía férrea, hoy en desuso, en la ya citada y paralizada Modificación Puntual 29 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana se propuso la delimitación de dos unidades de actuación urbanizadora de suelo urbano no consolidado de uso residencial, para la transformación de estos terrenos, inmersos en la malla urbana pero con edificaciones abandonadas y en, algunos casos, hasta derruidas, destinadas a usos industriales. Esta propuesta se justifica en el propio PGMOU, ya que en el mismo se clasifican estos terrenos como urbanos, pero con "actividad a suprimir o trasladar", precisamente para la transformación del suelo a usos residenciales, para el cierre del barrio de Santa Bárbara en su límite noreste, teniendo en cuenta las barreras de infraestructuras existentes que realmente cierran el espacio del ámbito urbano.



Por este motivo se proponía modificar esta zona con un nuevo uso residencial, lo que supondría un incremento de aprovechamiento, y ampliar el ámbito a los límites físicos existentes, para conseguir un ámbito de suelo urbano no consolidado.



Este mismo ámbito se recogía en el Plan de Ordenación Municipal de 2007 (actualmente anulado), como una unidad residencial, la UA 10, si bien, posteriormente, en la MP 29, para que su desarrollo sea más viable, se divide en dos unidades de actuación, la UA 100 Oeste y la UA 100 Este, con las siguientes determinaciones:

Unidad de actuación 100 oeste

Las determinaciones básicas de esta unidad serían las siguientes:

- Clasificación: Urbano no consolidado
- Superficie: 21.000 m².
- Edificabilidad: 10.500 m² construidos sobre rasante.
- Aprovechamiento tipo: 0,6414 ua.

En función de los coeficientes de uso, se obtienen los siguientes aprovechamientos:

Uso pormenorizado	Superficie m ² c	Coefficiente uso	Aprovechamiento ua
Plurifamiliar	6.615	1,35	8.930,25
Plurifamiliar protegido	2.835	1,09	3.090,15
Terciario	1.050	1,38	1.449,00
Total	10.500		13.469,40

- Para el desarrollo de esta unidad de actuación hay que contar con los siguientes aspectos:
- La unidad limita al norte con la línea del ferrocarril de alta velocidad, por lo que deberá cumplir con las afecciones al respecto.
- La unidad cuenta en su interior con el cauce del arroyo de la Rosa, por lo que deberá cumplir con las afecciones al respecto de acuerdo con las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- A cargo de esta unidad se debe prever la ejecución del vial de acceso desde la rotonda conjuntamente con la unidad 100 oeste, en proporción a sus aprovechamientos tipo.
- A cargo de esta unidad se debe prever la ejecución de la zona verde de 19.705 m² de superficie exterior a la unidad conjuntamente con la unidad 100 oeste, en proporción a sus aprovechamientos tipo.

Unidad de actuación 100 este

Las determinaciones básicas de esta unidad serían las siguientes:

- Clasificación: Urbano no consolidado
- Superficie: 44.880 m².
- Edificabilidad: 22.440 m² construidos sobre rasante.
- Aprovechamiento tipo: 0,636 ua.

En función de los coeficientes de uso, se obtienen los siguientes aprovechamientos:

Uso pormenorizado	Superficie m ² c	Coefficiente uso	Aprovechamiento ua
Plurifamiliar	15.708	1,35	21.205,80
Plurifamiliar protegido	6.732	1,09	7.337,88
Terciario	0	1,38	0
Total	22.440		28.543,68

Para el desarrollo de esta unidad de actuación hay que contar con los siguientes aspectos:

- La unidad limita al norte con la línea del ferrocarril de alta velocidad, por lo que deberá cumplir con las afecciones al respecto.
- La unidad limita al este con la autovía A-42, por lo que deberá cumplir con las afecciones al respecto.

- A cargo de esta unidad se debe prever la ejecución del vial de acceso desde la rotonda conjuntamente con la unidad 100 oeste, en proporción a sus aprovechamientos tipo.
- A cargo de esta unidad se debe prever la ejecución de la zona verde de 19.705 m² de superficie exterior a la unidad conjuntamente con la unidad 100 oeste, en proporción a sus aprovechamientos tipo.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UA.100 este
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Sector suelo no consolidado (artículo 45 TRLOTAU)
C.- PLANO DE SITUACION	



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Situado al este del barrio de Santa Bárbara corresponde con una zona industrial cuyas actividades se prevén suprimir para ubicar un uso residencial plurifamiliar, ejecutando a su cargo la urbanización de la zona verde colindante y el vial de acceso desde la rotonda existente.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)			44.880 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos:			0 m ²
		Interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes		0 m ²	0 m ²
D.8.2. Equipamientos		0 m ²	0 m ²
D.8.3. Red viaria		0 m ²	0 m ²
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			No se establece %
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)			44.880 m ²

Parte de la ficha de la unidad de actuación de suelo urbano no consolidado UA.100 este de la MP 29 del PGMOU

Si bien estos son los antecedentes y el punto de partida, en esta Modificación se definirán las determinaciones actualizadas para la unidad UA 100-Este, teniendo en cuenta los principios aplicables del desarrollo sostenible, buscando un mejor aprovechamiento del suelo, la compatibilidad de usos y la mejor movilidad y disposición de las zonas verdes y espacios libres en relación con el resto de la ciudad y con la ubicación de la unidad.

4.- LEGISLACIÓN APLICABLE

La presente Modificación Puntual del Plan general de Ordenación Urbana de Toledo se redacta de acuerdo con la legislación aplicable vigente, en concreto:

- Decreto Legislativo 1/ 2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 06.03.2023) y sus modificaciones posteriores.

- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004) y sus modificaciones posteriores.
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales (DOCM 07.07.2010) y sus modificaciones posteriores.
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011) y sus modificaciones posteriores.
- Decreto 34/2011 de 26/04/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29.04.2011) y sus modificaciones posteriores.
- Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 30.07.2004) y sus modificaciones posteriores.
- Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha (DOCM número 30 de 13.02.2020, BOE núm. 106, de 16.04.2020)

En cuanto a la legislación sectorial, en particular, por afecciones:

- Ley 38/2015, de fecha 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, el RD 2387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y el RD 810/2007, de fecha 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones posteriores.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (BOE 30.09.2015) y el RD 1812/1994 de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23.09.1994).
- Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha (DOCM número 30 de 13.02.2020, BOE núm. 106, de 16.04.2020) y Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de septiembre de 2003).

Toda la normativa de patrimonio, accesibilidad y demás legislación concordante.

5.- CARTOGRAFÍA Y FUENTES

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

La cartografía de referencia empleada es un parcelario continuo de todo el término municipal, realizado a partir de la cartografía catastral, definido como una topología de polígonos limpia, vinculada a la referencia catastral. En principio se ha utilizado la cartografía publicada en 2016, aunque esta base puede ser actualizada en cualquier momento, sin afectar al desarrollo del Plan.

El resto de la información cartográfica (edificaciones, aceras, infraestructuras, curvas de nivel, etc...) se ha tomado de la misma cartografía catastral, de otras fuentes complementarias, así como del trabajo de campo en el caso de las curvas de nivel. La futura ordenación urbanística se vinculará únicamente al parcelario existente, a las referencias físicas que puedan identificarse fácilmente sobre el terreno, o a coordenadas geográficas precisas.

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

6.- ANÁLISIS DEL TERRENO

6.1.- ENCUADRE TERRITORIAL Y MUNICIPAL

El término municipal de Toledo cuenta con una superficie de 232 km² que abarca una franja de unos cinco kilómetros a cada lado del río Tajo. Este discurre en sentido este-oeste por el centro del término dividiendo el municipio en dos zonas muy claras.

El municipio se encuentra en el centro de la provincia del mismo nombre, constituyéndose en la capital provincial y autonómica. La población es cercana a los 80.000 habitantes.

La población original se sitúa a una altitud de 529 metros sobre el nivel del mar, constituyendo un conjunto monumental declarado patrimonio de la Humanidad. El río crea una importante vega a lo ancho de su término descendiendo desde los 462 a los 432 metros en el extremo oeste.

La altura más elevada del municipio se sitúa al sur del mismo con una cota de 701 metros, cerca de la denominada Peña Hueca.

Dentro del barrio de Santa Bárbara, el planeamiento de esta zona de la ciudad en la primera mitad del siglo XX es inexistente en función de la génesis del propio barrio, el cual se crea a principios de siglo en terrenos propiedad del Ayuntamiento alrededor de la estación de ferrocarril con asentamientos descontrolados. Las construcciones existentes a principios de siglo únicamente son, además de la estación, la ermita del Paseo de la Rosa y algunas manzanas que se adosan al terraplén rocoso en las faldas

del Castillo de San Servando.

El barrio se expande siguiendo la traza de las calles de la Fuente, Santa Bárbara y Cabrahigos, sin un orden concreto y apoyado en decisiones tomadas en el momento sin que existiera un plan específico para ello. La topografía y el subsuelo de la zona condicionan su morfología produciendo edificaciones de pobre factura en calles de fuertes pendientes y estrechas.

El barrio se va consolidando progresivamente en el segundo tercio del siglo lateralmente a la carretera y ceñido en su expansión natural al sur al no poder traspasar los terrenos de la Academia de Infantería. Esto supone que el barrio queda encorsetado entre sus límites urbanos físicos, carretera y titularidades públicas de los terrenos sin posibilidad de poder realizar una expansión ordenada. El arroyo de la Rosa define asimismo un nuevo límite al sur que coincide aproximadamente con el lindero de la zona de contacto del Polígono de descongestión, aunque en esta zona existen diferentes límites entre las zonas expropiadas y las ordenadas finalmente.

El barrio cuenta con una traza pretendida y forzosamente ortogonal de calles pequeñas sobre una complicada orografía que produce, además, manzanas de superficie muy reducida y diferencias de cota o altura incontrolables. Los espacios libres que se obtienen son fruto de la no construcción de alguna de las parcelas resultantes, y siempre resultan escasos para la densidad que tiene el barrio.

6.2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Los terrenos de la nueva unidad abarcan una superficie de 43.410 m², en el límite noreste del barrio de Santa Bárbara.



La delimitación se efectúa ampliando el suelo clasificado actualmente como urbano industrial con actividad a trasladar o suprimir, con la bolsa de terreno que queda entre la zona de afección de la carretera A-42 y el propio suelo urbano, tomando como límite oeste la unidad contigua UA 100 Oeste, actualmente en tramitación.

Además, se incorpora el tratamiento de la zona verde ubicada al sur de la unidad, con una superficie total de 19.706,00 m².

6.3.- MEDIO FÍSICO

6.3.1. CLIMATOLOGÍA

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

El río Tajo hace de eje en su discurrir tranquilo hacia el oeste, a medida que describe meandros y recoge las aguas de algunos ríos notorios, como el Algodor y el Guajaraz por su margen izquierda, y el Guadarrama, por la derecha, ya en el extremo occidental del término. Recibe además las aguas de no pocos arroyos, algunos de singular discurrir, como es el caso del arroyo de la Degollada, que muere en el Tajo a través de un profundo barranco excavado por su cauce.

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

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

Los nombres y datos de localización de las estaciones utilizadas para caracterizar climatológicamente el área de estudio, tres en concreto, se exponen a continuación:

ESTACIÓN	ALTITUD	COORDENADAS GEOGRÁFICAS			
		LONGITUD W		LATITUD ORTE	
		GRADOS	MINUTOS	GRADOS	MINUTOS
MOCEJÓN	470	3	55	39	41
TOLEDO	540	4	1	39	51
BARGAS	598	4	1	39	56

La temperatura media es el promedio entre las máximas y mínimas de cada período temporal considerado (diario, semanal, mensual, estacional, anual, ...).

TEMPERATURA MEDIA MENSUAL Y ANUAL (GRADOS CENTÍGRADOS)													
ESTAC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
1	4,80	5,30	7,90	11,5	16,4	21,3	25,8	24,5	20,7	15,1	7,10	3,70	13,70
2	5,90	7,40	10,6	13,4	16,9	22,1	26,1	25,3	21,2	15,2	9,90	6,40	15,00
3	5,60	7,30	8,70	14,1	17,0	22,4	28,3	27,0	22,3	16,1	9,70	5,10	15,30

La zona está enmarcada por las isotermas anuales de 14 y 16 grados centígrados. El rango de variación entre las tres estaciones consideradas es de 1,6 grados, dándose un incremento paulatino, aunque poco notorio, en dirección este-oeste, dentro del término municipal.

El mes más frío es el de diciembre para las tres estaciones, existiendo una oscilación de 1,1 grados centígrados. En cuanto al mes más cálido, julio es el que recoge las temperaturas más altas, con una oscilación entre estaciones de 2,5 grados.

La oscilación media de temperatura, aquella obtenida mediante la diferencia entre la temperatura media del mes más cálido y la media del mes más frío, se sitúa alrededor de los tres grados centígrados, entre las tres estaciones estudiadas.

Los meses de julio y diciembre marcan respectivamente las medias de las máximas más cálidas, las medias de las mínimas menos frías y la temperatura más cálida de las máximas absolutas, para el séptimo mes del año, y las medias de las máximas menos cálidas, las medias de las mínimas más frías y la temperatura más fría de las mínimas absolutas, para el último mes del año.

El último mes de la primavera durante el que se producen heladas es septiembre, aunque en la estación más oriental, la de Mocejón de la Sagra, exista la posibilidad de aparición de heladas un día en mayo. Tras el verano, el primer mes de aparición de heladas es octubre, aunque incluso puede ser noviembre, como es el caso de la estación de Toledo capital. Los meses de diciembre y enero tienen 10 o más días de helada para las tres estaciones.

Con respecto a las características pluviométricas en el término de Toledo la denominación precipitación se puede emplear tanto para la propia lluvia como de nieve, ya que esta última es mínima. En el estudio se detallan las precipitaciones mensuales y anuales en las tres estaciones anteriores:

PRECIPITACIÓN MEDIA MENSUAL Y ANUAL (MM)													
ESTAC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
1	41	50	37	41	42	27	7	7	41	45	50	42	430
2	31	29	41	39	42	25	9	10	29	43	38	40	376
3	50	26	44	32	47	36	14	8	29	43	39	41	400

En Toledo la precipitación media anual es 376 algo inferior a las otras dos estaciones colindantes.

Las precipitaciones van descendiendo en cuantía en dirección este-oeste, a pesar que la tendencia general en el ámbito provincial es la opuesta. Parece que, en la zona central del término, donde se incluye Toledo, el descenso de las precipitaciones, poco notorio por otro lado, se debe a un mayor carácter continental.

El período más seco es, para las tres estaciones, el mismo. Abarca básicamente, los meses de julio y agosto. En cuanto a la época más lluviosa, ésta es algo más variable. El final del otoño, o ya adentrado el invierno son las épocas durante las que las precipitaciones suelen ser más abundantes.

El régimen pluviométrico está determinado por los coeficientes pluviométricos estacionales:

COEFICIENTES PLUVIOMÉTRICOS				
ESTACIÓN	INVIERNO	PRIMAVERA	VERANO	OTOÑO
MOCEJÓN	1,237	1,116	0,381	1,265
TOLEDO	1,064	1,298	0,468	1,170
BARGAS	1,170	1,230	0,580	1,020

La estación más seca es, con mucho, el verano. Sin embargo, la más lluviosa queda entre la primavera y el otoño. Existe un escalón de separación muy amplio entre la estación seca y las variables situaciones del resto de períodos estacionales. Invierno, primavera y otoño presentan coeficientes muy aproximados, y únicamente se dan grandes oscilaciones con respecto al verano.

La insolación anual media es de 2.862,6 horas, equivalentes a un 63 % de la insolación máxima posible. Julio es el mes con más horas de sol, con un promedio diario de 12,3 horas. Diciembre es el mes con una insolación media menor, de 4,4 horas diarias de

promedio.

En cuanto a la nubosidad (porción del aire enturbiada por el vapor de agua), la media anual de Toledo es de 3,6 octavos, cuando consideramos el cielo un hipotético plano dividido en ocho porciones, sobre el que se considera la cobertura de la nubosidad.

La presión media anual de Toledo Observatorio es de 716,3 mm. de mercurio, y en cada uno de los meses es la siguiente:

PRESIÓN MEDIA ANUAL (MM. MERCURIO)											
ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
717,90	716,60	715,50	714,90	715,00	416,00	716,10	715,70	716,70	716,80	717,10	716,30

Al igual que ocurre con las diferencias que se aprecian en el régimen de temperaturas y precipitaciones, la existencia del río Tajo y de su vega, supone una especialización en el régimen de vientos que se constan en Toledo. En este sentido son muy elevadas las calmas con porcentajes del treinta y cuatro por ciento. Los vientos dominantes son de componente oeste (diez meses anuales) y también este (octubre y noviembre) con valores del diecisiete y catorce por ciento respectivamente. Los meses de mayo y junio son los que cuentan con mayores vientos.

6.3.2. GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA

Los terrenos del municipio de Toledo se encuentran dentro de dos grandes unidades geológicas de la Meseta. Su sector norte pertenece a la Fosa del Tajo, con materiales de tipo detrítico sedimentario, entre los que se puede incluir la misma vega; el sector sur se encuentra en el bordocristalino del zócalo hercínico, donde hay un predominio de rocas muy antiguas, granitos y gneises que formando grandes estructuras tecto-sedimentarias se extienden hasta los Montes de Toledo. La relativa extensión del municipio y sobre todo su localización en una zona de contacto entre grandes unidades hacen que exista de cierta variedad litológica y geomorfológica.

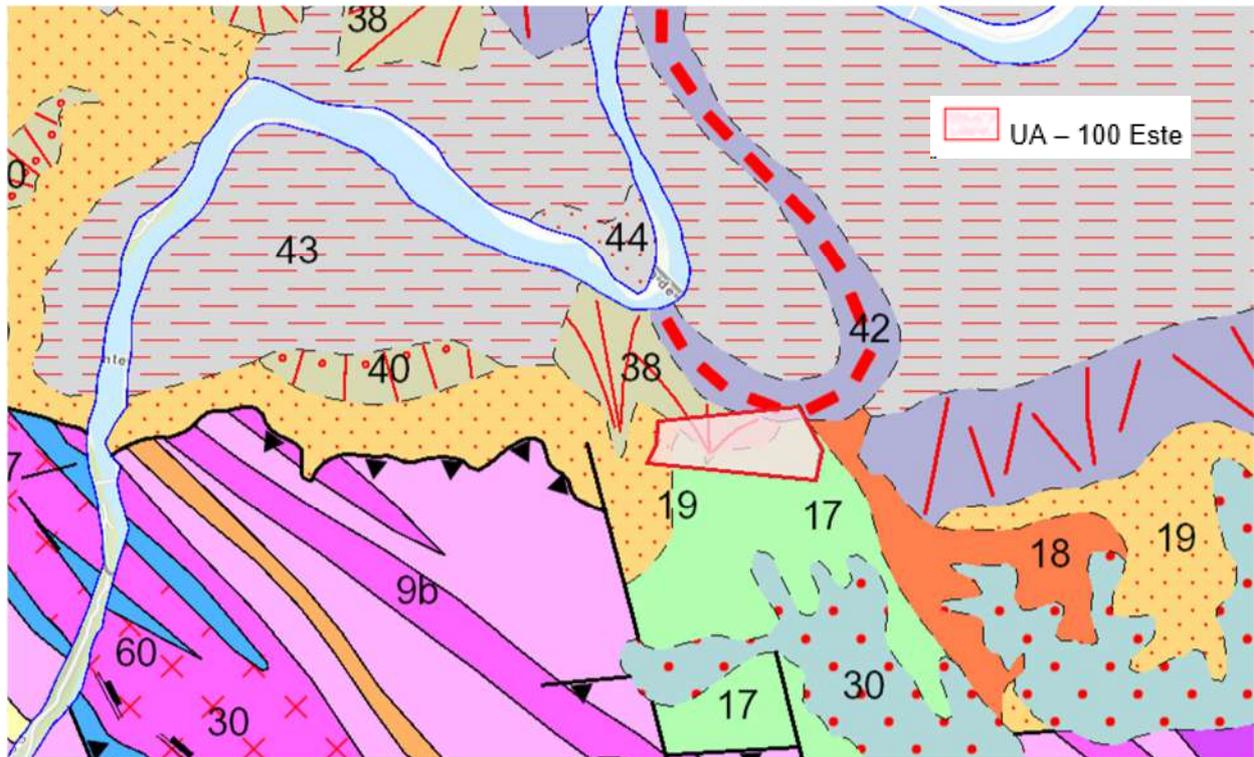
Esta situación responde a aspectos geológicos estructurales, resumidos de la siguiente forma:

- *Macizo Hercínico, en el que se incluyen los gneises de la Plataforma de Toledo.*
- *Cuenca Terciaria, en la que se incluyen las formaciones miocenas de la cuenca sedirrientaria del Tajo, arenas arcósicas del borde meridional (de coloración pardo amarillenta) y de la Facies Toledo (con detríticos gruesos). También se incluyen los depósitos pliocenos sobre la plataforma cristalina.*
- *Depósitos Cuaternarios, constituidos por los sedimentos aluviales y aluviocoluviales recientes, ligados al curso del río Tajo.*

El ámbito de la Modificación se sitúa dentro de la Hoja 629 del Mapa Geológico Nacional a escala 1:50.000 del IGME. Esta hoja se encuentra situada en el sector oriental de la provincia de Toledo incluyendo su capital, así como también apenas unos km² de la provincia de Madrid. Abarca parte del borde septentrional de los Montes de Toledo, así como la zona más meridional de la comarca de La Sagra. Fisiográficamente se ubica en el límite de la Depresión del Tajo con los Montes de Toledo.

Concretamente los terrenos objeto de actuación se sitúan sobre una gran variedad de materiales, como son arcillas blancas y rosas con intercalaciones de dolomías y areniscas en la base del cretácico superior, conglomerados, arenas y lutitas de

tonalidades rojas, del neógeno inferior-medio y gravas poligénicas, arenas, limos y arcillas del cuaternario.

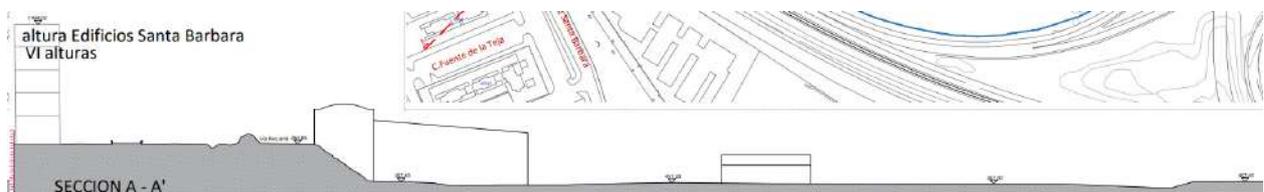


Representación de la UA – 100 Este sobre la Hoja 629 del Mapa Geológico Nacional a escala 1:50.000.

Fuente: Instituto Geológico y Minero de España. Documentación ambiental.

Los terrenos objeto de esta Modificación cuentan con acceso rodado desde la última rotonda del Paseo de la Rosa.

La UA – 100 Este presenta un relieve eminentemente plano en su interior, con una pendiente muy ligera. Si bien, respecto del espacio situado al sur de la unidad, se observa un desnivel de más de 6 metros, lo que provoca que los terrenos se encuentren a una cota de casi dos plantas por debajo de las alineaciones del resto del barrio.



En los planos de información se incluye el levantamiento topográfico y esta sección con la diferencia de cotas.

La superficie del marco de estudio no se sitúa sobre ningún punto de interés geológico (LIG).

6.3.3. HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

El terreno objeto de la Modificación está situado en la Cuenca Hidrográfica del Tajo, y sobre él no fluye ningún cauce de agua de carácter superficial. El cauce más próximo a la zona de estudio es el Arroyo de la Rosa, situado a unos 150 metros al oeste del

mismo, en el interior de la colindante unidad UA 100-Oeste. Este cauce presenta una marcada estacionalidad y se caracteriza por tener bajo caudal excepto en episodios puntuales bajo efectos de fenómenos meteorológicos.

El cauce de mayor relevancia más próximo a la zona de estudio es el Río Tajo, situado a 250 metros al norte. Como se puede ver en la imagen siguiente (figura 17), gran parte de la zona de estudio se encuentra dentro de la conocida como “zona inundable con probabilidad baja o excepcional (T=500 años)”.



Zonas de inundabilidad. Fuente: Portal de Mapas de Castilla-La Mancha. Documentación ambiental. Para valorar el riesgo de inundación de la UA – 100 Este, hay que tener en cuenta que en la llanura aluvial del río Tajo la dinámica actual subactual está condicionada como en tantos otros ríos de la meseta, por la intervención humana en el sistema, a través de la regulación de los caudales, las obras hidráulicas en las márgenes de los ríos y la extracción de áridos en el cauce (Uribelarra. 1998. y Uribelarra. et. al. 2002 y 2004).

En esta última etapa evolutiva del sistema, los factores hidroclimáticos pasan a un segundo plano. La tendencia en los últimos 50 años, como señalan estos trabajos, es el aumento de la relación de caudal líquido respecto al caudal sólido, lo que favorece la incisión del lecho, la reducción de la anchura del cauce a canal lleno y en general, del radio hidráulico.

En cuanto a la regulación hidráulica del río Tajo y prevención de avenidas, hay que señalar que el río tiene desde su entrada en el municipio hasta la confluencia con el Guadarrama un total de 12 azudes. Siete de ellos en el borde de la capital. Esta regulación es importante en el período estival pues permite mantener constante la lámina de agua y el acondicionamiento de orillas.

De forma paralela, se producen cambios en la llanura aluvial con una drástica disminución del área ocupada por barras, tanto activas como vegetadas de un 80% en los últimos 50 años, así como de canales secundarios, en lo que se puede considerar en general como zona inundable (Uribelarra. et. al. 2003). Estas modificaciones del paisaje se traducen en una aparente estabilidad del río y su llanura.

Otro factor importante a tener en cuenta es que al norte de la UA – 100 Este, circula en paralelo a la linde de la misma, la vía férrea del Ave Madrid-Toledo, la cual está situada sobre un talud artificial de unos 5 metros de altura con respecto a la altura de la llanura, que, en caso de una excepcional crecida del Río Tajo, haría de dique e impediría la llegada del cauce a la UA – 100 Este. Como se puede observar en la siguiente fotografía (figura 18), una fotografía tomada desde el norte de la vía del Ave, hacia el sur, donde al otro lado de las vías se sitúa la zona de estudio, la vía del ave le gana tanta altura al terreno, que con la cámara situada a 1.80 metros de altura impide la visión de las naves industriales que actualmente ocupan parte del terreno del área de Proyecto.



Vía del Ave Madrid Toledo.

Con estos datos y teniendo en cuenta que la zona se sitúa en la parte más limítrofe de la zona de inundación con probabilidad excepcional, se determina que el riesgo de inundación es descartable ya que el Río Tajo no tiene capacidad para desbordarse de forma en que supere el dique formado por la red ferroviaria del Ave Madrid-Toledo, ya que las vías, se encuentran a una cota de altura mayor que el límite exterior sur de la zona inundable mostrada anteriormente.

6.3.4. FAUNA Información del documento ambiental

La parcela de estudio se sitúa en un entorno predominantemente urbano. De hecho, en la mitad suroeste de la misma, existen a día de hoy unas naves actualmente en desuso. Como puede verse en las siguientes imágenes, la práctica totalidad de la UA – 100 Este está completamente antropizada, por lo que no puede conformar un espacio habitable para ninguna especie animal.



Naves situadas en la UA – 100 Este. Vistas desde el lateral oeste



Naves situadas en la UA – 100 Este. Vistas desde el extremo noroeste



Naves situadas en la UA – 100 Este. Vistas desde el sureste



Naves situadas en la UA – 100 Este. Vistas desde el sur

Con respecto a la mitad noreste de la parcela, aunque no esté urbanizada, la presión antrópica ejercida por la proximidad, tanto a las propias naves, como a la autovía de Toledo A-42, que linda en el lateral este con la UA – 100 Este, como a la línea ferroviaria de alta velocidad Ave Madrid-Toledo, que linda al norte con la UA – 100 Este, es más que suficiente para constatar casi total ausencia de especies vertebradas.

En una visita realizada a la zona, con el fin de identificar especies animales que habiten en la parcela, sólo se ha podido comprobar la presencia de algunos ejemplares de especies de vertebrados generalistas, que pueden soportar niveles tan altos de presión urbana, como son el conejo común o conejo europeo (*Oryctolagus cuniculus*) y el ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*).

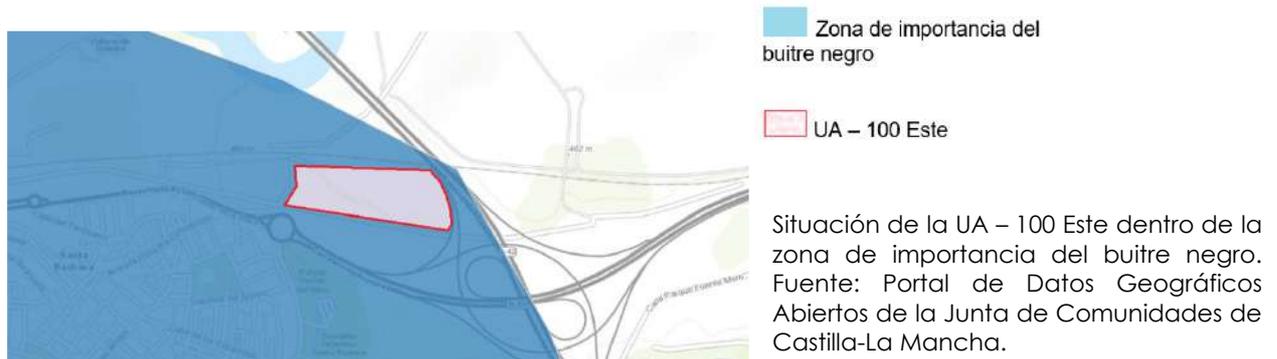
En cuanto a la avifauna existente en la zona, de igual manera se determina que no tiene especial relevancia, dado que en la parcela de estudio no existe ningún ejemplar vegetal en forma de árbol que pueda suponer un punto de anidación para las mismas y en la zona no se han encontrado especies de aves que aniden en el suelo. Durante la identificación visual de especies se observaron sobrevolando la zona especies avícolas adaptadas a los entornos urbanos como el gorrión común (*Passer domesticus*) y el carbonero común (*Parus major*).

Zona de importancia del buitre negro

Según el portal de datos geográficos facilitados por la Junta de Castilla-La Mancha, la UA – 100 Este se encuentra dentro de la zona delimitada como “zona de importancia del buitre negro”. Para contextualizar esta situación, se ha de saber, que el buitre negro (*Aegypius monachus*) es un ave carroñera de gran tamaño, llegando casi a los tres metros de envergadura, que se alimenta de cadáveres de grandes mamíferos. Tal y como indica la Sociedad Española de Ornitología (SEO Birdlife), se trata de una especie estrictamente forestal, que sitúa sus nidos en bosques mediterráneos y pinares. Esta especie es muy esquiva con el ser humano y está incluida en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas como especie vulnerable. La elevada presión humana ejercida en la zona provoca que, aunque esta localización a día de hoy continúe considerada como zona de importancia para esta especie, sea prácticamente imposible que un buitre negro se acerque a ella.

Concretando en la UA – 100 Este, el buitre negro no se ve influido por nada de lo que hay actualmente en su interior, a nivel de alimentación, de anidación o de reproducción, por lo que la ejecución del proyecto no interfiere en absoluto con esta especie.

Por último, la UA – 100 Este se sitúa justo al borde la “zona de importancia del buitre negro”, tan al borde, que, apenas a unos metros al norte o al este de la UA – 100 Este ya estaríamos fuera de esta zona de especial protección, como se ve en el siguiente mapa.



En la siguiente imagen se pone en contexto la situación geográfica en la que está situada la UA – 100 Este con respecto a la gran superficie abarcada por la zona de importancia del buitre negro, que ocupa una vasta extensión en Castilla-La Mancha.



Extensión de la zona de importancia del buitre negro. Fuente: Portal de Datos Geográficos Abiertos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Cabe resaltar que la UA – 100 Este se encuentra a 50 km de la “zona crítica del buitre negro” más cercana, situada en los Montes de Toledo, donde sí que tiene lugar esta nidificación y reproducción de esta especie.

Zona de importancia del águila imperial ibérica

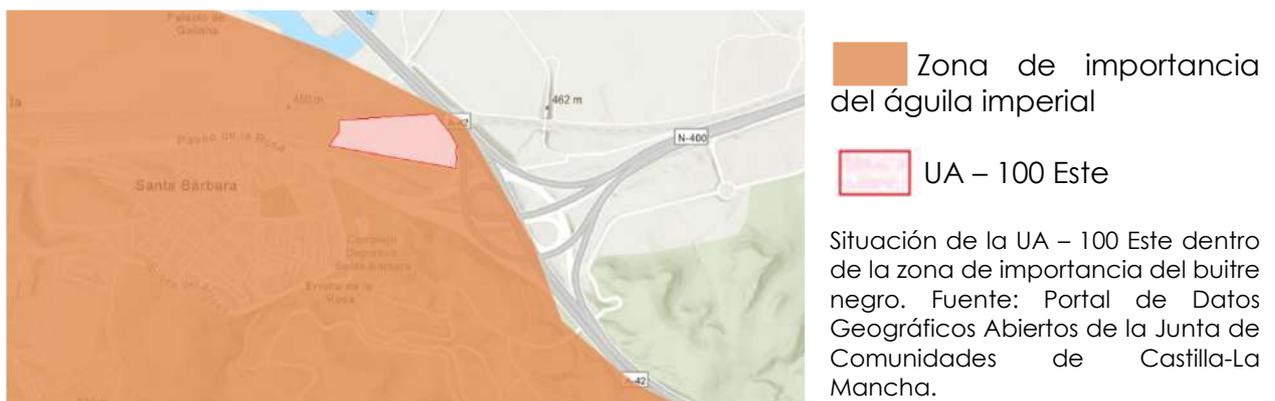
De igual manera, según la información dispuesta en el portal de datos geográficos de la Junta de Castilla-La Mancha, la UA – 100 Este se sitúa dentro de la zona delimitada como “zona de importancia del águila imperial”. El águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*), es un ave rapaz, que habita en una gran cantidad de hábitats, desde pinares en las zonas de montaña a sistemas dunares y marismas en zonas de costa. Sus mayores densidades se alcanzan en terrenos llanos o con relieves suaves, con formaciones arbóreas de importancia, aunque no dominantes (dehesas) y con buenas poblaciones de conejo.

Históricamente la persecución de esta especie hizo que las parejas supervivientes fueran

las que se refugiaron en zonas de difícil acceso y relieve abrupto, generalmente en zonas de montaña. Su recuperación ha llevado a que las nuevas parejas, y también algunas antiguas vayan ocupando espacios de llanura y penillanura.

Su alimento consiste en conejos, que cazan en solitario o en pareja. También depreda sobre liebres, palomas, cuervos y otras aves, y en menor medida zorros y pequeños roedores, y pueden alimentarse ocasionalmente de carroña. Aunque, como ya se ha descrito, el alimento principal del águila imperial ibérica sea el conejo, y este esté presente en la UA – 100 Este, la abundancia del conejo común por todo el territorio de influencia del águila imperial ibérica y su comportamiento natural esquivo, hacen prácticamente imposible que un ejemplar se viera impulsado a buscar alimento en una zona tan antropizada y urbanizada como la UA – 100 Este.

Por último, la UA – 100 Este se sitúa justo al borde la “zona de importancia del águila imperial”, tan al borde, que, apenas a unos metros al norte o al este de la UA – 100 Este ya estaríamos fuera de esta zona de especial protección, como se ve en el siguiente mapa.



En la siguiente imagen se pone en contexto la situación geográfica en la que está situada la UA – 100 Este con respecto a la gran superficie abarcada por la zona de importancia del águila imperial, que ocupa una vasta extensión en Castilla-La Mancha.



Extensión de la zona de importancia del águila imperial. Fuente: Portal de Datos Geográficos Abiertos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En otro orden, la zona no se encuentra dentro de ninguna otra zona de especial protección para la fauna existente en Castilla-La Mancha como puedan ser la de la cigüeña negra, el águila perdicera o el lince ibérico.

6.3.5.- VEGETACIÓN Información del documento ambiental

Tal y como se expuso en el apartado anterior, la vegetación es inexistente en la mitad de la UA – 100 Este que ya está urbanizada y en la parte de la parcela restante, se encuentra vegetación de tipo pasto-arbustiva de bajo valor ambiental.

Según los datos ofrecidos en el SIGPAC de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la vegetación de la mitad de la UA – 100 Este que no está urbanizada, está catalogada como pasto no sensible, tal y como se muestra en la siguiente imagen.



 Pasto no sensible

Pasto no sensible. Fuente: Portal de Mapas de Castilla-La Mancha.

En una identificación visual de las especies vegetales realizada en la UA – 100 Este, se identifican diferentes variedades de arbustos conformados por plantas leguminosas y también se constata la presencia de cardo borriquero (*Onopordum acanthium*).

En la siguiente imagen se muestra la vegetación existente en la zona, que como se puede observar, es vegetación generalista, capaz de crecer en prácticamente cualquier zona, y que, al estar tan delimitada, por la autovía, la vía del Ave y la zona urbanizada del barrio de Santa Bárbara, no está conformando una zona de interés para la fauna, ya que su acceso a ella se ve totalmente cortado. Por lo que podemos afirmar que la ejecución del proyecto no prevé una afección considerable sobre el medio vegetal.



Cabe destacar que se ha contrastado con el Atlas de Hábitats Español, que la zona se encuentra fuera de los Hábitats de Interés Comunitario (HIC).

6.3.6.- PAISAJE Información del documento ambiental

La descripción y caracterización del paisaje en el entorno del proyecto se ha basado en los datos ofrecidos por el Atlas de Paisaje de Castilla-La Mancha (Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha), que identifica y caracteriza los paisajes o unidades del paisaje, entendiendo como unidad la configuración territorial diferenciada, única y singular, que ha adquirido caracteres que la definen a través de la intervención humana, lo cual hace que naturaleza y cultura estén íntimamente relacionadas en las unidades del paisaje.

De esta manera la UA – 100 Este queda enmarcada dentro de la Unidad de “Vega del Tajo en Toledo”.

Con respecto a la unidad de Paisaje de la vega del Tajo, a su paso por la ciudad de Toledo constituye un espacio cargado de elementos físicos y humanos superpuestos, de gran significación internacional. El centro histórico de Toledo, declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, ejerce una capacidad de organización del territorio circundante, que proyecta su significado a gran parte de la Unidad de Paisaje aquí descrita. La singularidad geomorfológica del Torno del Tajo, individualizando un peñón de roca competente o resistente a la erosión, único en el tramo medio del río, determina la instalación estratégica de un núcleo de centralidad de poder territorial y cultural, permanente a lo largo de dos mil años de historia. Ese carácter central del peñón, dominando topográficamente las vegas y la campiña septentrional de la ciudad, otorga en gran parte, el valor del conjunto histórico como unidad. Sin el contexto paisajístico fisiográfico de la ciudad, no se entendería la fuerza y predominancia de ésta sobre su entorno, ni la valoración patrimonial, que erróneamente se ha venido interpretando como acotada estrictamente al perímetro amurallado.

Son muchos los aspectos que intervienen en la descripción, valoración e interpretación paisajística de esta unidad y por fuerza, una descripción sinóptica y esquemática aquí representada habrá de completarse con monografías sectoriales y detalladas. La ciudad posee la mayor concentración de bienes de interés cultural del país y la mayor densidad en número de éstos por habitante. Es un conjunto que ha recibido durante

toda la Edad Media, Moderna y Contemporánea representaciones culturales a través de las diferentes técnicas de imaginación posibles (pintura, escultura, fotografía cinematográfica, teatro, literatura, prensa, ideología y simbolismo de diferentes orientaciones políticas y corrientes culturales). En la mayor parte de ellas, el paisaje como conjunto que arropa, engloba y significa a la ciudad, ha estado presente, en la medida que es indisoluble la ciudad de su entorno. Dos millones de turistas anuales consumen, disfrutan, degradan, o enriquecen su contenido. Y la memoria colectiva, local, regional y nacional, ha dotado pasiva y activamente de una significación simbólica a la ciudad y su paisaje inmediato.

La Vega Alta, que incluye los parajes de La Huerta del Rey y La Alberquilla, está situada al oriente del Centro Histórico de Toledo donde se mantiene el paisaje histórico y el paisaje natural. La Vega Alta del Tajo está extendida antes de entrar el río en el Torno que rodea a la ciudad. Los dos parajes de la Vega Alta están limitados por los siguientes elementos geográficos: al norte por los tres últimos meandros del Tajo al llegar a Toledo; al oeste por el cauce del río que entra en el Torno; al sur por la vía ferroviaria, actualmente del AVE, y más hacia el sur se encuentra el barrio de Santa Bárbara; y al este por el Polígono Industrial-Santa María de Benquerencia. Por lo tanto, esta zona se sitúa alrededor de los barrios toledanos siguientes: el Casco Histórico, Covachuela, Salto del Caballo; Santa Bárbara; Polígono Industrial-Santa María de Benquerencia; y Azucaica.

Se entiende por fragilidad de un paisaje la susceptibilidad al cambio cuando se desarrolla una actuación sobre él. La fragilidad es función de los elementos y características ambientales que definen al punto y su entorno (pendiente, orientación, densidad de la vegetación, altura de la masa arbórea, diversidad de formaciones vegetales, contraste de formas y colores), por lo que en el caso de la UA – 100 Este, esta fragilidad del paisaje resultaría muy baja teniendo en cuenta que se trata de un entorno llano sin contrastes en el relieve, sin vegetación arbórea y con escasa diversidad de formaciones vegetales. Tampoco cuenta con láminas de agua en su interior que aporten valor paisajístico.

En relación con la cuenca visual, es un factor determinante que la UA – 100 Este esté rodeada por completo de elementos artificiales, como la vía del AVE, el paso elevado de la Autovía A-42 o el propio casco urbano del barrio de Santa Bárbara, que interfiere por completo en la cuenca visual que pudiera tenerse del paisaje desde la UA – 100 Este. En la siguiente imagen se muestra como el núcleo urbano de Santa Bárbara hace acto de presencia en la cuenca visual de la UA – 100 Este.



Presión ejercida por el núcleo urbano en el paisaje

Uno de los principales objetivos de la ejecución de la unidad se centra, precisamente, en la mejora del paisaje urbano y de la visión y percepción de esta parte de la ciudad tanto desde dentro, la continuación del Paseo de la Rosa, como desde fuera, la llegada del AVE a Toledo.

Actualmente el estado de abandono de las edificaciones y los terrenos, la falta de uso y de desarrollo, ofrece una imagen lamentable de esta parte del barrio, por lo que la ejecución de esta unidad y la transformación de los terrenos, con las cesiones al dominio público de los dotacionales correspondientes tanto del sistema local como del sistema general y la posterior ejecución de las edificaciones residenciales contribuirá, sin duda alguna, a la mejora del paisaje urbano.

6.3.7.- ÁREAS SENSIBLES, HÁBITATS Y PROTECCIONES

Tal y como se indica en el documento ambiental, en cuanto Espacios Naturales Protegidos y zonas pertenecientes a la Red Natura 2000, no se ha encontrado ninguna en el ámbito de actuación.

En relación a las Áreas Críticas derivadas de Planes de Conservación de especies amenazadas y las que declare el Consejo de Gobierno por contener manifestaciones importantes de hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial, no se prevé afección por parte del área de implantación de la modificación del proyecto en la UA – 100 Este.

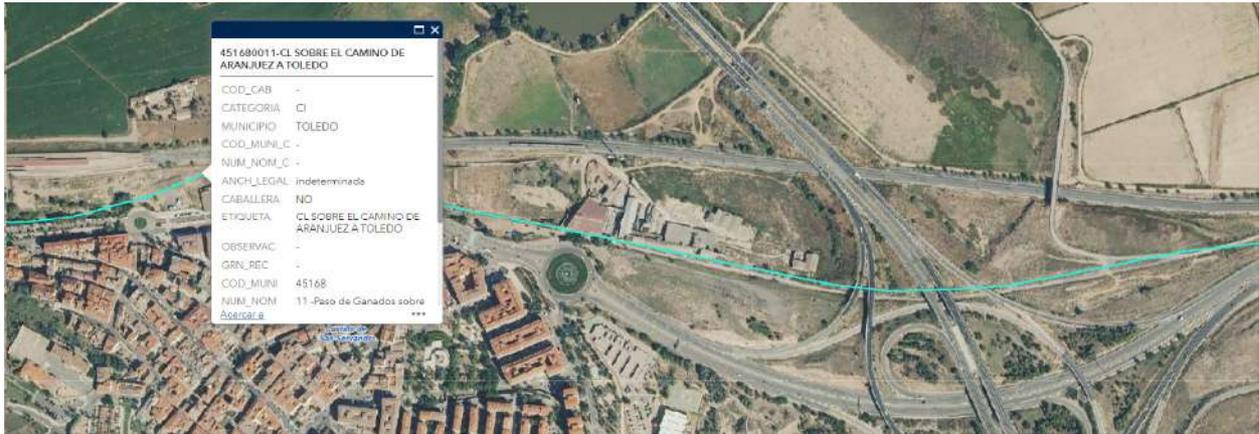
6.4.- AFECCIONES

Como ya se ha indicado, los terrenos son la continuación hacia el oeste del suelo urbano, hasta la autovía A-42. Por tanto, será de aplicación las limitaciones establecidas por la normativa correspondiente de carreteras, la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (BOE 30.09.2015) y el Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23.09.1994) y sus modificaciones posteriores.

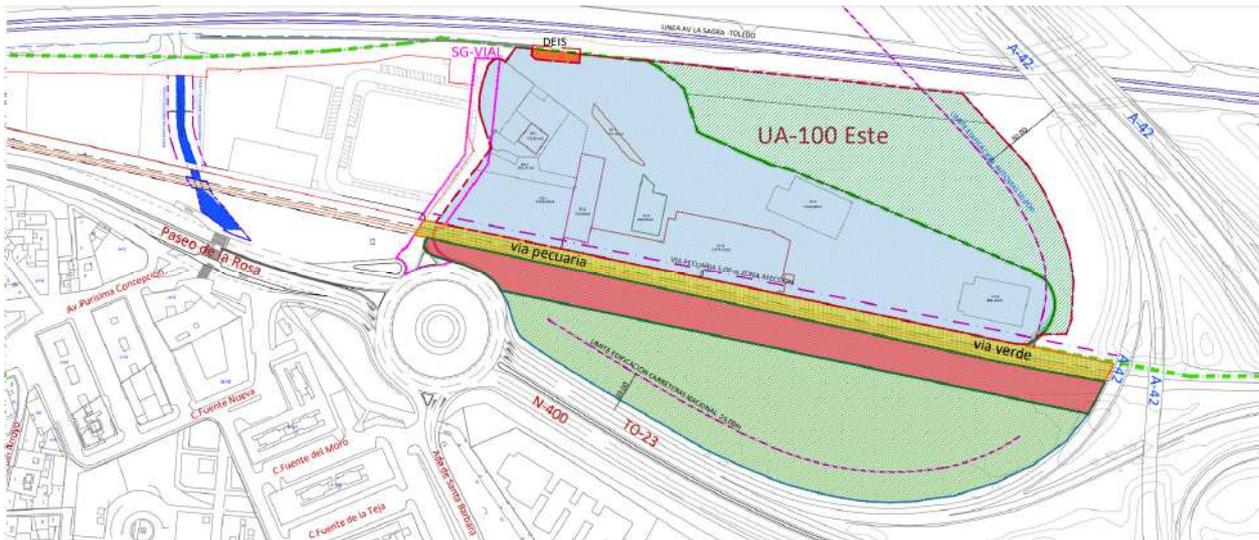
Además, al ubicarse al sur de las vías del AVE, serán de aplicación las disposiciones de la legislación ferroviaria vigente, Ley 38/2015, de fecha 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, el RD 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y el RD 810/2007, de fecha 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

En cuanto a Vías Pecuarias, al sur del límite y colindante con la UA – 100 Este transcurre el "Paso de Ganado Sobre El Camino de Aranjuez a Toledo", con una longitud de 12.865 metros. Atraviesa el término en dirección oeste/este desde Toledo a Aranjuez. Por ello, se ha planteado un diseño que respeta la normativa legal vigente respecto a dichas vías pecuarias.

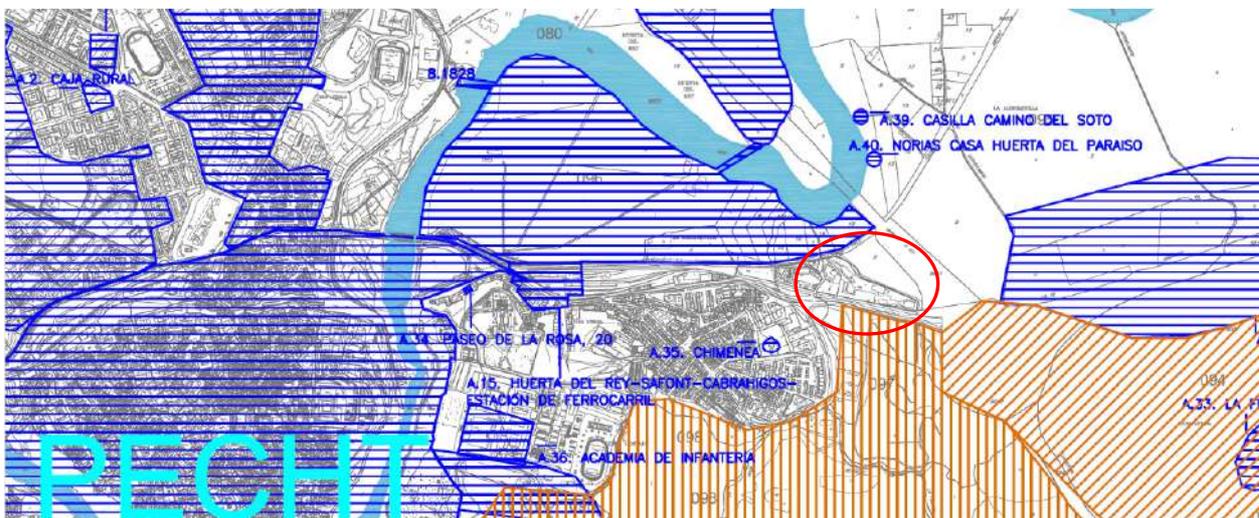
Este camino o vía pecuaria está definido en el planeamiento como vía verde, con un ancho total de 12 metros, por el que transcurre el camino que conecta con el barrio de Santa María de Benquerencia.



A su vez, se ubican fuera de la zona de policía o afecciones del Arroyo de la Rosa.



Por otro lado, no existe ningún elemento de protección o prevención en el nuevo Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural del Término Municipal de Toledo, recientemente aprobado por la Junta de Comunidades, y los terrenos no tienen afecciones en la carta arqueológica:



7.- CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS

Toledo cuenta con una comunicación por carreteras buena con todos los municipios colindantes (A-42, CM-40, N-400, N-403...). Se encuentra en un lugar estratégico, estando colindante al eje comercial de la A-42 y la zona Sur de la Comunidad de Madrid.

Estructura demográfica

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

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

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

TRABAJADORES POR ACTIVIDAD 2007		
	NUMERO	%
AGRICULTURA	3.097	2,40
INDUSTRIA	23.466	18,30
CONSTRUCCION	17.735	13,90
SERVICIOS	83.744	65,40
Total	128.042	100,00

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

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

DISTRIBUCIÓN SUPERFICIE EXPLOTACIONES	2007		2011	
	VALOR	%	VALOR	%
HERBACEOS	98.869,3	59,56	106.503,6	56,31
LEÑOSOS	21.636,3	13,03	21.639,7	11,44

PASTOS	22.479,6	13,54	29.724,5	15,72
ESPECIES FORESTALES	1.783,3	1,07	2.798,7	15,72
OTROS ESPACIOS NO AGRICOLAS	20.521,5	12,36	28.470,3	15,05
SUPERFICIES ESPECIALES	696,7	0,42	0	0
Total	165.986,9	100,00	189.136,8	100,00

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

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

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

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

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

Fuente Camerdata-AIMC

La superficie del suelo urbano es inferior al diez por ciento del total de la comarca. No obstante, esta superficie ha ido aumentando considerablemente en los últimos años, ya que ha pasado de 11.579 hectáreas en el año 2006 a la superficie actual de 16.671 hectáreas. Este aumento es debido fundamentalmente a los fuertes crecimientos de la

zona de la Sagra, en los que se han efectuado importantes desarrollos en suelos urbanos y urbanizables, en más de veinte municipios. También dentro de esta cifra figura la elevada superficie de suelo urbanizable que preveía el POM de la ciudad de Toledo en el año 2007, y que es superior a 3.100 Ha. Las superficies globales en la comarca son:

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

Fuente. Ministerio de Economía y Hacienda 2011

En el suelo rústico se pueden reseñar los siguientes datos:

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

Fuente. Ministerio de Economía y Hacienda 2010

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

Fuente. Ministerio de Economía y Hacienda 2010

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

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

Fuente. Ministerio de Economía y Hacienda 2011

TERRENOS URBANOS m ²	Solares	Parcelas edificadas
MENOS DE 100	1.494	6.587
DE 100 A 500	25.004	56.881

DE 500 A 1.000	5.340	14.629
DE 1.000 A 10.000	6.971	9.711
MAS DE 10.000	1.448	681
Total	40.257	88.489

Fuente. Ministerio de Economía y Hacienda 2011

Evolución de la Población

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

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

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

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

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

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

- El Plan General de Ordenación Urbana de Toledo de 1986 se agota completamente, salvo el suelo público del polígono de Santa María de Benquerencia, en el año 2000. En ese momento en Toledo únicamente existe suelo para viviendas unifamiliares apoyadas en la carretera de Ávila dentro de un producto muy concreto, o las grandes parcelas de la zona oeste de la ciudad (Cigarrales, San Bernardo...), con ausencia de otras tipologías residenciales.
- El suelo de la zona residencial del polígono de Santa María de Benquerencia es incapaz de resolver todos los problemas existentes de vivienda en la ciudad, ya que por su ubicación con respecto al centro entra en competencia directa con otras poblaciones que se encuentran a la misma distancia.
- La mejora de las infraestructuras de la ciudad ha permitido que los desplazamientos dentro de la ciudad mejoren, pero sobre todo ha permitido que los que se producen desde el exterior a Toledo sean prácticamente los mismos, en tiempo, que los existentes entre barrios de la ciudad.
- Esto unido a la mejora de los equipamientos sociales, deportivos y comerciales de la ciudad hace más atractiva a la capital sin que el entorno de la misma se reequipe adecuadamente. Este aspecto ya se había comprobado en el estudio poblacional de 2004, en el que se demostraba la escolarización de más de mil niños de municipios del exterior de la ciudad.
- Ante la demanda residencial existente, los pueblos del entorno de Toledo han acudido en gran medida a la reclasificación de suelos residenciales a través de programas de actuación urbanizadora que han puesto en el mercado una bolsa de suelo muy elevada y a unos precios más económicos que la ciudad. Estos nuevos desarrollos del entorno se realizan siempre en vivienda unifamiliar de baja y media densidad, que es mucho más competitiva que la existente en Toledo, ante unos precios del suelo muy inferiores a la ciudad.
- Toledo se ve en los municipios del entorno como el lugar de trabajo, compras y ocio, sin que sea el lugar elegido por muchos habitantes para ubicar su residencia. La ciudad opera con el centro de una falsa área metropolitana, ya que no se establece una ordenación del territorio de la misma que equilibre la zona de afección.
- El largo periodo de redacción del Plan de Ordenación Municipal de Toledo, que se extiende entre los años 2002 y 2007, supone que el nuevo suelo que ordena el mismo no haya estado disponible hasta los años 2008 y 2009, con la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras. De esta forma la puesta en valor del mismo ha llegado con el cambio de ciclo económico, habiéndose perdido múltiples oportunidades que han existido en el periodo anterior, y que sí han sabido aprovechar los municipios colindantes.
- Además, la anulación de este último Plan ha supuesto la ausencia del suelo inicialmente previsto con los problemas surgidos por inexistencia de planeamiento lo que supone una inseguridad jurídica evidente. La aprobación con gran rapidez de la Modificación 28 del Plan General ha paliado provisionalmente esta situación.

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

década.

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

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

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

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

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

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

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

Al mismo tiempo ha aumentado la dependencia de algunas poblaciones hacia la ciudad de Toledo, siendo esta la elegida para la utilización de diversas dotaciones de equipamiento a los que algunos municipios han renunciado. De igual forma la dependencia de las redes de infraestructura, y en especial del ferrocarril, también se produce.

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

El resto de los municipios han crecido a través de los procedimientos innovadores contemplados en el TRLOTAU duplicando, en algunos casos, las superficies de suelo previstas en las NNSS vigentes en cada caso. Argés, Burguillos, Cobisa y Olías del Rey son ejemplos de esta situación. Los únicos municipios que no mantienen la tendencia del resto son Cabañas de la Sagra, Guadamur, Mocejón y Polán, ya que sus porcentajes son inferiores al 3% anual, y similares a los de la ciudad.

El entorno metropolitano de Toledo, en su conjunto, ha crecido más deprisa que la ciudad de Toledo, y este crecimiento es mucho más significativo en la década 2001-2011, y en el periodo 2011-2018, así como el desfase entre la ciudad y el resto, probablemente por el modelo de ordenación y de creación de suelo que se ha buscado en la ciudad, a diferencia del empleado en los municipios colindantes. En cualquier caso, el crecimiento porcentual de la ciudad ha ido aumentando constantemente en las tres décadas analizadas pasando desde un 0,96%, de media anual a 1,35%, y llegando a un 2,06% anual, cifra muy elevada para una ciudad, pero que se ha reducido en los últimos siete años a un 0,20% anual.

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

Crecimiento anual medio %				
Municipio	1981-1991	1991-2001	2001-2011	2011-2018
Arges	4,79	4,56	9,48	1,77
Bargas	2,47	1,52	3,60	0,63
Burguillos	3,27	5,50	13,58	2,41
Cabañas de la Sagra	0,74	3,25	5,00	-1,30
Cobisa	5,67	21,25	8,22	0,79
Guadamur	0,67	0,62	1,32	-0,57
Magán	1,41	4,37	15,01	1,43
Mocejón	1,20	0,64	1,70	-0,23

Nambroca	3,24	4,48	4,38	1,70
Olias del Rey	7,15	3,59	4,81	1,34
Polán	1,01	0,86	2,04	-,86
Entorno metropolitano	2,62	3,12	4,71	0,75
Toledo	0,96	1,35	2,06	0,20
Total	1,41	1,87	3,25	0,41

En los últimos este crecimiento se ha reducido en varios municipios del entorno manteniéndose en cifras altas únicamente en Burguillos y Magán. Mientras en Toledo el crecimiento es inferior a la media de su entorno metropolitano. El crecimiento poblacional de la ciudad de Toledo es inferior a todos ellos, siendo la diferencia mayor al relacionarla con su propio entorno, que crece al doble que la ciudad. Es evidente que parte de la población absoluta acogida en el entorno ha provenido, en gran parte, de la propia ciudad de Toledo, al existir una fuerte inmigración a los pueblos del entorno de Toledo, motivada por la atracción de la misma.

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

En estos años pasados se había detectado, en los estudios sociológicos realizados por el Ayuntamiento de Toledo, que, ante la falta de equipamientos públicos en los pueblos cercanos a Toledo, las demandas de sus vecinos se resuelven en bastantes ocasiones, en las superficies dotacionales y de equipamiento de la ciudad de Toledo, sin que se realicen los equipamientos que serían necesarios en dichos municipios, para equilibrar las estructuras orgánicas de la zona. Es significativa la dependencia de los municipios situados al sur de Toledo en materia comercial.

El carácter metropolitano de los crecimientos de estos municipios se puede ver con claridad al analizar la movilidad debida al trabajo, existiendo una polarización en términos de empleo hacia el municipio de Toledo desde su entorno, aunque más acusado en los municipios situados al sur, existiendo además otros municipios exteriores a este entorno con una fuerte vinculación laboral de Toledo, como son Almonacid de Toledo, Casasbuenas, Layos y Polán. Los empleos vinculados al uso industrial de toda la zona metropolitana se concentran en la ciudad de Toledo, y en una pequeña proporción en su entorno, en donde existe una falta de áreas de suelo industrial, a excepción del corredor que se produce en la carretera A42 en su acceso a Toledo con actividades comerciales e industriales.

La mayor base del empleo en la ciudad se vincula los servicios que representa el 87% del total, dentro de la cual existen los empleos vinculados a la función pública, centralizados en la propia ciudad de Toledo. La administración, la sanidad o la educación se concentra de manera muy especial en Toledo, siendo prácticamente inexistente en el entorno de la ciudad. La cifra de empleos públicos asciende a cerca de 20.000, lo que representa casi un tercio del total de los puestos de trabajo de toda la zona que es algo más de 60.000 personas. La preponderancia del sector servicios se hace más evidente en los últimos años, en los que ha existido una reducción muy elevada de la construcción y también, en menor medida, en la industria. La base

económica de la ciudad se sustenta en el sector servicios, y dentro de este el adscrito a la función pública, y a las empresas vinculadas con el comercio y la hostelería, y sobre todo con el turismo.

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

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

Esta situación se solventaría si la ciudad tuviera mayor población, con lo que se hubiera podido compensar parte de los desequilibrios citados. De ahí que parte de la pérdida de las posibilidades de crecimiento en Toledo sean consecuencia de los crecimientos del entorno metropolitano, muchos de los cuales se han realizado con actuaciones puntuales innovadoras de los planeamientos de los municipios, sin que hayan recurrido a un plan de ordenación municipal o territorial que marcara la estrategia de los mismos. Si todos estos municipios del entorno de la ciudad hubieran crecido al mismo nivel que la ciudad ésta estaría aproximadamente en 94.000 habitantes, un 11% más de la que actualmente tiene.

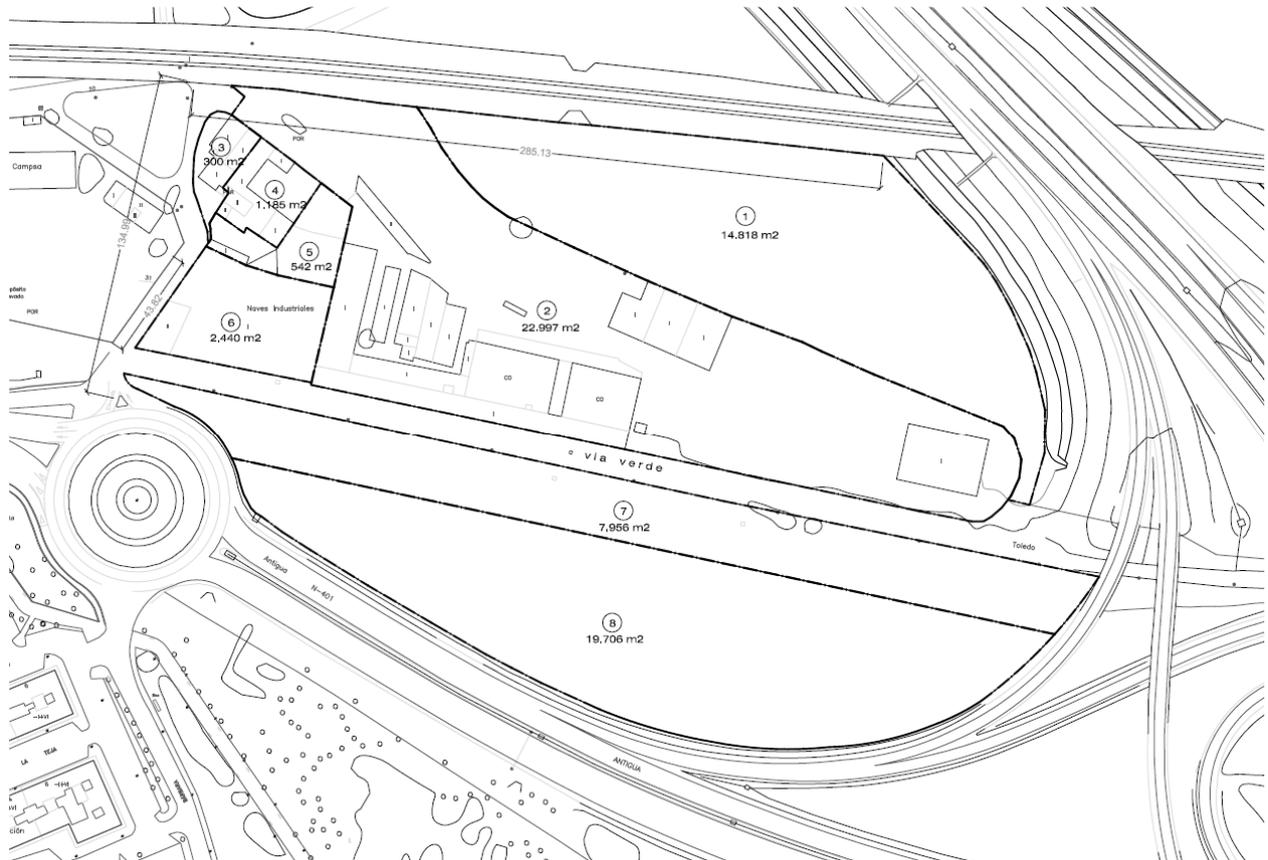
La ciudad soporta por tanto unas cargas motivadas por la ausencia de un análisis territorial del conjunto de la misma y su entorno urbano que debería haber condicionado los crecimientos de todo el conjunto metropolitano que realmente se produce.

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

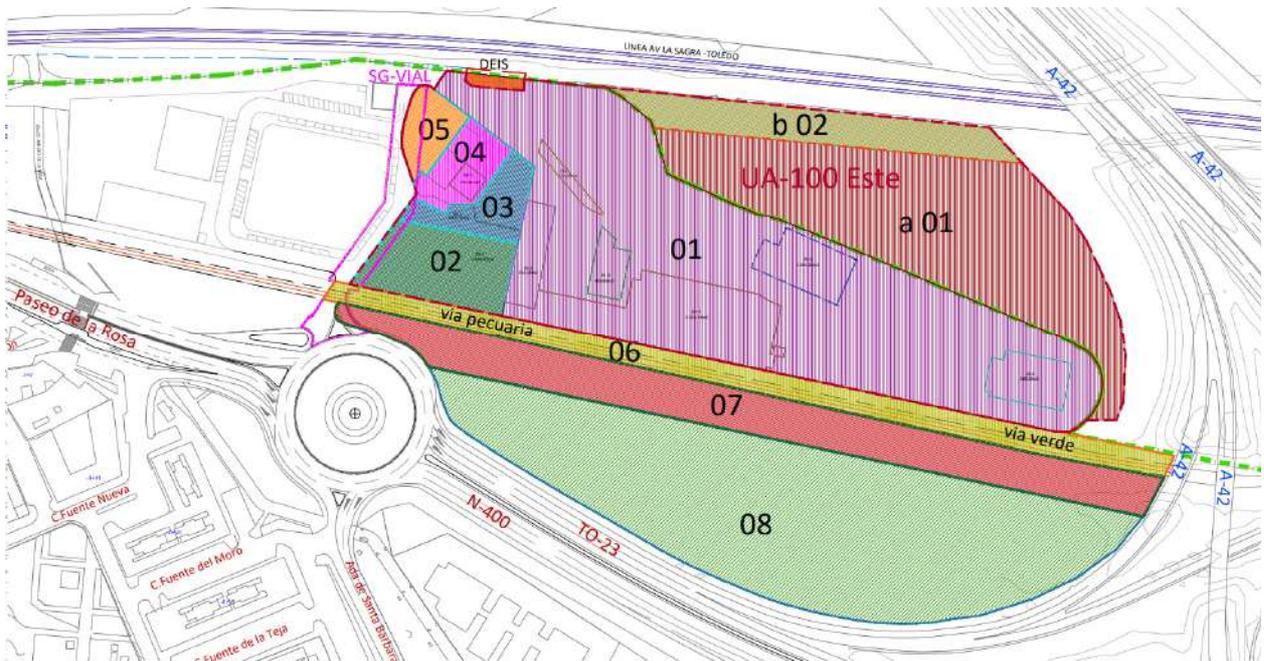
8.- MEDIO URBANO

8.1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En los planos de información se reseñan las propiedades existentes, la identificación catastral y la superficie de cada una de las parcelas de la nueva unidad.



En el Anexo de esta Memoria se aportan las fichas catastrales de cada una de las parcelas, observándose que, aunque no se recoja en la parcelación catastral, existe dentro de la parcela 01 de urbana una superficie destinada a infraestructuras de la línea de ferrocarril de 167 m², que se debe mantener como dotacional de infraestructuras ya afecto a su destino, DEIS, y, en consecuencia, no se incluye en la delimitación de la unidad, siendo la estructura de la propiedad la siguiente:



LEYENDA PARCELAS CATASTRO				
SUELO URBANO. PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA 1986. SANTA BÁRBARA				
Sombreado	Parcela	Superficie Catastral m2	Referencia Catastral	% de cada parcela en la sup catastral
	01	22.830,00	4731001VK1143B0001QG	52,60
	02	2.440,00	4731002VK1143B0001PG	5,60
	03	1.239,00	4731003VK1143B0001LG	2,80
	04	1.185,00	4731004VK1143B0001TG	2,70
	05	898,00	4731005VK1143B0001FG	2,10
Sup. Total Suelo Urbano		28.592,00		65,80

	SISTEMA GENERAL	2.031,00 m2
--	-----------------	-------------

LEYENDA PARCELAS CATASTRO				
SUELO RUSTICO. Ps Rosa. Suelo poligono 95 parcela 32				
Sombreado	Parcela	Superficie Catastral m2	Referencia Catastral	% de cada parcela en la sup catastral
	a 01	11.770,00	45900A095000320000XI	
	b 02	3.048,00		
Sup. Total Suelo Rustico		14.818,00		34,20

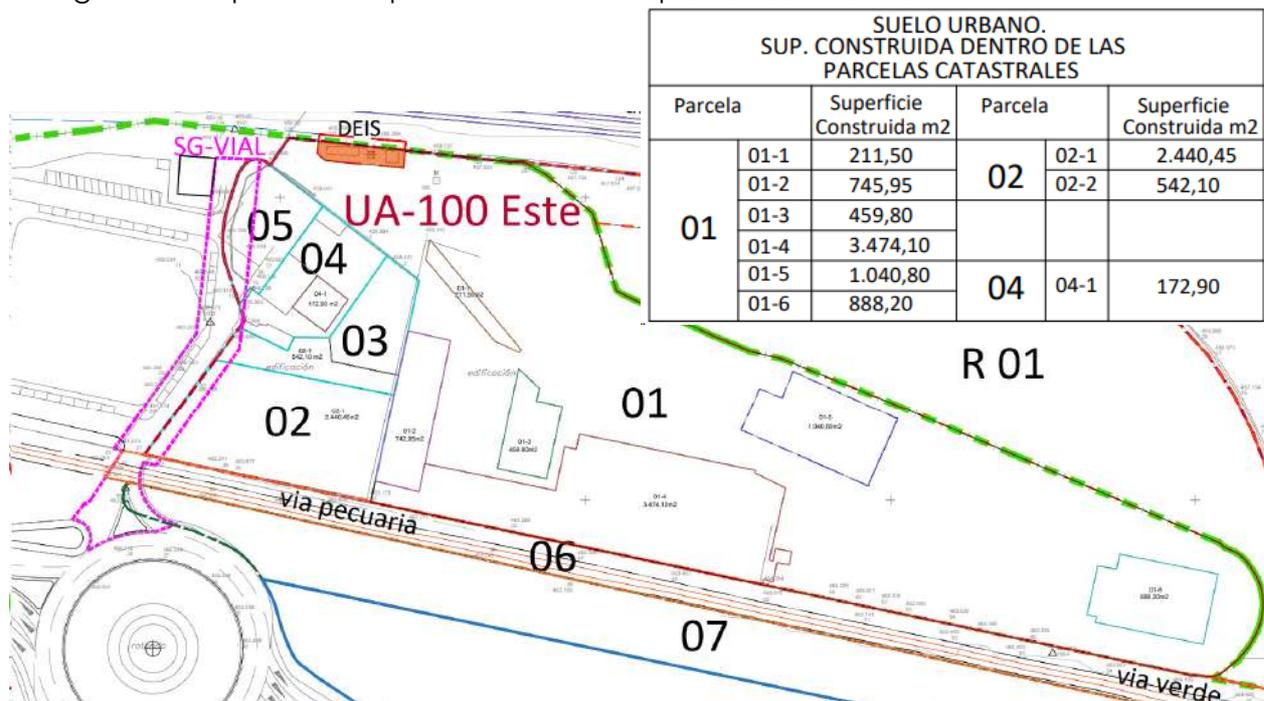
LEYENDA PARCELAS CATASTRO				
Sombreado	Parcela	Superficie Catastral m2	Referencia Catastral	
	06	4.768,00	VIA PECUARIA/ VIA VERDE	
	07	7.956,00	4730801VK1143B0001TG	
	08	19.706,00	4730802VK1143B0001FG	

8.2.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

El ámbito de actuación lo componen terrenos y construcciones que en su momento albergaron actividades industriales. En el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo se prevé su eliminación y el cambio de uso para completar la ciudad con edificaciones de usos residenciales plurifamiliares y continuar con la ejecución de esta parte del barrio, actualizando tanto la concepción del espacio público como el uso del suelo, y aprovechando vacíos urbanos para dar respuesta a la actual demanda de vivienda y zonas verdes en la ciudad, todo ello ligado con los principios del urbanismo y el desarrollo sostenible.



En el terreno existen diferentes construcciones industriales, actualmente en desuso, con las siguientes superficies especificadas en los planos de información:



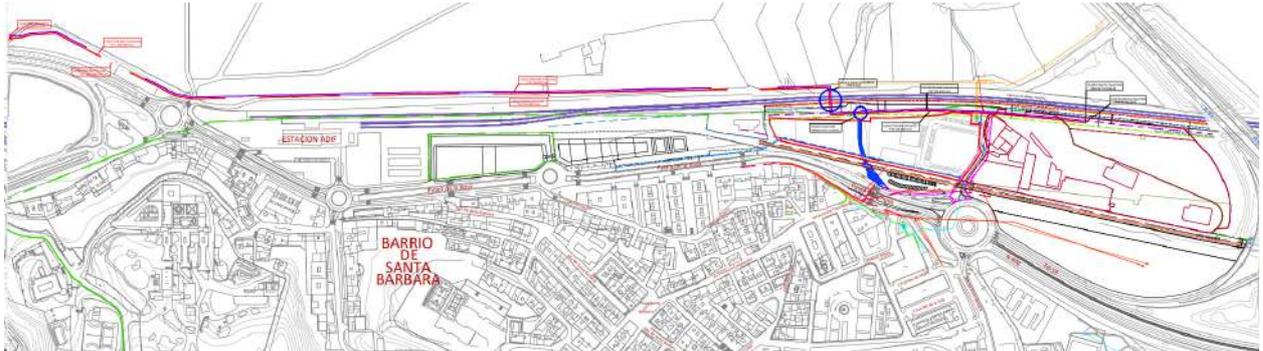
8.3.- ACCESOS Y VIALES. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El ámbito de actuación cuenta con la conexión a las infraestructuras existentes al suroeste de la unidad, en la última rotonda del Paseo de la Rosa, según se puede observar en el correspondiente plano de información, si bien, en cuanto al saneamiento, y dado que el colector actual del Paseo de la Rosa no es separativo y no puede absorber la nueva demanda del desarrollo de las unidades, además de que se ubica a una cota superior a la de los terrenos y necesitaría de bombeo, se hace necesaria la ejecución de un nuevo colector con redes separativas que circule paralelo a la vía del ave y conecte con el paso actual del río, en la infraestructura existente conocida como los tornillos, para evacuar las aguas hacia la nueva depuradora de Estiviel.

Este nuevo colector deberán costearlo las dos nuevas unidades, UA-100 Oeste y UA-100

Este, proporcionalmente a los aprovechamientos que se establecen en el planeamiento.

En el plano de información I-07 se han reflejado las infraestructuras existentes y las nuevas conexiones, incorporando el trazado del nuevo colector de saneamiento.



Por otro lado, se observa que se debe modificar el acceso actual desde la rotonda, para mejorar el funcionamiento de la misma, siendo los terrenos afectados del Ayuntamiento con calificación de viario, por lo que no se modifica su uso, y se mejora la funcionalidad de la rotonda.

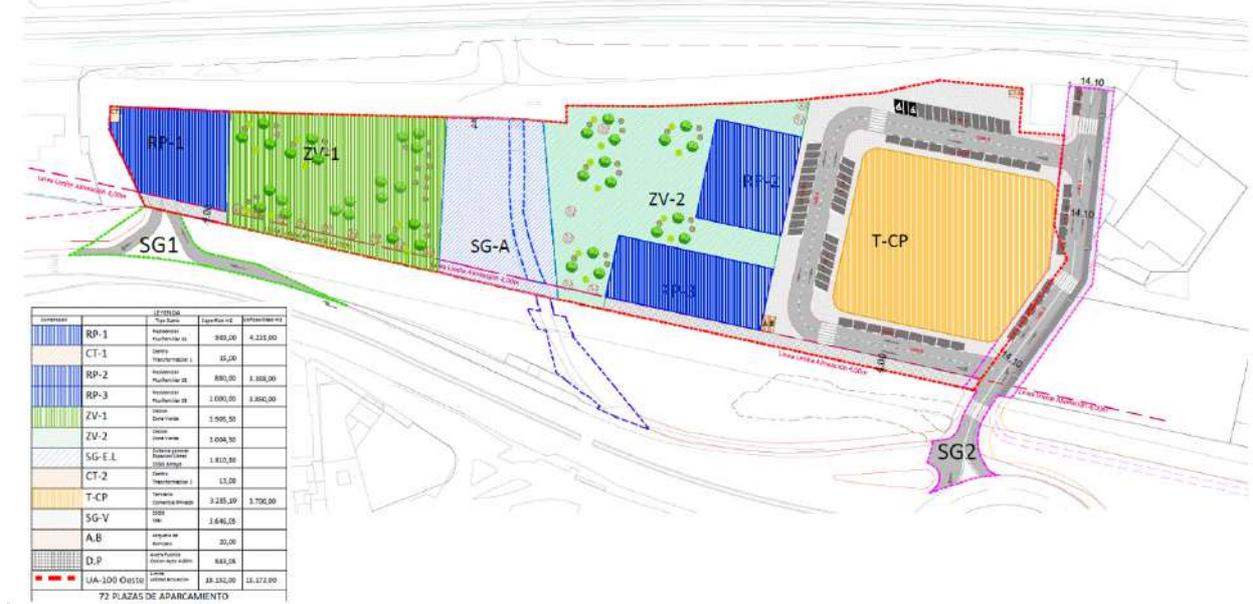


Acceso actual (amarillo) y acceso propuesto (azul)

9.- PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN

En lo que afecta al ámbito y al desarrollo de la zona, actualmente y para así completar el desarrollo del suelo que se ordenó en aquella Modificación 19 del PGMOU, se está tramitando el Programa de Actuación Urbanizadora de la UA-2 ADIF, pendiente de aprobación y adjudicación.

Además, se ha procedido a la tramitación para la aprobación de las bases del Programa de Actuación Urbanizadora para impulsar el desarrollo de la UA 100 Oeste colindante, con la que esta unidad comparte el sistema general viario de acceso y la nueva infraestructura de colector de saneamiento:



En el plano de información I-08 de Planeamiento en tramitación o en ejecución, se ha recogido la situación de estas unidades:



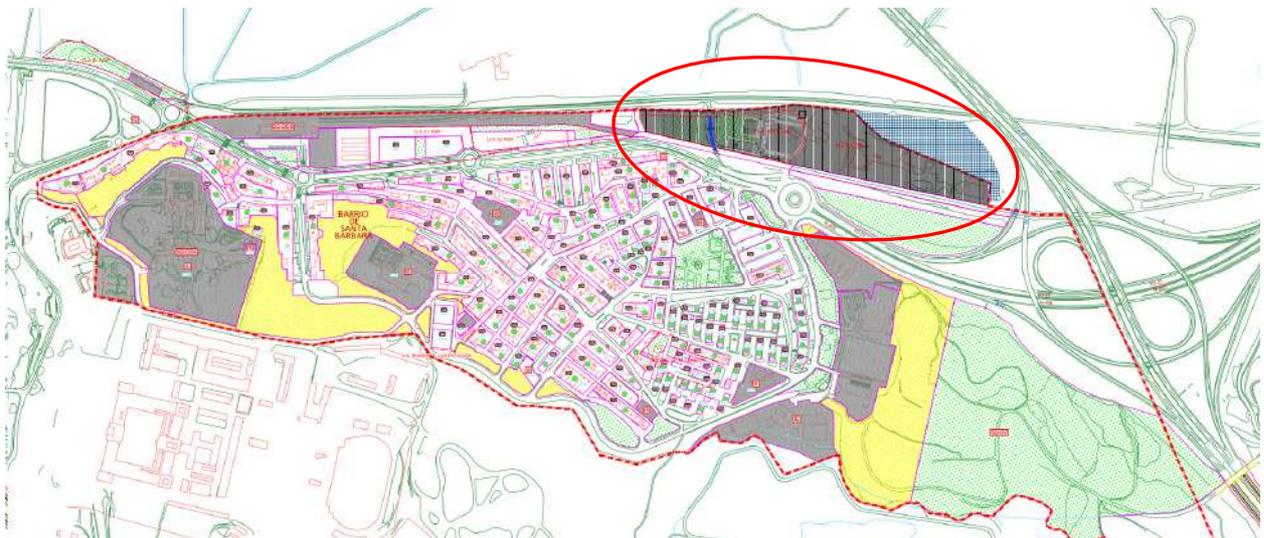
Por otra parte, el Ayuntamiento de Toledo en la Memoria, diagnóstico y avance del Plan de Ordenación Municipal, dentro de los objetivos del POM, establece en su punto 8.4.2. *La infraestructura natural como unificadora y vertebradora de la ciudad, la recuperación y rehabilitación de la antigua vía del Ferrocarril a Bargas, que cruza el río Tajo y conecta los barrios de Santa Bárbara y Azucaica, actualmente en desuso:*



Esta actuación actualmente se encuentra ejecutada dentro de la estrategia EDUSI y, como vemos, la conexión con el barrio de Santa Bárbara se efectúa a través de los terrenos de la futura UA-100 Este, y del sistema general SG2, por lo que la definición final del diseño tanto de la unidad como del viario deberá tener en cuenta las pautas y directrices del Proyecto de conexión entre barrios.

10.- DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES

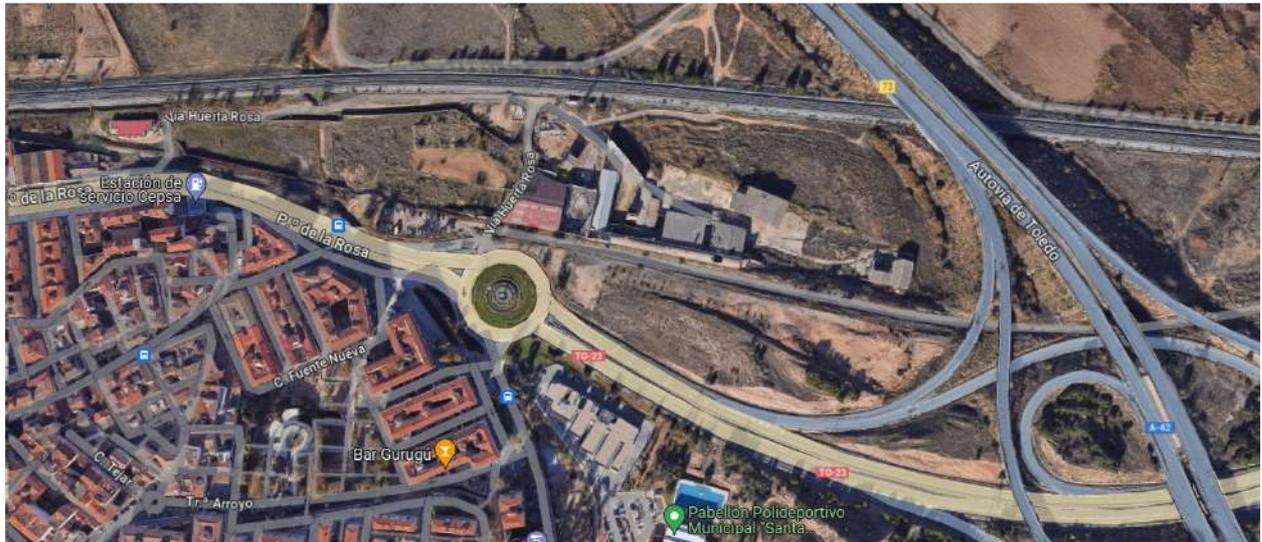
El barrio de Santa Bárbara, al norte de su vía principal, el Paseo de la Rosa, y hasta el límite físico y funcional de la vía de ferrocarril, albergaba usos industriales que en todas las planificaciones del municipio (PGMOU de 1986) se prevén sustituir por usos residenciales, más acordes con la estructura y necesidades del barrio, toda vez que los usos industriales se debían ubicar en el Polígono de Santa María de Benquerencia.



Para ello se definen varias unidades de actuación en la Modificación Puntual 19 del PGMOU, para ir desarrollando este suelo, con uso residencial, empezando por la parte este, más cercana al resto de la ciudad, ordenando el terreno al oeste en el Plan de Ordenación Municipal y, tras su anulación, en la Modificación Puntual 29 del PGMOU, que por motivos procedimentales no continúa con su tramitación, iniciándose por el Ayuntamiento un proceso de participación con la propuesta de ordenación del nuevo Plan de Ordenación Municipal.

Ante la necesidad y gran demanda de suelo finalista residencial que hay en la actualidad, y dado el proceso tan largo de tramitación que lleva un Plan de Ordenación Municipal, se hace necesario tramitar la presente Modificación del PGMOU de Toledo, que delimita la unidad ya prevista tanto en el anulado POM de 2007, como en la citada Modificación Puntual 29 del PGMOU como en el POM que actualmente se está redactando por el Ayuntamiento, con el objetivo fundamental de aprovechar los recursos, sinergias e infraestructuras, dotar de viviendas a la población, completar vacíos urbanos, y cumplir con los principios del urbanismo sostenible para rematar el desarrollo del suelo que se ordenó en aquella Modificación 19 del PGMOU y cerrar el suelo urbano del barrio, entrada y fachada principal de la ciudad desde el AVE Madrid Toledo.

El terreno a incluir en la unidad lo define el propio suelo urbano actual y las infraestructuras existentes, incorporando parte del suelo clasificado como no urbanizable de protección en el PGMOU, aunque en el POM de 2007 ya se clasificaba como urbano dentro de la unidad de actuación, quedando justificada su incorporación por la total ausencia de valores naturales, debido a la presión antrópica ejercida por la proximidad, tanto a las propias naves, como a la autovía de Toledo A-42, que linda en el lateral este con la UA – 100 Este, como a la línea ferroviaria de alta velocidad Ave Madrid-Toledo, que linda al norte con la UA – 100 Este.



En lo que afecta a las infraestructuras, se estima necesaria la mejora del acceso desde la rotonda del Paseo de la Rosa y la ejecución de un nuevo colector separativo de saneamiento, por la saturación actual del existente en el Paseo de la Rosa.

ANEXO. PARCELAS CATASTRALES

A continuación, se incorpora la información catastral sobre las parcelas de la unidad.



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 4731001VK1143B0001QG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
FC HUERTA ROSA 4
45006 TOLEDO (TOLEDO)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida: 1.164 m²
Año construcción: 1978

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1,0/0/1	740
ALMACEN	1,0/0/2	212
ALMACEN	1,0/1/1	212

PARCELA

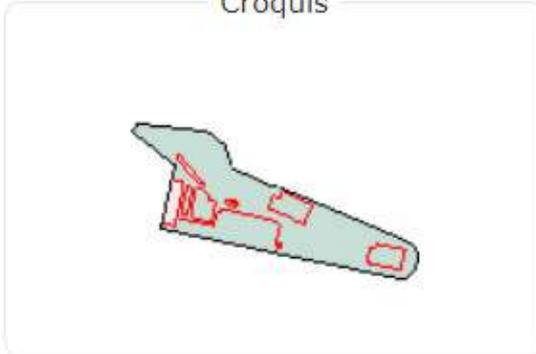
Superficie gráfica: 22.997 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



PARCELA CATASTRAL 4731001VK1143B



Croquis



Fotografía fachada



Parcela construida sin división horizontal
FC HUERTA ROSA 4
TOLEDO (TOLEDO)
22.997 m²

Más información de la parcela ▼

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES



4731001VK1143B0001QG FC HUERTA ROSA 4
Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosa | 1.164 m² | 100,00%
| 1978

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4731004VK1143B0001TG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
FC HUERTA ROSA 2(T)
45006 TOLEDO (TOLEDO)

Clase: URBANO

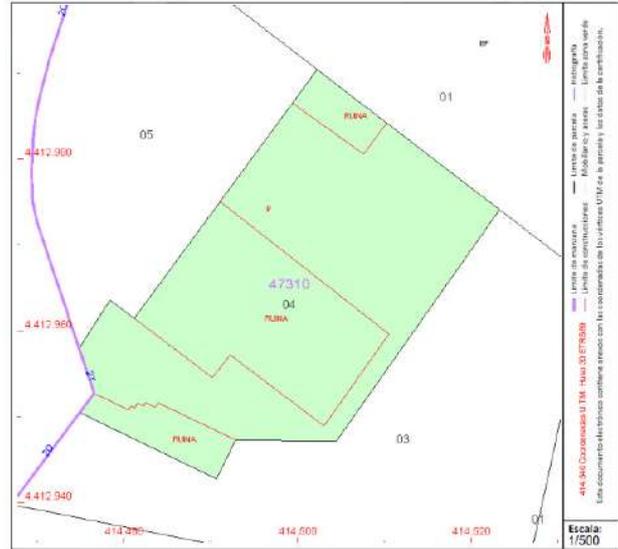
Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

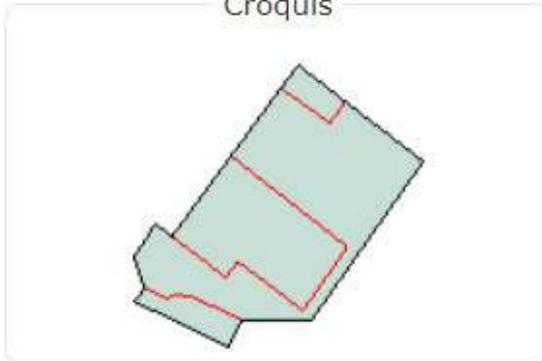
Superficie gráfica: 1.185 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:



PARCELA CATASTRAL 4731004VK1143B



Croquis



Fotografía fachada



FC HUERTA ROSA 2(T)
TOLEDO (TOLEDO)
1.185 m²

Más información de la parcela 

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES



4731004VK1143B0001TG FC HUERTA ROSA 2 (T)
Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosa | | 100,00% | 0

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 45900A095000320000XI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PS ROSA Suelo Polígono 95 Parcela 32
45006 TOLEDO (TOLEDO)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

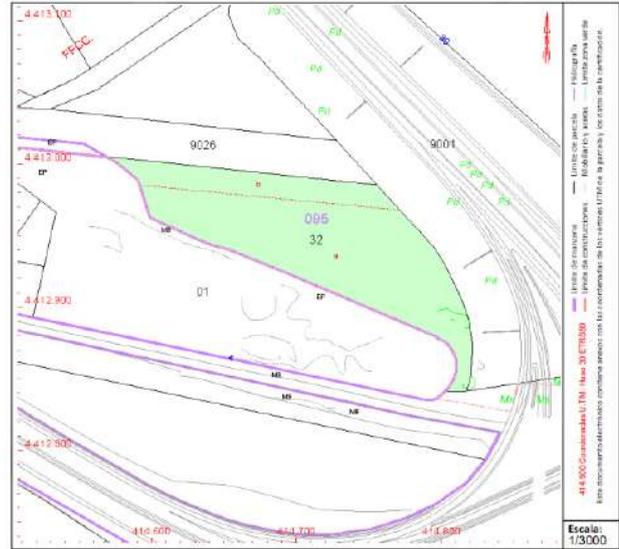
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	I- Improductivo	00	11.770
b	I- Improductivo	00	3.048

PARCELA

Superficie gráfica: 14.818 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

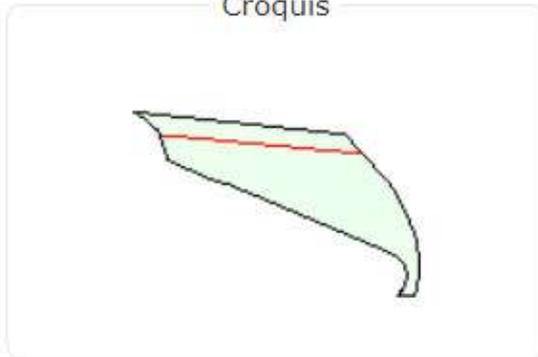
Tipo:



PARCELA CATASTRAL 45900A09500032



Croquis



Fotografía fachada



PS ROSA Polígono 95 Parcela 32
TOLEDO (TOLEDO)
14.818 m²

Más información de la parcela ▼

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

45900A095000320000XI

Agrario | |

Parcela del Ayuntamiento afectada por la modificación del acceso viario actual



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4730801VK1143B0001TG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS ROSA Suelo
45006 TOLEDO [TOLEDO]

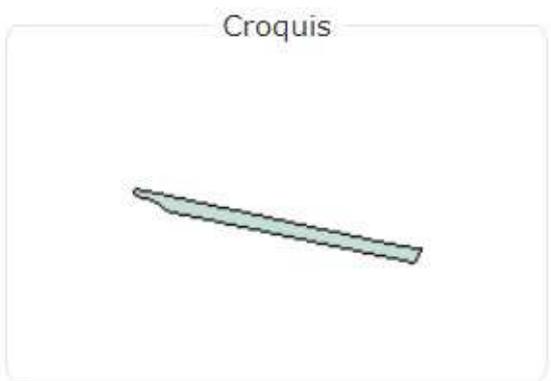
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 7.066 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



PARCELA CATASTRAL 4730801VK1143B 



PS ROSA
TOLEDO (TOLEDO)
7.956 m²

Más información de la parcela 

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES 

4730801VK1143B0001TG PS ROSA Suelo
Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosa | | 100,00% | 0

Parcela s acondicionar como zona verde al sur de la unidad, colindante con la anterior municipal:



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 4730802VK1143B0001FG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS ROSA Suelo
45006 TOLEDO [TOLEDO]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

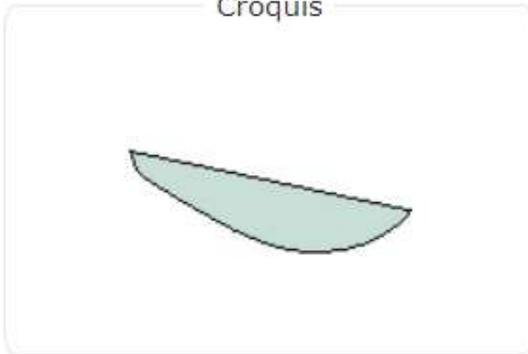
Superficie gráfica: 19.706 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



PARCELA CATASTRAL 4730802VK1143B



Croquis



PS ROSA
TOLEDO (TOLEDO)
19.706 m²

Más información de la parcela ▼

Fotografía fachada



INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES ⓘ



4730802VK1143B0001FG PS ROSA Suelo
Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosa | | 100,00% | 0

MEMORIA JUSTIFICATIVA

0.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PLANIFICACIÓN

Una vez estudiado y analizado el medio físico en el que están situados los terrenos objeto de esta modificación puntual, se puede constatar que la presente zona, situada al noreste del núcleo urbano del barrio de Santa Bárbara en Toledo, presenta buenas aptitudes para poder ser desarrollada. Esta aptitud se basa en la existencia de efectos positivos para el municipio y para el propio terreno, así como en la ausencia de condicionantes que supongan un impacto negativo para el medio natural o urbano.

La ordenación que se propone en esta modificación mantiene la premisa establecida en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo de suprimir el uso industrial que antiguamente tenían los terrenos para disponer usos residenciales que ayuden a conformar el barrio en su lindero noreste, incorporando los suelos que quedan en el interior de las infraestructuras ejecutadas posteriormente a la aprobación del Plan General, en el año 1986, y que lo cierran física y funcionalmente, modelando y mejorando el paisaje urbano de acceso a la ciudad, principalmente desde el AVE a Madrid y desde el este, la carretera N-400.



Se trata de una modificación de la ordenación estructural del planeamiento vigente al incorporar terrenos que, si bien en el Plan de Ordenación Municipal del 2007 se incorporaban dentro de la unidad de actuación de suelo urbano no consolidado, al anularse éste en el año 2018 volvieron a tener la antigua clasificación de no urbanizables de protección definida en el Plan de 1986. Se establece para el ámbito el uso principal residencial plurifamiliar, eliminando el actual industrial, delimitándose una unidad de actuación urbanizadora para ejecutar el desarrollo del suelo y completar las conexiones y las infraestructuras necesarias para el nuevo uso, buscando el óptimo aprovechamiento de los terrenos y de las zonas verdes y espacios públicos resultantes.

Por otro lado, se conecta la unidad con el Paseo de la Rosa mejorando el funcionamiento de la rotonda actual y se acondiciona la zona verde ubicada al sur de la unidad, entre ésta y la TO-23 (así denominada la N-400 en su tramo de acceso a la ciudad), respetando la antigua vía de ferrocarril y camino pecuario que limita al sur la

unidad, para su posible conversión y conexión con la vía verde con carril bici que comunique Santa Bárbara con el Polígono.

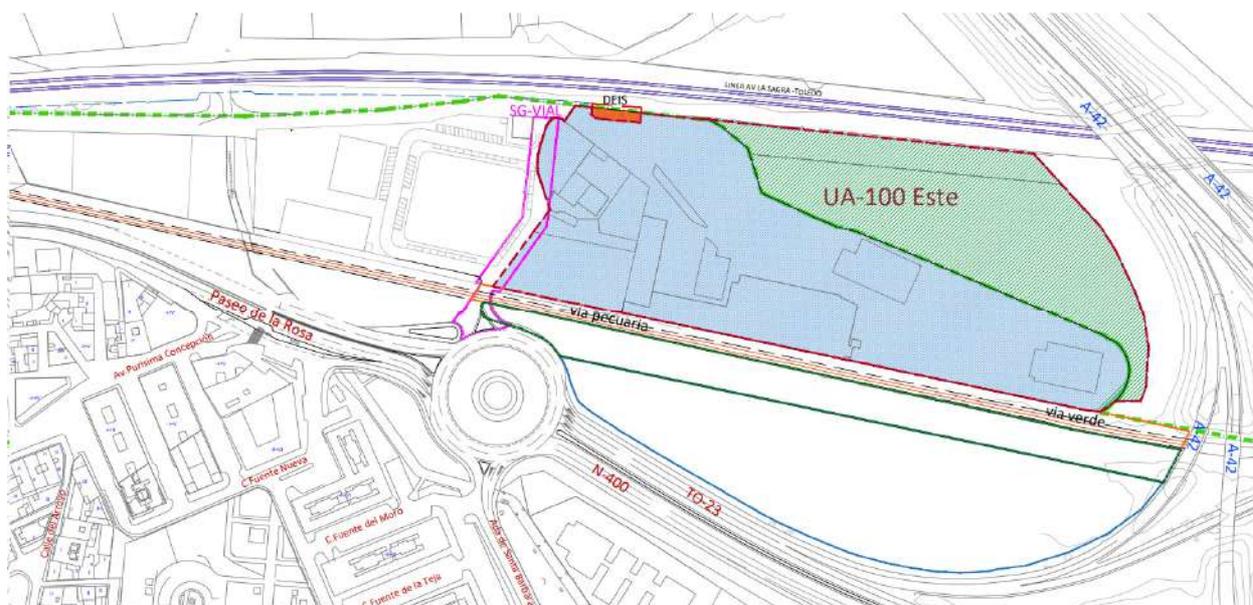
Las superficies respetan los estándares de calidad urbana establecidos en la normativa y, en cuanto al producto inmobiliario resultante, se busca un equilibrio entre las cargas del terreno, la capacidad del suelo y la configuración volumétrica de la zona y, en todo caso, se deberá justificar la calidad de la propuesta arquitectónica constructiva que se proyecte en los terrenos resultantes con el paisaje y espacios urbanos de la ciudad.

1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A continuación, se justifican y definen las diferentes determinaciones y parámetros relativos a la ordenación estructural.

1.1. ADECUACIÓN AL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Ante la necesidad y gran demanda de suelo finalista residencial que hay en la actualidad, y dado el proceso tan largo de tramitación que lleva un Plan de Ordenación Municipal, se hace necesario tramitar la presente Modificación del PGMOU de Toledo, que delimita una unidad ya prevista tanto en el anulado POM de 2007, como en la Modificación Puntual 29 del PGMOU como en el POM que actualmente se está redactando por el Ayuntamiento, con el objetivo fundamental de aprovechar los recursos, sinergias e infraestructuras, dotar de viviendas a la población, completar vacíos urbanos, y cumplir con los principios del urbanismo sostenible para rematar el desarrollo del suelo que se ordenó en aquella Modificación 19 del PGMOU y cerrar el suelo urbano del barrio, entrada y fachada principal de la ciudad desde el AVE Madrid Toledo.

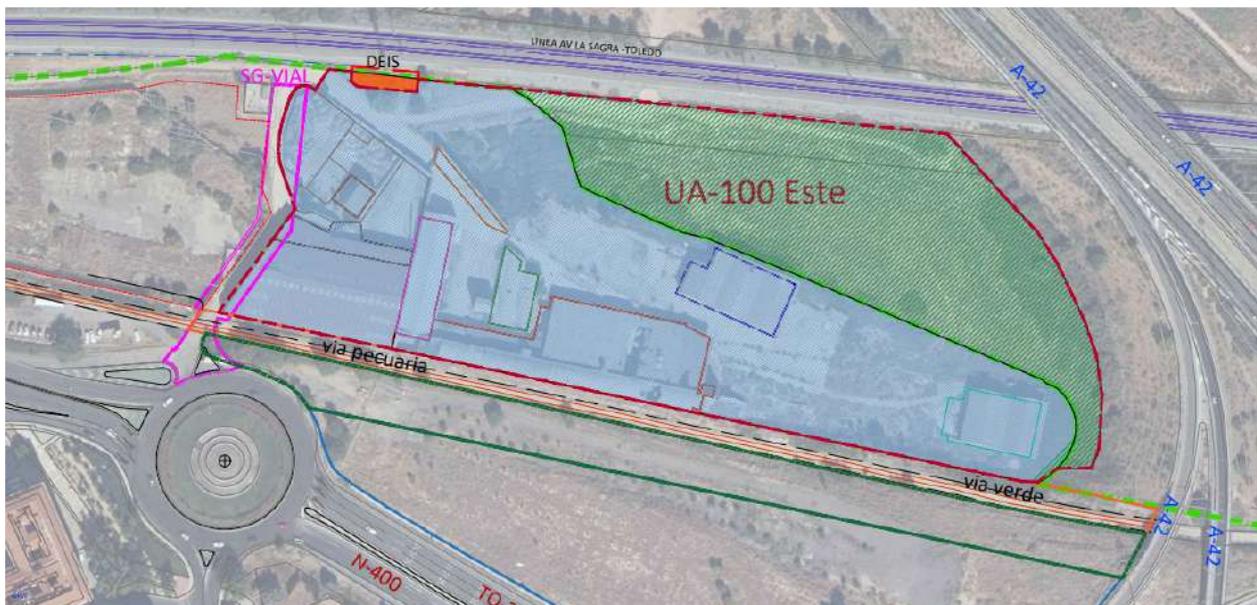


El terreno a incluir en la unidad de 43.410,00 m² de superficie, lo define los 28.592,00 m² de suelo clasificado actualmente como urbano industrial con uso a extinguir y las infraestructuras existentes, incorporando 14.818,00 m² de suelo clasificado como no urbanizable de protección en el PGMOU, aunque en el POM de 2007 ya se clasificaba

como urbano dentro de la unidad de actuación, quedando justificada su incorporación por la total ausencia de valores naturales, debido a la presión antrópica ejercida por la proximidad, tanto a las propias naveas, como a la autovía de Toledo A-42, que linda en el lateral este con la UA – 100 Este, como a la línea ferroviaria de alta velocidad Ave Madrid-Toledo, que linda al norte con la UA – 100 Este.

1.2. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIES DE LA UNIDAD. SSGG DE COMUNICACIÓN

La nueva unidad se delimita según estaba planteada en la Modificación Puntual 29 del PGMOU, si bien, se reordena el acceso desde la rotonda actual del Paseo de la Rosa, para mejorar la movilidad existente y recogida en el PGMOU.



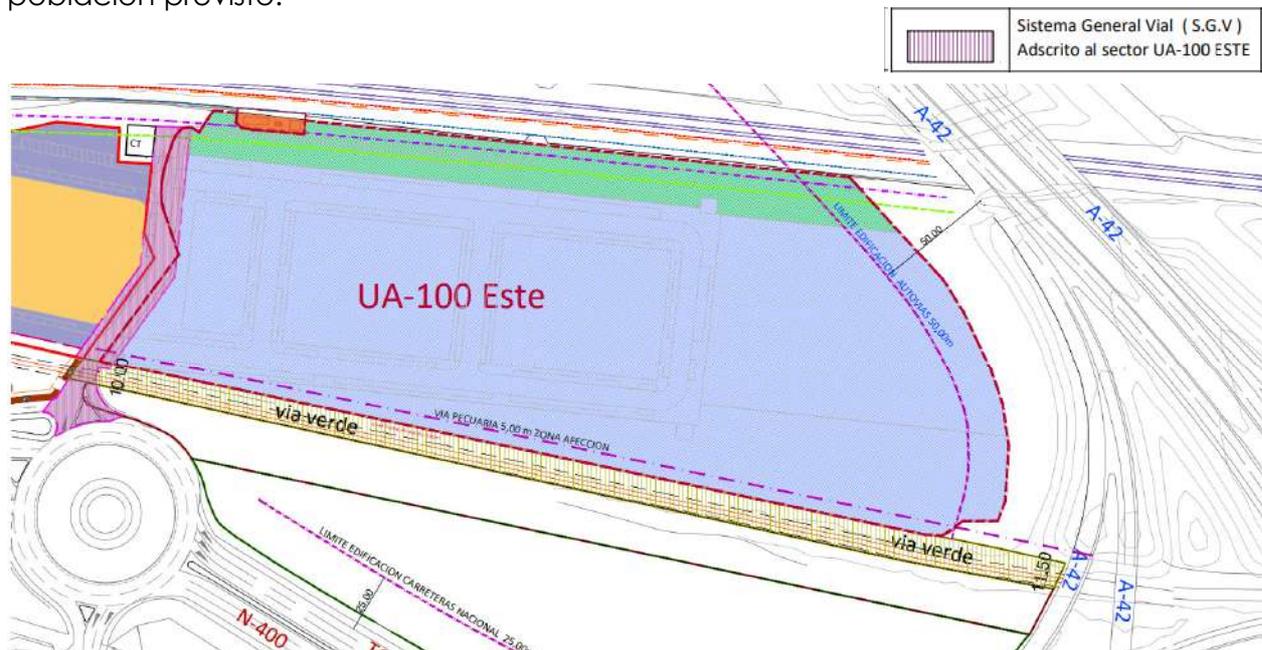
Además, la superficie se actualiza según la medición topográfica, pasando de 44.880 m² previstos en la citada MP 29 a 43.410,00 m²:

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Situado al este del barrio de Santa Bárbara corresponde con una zona industrial cuyas actividades se prevén suprimir para ubicar un uso residencial plurifamiliar, ejecutando a su cargo la urbanización de la zona verde colindante y el vial de acceso desde la rotonda existente.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)			44.880 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos:			0 m ²
		Interiores	Exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m ²	0 m ²
	D.8.2. Equipamientos	0 m ²	0 m ²
	D.8.3. Red viaria	0 m ²	0 m ²
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	No se establece %	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)			44.880 m²

Parte de la ficha de la unidad de actuación de suelo urbano no consolidado UA.100 este de la MP 29 del PGMOU

Como puede observarse del cuadro de la ficha de la unidad en la MP 29 del PGMOU, la unidad no tenía asignados sistemas generales, toda vez que formaba parte de una modificación del planeamiento general que incluía más ámbitos, y que justificaba la existencia de sistemas generales de espacios libres en función del planeamiento general del resto del municipio, si bien, al tratarse de una modificación puntual para definir la unidad, se hace precisa la definición de los sistemas generales, tanto viarios a través de

la rotonda de acceso, como de zonas verdes o espacios libres por el incremento de población previsto.



Dentro de la delimitación de la unidad se excluyen los 167,00 m² de DEIS de la vía de ferrocarril, ubicados en el límite norte de la unidad y, por el contrario, se incluyen los terrenos de sistema general no afectos a su destino (570,75 m² del sistema general de comunicaciones de conexión con la última rotonda del Paseo de la Rosa, más el sistema general de espacios libres de zona verde). El resto de la superficie de los sistemas generales de conexiones ya es dominio público, por lo que no se incorpora en la delimitación de la unidad, aunque se adscriba a la misma la ejecución de las obras de urbanización y/o de acondicionamiento necesarias.

Las superficies de este sistema general de comunicaciones se reparten de la siguiente manera, en función de su ubicación dentro de cada unidad y del espacio público del vial ya existente:

SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL VIAL		
	SISTEMA GENERAL VIAL TOTAL ENTRE SECTORES	2.031,00 m ²
	m ² de la UA-100 Este Incluidos en el Sistema General Vial. S.G.V	570,75 m ²
	m ² de la UA-100 OEste Incluidos en el Sistema General Vial. S.G.V	181,75 m ²
	S.G.V CALLE	1.278,50 m ²
	SISTEMA GENERAL VIAL ADSCRITO AL SECTOR UA-100 ESTE (1.278,50/2) = 639,25+570,75)	1.210,00m ²

Se completa de esta manera el planeamiento en esta zona de la ciudad con los desarrollos al norte del Paseo de la Rosa: Las unidades ferroviarias definidas en la MP 19 del PGMOU y las unidades que se proponían en la MP 29, la UA 100 Oeste y la presente UA 100 Este.

1.3. CALIFICACIÓN, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD. SSGG DE ZONAS VERDES

El **uso principal de la unidad UA 100 Este es el residencial plurifamiliar**, si bien se incorporarán usos compatibles con el residencial, como el terciario y el de equipamiento, que completen los servicios y actividades a los residentes, persiguiendo la mixtura de usos como uno de los objetivos principales de los nuevos desarrollos urbanísticos.

En cuanto a la definición de la edificabilidad, uno de los principios establecidos en los objetivos del Plan de Ordenación Municipal que el Ayuntamiento ha sometido a un proceso de participación ciudadana, en comunión con los de la Agenda 2030, es que la ciudad debe ser más compacta con una utilización más eficiente de los recursos, una ordenación de entornos urbanos inclusivos, seguros y sostenibles, y la creación de zonas verdes y espacios públicos de calidad. Es por ello que, principalmente en zonas urbanas, los coeficientes de edificabilidad deben mantener el equilibrio entre la ocupación eficiente del suelo y unos servicios de calidad, teniendo en cuenta los condicionantes edificatorios de la zona concreta y las necesidades de la población y de la ciudad.

Analizada la tipología de la zona, con las condiciones del terreno y las alturas máximas que se pueden aplicar a las edificaciones residenciales¹, se establece una **edificabilidad total para la unidad de 42.839,25 m², siendo el coeficiente 0,9868 m²/m²**, inferior a 1 m²/m². Como no se define una superficie específica para los usos compatibles, pero sí se permiten persiguiendo la mixtura de usos ya comentada, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, el 30% de la edificabilidad se entiende para usos compatibles, computando para el uso residencial el 70% restante, lo que supone 29.987,48 m² para uso residencial plurifamiliar.

En aplicación a lo establecido en el artículo 24.1.d) del TRLOTAU, la densidad poblacional se establece en relación a la edificabilidad residencial. Teniendo en cuenta la disposición preliminar 13 del mismo texto legal, obtenemos, a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales, un total de 900 nuevos habitantes en la unidad (29.987,48 x 3 / 100). Como la UA-100 Este tiene una superficie de 4,341 ha, obtenemos **207 habitantes por hectárea**.

En cuanto al sistema general de espacios libres, por la edificabilidad residencial, en aplicación del artículo 24.1.e) del TRLOTAU hay que prever 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento, lo que nos da $15 \times 29.987,48 / 100 = 4.498,12$ m² de sistema general de zona verde. El **sistema general de zonas verdes previsto, SSGG EL tiene 5.380,46 m²** de superficie, por lo que se supera la ratio establecida legalmente. Se ubica en la parte norte de la unidad, entre la infraestructura ferroviaria y las nuevas edificaciones, para generar una pantalla verde que dulcifique la imagen de acceso a la ciudad, y en ella se incorpora la continuidad de la conexión verde con el barrio de Azucaica.

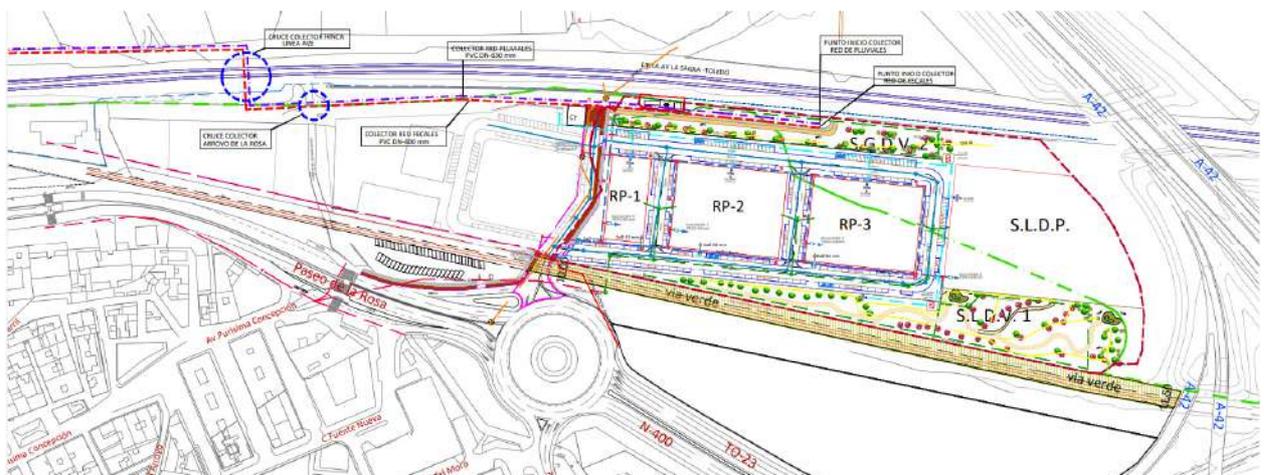
¹ La cota del terreno de la unidad de uso residencial está a más de 6 metros por debajo de la cota del Paseo de la Rosa, lo que hace que se sitúen dos plantas por debajo a nivel visual. Teniendo en cuenta que, en las unidades anteriores, situadas al oeste, la altura desde el Paseo de la Rosa es de 5 plantas más ático, se propone en estos bloques plurifamiliares la altura de 6 más ático, para bajar algo la línea de cota de las edificaciones, pero no perder demasiada altura. Además, los bloques que se ubican al sur de la unidad colindante UA 100 Oeste, junto al Parque de Viguetas en el barrio de Santa Bárbara, cuentan igualmente con 6 plantas más ático de altura.

1.4. SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES

Además de la mejora de la conexión viaria en la rotonda de acceso y de la ejecución de este sistema general junto con la unidad colindante UA 100 Oeste que ya se ha definido, la nueva unidad deberá costear y ejecutar a su cargo la parte correspondiente del nuevo colector de saneamiento, según los aprovechamientos asignados a ambas unidades.



El resto de infraestructuras son conexiones a las existentes en el suelo urbano colindante.



Por otro lado, se deberá ejecutar el acondicionamiento de la zona verde ubicada al sur de la unidad de 19.706 m².

1.5. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

En aplicación de lo establecido en la letra a) del punto 3 del artículo 24 del TrLOTAU, la reserva de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública debe preverse en los planes de los **municipios** a partir de **50.000 habitantes**, con el suelo necesario para materializar el **30% de la edificabilidad residencial** en cada unidad de actuación urbanizadora, ya sea de suelo urbanizable o urbano no consolidado.

Corresponderá, por tanto, una reserva del 30% de la edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, al ser un suelo urbano en unidad de actuación urbanizadora, lo que, teniendo en consideración que, a efectos de cálculo y potenciando la mixtura de usos, el 70% de la edificabilidad de la unidad es para usos

residenciales, 29.987,48 m², y el 30% restante para usos compatibles, la reserva debe ser de al menos **8.996,24 m² de edificabilidad residencial para viviendas de protección** dentro de la unidad.

1.6.- RESUMEN PARÁMETROS ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- La **clasificación** del suelo de la nueva UA 100 Este es de **suelo urbano no consolidado en unidad de actuación urbanizadora**, proveniente de la ordenación de suelo clasificado actualmente como urbano y como rústico.

- La **delimitación** del ámbito es la **unidad de actuación UA 100 Este**, con una **superficie total de 43.410 m²**, que deberá ejecutar la parte correspondiente de la **conexión viaria** con la última rotonda del Paseo de la Rosa y del **nuevo colector de saneamiento**, ambas infraestructuras en colaboración con la UA 100 Oeste, además del **acondicionamiento del terreno externo de zona verde existente al sur de la unidad** de 19.706 m² de superficie.

- El **uso** principal es el **residencial plurifamiliar**, con una **edificabilidad** total de 42.839,25 m², con un **coeficiente 0,9868 m²/m²**, si bien se incorporarán usos compatibles con el residencial, como el terciario y el equipamiento, persiguiendo la mixtura de usos. Se deben reservar al menos 8.996,24 m² de edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún tipo de protección.

- La **densidad poblacional**, a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales, es de **900 habitantes** totales en aplicación de la disposición preliminar 13 del TrLOTAU, 207 habitantes por hectárea.

- Dentro de la unidad, **570,75 m²** se destinan a ampliar el vial de conexión con la rotonda del Paseo de la Rosa, por lo que son de **sistema general de comunicaciones**, adscrito e interior a la unidad. Además, también interiores a la unidad, se califican **5.380,46 m²** de **sistema general de espacios libres** y zonas verdes. Por otro lado, dentro de la unidad existe una infraestructura de ADIF ligada a la vía del AVE que debe mantenerse intacta, por lo que esta superficie de 167 m², como infraestructura existente ya afecta a su destino, no conlleva aprovechamiento y se excluyen de la delimitación de la unidad. Por tanto, la superficie de la unidad sin sistemas o infraestructuras generales es de 37.458,79 m².

Externos a la unidad, las dos unidades UA 100 Este y Oeste deben acondicionar el acceso viario a la rotonda, correspondiéndole a esta unidad 639,25 m² de terreno actualmente calificado como dotacional de comunicaciones, dominio público.

1.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

El ámbito de actuación de esta Modificación Puntual es la ampliación del suelo urbano al este del barrio de Santa Bárbara, que se encuentra totalmente integrado y conectado con el resto del suelo urbano del barrio, en concreto con la unidad UA 100 Oeste contigua y la unidad ferroviaria UA-2 definida en la MP 19 del PGMOU, actualmente en tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora por el Ayuntamiento de Toledo para su desarrollo y ejecución.

Se propone, en consecuencia, la siguiente ordenación detallada y parcelación orientativa:



Las **plazas de aparcamiento**, deben ser como mínimo de 1 plaza pública por cada 200 m² de edificabilidad lucrativa en usos residenciales. Como en el PERI se establecen 42.839,25 m² de uso principal residencial sin definir la edificabilidad para usos compatibles, el cómputo son **214 plazas**, debiéndose reservar **6 para movilidad reducida** según la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios público urbanizados, que establece una reserva para personas con movilidad reducida de una plaza de cada cuarenta plazas o fracción.

Además, se deben prever plazas privadas en el interior de las parcelas como mínimo en el mismo número que las públicas, esto es, 214 plazas.

En cuanto a otras disposiciones, la altura máxima de las edificaciones residenciales será de 6 plantas más ático. Esta altura se define porque la cota del terreno de la unidad de uso residencial está a más de 6 metros por debajo de la cota del Paseo de la Rosa, lo que hace que se sitúen dos plantas por debajo a nivel visual. Teniendo en cuenta que, en las unidades anteriores, situadas al oeste, la altura desde el Paseo de la Rosa es de 5 plantas más ático, se propone en estos bloques plurifamiliares la altura de 6 más ático, para bajar algo la línea de cota de las edificaciones, pero no perder demasiada altura. Además, los bloques que se ubican al sur de la unidad colindante UA 100 Oeste, junto al Parque de Viguetas en el barrio de Santa Bárbara, cuentan igualmente con 6 plantas más ático de altura.

En el diseño de los espacios públicos y zonas verdes, además de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios público urbanizados, se tendrá en cuenta las siguientes acciones, que se detallan a continuación:

- Las especies de arbolado propuestas para la zona verde serán las recomendadas por el Ayuntamiento de Toledo, siendo preferentemente especies de bajo consumo hídrico.
- Los arbustos más recomendables son especies autóctonas de bajo consumo hídrico. Igualmente, deberá coordinarse con los técnicos municipales.
- Todas las nuevas plantaciones deben disponer de red de riego, además de un plazo de garantía de, al menos, 3 años desde la recepción de las obras.
- En las alineaciones el uso de dos especies una de gran porte y otra especie de un tamaño menor por cuya biología está acostumbrada a vivir en zonas más umbrosas da muy buenos resultados (Plátano de sombra con arce).
- En los viarios y espacios públicos no solo se tendrán en cuenta los criterios de movilidad, sino que se tratará de enriquecer el espacio de relación, la calidad ambiental y el paisaje humano y sostenible.
- En las interfases entre un viario y un espacio verde, el tratamiento de la vegetación y los pavimentos permitirán una transición fluida.
- En los viarios es conveniente establecer zonas de permanencia con algún tipo de elemento vegetal que facilite el encuentro, el descanso y el ocio.
- Utilizar el arbolado como elemento de enlace con los espacios libres más próximos.
- Evitar el uso mayoritario de especies con valor meramente ornamental, para utilizar otras con beneficios ambientales significativos y servicios ecosistémicos multifuncionales.
- Potenciar la creación de agrupaciones arboladas y arbustivas de cierto tamaño para mejorar las condiciones del medioambiente urbano.
- Evitar monocultivos de arbolado y vegetación.
- En las zonas de borde y en los espacios naturales favorecer la continuidad de la vegetación autóctona de los espacios colindantes.
- Potenciar el arbolado que lleve asociado la presencia de la avifauna.
- Incorporar la vegetación existente siempre que sea posible.
- Introducir elementos de la flora tradicional, que proporcionaran un carácter singular al espacio como *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Prunus dulcis* etc.
- Utilizar materiales de baja dependencia y mantenimiento, siempre dentro de propuestas naturalizadas, evitando acabados bituminosos.
- Crear paisajes diversos y reconocibles evitando la uniformidad y repetición de los mismos.
- La servidumbre que debe de guardarse de las plantaciones arbóreas a la edificación será como mínimo de 2 metros desde el eje del árbol a la línea de edificación. Las especies de porte grande (altura de más de 15 metros y copa de 4 metros en adelante) necesitan un mínimo de 3,5 metros, y dependiendo de la especie se podrá exigir mayores distancias.
- En el tránsito de peatones, la altura de paso libre de ramas del arbolado será de 2,25 metros.
- En el tránsito de vehículos el árbol no ha de invadir la vertical de la calzada hasta una altura de 4 metros. No se considera calzada el espacio destinado al aparcamiento.

- En el Paseo de la Rosa, ninguna parte del árbol debe impedir la visibilidad de los elementos de señalización vertical consolidados desde una distancia de 30 metros, visto desde el punto de vista del conductor.

En los viarios y espacios públicos se deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue, según dispone el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en la nueva redacción del punto 7 del artículo 126 ter, A tal efecto, en el expediente del desarrollo urbanístico se deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.

2.2. ÁREA DE REPARTO. DETERMINACIÓN DEL % DE CESIÓN APROVECHAMIENTO

La unidad conforma un área de reparto independiente, y según los coeficientes de uso establecidos en la MP 28 del PGMOU y teniendo en cuenta las edificabilidades de la unidad, con un total de 42.839,25 m², de los que 29.987,48 m² se prevén directamente para residencial y 12.851,77 m² para usos compatibles, se obtienen las siguientes unidades de aprovechamiento:

Residencial protegida plurifamiliar, 1,09 ua/m² x 8.996,24 m² = 9.805,90 ua

Residencial plurifamiliar, 1,35 ua/m² x 20.991,24 m² = 28.338,17 ua

Al 30% de edificabilidad restante, prevista para usos compatibles, se le aplicará el coeficiente superior, el de usos terciarios.

Terciario, 1,38 ua/m² x 12.851,77 m² = 17.735,44 ua

TOTAL: 55.879,51 ua AT: 1,287 ua/m²

Debe cederse al Ayuntamiento el suelo urbanizado necesario para materializar el 10% del aprovechamiento tipo. Las cesiones se formalizarán en el marco de los programas de actuación urbanizadora de acuerdo con el artículo 110.2.d) del TrLOTAU.

Por tanto, al Ayuntamiento le corresponden 5.587,95 ua.

2.3. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Serán de aplicación las ORDENANZAS y parámetros establecidos en las Normas Urbanísticas del PGMOU de Toledo, en concreto la Ordenanza 7 aplicable al barrio de Santa Bárbara, con tipología de edificación de bloque abierto, con la siguiente consideración sobre las zonas verdes.

Las zonas verdes se diseñarán y tratarán con especial atención y cuidado, correspondiendo a la actuación urbanizadora de los terrenos la plantación de especies vegetales, así como las obras de acondicionamiento, red de riego, drenajes, mobiliario urbano, alumbrado público, sendas de paso etc.

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter ecológico y paisajístico acorde con una tipología urbana de calidad y con su cualidad de Acceso Este de la ciudad.

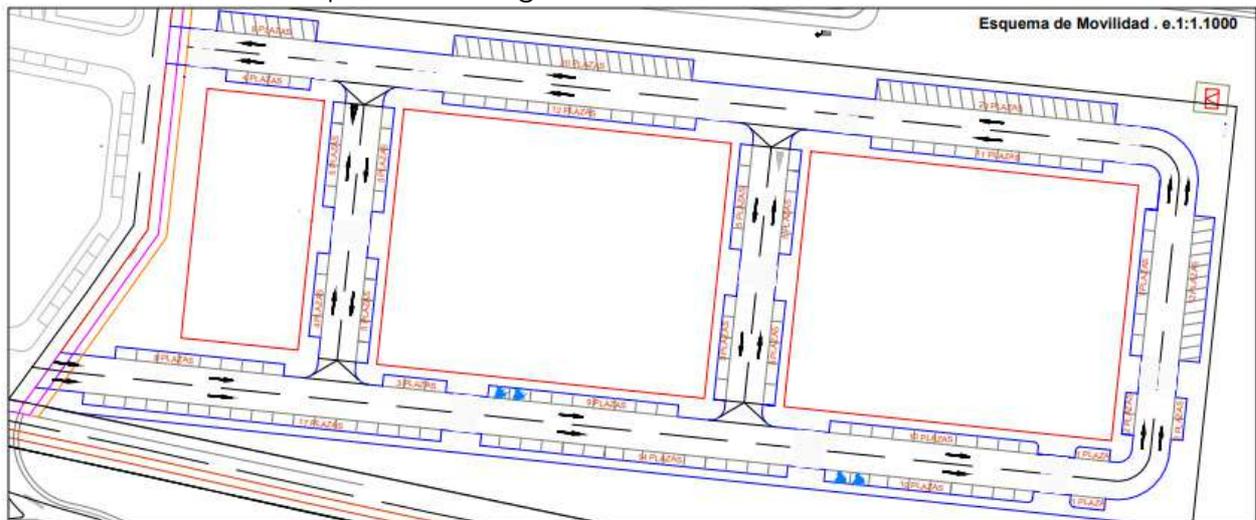
En todo caso, en los proyectos edificatorios se deberá justificar la calidad de la propuesta arquitectónica constructiva en relación con el paisaje y espacios urbanos, debiendo incorporar imágenes con la propuesta integrada en el ámbito urbano.

3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

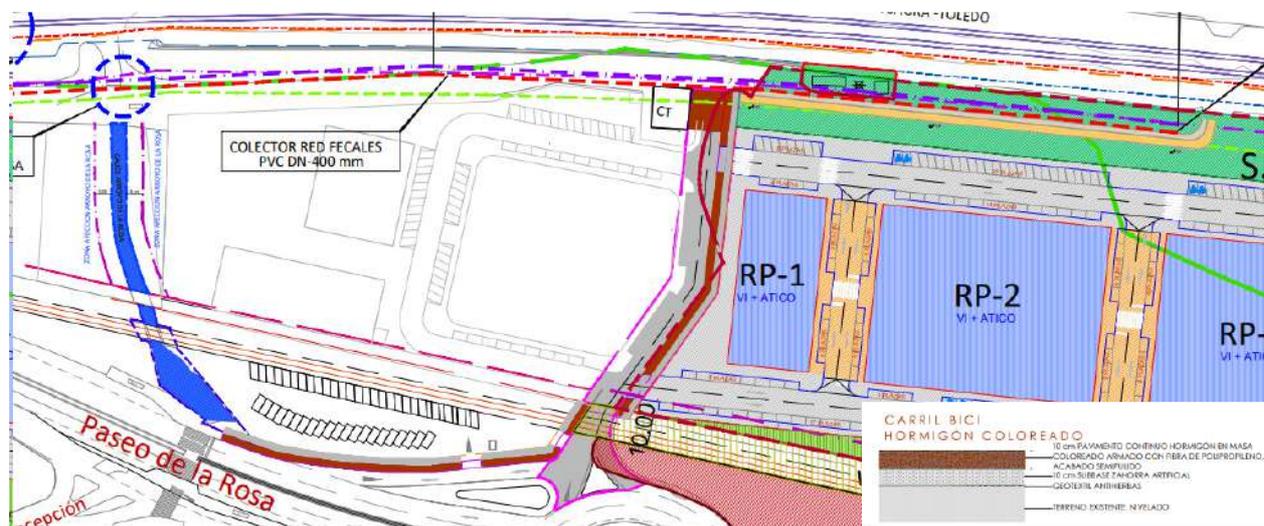
Realizado el estudio de movilidad, se ha optado por la modificación de la rotonda actual de acceso a los terrenos por la vía Huerta Rosa, adaptando esta como principal vial de acceso a las dos unidades, la UA 100 Oeste y la UA 100 Este. Esta modificación se realiza sobre terrenos municipales ya calificados como dotacional de comunicación, por lo que únicamente hay que modificar las alineaciones y ejecutar el nuevo acceso.

Por otro lado, se ha optado por un esquema de movimiento que facilite la fluidez y la incorporación en los trayectos, además de la convivencia de los diferentes usuarios de las vías y espacios públicos y modo de desplazamiento.

De esta manera, el esquema es el siguiente:



Por otro lado, también se prevé la conexión con el carril ciclable que une los barrios de Santa Bárbara con Azucaica y una zona de aparcamiento de bicicletas:



En el Proyecto de Urbanización se deberán matizar todos los elementos y tratamientos para cumplir con toda la normativa de accesibilidad universal.

Tanto para los acabados y materiales del carril bici como de otros elementos de la urbanización, se deberá tener en cuenta otras actuaciones municipales con el objeto de unificar la identidad de espacios, usos, servicios y utilidades.

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A continuación, se realiza el análisis de las implicaciones económicas para el Ayuntamiento en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

4.1. OBJETO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El artículo 22.4 del citado Texto Refundido determina, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que *La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Al mismo tiempo, el artículo 30.1. 3º del TRLOTAU establece lo siguiente:

3º. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

4.2. ÁMBITO

Esta Modificación puntual establece las condiciones generales y los parámetros para el desarrollo del suelo de la unidad UA-100 Este, en el barrio de Santa Bárbara en Toledo.

El impacto a las haciendas públicas es el correspondiente al ámbito de suelo a desarrollar dentro de la unidad de actuación.

El desarrollo de esta zona se deberá efectuar a través de una actuación urbanizadora según las bases que apruebe el Ayuntamiento de Toledo, que deberá prever la implantación de todas las infraestructuras de redes de servicios, zonas verdes y viales, que deberán ser asumidos por los titulares de cada uno de los terrenos afectados, por

lo que su ejecución no supondrá ningún coste a las arcas municipales, únicamente su mantenimiento.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, no se prevé la puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos, procediéndose únicamente, en el caso que fuese necesario, a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes, y al mantenimiento de los mismos.

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

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

El principal impacto de la actuación urbanizadora sobre los ingresos se determina a partir del porcentaje de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

4.3. DATOS URBANÍSTICOS

La delimitación del ámbito es la unidad de actuación, con una superficie total de 43.410,00 m², que deberá ejecutar la conexión viaria con el Paseo de la Rosa en su última rotonda, al este de la unidad, junto con la Unidad contigua UA-100 Oeste, y el acondicionamiento de la zona verde externa ubicada al sur de la unidad. Además, también a medias con la UA-100 Oeste, se debe ejecutar el nuevo colector de saneamiento. Estos gastos correrán a cuenta de la propiedad del suelo como promotora de las actuaciones urbanizadoras.

El uso principal es el residencial plurifamiliar, con una edificabilidad total de 42.839,25 m², estableciéndose la densidad poblacional a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales y calculada sobre el 70% de la edificabilidad, 29.987,48 m², en 900 habitantes totales en aplicación de la disposición preliminar 13 del TrLOTAU, 207 habitantes por hectárea.

Dentro de la unidad, 570,75 m² se destinan a ampliar el vial de conexión con la rotonda, por lo que son de sistema general de comunicaciones, adscrito e interior a la unidad.

Además, por la edificabilidad residencial, también interiores a la unidad, se califican 5.380,46 m² de sistema general de espacios libres y zonas verdes.

Externos a la unidad, hay que acondicionar, para mejora del acceso viario, 639,25 m² de terreno actualmente calificado como dotacional de comunicaciones, dominio público.

Las cesiones de estándares de calidad urbana se calculan en relación a la edificabilidad al tener un coeficiente superior a 0,6 m²/m², por lo que son:

Zonas verdes sistema local $18 \times 42.839,25 / 100 = 7.711,07 \text{ m}^2$;

Equipamiento: $20 \times 42.839,25 / 100 = 8.567,85 \text{ m}^2$.

Total: 16.278,92 m²,

En la unidad se prevén 7.994,14 m² de zona verde local y 8.652,86 m² de equipamiento, un total de 16.647 m².

Las zonas verdes locales, sumadas al sistema general de espacios libres, da una superficie total de 13.374,6 m² de zonas verdes.

La superficie de nuevo viario interior es de 11.694,79 m², que sumados a las nuevas conexiones de sistemas generales adscritos a la unidad, 570,75 m² interiores y 639,25 m² exteriores, da un total de **12.904,79 m² de nuevo viario.**

Además, hay que acondicionar la superficie de aproximadamente **19.706,00 m² de zona verde exterior** a la unidad.

La superficie por tanto total de nuevas zonas verdes a mantener será de 33.080,60 m².

En cuanto a la cesión de aprovechamiento, al **Ayuntamiento** le corresponden **5.587,95 ua.**

4.4. INGRESOS Y GASTOS

a) Aprovechamiento lucrativo

Como consecuencia del desarrollo de la unidad, teniendo en cuenta la edificabilidad total, los usos previstos y los coeficientes por usos establecidos en la MP 28 del PGMOU, al Ayuntamiento le corresponden 5.587,95 ua.

En el momento actual la unidad de aprovechamiento está valorada por el Ayuntamiento en sus tablas de valores oficiales en 274,55 euros, por lo que **el valor de este aprovechamiento ascendería a 1.534.171,67 euros.**

b) Tasas por licencias e impuestos de construcción.

La construcción de las viviendas tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

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

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

Fs: es un factor reductor en función de la superficie a construir, que en ningún caso puede ser inferior a 0,9, por lo que no se aplicará para el cálculo global.

- $M^* = M \times C$

Siendo:

- M: Módulo de valoración que asciende a 427,46 m²/m² para el presente año.
- C: Coeficiente corrector del módulo básico en función de los distintos usos y tipologías.

Viviendas PLURIFAMILIARES

- Viviendas plurifamiliares en bloque abierto Cr: $427,46 \times 1,30 = 534,32 \text{ €/m}^2$.

Superficie máxima residencial plurifamiliar construida sobre rasante: $42.839,25 \text{ m}^2$.

Por tanto, esta superficie supone un coste de ejecución material de:

- Coste de ejecución material residencial plurifamiliar 22.889.868,06 €.

Coste de ejecución material TOTAL de la unidad: 22.889.868,06 €

En función de estos valores, y que el tipo de gravamen está establecido en el 3,984 % el apartado 3 del artículo 4 de la citada ordenanza fiscal, se estiman los siguientes ingresos:

- **Ingresos por ICIO** **911.932,34 euros.**

Este ingreso se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra.

Impuestos de **licencia de actividad**

Otras posibles fuentes de ingresos, teniendo en cuenta los usos compatibles de equipamiento y terciarios en la unidad, son el impuesto sobre actividades económicas (IAE) o el incremento de las transferencias del Estado a la Comunidad Autónoma, aunque estos ingresos son de difícil estimación.

c) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

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

En función de los valores de usos similares en el mismo municipio se estima el siguiente valor aproximado respecto del uso residencial:

- Ingresos por IBI viviendas 156.100 euros/año (Aprox 350 VIVIENDAS X 446 €)

Total ingresos por IBI 156.100,00 euros/año

d) Gastos de mantenimiento

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los gastos en la ejecución del ámbito de actuación, como ya se ha indicado, se realizan a cargo de los titulares, por lo que no tendrán ninguna repercusión.

Sin embargo, el Ayuntamiento sí será responsable del posterior mantenimiento de las zonas verdes y del viario de la unidad, una vez que las obras se hayan recepcionado por el mismo. Para ello se reseñan a continuación las superficies que se deben mantener:

- Superficie de zonas verdes 33.080,60 m². 13.374,6 m² interiores y 19.706,00 m² exterior
- Superficie de viales 12.904,79 m².

En este punto hay que indicar que, los costos de mantenimiento de las zonas verdes se han estado estimando en unos 0,5 euros por metro cuadrado.

Para un correcto mantenimiento de zonas verdes ajardinadas, este coste debe aumentarse a 3 €/m²/año, que se aplicará a las superficies de zonas verdes interiores de la unidad.

Como la superficie de la zona verde exterior no será el de jardín propiamente dicho, si no que tendrá un tratamiento de parque periurbano, sí se puede aplicar la cuantía de 0,5 euros por metro cuadrado.

Mantenimiento de jardines 3,0 €/m²/año x 13.374,60 m² = 40.123,8 €/año
Mantenimiento de parque 0,5 €/m²/año x 19.706,00 m² = 9.853 €/año

El del viario se calcula a razón de 1,5 €/m²/año

Mantenimiento de viario 1,5 €/m²/año x 12.904,79 m² = 19.357,18 €/año

TOTAL:

- Mantenimiento de zonas verdes **49.976,80 euros/año**
- Mantenimiento de viales **19.357,18 euros/año**

e) Otros servicios municipales

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios; pero el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos por las propias tasas, sin que suponga carga adicional. Por ejemplo, Las nuevas parcelas estarán afectas la aplicación de la Ordenanza 30 Reguladora de la tasa por prestación del servicio de gestión de residuos sólidos urbanos de la ciudad de Toledo. En el artículo 4 de la misma se establece la cuota tributaria que consiste en una cantidad anual, cuya cuantía vendrá determinada por el tramo de valor catastral en que se encuentre y en función del uso catastral que tenga atribuido el inmueble. La cuota tributaria total corresponde en un 72,52% al servicio de recogida y transporte de basuras y en un 27,48% a su tratamiento.

Resumen de ingresos y gastos

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

	Ingresos euros	Gastos euros	Carácter
Aprovechamiento lucrativo	1.534.171,67	0	Único
Impuesto ICIO	911.932,34	0	Único
Total	2.446.104,01	0	Único
IBI	156.100,00	0	Anual
Mantenimiento zonas verdes	0	49.976,80	Anual
Mantenimiento viario	0	19.357,18	Anual
Total	156.100,00	69.333,98	Anual

4.5. CONCLUSIÓN

Como conclusión, podemos determinar que:

a) El desarrollo de la nueva unidad no implica para el Ayuntamiento la ejecución de obras de infraestructuras puesto que corren a cargo de las unidades de ejecución.

b) El desarrollo de la unidad significará, además de dotar al municipio de las tan necesarias viviendas, un incremento de los ingresos municipales por concepto de tasas e impuestos directos:

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

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

e) Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y la zona verde, en función del tipo de clasificación de suelo, así como los gastos de los servicios municipales, son inferiores a los ingresos del Impuesto de Bienes Muebles.

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

NORMAS URBANÍSTICAS

1. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO RESULTANTE

Serán de aplicación las determinaciones y lo establecido en la Memoria Justificativa de esta Modificación Puntual, así como las ORDENANZAS y parámetros establecidos en las Normas Urbanísticas del PGMOU de Toledo, en concreto la Ordenanza 7 aplicable al barrio de Santa Bárbara, con tipología de edificación de bloque abierto, así como el resto de normativa vigente, tanto municipal como sectorial, regional o estatal.

En este sentido, si por modificación normativa se deben ajustar alguno o algunos de los parámetros definidos en este documento, no se considerará modificación de la ordenación establecida por el planeamiento.

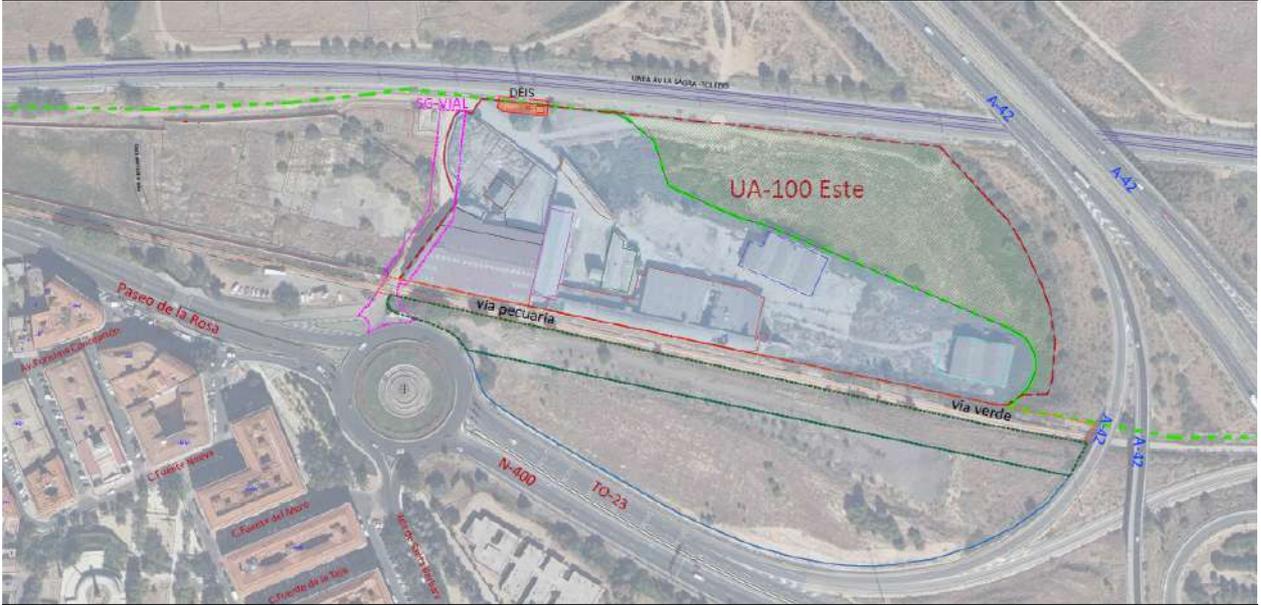
En el diseño de los espacios públicos y zonas verdes, además de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios público urbanizados, se tendrá en cuenta los puntos señalados en el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa.

Las zonas verdes se diseñarán y tratarán con especial atención y cuidado, correspondiendo a la actuación urbanizadora de los terrenos la plantación de especies vegetales, así como las obras de acondicionamiento, red de riego, drenajes, mobiliario urbano, alumbrado público, sendas de paso etc.

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter ecológico y paisajístico acorde con una tipología urbana de calidad y con su cualidad de Acceso Este de la ciudad.

En todo caso, en los proyectos edificatorios se deberá justificar la calidad de la propuesta arquitectónica constructiva en relación con el paisaje y espacios urbanos, debiendo incorporar imágenes con la propuesta integrada en el ámbito urbano.

2. FICHA RESUMEN

FICHA UA-100 ESTE SANTA BÁRBARA			
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		UA-100 Este	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC		Suelo urbano no consolidado (art 45 TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN			
			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Situado al este del barrio de Santa Bárbara corresponde con una zona industrial cuyas actividades se prevén suprimir para ubicar un uso principal residencial plurifamiliar, ejecutando a su cargo el acondicionamiento de la zona verde ubicada al sur de la unidad y el vial de acceso mejorando el mismo desde la rotonda existente y el Paso de la Rosa.			
D.2.- Superficie unidad		43.410,00 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes SG EL-A		5.380,46 m ²	0 m ²
D.3.2. Red viaria SG		570,75 m ²	639,25 m ²
D.3.3. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: Colector saneamiento 71,80 %			
D.4.- Uso mayoritario		Residencial Plurifamiliar	
D.5.- Edificabilidad del ámbito		42.839,25 m ²	0,9868 m ² / m ²
D.6.- Densidad poblacional (calculada con el 70% de la edificabilidad, 29.987,48 m ²)		3 hab./100 m ² 900 habitantes	
D.7.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30%	
D.8.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<ul style="list-style-type: none"> Deberá ejecutar la conexión viaria desde la rotonda del Paseo de la Rosa junto con la unidad UA 100 - Oeste, al 50 % cada una, además de acondicionar los 19.706,00 m² de zona verde ubicada al sur de la unidad, situados entre ésta y la TO-23 y, el acceso y continuidad con la Conexión verde Santa Bárbara-Azucaica, además de respetar la vía pecuaria. Deberá contar con informe favorable de la Administración de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y someterse al procedimiento medioambiental correspondiente. 			

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA



E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

E.1.1. Zonas Verdes, ZV1	18m ² /100m ² c	Mínimo 7.711,07 m ²
E.1.2. Equipamientos, EP	20m ² /100m ² c	Mínimo 8.567,85 m ²
E.1.3. Aparcamientos públicos		Mínimo 214 plazas (PMR=6)
E.1.4. Red viaria		11.694,79 m ²
E.1.5. Instalaciones urbanas		92 m ²

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo

Residencial Plurifamiliar 9.025,00 m²

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación

Residencial Plurifamiliar, Residencial de protección y usos compatibles

E.4.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo

AR.UA.100 Este	55.879,51 ua 1,287 ua./ m ²
----------------	---

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo

10 %	5.587,95 ua
------	-------------

E.4.- Observaciones:

- Se cumplirán las condiciones específicas de zonas verdes establecidas.
- Se deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en CLM y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá resolver las conexiones de las redes de infraestructuras correspondientes.
- Coeficientes de uso: Vivienda libre plurifamiliar 1,35; Vivienda protegida plurifamiliar 1,09; Terciario 1,38.