

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO



**PLAN PARCIAL DE MEJORA
SECTOR EXPANSION POLIGONO INDUSTRIAL UU.25
TOLEDO**

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Documento **junio** 2020

PLAN PARCIAL DE MEJORA SECTOR EXPANSION POLIGONO INDUSTRIAL UU.25 TOLEDO

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA INFORMATIVA

1. Generalidades.
2. Justificación de la formulación del plan.
 - 2.1. Justificación legal
 - 2.2. Justificación de oportunidad
3. Información
 - 3.1. Superficie y linderos
 - 3.2. Parcelas catastrales
 - 3.3. Topografía y cartografía
 - 3.4. Infraestructuras actuales
 - 3.5. Información del territorio
 - 3.6. Estudio del medio físico
 - 3.7. Propiedades.
 - 3.8. Usos y edificaciones existentes.
 - 3.9. Aptitud del suelo para su utilización urbana.
4. Condicionantes urbanísticos.
 - 4.1. Normativa de aplicación.
 - 4.1.1. Legislación general de aplicación.
 - 4.1.2. Normas específicas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.
 - 4.1.3. Normas relativas a los Proyectos de Urbanización.
 - 4.1.4. Normas relativas a los Estudios de Detalle.
 - 4.2. Afecciones impuestas por la legislación sectorial.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Justificación de la ordenación
 - 1.1. Objetivos y criterios de ordenación.
 - 1.2. Alternativas posibles.
 - 1.3. Adecuación a la ordenación estructural
 - 1.4. Justificación de la integración de la unidad.
2. Justificación de los estándares urbanísticos
 - 2.1. Resumen de parámetros de la ordenación del sector
 - 2.2. Red viaria y aparcamientos.
 - 2.3. Dotaciones de equipamiento de zonas verdes.
 - 2.4. Dotaciones de equipamiento.
 - 2.5. Dotaciones de equipamiento de infraestructura.
 - 2.6. Redes de infraestructuras.
 - 2.7. Recogida de residuos
3. Delimitación de unidades de actuación.
4. Delimitación de áreas de reajuste por Estudio de Detalle
5. Parcelación orientativa
6. Afecciones impuestas por la legislación sectorial.

ANEXO DE MEMORIA

- Anexo 1. Ficha resumen de la ordenación
Anexo 2. Aprovechamiento tipo
Anexo 3. Estudio básico de tráfico
Anexo 4. Informe de sostenibilidad económica
Anexo 5. Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Cultura.

PLAN PARCIAL DE MEJORA SECTOR EXPANSIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL UU.25 TOLEDO
MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA.

1. GENERALIDADES.

Por encargo del AYUNTAMIENTO DE TOLEDO, se redacta el presente **PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR UU.25, correspondiente con la EXPANSIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL** del Plan General Municipal de Ordenación Urbana (en adelante PGMOU) de Toledo.

El documento servirá de base para su tramitación correspondiente de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (Decreto Legislativo de 1/2010 de 18 de mayo de 2010, publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha (en adelante DOCM) de 21 de mayo de 2010), así como en función de lo establecido en el Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley (en adelante RPLOTAU).

El presente Plan Parcial es de la clase del Plan Parcial de Mejora (en adelante PPM) según establece el artículo 54 RPLOTAU, ya que innovan la ordenación del ámbito concreto al que se refieren de acuerdo con lo marcado en el apartado 3 del citado artículo:

3. Con las limitaciones previstas en este Reglamento, los Planes Parciales de Mejora (PPM) modifican, cuando así lo justifiquen circunstancias socio-urbanísticas sobrevenidas, la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE) establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) para optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM).

El documento que se presenta corresponde con el desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo para el ámbito del sector urbanizable UU.25 del mismo, si bien modifica la ordenación del Plan con el fin de poder dotar al presente sector de un acceso viario de conexión con el viario existente, y se ajusta la superficie final del ámbito tras el levantamiento topográfico efectuado a 197.652 m², superficie que se debe aumentar con los terrenos necesarios para la conexión viaria para obtener una superficie total de 218.004 m².

El presente documento, redactado en junio de 2020, ha corregido las diversas observaciones recibidas en los informes y escritos recibidos, en concreto por parte de los siguientes Organismos:

- Escrito del Grupo Iberdrola, de 21 de agosto de 2019.
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de 2 de septiembre de 2019.
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de 3 de septiembre de 2019.
- Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 1 de octubre de 2019.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Cultura de 30 de diciembre de 2019.
- Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de abril de 2020.

HASH DEL CERTIFICADO:
303A840E4A0A8047DCF10EAM4B635E2214396CA
FECHA DE FIRMA:
17/06/2020
Código Seguro de Verificación: 45071DDOC23BBBC7AC56CF9604B83

PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto Municipal

NOMBRE:
JUAN JOSÉ GÓMEZ-LUENGO CONDE
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es>

2. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

2.1. Justificación legal

El presente Plan Parcial se redacta con el fin de poder desarrollar el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo de acuerdo con sus determinaciones de planeamiento urbanístico. Con el mismo se podrá detallar la ordenación concreta del sector denominado como Expansión del Polígono Industrial, y que se refiere a la unidad urbanística UU.25, ubicada al este del actual polígono industrial.

Este documento prevé la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable denominado en el Plan General como UU.25, para concretar el aprovechamiento urbanístico en las edificaciones correspondientes, y dar las pautas para la urbanización del sector.

El presente documento corresponde con un Plan Parcial de los establecidos en el artículo 17 B) b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (en adelante TRLOTAU), que modifican al vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, empleando el procedimiento establecido en el artículo 39 relativo al régimen de innovación de la ordenación establecida en los vigentes planes, que establece lo siguiente:

Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.

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

En cualquier caso el presente plan parcial mantiene la clasificación del suelo, el uso global y las intensidades previstas en el Plan General, modificando únicamente aspectos de la ordenación detallada del mismo, a excepción de la conexión viaria del mismo, ahora inexistente, tal y como se justifica a continuación y que corresponde con ordenación estructural. La aprobación de este plan deberá seguir los criterios establecidos en los apartados 7 y 8 del citado artículo 39:

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

- a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.*
- b) Son modificables, mediante Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior de aprobación municipal, con las salvedades expresadas en el número 1 del artículo 38, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24. Son modificables mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el número 1 del artículo 24, en la forma establecida en el número 2 del artículo 38.*
- c) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.*

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

- a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector y su entorno inmediato, con especial referencia a las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.*
- b) Planos de la ordenación detallada del sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio. Si la propuesta implica variaciones en las infraestructuras o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o*

unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

c) Estudio de impacto ambiental, si se pretende la reclasificación de suelo rústico.

Los criterios correspondientes anteriores se justifican en esta memoria, haciendo constar que la innovación que se produce con respecto al Plan General Municipal de Ordenación Urbana se refiere a los siguientes aspectos:

- Creación de un acceso viario al sector UU.25 desde la calle Ventalomar.
- Reajuste de alineaciones en una parcela de calle Ventalomar.

Por este motivo el presente documento sentará las bases para poder contar con el documento de planeamiento detallado a que se refiere el artículo 109 del TRLOTAU, en su apartado a) se obtendrá *El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.*

El presente Plan Parcial de Mejora plantea la ordenación detallada del sector citado de forma que con posterioridad se pueda desarrollar el presente suelo a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora tal y como establece el citado texto legislativo. Este programa deberá contar con la siguiente documentación contemplativa de la alternativa técnica:

- Bases de Actuación.
- Documento de Asunción de la ordenación detallada.
- Anteproyecto o proyecto de Urbanización.

2.2. Justificación de oportunidad

Con el presente documento se pretende obtener la ordenación detallada de unos terrenos previstos para un uso global industrial y que cuentan con todas las características para poder ser urbanizados, con el fin de poder desarrollarlos de acuerdo con las previsiones del vigente Plan General de Toledo y de las observaciones del Ayuntamiento. Con el presente documento se podrán adecuar este sector que se encuentra colindante a otros suelos de uso industrial, ejecutados todos ellos desde hace varios años, y que cuentan en la actualidad con construcciones con distintas actividades de uso industrial productivo o de almacenaje, como se puede ver en las imágenes de esta memoria.

En la actualidad Toledo por sus características y por su emplazamiento, cuenta con unas grandes posibilidades para los desarrollos urbanísticos de cara a la implantación de suelos industriales, dada la centralidad del municipio y de la cercanía a la capital, lo que le ha convertido en uno de los puntos estratégicos del centro de España.

El municipio cuenta con una red de infraestructuras de primer orden, debido a que discurren dos autovías, una autovía de peaje, y una carretera nacional, lo que supone tener todas las posibilidades para el transporte por carretera. Asimismo existe un tren de alta velocidad y por tratarse de un centro turístico de referencia en el mundo le da un carácter de centralidad.

Esto unido a la cercanía con Madrid, le ha permitido que se ubiquen en su término municipal empresas de distribución y logística de ámbito nacional e internacional de primer orden. Asimismo, el municipio ha apostado por la creación de suelo industrial desde hace décadas, aspecto que se recogía en el anterior Plan de Ordenación Municipal, ahora derogado, y que este documento pretende ser el inicio de unos nuevos desarrollos para permitir la creación de nuevos suelos que atraigan nuevas actividades productivas, consiguiendo al mismo tiempo un aumento de la mano de obra y un crecimiento poblacional de la ciudad.

Además Toledo es la población central de una importante comarca con un fuerte crecimiento poblacional en las dos últimas décadas. Alrededor de la ciudad existen más de una decena de municipios con un crecimiento poblacional estable y continuo a lo largo de muchos años, y que sin embargo carecen de nodos logísticos o industriales del nivel del de Toledo.

La propuesta de ordenación supondrá poder resolver de una manera adecuada, en tiempo y forma, las necesidades de esta zona de manera que se desarrolle el vigente Plan General y se establezcan las determinaciones correspondientes para futuras construcciones de uso industrial en este sector.

El sector objeto de ordenación, está situado al este del suelo urbano del Polígono Industrial de Santa María de Benquerencia, quedando separado del centro de la ciudad de Toledo, pero colindante con la zona residencial del mismo barrio. Dispone de una accesibilidad inmejorable para un uso industrial, al estar apoyado en la propia carretera nacional N-400, Maqueda-Cuenca, que se encuentra al sur del nuevo sector que le separa de la zona residencial del Polígono.

Este ámbito (UU.25) ya figuraba con un uso industrial en el anterior Plan de Ordenación Municipal de 2007 (actualmente derogado) dentro del denominado sector PP-11, sobre el que la Junta de Comunidades desarrolló un Programa de Actuación Urbanizadora de gestión directa, pero cuya ordenación quedó derogada con la anulación del citado Plan de Ordenación. Este programa contaba con una superficie muy superior a la que se encuentra clasificada como suelo urbanizable en el Plan General.

Con posterioridad a este documento se presentó, en enero de 2017, una nueva propuesta de ordenación de esta zona para un nuevo sector industrial con una superficie de 406.298,02 m². Esta propuesta nuevamente decaió debido a la Orden de 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.

Tras esta situación quedaba en vigor el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 18 de noviembre de 1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 4 de agosto de 1987).

Este documento fue objeto de una nueva modificación puntual, modificación 28, aprobada definitivamente por Orden 197/2018 el 28 de noviembre de 2018 (DOCM 28.12.2018) y cuyo documento refundido de las normas urbanísticas se encuentra publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de 11 de enero de 2019. Este ámbito contaba en el primer documento (PGMOU.1986) con una superficie de 196.015 m², sin embargo tras la medición efectuada sobre plano digital se ha comprobado que realmente cuenta con 210.000 m², que es la superficie que se recoge en la modificación puntual 28. En esta modificación puntual 28 el presente ámbito UU.25 se mantiene con la misma clasificación y determinaciones que contenía el documento de Plan General de 1986.

Por todo ello existe lógicamente la conveniencia y oportunidad de desarrollar este sector a través del presente Plan Parcial de Mejora. La conveniencia de que este documento sea de Mejora, y modifique el Plan General vigente, reside en la necesidad de prever una conexión viaria, que actualmente carece. En la siguiente imagen se puede ver el ámbito de esta unidad clasificado en el vigente Plan General, en la misma se puede ver que no existe ninguna posibilidad de acceso rodado al mismo. Tal y como está delimitada esta unidad UU.25, no existe acceso directo a vial o a una zona de dominio público que permita una comunicación con el resto del viario actual.



La actual configuración de la unidad, que tiene forma triangular, impide dicha conexión viaria, debido a que al noroeste limita con la línea de ferrocarril de alta velocidad, al suroeste limita con un drenaje natural que corresponde con el denominado arroyo Ramabujas y con una parcela industrial que se encuentra construida y que está dentro del suelo urbano consolidado, y al este limita con suelo clasificado como no urbanizable protegido.

Por este motivo es necesario prever una conexión viaria de este sector hacia los viales cercanos, que corresponden con la Calle Río Jarama, al sureste, o con la Calle Río Ventalomar, al oeste.

El acceso a la primera es de difícil consecución al afectar a una parcela construida en la actualidad o a un suelo especialmente protegido situado al este del sector. La solución técnica sería viable pero requeriría ampliar el sector con una superficie elevada al este, para permitir la conexión de este ámbito con la antigua carretera que actualmente corresponde con la calle Jarama hasta la rotonda actual.



Esta solución supondría ampliar el sector hasta 406.298 m². Esta solución es la que se proponía en la modificación puntual 29 cuya tramitación había iniciado el Ayuntamiento, encontrándose en la actualidad pendiente de resolver las alegaciones presentadas. El nuevo límite este del sector coincidiría con un límite natural como es un camino que discurre ortogonal a la antigua carretera para llegar a un paso a nivel sobre el ferrocarril.

Esta primera alternativa permitiría una conexión viaria coherente para el nuevo sector y para futuras ampliaciones hacia el este. Sin embargo no resolvería adecuadamente las conexiones del nuevo sector con las zonas industriales actuales, al ser imprescindible la calle Jarama para todas las

conexiones incluso las redes de infraestructuras. Con esta solución existiría una conexión viaria a la calle Jarama, pero exigiría una conexión de las redes de servicio a la calle Ventalomar, para conducir a la actual depuradora.

La conexión viaria a la Calle Río Ventalomar es más sencilla desde el punto de vista conceptual y permite resolver de mejor manera las conexiones tanto viarias como las futuras redes de servicio, al estar concentradas ambas en el mismo punto. Esta conexión se efectúa a través de un espacio que parcialmente ocupa una parcela industrial, por lo que las alineaciones de la misma se deben modificar. Además en este mismo punto existe un puente sobre la línea del ferrocarril que enlaza la Calle Río Ventalomar con los caminos situados al norte.

En la siguiente imagen se puede ver con más claridad los aspectos indicados anteriormente, observándose la Calle Río Ventalomar, el puente sobre el ferrocarril y la Calle Río Jarama y la rotonda final de la misma. En la misma se pueden ver las parcelas construidas en el suelo urbano actual, con el fin de poder identificar la integración de esta zona en un desarrollo coherente de la ciudad.



La Calle Río Ventalomar y los terrenos adyacentes son de titularidad municipal, y la parcela que quedaría afectada por el nuevo vial es la número 5 de la Tercera Fase de Ampliación del Polígono Industrial, sobre la que se aprobó un proyecto de parcelación redactado por la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento del Suelo (SEPES). Según los datos del proyecto de Parcelación, obrante en el Ayuntamiento, esta parcela cuenta con 42.092 m². La citada parcelación fue aprobada por la Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de Toledo de 12 de septiembre de 1991.

El puente sobre el ferrocarril se ejecutó con posterioridad conjuntamente con las obras de las líneas férreas del tren de alta velocidad.

Para ello se redacta de oficio el presente Plan Parcial de Mejora para permitir el desarrollo de este suelo de uso industrial, pero adaptando los nuevos viales de conexión a la realidad física actual.

Debido a que en la propuesta de ordenación se propone un uso de industria, pero vinculado a la implantación de un uso industrial logístico, es por lo que se prevé reducir los viales propuestos en el sector, para posibilitar la mayor superficie de suelo neto de dicho uso.

La ordenación propuesta se adecua perfectamente a los criterios de racionalidad y sostenibilidad. Asimismo el aprovechamiento que se obtienen está dentro de los límites racionales de utilización del suelo, y corresponde con el mismo que estaba previsto en el Plan General, ya que la intensidad y el uso global se mantienen sin modificación alguna.

Habitualmente los conjuntos urbanos de la meseta y llanura castellana tienen problemas de relación en los bordes urbanos, que es difícil resolver. La transición entre las zonas consolidadas y las rústicas, se produce, en la mayoría de las veces, de forma desordenada, fruto de la improvisación de los desarrollos urbanos que se producen en función de actuaciones pequeñas con limitaciones de suelos dotacionales y zonas verdes. En función de la dimensión y características previstas en la

presente propuesta se ha podido resolver adecuadamente una pieza de importancia en el municipio, consiguiendo que la ordenación se adecue a las necesidades del municipio, a las afecciones existentes en esta zona del mismo y a las condiciones del medio natural en el que se inserta.

En este sentido este ámbito se ubica colindante con la línea del ferrocarril de alta velocidad que se ha convertido en uno de los mejores accesos a la ciudad desde Madrid, aspecto que debe tenerse en cuenta en función de la imagen que se obtiene en este punto de la ciudad. Sin embargo en la actualidad el trazado del ferrocarril, a lo largo de toda la zona industrial, únicamente se percibe los cerramientos traseros de las múltiples naves industriales, cuyas fachadas dan hacia los viales de acceso sin que se haya ajardinado adecuadamente las zonas traseras de las parcelas industriales. Por este motivo es fundamental crear un continuo verde entre la línea de ferrocarril y el vial del sector, de manera que se pueda conseguir una banda verde de importancia a lo largo de todo el lindero norte del sector.

Para conseguir este aspecto se propone agrupar la mayor superficie posible de zonas verdes en este emplazamiento situado al norte del sector.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1. Superficie y linderos

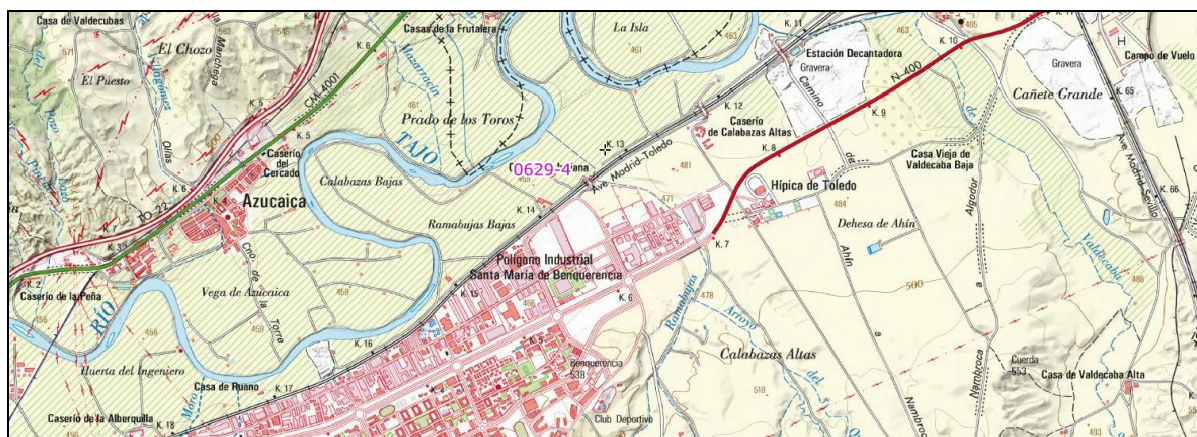
El sector objeto de ordenación comprende el sector denominado Expansión del Polígono Industrial y corresponde con la unidad urbanística UU.25 del vigente Plan General Municipal de Ordenación de Toledo, y se sitúa al este de la zona industrial del Polígono de Santa María de Benquerencia. La forma del sector es triangular, por lo que los límites del mismo son:

- Al noroeste linda con el suelo de dominio público ferroviario de la línea de alta velocidad de Madrid-Toledo.
- Al suroeste linda con el arroyo de Ramabujas que lo separa del suelo urbano de la zona industrial del Polígono de Santa María de Benquerencia, en la zona correspondiente con la 3ª fase industrial.
- Al noreste con las parcelas catastrales 2 del polígono 24y 1 del polígono 86 del catastro de rústica, que se encuentran clasificadas como rústico protegido en el Plan General de Toledo.

Exterior a este sector se encuentra la conexión viaria del mismo hasta conectar con la Calle Río Ventalomar.

La superficie del sector asciende a 197.652 m², en la zona triangular y 20.352 m² de la conexión viaria, lo que supone una superficie total de 218.004 m². Esta superficie modifica a su vez, la que se recogía en la Modificación Puntual 28 del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo que lo establecía en 210.000 m² y modificaba a su vez la recogida en el primer documento de PGMOU que era de 196.015 m².

El emplazamiento de este sector se encuentra en las hojas 0692-4 del mapa MTN25 editado por el Instituto Geográfico Nacional, que se puede ver a continuación.



Las coordenadas de los cuatro puntos extremos del sector, tomadas del visor del citado Instituto Geográfico Nacional, en el sistema de referencia UTM del huso 30 ETRS.89 son las siguientes:

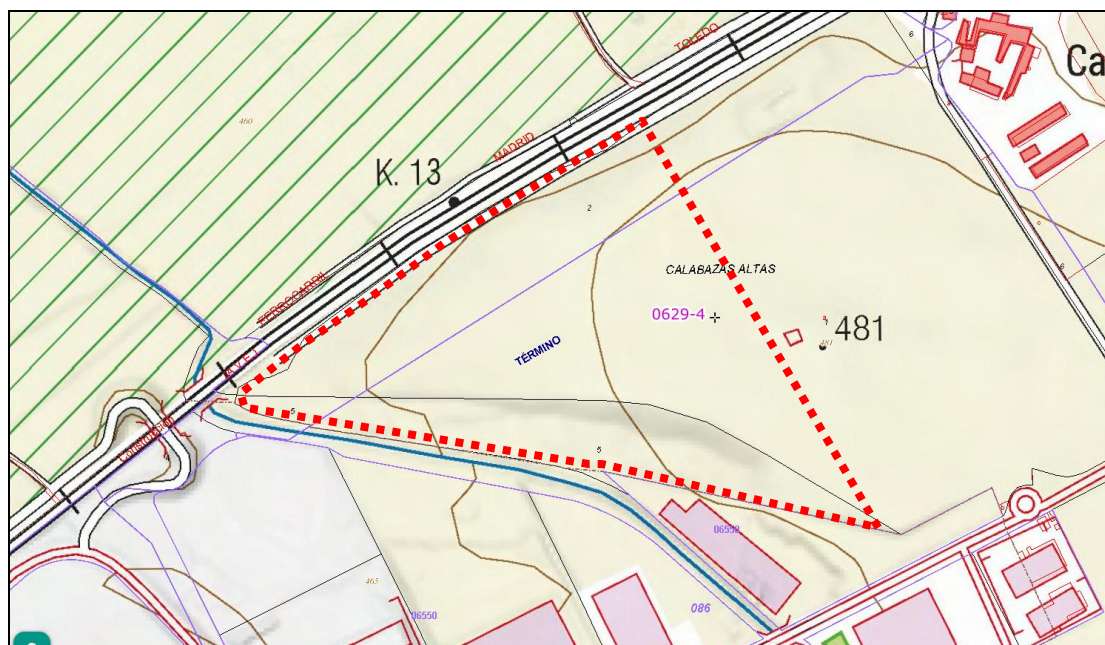
Extremo noroeste:

- X: 420.304
- Y: 4.415.540

Extremo sureste:

- X: 421.121
- Y: 4.415.372

En la siguiente imagen se puede ver, sobre el mismo plano MTN25 las parcelas catastrales y la delimitación del sector UU.25.



La forma del sector se puede asimilar a un triángulo con un lado noroeste de 640 metros aproximadamente, el lado suroeste que coincide con el límite del arroyo de Ramabujas de 850 metros y el tercer lado noreste de 590 metros aproximadamente.

3.2. Parcelas catastrales

Los datos catastrales de las parcelas que integran este sector figuran a continuación, en función de la información obtenida de la página web de la Dirección General del Catastro, referenciados al plano topográfico levantado.

Las superficies de las parcelas afectadas que integran el sector UU.25, y las zonas afectadas por la conexión viaria, en función de la superficie marcada en el levantamiento topográfico efectuado, son las siguientes:

Sector UU.25		
Parcela-Polígono	Superficie catastral Parcela m²s	Superficie topográfica en sector m²s
Parcela 1 Polígono 86	265.858	92.311
Parcela 2 Polígono 24	88.131	57.173
Parcela 5 Polígono 86	44.851	44.567
Parcela 5 Polígono 24	3.339	3.339
Parcela 9005 Polígono 24	3.803	262
Total UU.25	405.982	197.652

Conexión viaria		
Parcela-Polígono	Superficie catastral Parcela m²s	Superficie topográfica en sector m²s
Parcela 9005 Polígono 24	3.803	619
Parcela 4 Polígono 24	7.830	3.666
Parcela urbana	42.460	3.548
Dominio público viario	-	12.519
Conexión exterior viaria		20.352

El perímetro de la zona clasificada como suelo urbanizable se detalla en el plano de información del Plan Parcial. Dicho perímetro corresponde con el ámbito que establece el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo al que se ha ajustado el Plan Parcial, y supone ajustar los linderos que se establecen en el plano correspondiente de las mismas de acuerdo con el levantamiento topográfico efectuado.

Según los datos obtenidos de la información catastral, los propietarios asignados de estas parcelas catastrales son los siguientes:

Parcela-Polígono	Referencia catastral	Propietario
Parcela 1 Polígono 86	45900A086000010000XL	LONCITO DESARROLLO S.L.
Parcela 2 Polígono 24	45900A024000020000XS	LONCITO DESARROLLO S.L.
Parcela 5 Polígono 86	45900A086000050000XO	SEPES
Parcela 5 Polígono 24	45900A024000050000XH	SEPES
Parcela 4 Polígono 24	45900A024000040000XU	ADIF
Parcela 9005 Polígono 24	45900A024090050000XG	JUNTA DE COMUNIDADES CLM
Dominio público	Calle Río Ventalomar	AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

Estas titularidades se deberán verificar adecuadamente en el Registro de la Propiedad.

3.3. Topografía y cartografía

Para la confección de este plan parcial se ha empleado el levantamiento topográfico proporcionado por la empresa Regional de Suelo y Vivienda (ERES) con ocasión de la redacción del Plan Parcial del sector PP.11.

Este sector se encuentra en un área relativamente plana que se ubica en las denominadas terrazas del Tajo, contando con cotas topográficas entre los 465 y 475 metros sobre el nivel del mar.

El punto más bajo se encuentra en el extremo noroeste del sector junto a la línea del ferrocarril en donde existe una estructura de paso de drenaje de aguas con cinco ojos, como se puede ver en la imagen adjunta. La cota más elevada del terreno se encuentra en el extremo sureste del sector.



En la siguiente imagen se puede ver la ocupación del suelo obtenida del Centro Cartográfico de la Consejería de Fomento. En el mismo se indica que la totalidad del suelo existente dentro del sector UU.25 corresponde con el Código SIOSE R(65CHLsc-30CHLrn-05SNE) y corresponde con cultivos herbáceos distintos del arroz en una proporción del 95% del polígono en el que se encuentra que se identifica con el 664B12FE-022E-11DD-B11F-65E83BC463FF.

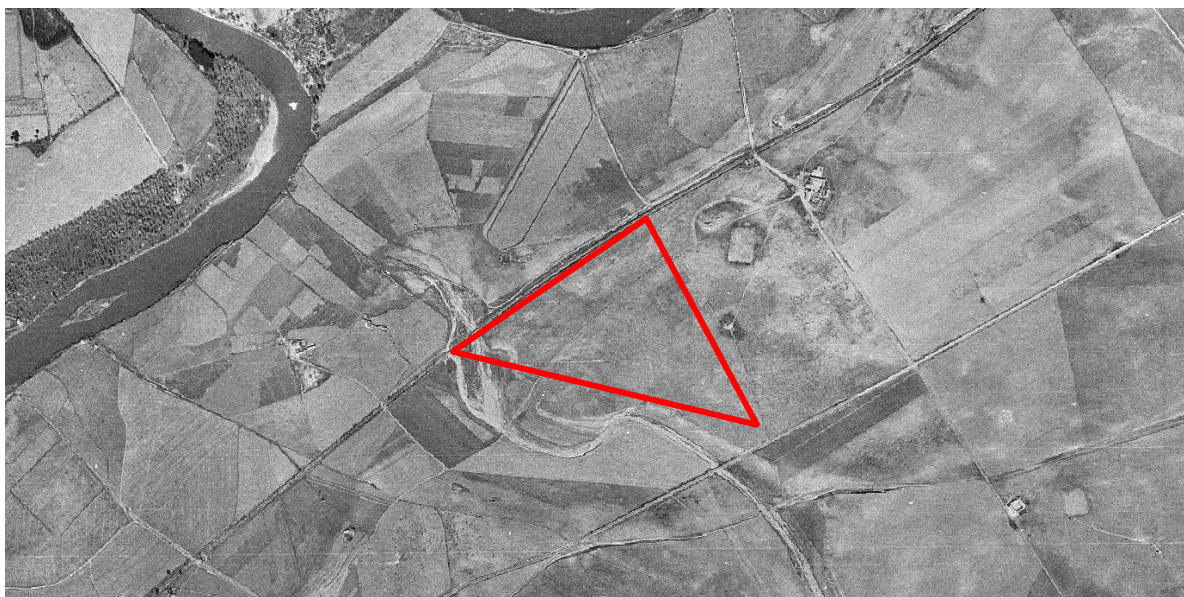


En la siguiente imagen del denominado Vuelo Americano 1945-1946¹, se puede ver el estado de esta zona del municipio. En tal momento se observa la inexistencia de ninguna urbanización en la zona, destacando el río Tajo y la línea del ferrocarril convencional. En la zona únicamente se observan las construcciones de la explotación ganadera cercana de Calabazas Altas, y más al sur el trazado de la antigua carretera que discurría por la actual calle Jarama.



En la siguiente imagen, del denominado Vuelo Americano 1956-1957, se puede ver con mayor detalle esta zona. Destaca en esta ortofoto el cauce del arroyo de Ramabujas con su trazado sinuoso, así como la línea del ferrocarril convencional y la carretera nacional. Se sigue manteniendo las construcciones de la explotación ganadera citada.

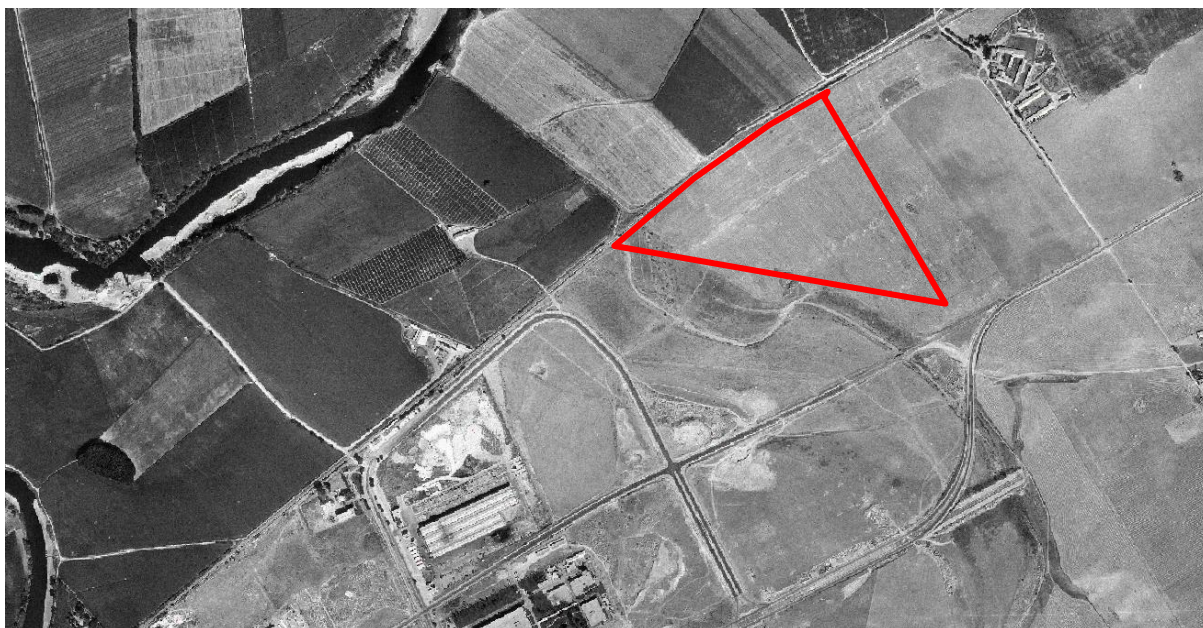
¹ Las imágenes de este apartado se han obtenido de la página del Instituto Geográfico Nacional (IGN).



La siguiente imagen del vuelo fotogramétrico de finales de la década de los años setenta del pasado siglo se puede ver que en tal momento ya estaban ejecutadas gran parte de las obras de urbanización por parte del Instituto Nacional de Urbanización (INUR). Entre ellas se observa el trazado de la nueva carretera y del resto de los viales de las dos primeras fases de la zona industrial. Asimismo se pueden ver diversas construcciones en la zona.



En la siguiente imagen se puede ver el estado de esta misma zona en la siguiente década, en la que se observa que se encuentran concluidas las obras de urbanización de las dos fases industriales del polígono industrial, al tiempo que ya se encuentra ejecutado el nuevo trazado de la carretera nacional N-301, tal y como se encuentra en la actualidad. En este momento no se encontraba aprobada todavía la tercera fase industrial, existente al sur del arroyo de Ramabujas.



En la siguiente imagen se puede ver el estado de la zona a finales de siglo tras la parcelación efectuada en la citada tercera fase industrial. En este momento ya se encuentra canalizado el arroyo de Ramabujas y se ha empezado a construir alguna actividad en esta fase. No obstante en esta imagen todavía se mantiene la línea del tren convencional al norte del sector.



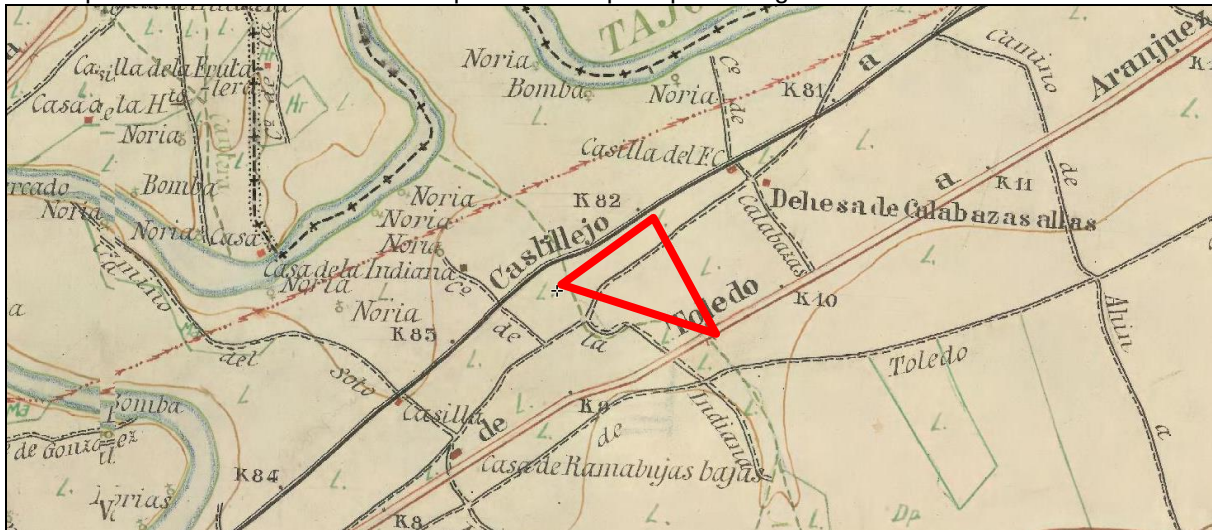
En el vuelo del PNOA del año 2004, ya se observa la ejecución de los puentes sobre la línea del tren de alta velocidad y la existencia de varias construcciones en esta tercera fase.



La situación en el último vuelo del PNOA data del año 2017 y es muy similar a la anterior.



En cuanto a los planos más antiguos de esta zona se recoge a continuación el obtenido de la documentación del Instituto Geográfico Nacional correspondiente con las minutas para la elaboración del mapa nacional a escala 1:50.000 que datan de principio del siglo XX.



3.4. Infraestructuras actuales

3.4.1. Red de abastecimiento de agua

El terreno carece de red de abastecimiento de agua, por lo que deberá efectuarse la conexión a las redes colindantes del suelo urbano. Existe red de agua municipal en la Calle Río Ventalomar.

En función de las indicaciones recibidas de la empresa concesionaria de este servicio municipal existe red de abastecimiento de agua en todas las zonas industriales situadas al oeste del sector, por lo que se podrá efectuar una conexión a este ámbito desde la Calle Río Ventalomar.

3.4.2. Red de telecomunicaciones

El terreno carece de red de telecomunicaciones, por lo que habrá que conectar con la red situada al suroeste del sector, en la acera de la Calle Río Ventalomar.

3.4.3. Red de saneamiento

El terreno carece de red de saneamiento, si bien en las proximidades del mismo cuenta con canalizaciones de saneamiento en la zona urbana del Polígono Industrial.

En el interior del ámbito de actuación se observa la presencia de varias arquetas de la red de saneamiento.

3.4.4. Líneas aéreas de energía eléctrica

Existe una línea de media tensión, que cuenta con dos torretas dentro de los terrenos del sector, y cuya línea conduce a una tercera torreta situada al oeste de la canalización del Arroyo de Ramabujas, como se puede ver en la siguiente imagen.



La citada línea deberá enterrarse, tal y como se indica en el informe de la compañía suministradora de energía de 21 de agosto de 2018.

Se indica asimismo que la conexión a este sector se encuentra solicitada por el Ayuntamiento bajo el número del expediente número 9038393471.

3.5. Información del Territorio

3.5.1. Encuadre territorial

El municipio se halla situado en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, encuadrándose administrativamente en la provincia de Toledo. La extensión territorial de Castilla-La Mancha es de 79.463 Km², lo que representa el 15,70% de la superficie de España y la población de 2.094.957 habitantes (año 2013), con una densidad territorial de 26,44 hab/Km², hallándose a gran diferencia de la media nacional de España que se sitúa muy cerca de los 80 habitantes por Km².

La región Castellano-Manchega, ha aumentado en población en las últimas décadas de una manera elevada, muy superior a la media nacional. No obstante, en los últimos años ha visto disminuir sus tasas de emigración apuntando una tendencia a la estabilización de la población.

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

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

Los 15.368 Km² de la provincia de Toledo se levantan sobre una llanura de unos 600 metros de altitud media. La provincia no presenta ningún punto por encima de los 2.000 metros de altura, ya que, los más altos corresponden con Los Montes de Toledo, localizados al sur a lo largo del límite de la provincia. El cerro Rocigalco cuenta con 1.441 metros de altura, y se constituye en la altitud máxima de la provincia de Toledo. El relieve de la provincia se completa con la sierra de San Vicente al noroeste, que sale de la Cordillera Central de Gredos hacia Talavera de la Reina. Entre los 200 y 600 metros de altitud existen 6.286 km², entre 600 y 1.000 metros de altitud existen 8.621 km², y entre 1.000 y 2.000 metros de altitud existen 463 km² en la provincia.

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

El río Tajo atraviesa la provincia de este a oeste por el centro dividiéndola en dos partes casi iguales, con un recorrido aproximado de 300 kilómetros y cuenta con una pendiente media inferior al uno por mil. Su recorrido en la provincia corresponde al tramo medio de su curso. Circula por terrenos

terciarios y amplios valles. Teniendo a veces orillas escarpadas como al llegar a la capital Toledo, que se encaja en terrenos metamórficos, o al llegar a Puente del Arzobispo que lo hará entre granitos, pizarras y cuarcitas. Los afluentes del margen derecho del río Tajo son más largos y caudalosos que los de la izquierda, entre estos destacan los ríos Jarama, Guadarrama, Alberche y Tiétar. Los afluentes del margen izquierdo son más numerosos, pero de menor caudal y no llegan a rebasar los límites de la provincia, destacando entre otros los ríos Algodor, Torcón y Pusa.

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

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

La provincia de Toledo está dividida en 204 municipios, contando con una población de 687.391 habitantes en el año 2018, población que ha descendiendo desde los 711.228 habitantes del año 2012, fecha en la se consiguió el mayor número de habitantes en la misma.

El clima de la provincia es eminentemente continental con las siguientes temperaturas medias, en los tres últimos años, en grados centígrados:

Año 2010	Toledo	Castilla-La Mancha
Enero	6,3	5,3
Febrero	7,6	6,5
Marzo	10,2	8,9
Abril	15,2	13,8
Mayo	16,9	15,5
Junio	22,3	20,7
Julio	28,2	26,8
Agosto	27,3	25,5
Septiembre	22,0	20,3
Octubre	15,4	13,9
Noviembre	9,7	8,2
Diciembre	7,0	6,2

Año 2011	Toledo	Castilla-La Mancha
Enero	6,9	6,0
Febrero	9,1	7,7
Marzo	10,8	9,5
Abril	17,1	15,6
Mayo	20,1	18,2
Junio	24,3	22,4
Julio	26,3	24,7
Agosto	27,2	25,7
Septiembre	23,5	22,1
Octubre	18,1	17,1
Noviembre	12,1	11,6
Diciembre	7,1	6,3

Año 2012	Toledo	Castilla-La Mancha
Enero	6,8	5,6
Febrero	6,0	4,4
Marzo	11,7	10,0
Abril	12,2	11,1
Mayo	20,3	18,5
Junio	25,0	23,7
Julio	26,8	25,4
Agosto	27,7	26,6
Septiembre	22,0	20,5
Octubre	16,2	15,2
Noviembre	10,7	10,0
Diciembre	7,5	6,5

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

Año 2010	Toledo	Castilla-La Mancha
Enero	58,3	75,4
Febrero	86,7	92,7
Marzo	74,5	56,6
Abril	58,3	67,5
Mayo	34,0	44,4
Junio	64,4	57,5
Julio	5,5	3,2
Agosto	3,4	37,6
Septiembre	19,3	48,5
Octubre	49,0	51,2
Noviembre	28,2	35,7
Diciembre	61,4	93,3

Año 2011	Toledo	Castilla-La Mancha
Enero	32,3	33,8
Febrero	26,0	35,4
Marzo	39,2	32,4
Abril	66,6	57,8
Mayo	20,7	69,8
Junio	20,5	18,2
Julio	4,7	3,9
Agosto	8,5	5,8
Septiembre	-	8,2
Octubre	16,7	24,3
Noviembre	42,4	54,4
Diciembre	12,0	6,6

Año 2012	Toledo	Castilla-La Mancha
Enero	9,6	11,0
Febrero	3,4	3,2
Marzo	25,8	20,3
Abril	48,8	62,2
Mayo	17,8	21,2
Junio	0,9	4,8
Julio	3,0	8,9
Agosto	0,2	0,0
Septiembre	95,8	66,0
Octubre	31,2	64,2
Noviembre	70,2	88,4
Diciembre	10,0	14,5

Las horas de sol en la provincia de Toledo son superiores a las de la región, variando en los tres últimos años entre 2.859 y 3.292:

Año 2010	Toledo	Castilla-La Mancha
Enero	112	91
Febrero	126	107
Marzo	193	179
Abril	264	213
Mayo	340	278
Junio	310	289
Julio	370	353
Agosto	334	308
Septiembre	261	267
Octubre	237	227
Noviembre	192	151
Diciembre	120	115
Total	2.859	2.578

Año 2011	Toledo	Castilla-La Mancha
Enero	116	117
Febrero	213	202
Marzo	166	164

Abril	253	236
Mayo	300	260
Junio	374	338
Julio	404	376
Agosto	359	338
Septiembre	329	310
Octubre	279	265
Noviembre	151	127
Diciembre	178	172
Total	3.122	2.905

Año 2012	Toledo	Castilla-La Mancha
Enero	230	214
Febrero	263	246
Marzo	291	271
Abril	225	209
Mayo	336	305
Junio	371	334
Julio	417	374
Agosto	376	350
Septiembre	282	265
Octubre	234	218
Noviembre	133	120
Diciembre	134	151
Total	3.292	3.057

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

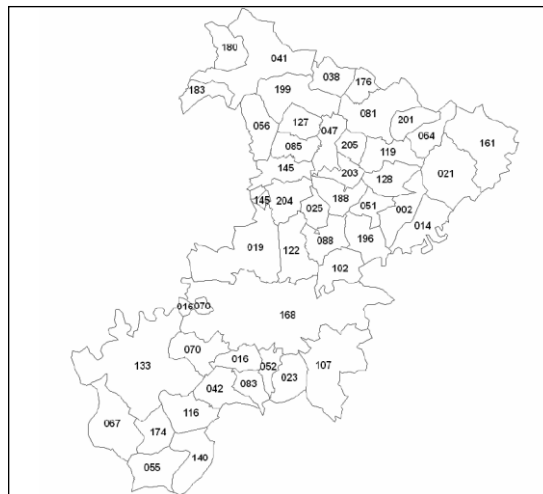
La provincia de Toledo está atravesada por varias líneas de ferrocarril que conducen, en casi todos los casos hacia Madrid. Destacan las líneas de Madrid-Lisboa y Madrid-Andalucía, así como las distintas líneas del tren de alta velocidad Madrid-Toledo y Madrid-Sevilla.

3.5.2. Encuadre comarcal².

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

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

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



² Las cifras y valores que figuran en este apartado se han obtenido del Instituto Nacional de Estadística. Muchos de ellos se han actualizado a los últimos datos publicados, mientras que otros para poder ser comparados adecuadamente se han mantenido con valores de los años 2010 o 2012. Se indica además que el último censo de viviendas realizado en España es de 2011, y se realiza cada diez años.

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

En la comarca el crecimiento poblacional ha sido muy elevado en las dos últimas décadas, con valores entre el 2,65 y el 6,50% al año. Este último valor data del año 2008, siendo el mayor de la última década, pero existen varios años por encima del 5%. En los últimos años, en los que la tendencia poblacional ha cambiado en toda España, y en la comarca este crecimiento sigue siendo fuerte al estar por encima del 2% al año. Esto ha supuesto que la comarca haya aumentado en más de 100.000 habitantes en la última década, lo que representa un 58,79% en la misma. La evolución del crecimiento poblacional ha sido constante en esta década y se ha incrementado aún más en los últimos años.

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

Año	Total	Hombres	Mujeres
1996	161.158	80.113	81.045
1998	164.430	51.812	52.618
1999	167.075	53.214	83.861
2000	170.597	84.946	85.651
2001	174.919	87.330	87.589
2002	181.440	90.760	90.690
2003	191.142	95.673	95.469
2004	200.103	100.326	99.777
2005	211.160	106.322	104.838
2006	222.710	112.381	110.329
2007	234.665	118.773	115.892
2008	251.125	127.773	123.352
2009	263.904	134.096	129.808
2010	270.638	137.205	133.433
2011	277.758	140.704	137.054

Población comarca Sagra-Toledo 1996-2011

Se puede ver, a continuación, que la comarca cuenta con un porcentaje de nacimientos muy por encima del doble de defunciones, destacando que el crecimiento vegetativo es muy superior al número de defunciones, y que el número de matrimonios es sensiblemente elevado. Mientras las defunciones han sido similares en todos los años de la última década, los nacimientos han ido en aumento progresivamente, lo que evidencia la presencia de una población relativamente joven en la provincia. El valor del crecimiento vegetativo ha ido aumentando cada año, manteniéndose en un nivel por encima de 2.000 habitantes en los últimos años.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
NACIMIENTOS	2.048	2.364	2.486	2.601	2.753	3.164	3.618	3.691	3.635
DEFUNCIONES	1.409	1.435	1.393	1.430	1.368	1.489	1.446	1.498	1.503
CRECIMIENTO VEGETATIVO	639	929	1.093	1.171	1.385	1.675	2.172	2.193	2.132
MATRIMONIOS	1.155	1.198	1.291	1.330	1.315	1.353	1.521	1.363	1.268
TASA BRUTA NATALIDAD %	11,00	12,10	12,10	12,00	12,00	13,00	14,10	13,80	13,3
TASA BRUTA MORTALIDAD	7,60	7,30	6,80	6,60	6,00	6,10	5,60	5,60	5,5
TASA BRUTA NUPCIALIDAD	6,20	6,10	6,30	6,10	5,80	5,60	5,90	5,10	4,6

Evolución crecimiento comarca 2002-2010

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 2007 %			
	COMARCA	COMUNIDAD	ESPAÑA
DEPENDENCIA	41,70	50,10	44,90
ENVEJECIMIENTO	12,20	18,30	16,70

MATERNIDAD	22,20	19,60	19,40
TENDENCIA	105,40	97,80	105,80
REEMPLAZO	182,20	157,60	137,10

TASAS DEMOGRÁFICAS 2010 %			
	COMARCA	COMUNIDAD	ESPAÑA
DEPENDENCIA	41,90	49,10	46,20
ENVEJECIMIENTO	11,50	17,60	16,90
MATERNIDAD	25,00	21,40	21,00
TENDENCIA	111,70	103,80	106,40
REEMPLAZO	169,10	147,80	120,60

TASAS DEMOGRÁFICAS 2011 %			
	COMARCA	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 contaba hace años con un fuerte atractivo para esta población, pero se ha ido reduciendo considerablemente:

MIGRACIONES EXTERIORES			
	SALDO	INMIGRAC	EMIGRACION
2002	1.692	1.754	62
2003	1.360	1.392	32
2004	2.224	2.338	114
2005	2.426	2.608	182
2006	3.993	4.516	523
2007	5.039	5.774	735
2008	3.501	4.521	1.020
2009	1.111	2.756	1.645
2010	882	2.395	1.513

La población extranjera dentro de la comarca, en el año 2011, asciende a 34.507 personas, que significa el 12,40%, cifra superior al 9,70% que se tenía en el año 2007, y que significa una cifra similar a la del resto de la provincia. Por continentes la distribución es:

POBLACION EXTRANJERA	2007		2010		2011	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
EUROPA	7.783	36,10	12.175	36,40	12.905	37,40
AFRICA	5.491	25,40	9.096	22,10	9.626	27,90
AMERICA	7.702	35,70	11.180	38,30	10.767	31,20
ASIA	600	2,80	1.073	3,10	1.199	3,50
Total	21.581		33.531		34.507	

No obstante la tendencia se ha invertido en los tres últimos años, ya que la migración hacia la comarca se ha reducido en este periodo.

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

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

EMPRESAS POR ACTIVIDAD 2007		
	NUMERO	%

AGRICULTURA	406	3,50
INDUSTRIA	1.634	14,00
CONSTRUCCION	2.177	18,60
SERVICIOS	7.469	63,90
Total	11.686	100,00

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

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

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

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

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

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

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

Fuente Camerdata-AIMC

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

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

Fuente. Ministerio de Economía y Hacienda 2011

En el suelo rústico se pueden reseñar los siguientes datos:

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

Fuente. Ministerio de Economía y Hacienda 2010

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

Fuente. Ministerio de Economía y Hacienda 2010

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

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

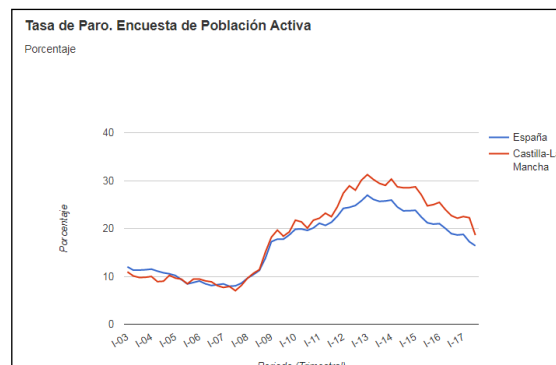
El paro en la comarca en el año 2011 era similar al del Estado y algo inferior al de la región. Los valores que se indican a continuación se han aumentado en los dos años siguientes:

PARO REGISTRADO Y AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL 2011			
	COMARCA	COMUNIDAD	ESPAÑA
POBLACIÓN DE 15 A 64	194.897	1.417.032	32.082.758
% P.15-64 / P.TOTAL	70,2	67,0	68,0
AFILIADOS SS	-	663.731	17.111.792
5 AFILIADOS / P.15-64	-	46,8	53,3
PARO REGISTRADO	26.928	217.745	4.333.669
% PARO / P.15-64	13,8	15,4	13,5

Fuente. Ministerio de Empleo y Seguridad Social

El último dato relativo al paro registrado en la comunidad de Castilla-La Mancha, en diciembre de 2017 asciende a 178.569 personas, sobre los 2.034.801 habitantes de la región, lo que significa el 18,60% de la población, si bien se ha reducido en el último año un 9,95%. En el año 2015 ascendía a 207.315 personas.

Las tasas del paro en los últimos dos años, según los datos del Anuario Estadístico del Instituto de Estadística de Castilla-La Mancha, son las siguientes:



	Tasa de paro de la población de 16 y más años						Tasa de paro de la población de 16 a 64 años					
	Ambos sexos		Varones		Mujeres		Ambos sexos		Varones		Mujeres	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
España	26,36	24,44	25,79	23,60	27,02	25,43	26,49	24,56	25,93	23,73	27,15	25,53
Comunidad	30,11	29,00	27,44	26,05	33,68	32,87	30,28	29,12	27,62	26,19	33,83	32,97

En la comarca existen 10.261 locales de los que 8.250 están activos y 2.011 están inactivos. Entre los primeros existe la siguiente diferenciación:

LOCALES	
EQUIPO DE SALUD	176
EQUIPO EDUCATIVO	216
EQUIPO SOCIAL	155
EQUIPO DEPORTIVO	124
LOCAL COMERCIAL	3.670
OFICINAS	2.177
LOCAL INDUSTRIAL	1.515
LOCAL AGRARIO	217
Total	8.250

Fuente. Instituto Nacional de Estadística.

Entre las instalaciones deportivas hay que destacar los siguientes equipamientos públicos:

INSTALACIONES DEPORTIVAS	
CAMPOS DE GOLF	1
CAMPS DE TIRO	4
CAMPOS DE FUTBOL	47

AERODROMO	3
CIRCUITOS MOTOCROSS	2
PISCINAS AL AIRE LIBRE	81
PISCINAS CUBIERTAS	4
PISTAS DE ATLETISMO	4
PISTAS DE HIPICA	2
PISTAS DE PADEL	10
PISTAS DE SQUASCH	1
PISTAS DE PETANCA	2
PISTAS DE TENIS	26
PISTAS POLIDEPORTIVAS	135
PABELLONES POLIDEPORTIVOS	36
FRONTONES	12
ROCODROMOS	1
VELODROMOS	1
OTROS	194

Fuente. Consejo Superior de Deportes. 2005.

Los centros educativos y sanitarios son los siguientes:

CENTROS EDUCATIVOS	2010-2011
CENTROS	198
AULAS	-
ALUMNOS	56.395
PROFESORES	-

Fuente: Consejería Educación JCCM 2011.

CENTROS SANITARIOS	2010-2011
CONSULTORIOS	41
CENTROS DE SALUD	12
CENTROS HOSPITALARIOS	6
CAMAS HOSPITALARIAS	1.331
ZONAS BASICA SDE SALUD	15
AREAS DE SALUD	1

Fuente: Consejería Educación JCCM 2011.

El parque de vehículos en la comarca supone un índice de motorización de 546,70 turismos por cada 1.000 habitantes, siendo el siguiente:

PARQUE VEHICULOS	2011
Automóviles	151.854
Camiones	33.337
Motocicletas	13.103
Autobuses	331
Tractores industriales	1.404
Otros vehículos	6.237
Total	206.235

Dirección General Trafico 2011

3.5.3. Planeamiento comarcal.

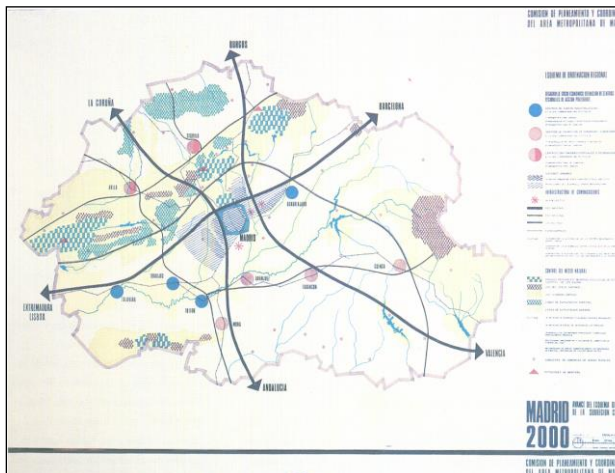
En el estudio titulado *Oportunidades de Toledo en el Sistema Central de Ciudades*³, realizado por José María Ezquiaga en el año 2004, se analizaba, en primer lugar, la situación de toda la zona de la provincia de Toledo al norte de la capital fundamentalmente, y la influencia existente hacia la ciudad. El objetivo de este estudio era servir de apoyo al documento del Plan de Ordenación Municipal de Toledo del año 2007, indicando que casi todos los aspectos que se citan en el mismo son válidos para este nuevo documento, ya que la situación a este respecto es muy similar a la actual. Por este motivo se reseñan en este apartado los aspectos más significativos del mismo a continuación.

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

³ Este estudio se encargó por el Ayuntamiento de Toledo con el fin de completar los distintos trabajos y análisis para el Plan de Ordenación Municipal de Toledo aprobado en el año 2007. En esa misma época se empezó la redacción de un Plan de Ordenación Territorial de la comarca de La Sagra, por encargo de La Consejería de Fomento, si bien dicho estudio se paralizó posteriormente.

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

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



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

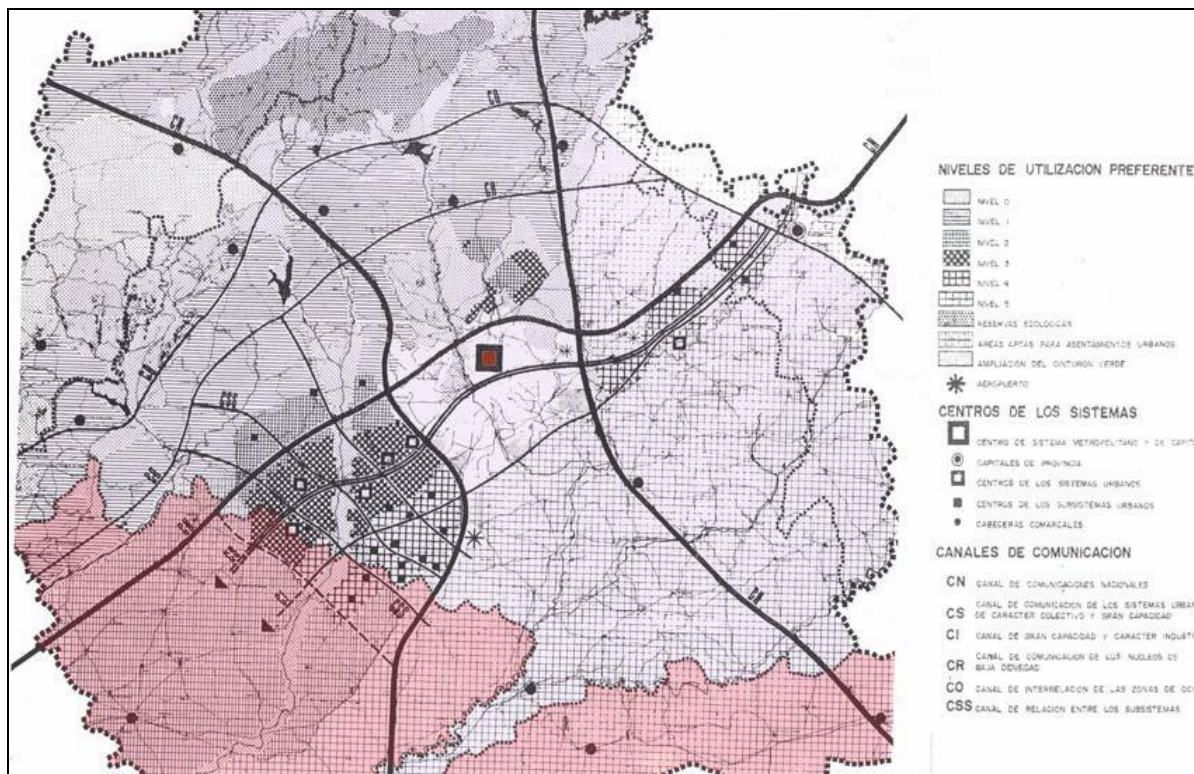
En este estudio de J. Ma. Ezquiaga se indicaba al respecto:

El diagnóstico que resulta de los estudios sectoriales confirma la necesidad, en el marco de una creciente difusión de las dinámicas de crecimiento del núcleo madrileño por su entorno próximo, de una ordenación territorial coordinada.

Cabe recordar que las proyecciones de población en esta época, inmediatamente anterior a la crisis energética de 1973 y con el importante aumento de población de la década de 1960, estiman la población de la subregión central en el año 2000 en el entorno de los 8.300.000 habitantes, de los cuales 6.100.000 corresponderían al municipio de Madrid. Cabe señalar que, según los datos del Instituto Nacional de Estadística, en 2001 la población agregada de las 6 provincias alcanza poco más de 6.650.000 habitantes, mientras que la del municipio de Madrid era en 2.000 apenas de 2.800.000 habitantes.

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

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



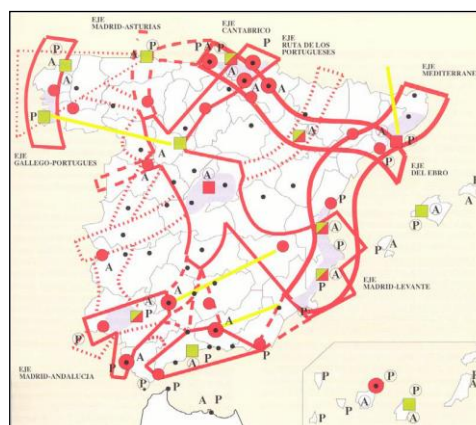
En el plano anterior J. Ma. Ezquiaga remarca con una trama rojiza la provincia de Toledo, en referencia al cuadrado de Madrid. En el plano se puede ver el importante arco entre las carreteras de Extremadura y Andalucía, y, en menor medida, el Corredor del Henares. La ciudad de Toledo queda fuera del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

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

En esta época, la provincia de Toledo se presenta como la única de entre las limítrofes con Madrid que merece el calificativo de dinámica, a pesar de su baja densidad, mientras que Cuenca, Ávila y Segovia se presentan como áreas con riesgo de desertificación y Guadalajara como un área con ligera pérdida de población. El esquema de ámbito y ejes potenciales de desarrollo caracteriza a Toledo, junto con Guadalajara, como parte de la región urbana potencial de Madrid dentro del haz de ejes con cierto nivel de consolidación que confluyen en Madrid.

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

Con el Plan Director de Infraestructuras 2000-2007 se propone conseguir la convergencia real de España, así como facilitar la integración de las redes estatales en las redes transeuropeas de transporte, y contribuir a la vertebración y cohesión territorial de España. Por este motivo se produce un fuerte incremento de la capacidad prevista en los corredores con mayor intensidad de tráfico a través de la creación de nuevos viarios en paralelo, especialmente el entorno de Madrid, duplicándose la comunicación entre Madrid y Andalucía con una nueva vía



a través de Toledo, Ciudad Real y Puertollano, para llegar a Córdoba. De esta forma Toledo se sitúa sobre un eje troncal de gran capacidad conectando con las zonas más dinámicas del occidente andaluz.

La red de alta velocidad presenta una estructura radial, sobre un esquema de accesos a Madrid que concentra los tráficos de largo recorrido sobre dos estaciones (Atocha y Chamartín), lo que significa afectar sobremanera a la provincia de Toledo, ya que *para facilitar la integración del ferrocarril en el área metropolitana de Madrid se apoyan sobre la actual línea Madrid- Sevilla los nuevos accesos al Levante, a Extremadura y a Toledo.*

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

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

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

En el trabajo se incide en varias ocasiones en la falta de una ordenación territorial del corredor de La Sagra. Esta ordenación se inició hace años como un Plan de Ordenación Territorial, por iniciativa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que no se encuentra aprobado. Este POT hubiera podido resolver parte de las carencias, y duplicidades detectadas en la comarca, lo que hubiera sido adecuado para canalizar las múltiples iniciativas urbanizadoras que se han producido en la última década.

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

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

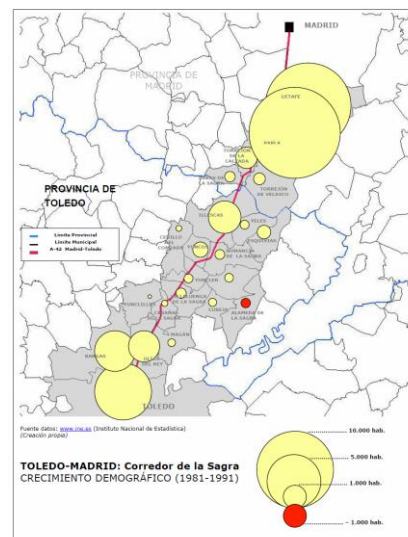
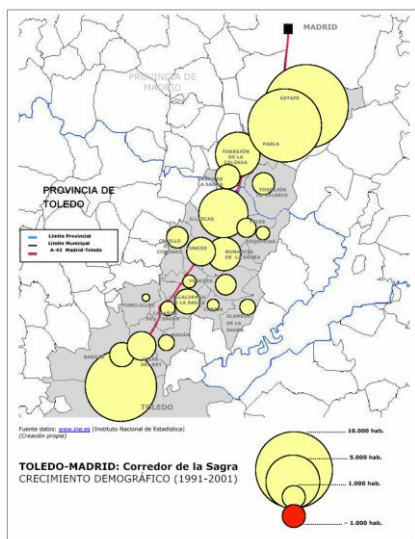
Los efectos de concentración sobre la carretera Madrid-Toledo van perdiendo protagonismo en los últimos años en la medida en que las mejoras de las infraestructuras y el aumento de los índices de automoción han hecho más permeable el territorio en los espacios entre grandes ejes radiales. La forma tentacular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

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

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

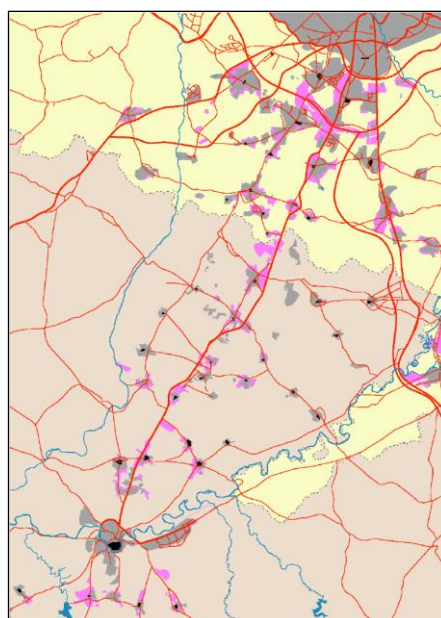
La autovía de La Sagra, recientemente abierta, permitirá ampliar la capacidad de toda esta zona de la provincia de Toledo, pero es fundamental que esta vía se concluya para que sea realmente eficaz como comunicación transversal, alternativa a las radiales de Madrid. Este vial podrá complementar al proyecto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

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



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

Hacia 1960, la comarca de La Sagra presenta una estructura de núcleos eminentemente rurales, ligados a la base económica agraria tradicional; esta estructura apenas varía en la siguiente década, en la que sin embargo se produce el crecimiento de los municipios del sur de Madrid, en los que se observa que se produce la mayor expansión de los mismos. En esta época es cuando se produce actuaciones irregulares en la zona con la aparición de urbanizaciones que provienen de segregaciones ilegales en muchos municipios apareciendo un volumen muy elevado de parcelas de uso residencial, exteriores a los núcleos urbanos existentes, para una población estival o de fin de semana. De esta época nos han quedado las urbanizaciones realizadas en suelo rústico, al margen de la lógica del crecimiento urbano o territorial adecuados.



Ya en la década de los años noventa y, sobre todo, con el inicio del nuevo siglo se producen en la comarca de La Sagra nuevas actuaciones, al amparo de la nueva legislación autonómica, con nuevas urbanizaciones residenciales y con la aparición de continuos industriales apoyados en las carreteras existentes. Este proceso se mantiene hasta estos años con la mejora de las redes de infraestructuras que han supuesto un aumento de las capacidades de movilidad en toda la zona en su dependencia de los centros de trabajo de Madrid.

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

En esta época llama la atención la ausencia de planes de ordenación municipal en municipios que han duplicado su población. El planeamiento resultante de esta época en esta zona cercana a la autovía A-42 presenta una morfología de ocupación muy específica que difícilmente se podrá adecuar

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

En los últimos años se ha producido en esta zona de La Sagra una tendencia a la implantación de los nuevos usos productivos surgidos con la aparición del *e-commerce*, que han alterado el proceso de compra directa de productos de consumo hacia un método muy distinto. La aparición de grandes parcelas con naves de almacenamiento de grandes dimensiones se ha producido en esta zona de la provincia de Toledo con tan buena accesibilidad. Este efecto además llega hasta la ciudad de Toledo.

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

3.5.4. La incipiente área metropolitana en los municipios del entorno de Toledo⁴

En el mismo estudio de Ezquiaga se analizaba el proceso de formación de un área metropolitana que se produce en el entorno inmediato de la ciudad de Toledo, aspecto que ya se había comenzado a finales de los años ochenta con un primigenio estudio elaborado por el Ayuntamiento de Toledo. Sobre este aspecto también hay que analizar lo indicado en el Estudio Poblacional elaborado por EUSA Sociología S.L. por encargo del Ayuntamiento de Toledo en el año 2005⁵.

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.

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

Es interesante, partiendo de los análisis de los estudios mencionados, completar la información con los nuevos datos demográficos⁶, de la siguiente década 2001-2011, para ver la evolución, tal y como se recoge en la tabla siguiente:

Población				
Municipio	1981	1991	2001	2011
Argés	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
Mocejón	3.495	3.936	4.195	4.908
Nambroca	1.344	1.849	2.865	4.121
Olias del Rey	1.665	3.323	4.729	7.002

⁴ Existe un breve pero interesante estudio sobre la posible creación de un área metropolitana encargado por el Ayuntamiento de Toledo en el año 1994.

⁵ Este estudio se encargó por el Ayuntamiento de Toledo con el fin de completar los distintos trabajos y análisis para el Plan de Ordenación Municipal de Toledo aprobado en el año 2007.

⁶ Los datos de la tabla se han obtenido de la página web del Instituto Nacional de Estadística.

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.

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

- *Toledo pasa de los 63.000 habitantes a comienzos de 1991, a los casi 70.000 diez años después, en 2001. La ciudad crece más que la provincia, a pesar del traspaso poblacional que le supone el entorno metropolitano.*
- *Toledo y su entorno metropolitano, superan los 103.000 habitantes en 2003. En el periodo (1998-2003) los 11 municipios del entorno metropolitano han crecido a un ritmo del 12,8%, lo que significa el doble que la ciudad que crece al 6,4%.*
- *Se producen fuertes trasvases poblacionales entre Toledo y su entorno. Durante 2003 Toledo sigue perdiendo habitantes a favor de los municipios de su entorno. El saldo entre quienes acuden a la capital desde el entorno en su conjunto y quienes se van a este provenientes de la capital, es siempre desfavorable a la capital; aunque con diferencias entre unos y otros municipios.*
- *Algo digno de destacar es que se invierte la tendencia negativa del casco histórico: en los últimos seis años (1997-2003) su población se ha incrementado en 706 personas.*
- *Se ha proyectado la población de modo separado para Toledo y su entorno, en los años 2007, 2012 y 2017, mediante la aplicación de la metodología de cohortes en la que, además de la consideración de patrones de fecundidad y mortalidad futuros, se contempla la previsión del comportamiento de migraciones en dos supuestos (como el pasado o duplicándolo.)*
- *En la década que va de 2002 a 2012 Toledo ganaría, en la hipótesis más probable, algo más de 7.000 habitantes...con ello Toledo tendría en 2012 cerca de 79.000 habitantes. Por su parte el entorno ganaría en ese mismo tiempo algo más de 9.000 habitantes: esto es un 50% más que en la década anterior. Con ello la metrópoli toledana en la década nombrada pasaría de los 100.000 actuales a los 116.000 habitantes en 2012. ...crecimiento debido en casi un 60% al peso de los municipios del entorno que en términos relativos seguiría creciendo casi tres veces más que la capital.*

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

- El Plan General de Ordenación Urbana de Toledo de 1986 se agota completamente, salvo el suelo público del polígono de Santa María de Benquerencia, en el año 2000. En ese momento en Toledo únicamente existe suelo para viviendas unifamiliares apoyadas en la

carretera de Ávila dentro de un producto muy concreto, o las grandes parcelas de la zona oeste de la ciudad (Cigarrales, San Bernardo...), con ausencia de otras tipologías residenciales.

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

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

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

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

Crecimiento absolutos				
Municipio	1981-1991	1991-2001	2001-2011	2011-2018
Arges	693	1.041	2.747	698
Bargas	1.321	997	2.557	426
Burguillos	186	479	1.569	460
Cabañas de la Sagra	68	359	656	-179
Cobisa	137	1.896	1.826	224
Guadamur	99	98	217	-74

Magán	105	430	1.855	310
Mocejón	441	259	713	-79
Nambroca	505	1.016	1.256	489
Oliás 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.
- Oliás 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 Oliás del Rey son ejemplos de esta situación. Los únicos municipios que no mantienen la tendencia del resto son Cabañas de la Sagra, Guadamur, Mocejón y Polán, ya que sus porcentajes son inferiores al 3% anual, y similares a los de la ciudad.

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

Crecimiento absolutos				
Municipio	1981-1991	1991-2001	2001-2011	2011-2018
Arges	693	1.041	2.747	698
Bargas	1.321	997	2.557	426
Burguillos	186	479	1.569	460
Cabañas de la Sagra	68	359	656	-179

Cobisa	137	1.896	1.826	224
Guadamur	99	98	217	-74
Magán	105	430	1.855	310
Mocejón	441	259	713	-79
Nambroca	505	1.016	1.256	489
Oliás 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
Argés	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
Oliás 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 geométricamente homogénea. Por el contrario, el conjunto de municipios situado al norte de la capital, en clara vinculación con el corredor de La Sagra, es más numeroso y concentra casi dos terceras partes de la población. Hay que significar, no obstante que, en el último decenio, ha sido mayor el dinamismo de los municipios que forman el arco sur del entorno metropolitano, lo que puede interpretarse como especialmente positivo ante la conveniencia de contrarrestar, en la medida de lo posible, la atracción de la aglomeración metropolitana de Madrid.

3.6. Estudio del medio físico

3.6.1. Climatología

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

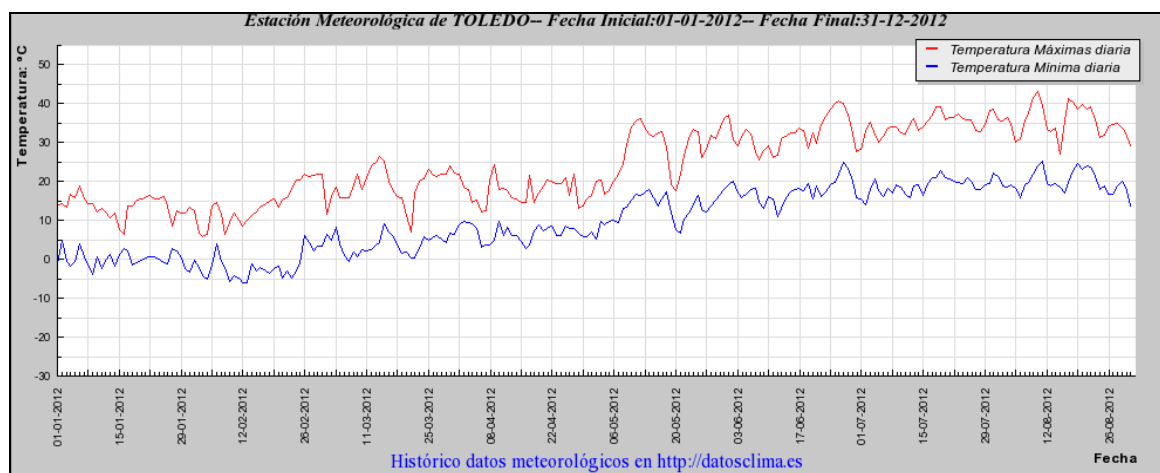
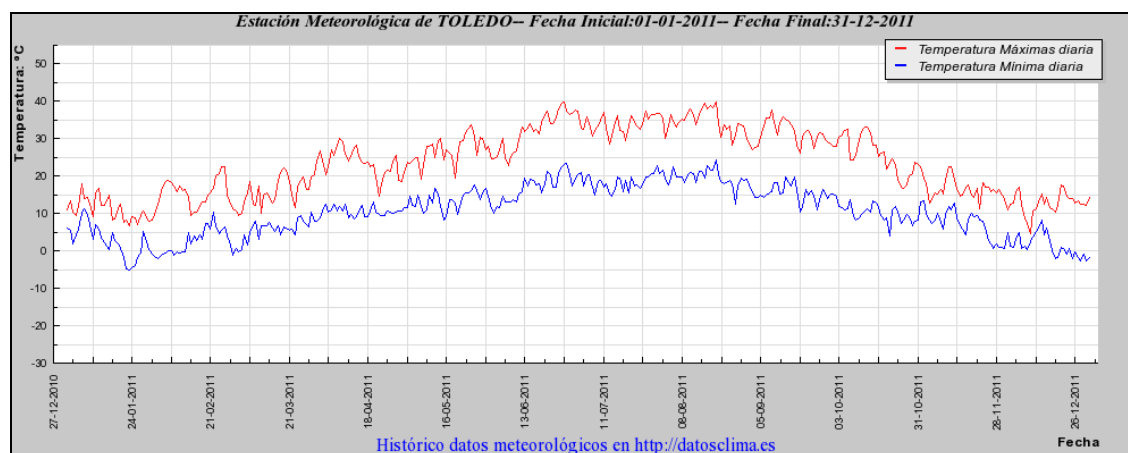
A pesar de la gran distancia que separa al municipio de Toledo con el mar, hecho que afecta considerablemente a la continentalidad imperante en la zona, el efecto provocado por el valle del Tajo suaviza las ubicaciones ligadas al mismo, originando principalmente pequeñas variaciones de carácter térmico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

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

Esta estación meteorológica está situada al noroeste de la ciudad, a una cota de 515 metros sobre el nivel del mar. De la información obtenida de la misma se reseñan los valores más significativos de temperaturas de los años 2011 y 2012, que son:

Característica / Valor	Año 2011		Año 2012	
	Temperatura °C	Fecha	Temperatura °C	Fecha
Temperatura máxima más alta	39,9	20.06.2011	43,1	10.08.2012
Temperatura máxima más baja	4,5	10.12.2011	5,9	03.02.2012
Temperatura mínima más alta	24,4	20.08.2011	25,3	11.08.2012
Temperatura mínima más baja	-5	23.01.2011	-6,1	12.02.2012
Mayor diferencia de temperaturas	22,4	12.10.2011	23,5	24.02.2012
Mayor ascenso de Temp. Máximas	7,2	22.11.2011	9,9	21.03.2012
Mayor ascenso de Temp. mínimas	6,9	21.10.2011	7,4	25.02.2012
Mayor descenso e Temp. máximas	8,4	06.10.2011	10,2	01.03.2012
Mayor descenso de Temp. mínimas	6,1	18.09.2011	5,8	11.08.2012

Las temperaturas máximas y mínimas diarias de estos años se reflejan en los siguientes gráficos:

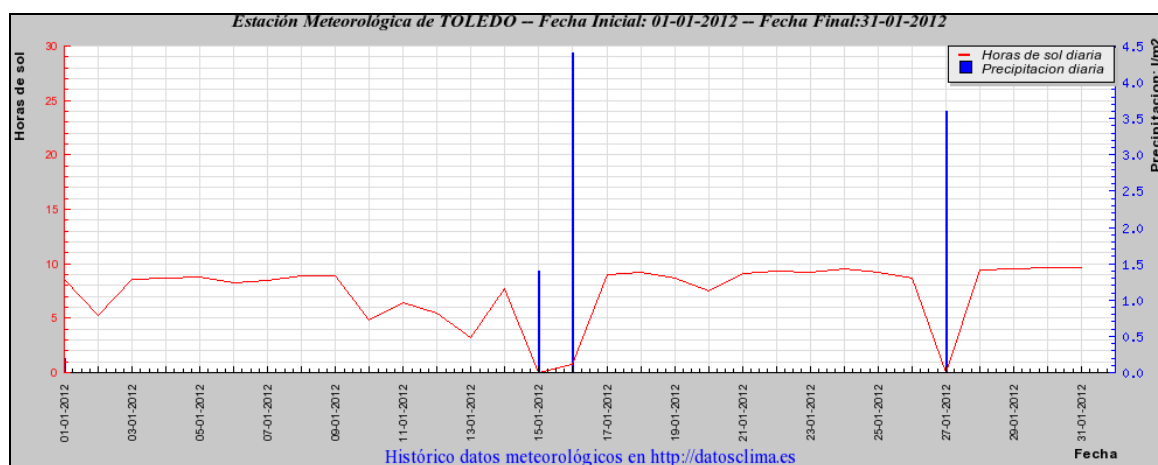
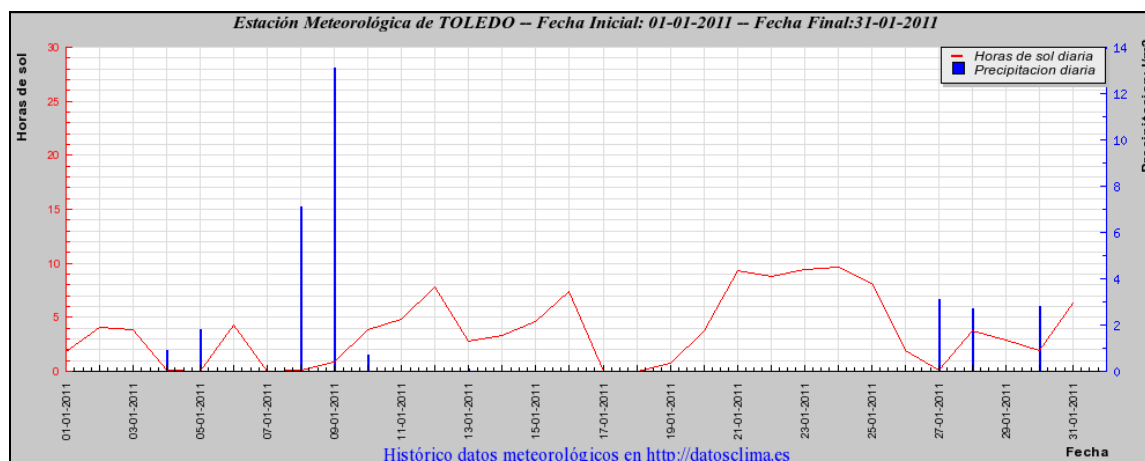


Es evidente que el mes más frío es el de diciembre, y los más calurosos están entre julio y agosto, al menos en estos dos años. Estos meses marcan las temperaturas medias de las máximas más cálidas, las medias de las mínimas menos frías. La oscilación media de temperatura se encuentra en torno a tres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

Los datos de la presión atmosférica en estos mismos dos años son:

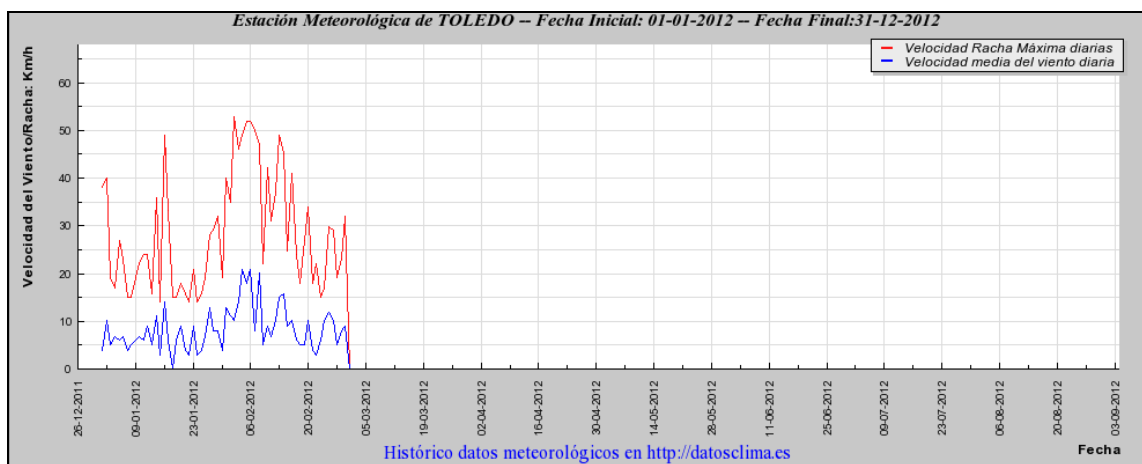
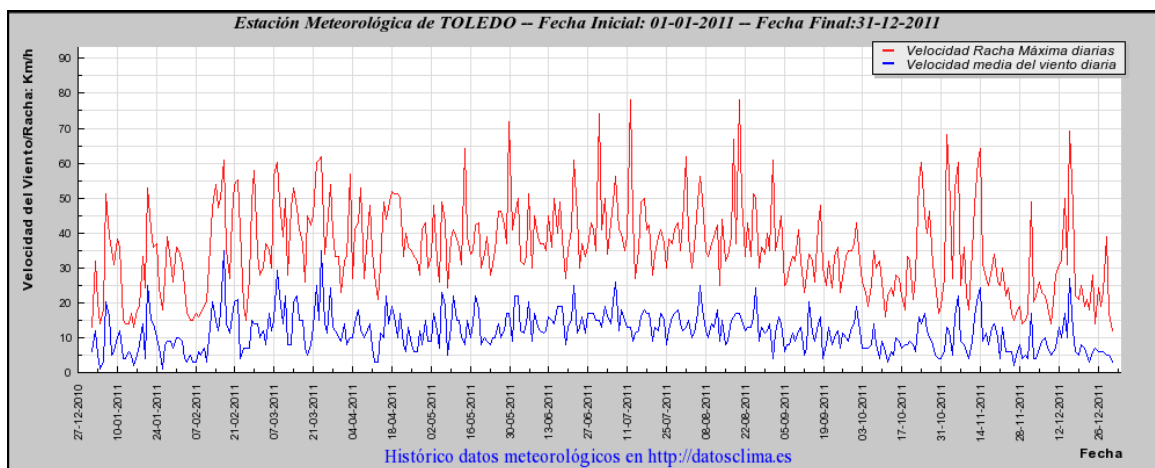
Característica / Valor	Año 2011		Año 2012	
	Presión hPa	Fecha	Presión hPa	Fecha
Presión máxima más alta	974,4	04.02.2011	977,7	19.01.2012
Presión máxima más baja	941,3	04.11.2011	958,4	26.01.2012
Presión mínima más alta	971,2	26.12.2011	974,0	19.01.2012
Presión mínima más baja	935,7	17.02.2011	950,8	16.01.2012
Mayor diferencia de presiones	16,8	17.02.2011	11,8	17.01.2012
Mayor ascenso de presión máxima	13,0	04.11.2011	11,8	16.01.2012
Mayor descenso de presión mínima	16,8	17.02.2011	11,4	17.01.2012
Mayor ascenso de presión máxima	12,4	11.03.2011	4,90	22.01.2012
Mayor descenso de presión mínima	13,6	25.01.2011	7,4	31.01.2012

En cuanto a las horas de sol y las precipitaciones de los dos últimos años son:



Precipitaciones	Año 2011		Año 2012	
	l/m2	Fecha	l/m2	Fecha
Máxima precipitación diaria	13,1	09.01.2011	4,4	16.01.2012
Precipitación acumulada	32,3	-	9,6	-

El viento dominante en la zona más frecuente es de componente oeste, seguido del este, siendo poco habituales los vientos del sur y sureste. Los meses más ventosos son mayo y junio. En cuanto a los vientos de los dos últimos años se han obtenido estos datos de la estación de Toledo:



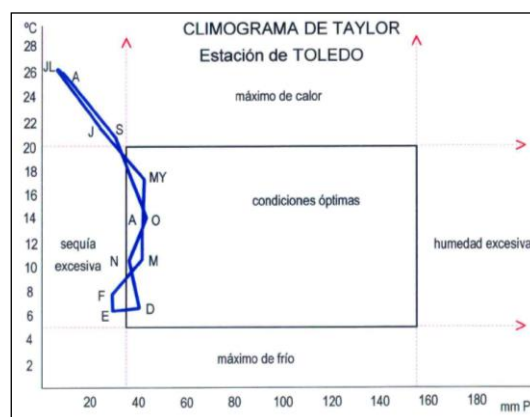
Las horas de sol anuales están por encima de 2.750, siendo julio el mes con más horas de sol y diciembre con menos.

Las rachas de viento más altas han sido las siguientes en estos años:

Viento	Año 2011		Año 2012	
	v/s – Km/h	Fecha	v/s – Km/h	Fecha
Racha de viento más alta	21,7 - 78,12	12.07.2011	14,7 - 52,92	02.02.2012
Velocidad media más alta	9,7 - 34,92	17.02.2011	5,8 - 20,88	04.02.2012

El último mes de la primavera durante el que se producen heladas es abril, y octubre es el primer mes en el que se empiezan a producir de nuevo. En los meses de enero y diciembre es cuando más heladas existen, en un número aproximado de diez al mes.

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



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

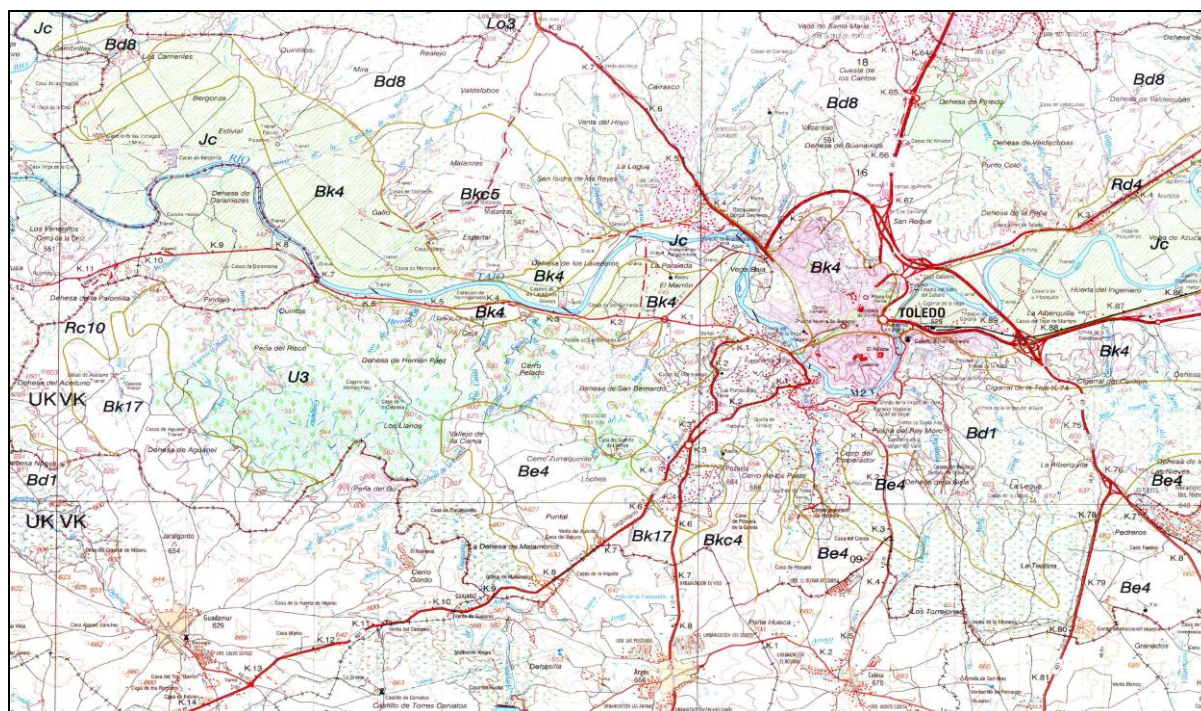
Al mismo tiempo el término municipal de Toledo está afectado por el régimen específicos que le proporciona las condiciones del valle del Tajo. En esta zona se produce una mayor evapotranspiración, con el que se devuelve parte del agua existente en la zona a la atmósfera en forma de vapor de agua, por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

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

3.3.4. Suelos⁷

En el estudio de suelos realizado se efectúa un análisis para comprender la importancia y el papel que juegan como base de las diferentes actividades socioeconómicas que en el mismo se asientan. En Toledo se distinguen tres zonas, contemplando los aspectos edáfico-litológicos de las diferentes regiones naturales:

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



3.3.4.1. Suelos del sector detrítico septentrional

Este sector comprende esencialmente los suelos originados a partir de las arenas arcósicas de la Facies Madrid y la Facies Toledo. Se trata de una zona de perfil suavemente ondulado, en la que predominan diferentes formas de Cambisoles (tierras pardas), suelos caracterizados por carecer de

⁷ Este apartado se base en el estudio referenciado redactado por Jaime Plaza, por encargo del Ayuntamiento de Toledo, cuyos textos se reproducen en cursiva.

un desarrollo edáfico pleno. Puntualmente, en el límite norte del término aparecen Luvisoles (suelos pardos no cálcicos), dominantes en la región septentrional de la provincia.

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

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

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

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

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

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

En determinadas ubicaciones, los Cambisoles cálcico-crómicos pueden asociarse a otros suelos que aparecen en la unidad de forma más o menos aparente: Cambisoles cálcicos, Regosoles cálcicos, en las terrazas arcóscas (Bkc 5); Luvisoles cálcico-crómicos, en coluviones (Bkc 4). Estos Cambisoles cálcico-crómicos también se incluyen en los "Calcixerochrepts" de la Soil Taxonomy. Los Cambisoles dístricos (Bd) se caracterizan por su acidez, con un pH entre 5 y 6, Y un bajo contenido en materia orgánica (1-2,5 %). Carecen de carbonato cálcico en la masa del suelo, y presentan un grado de saturación siempre inferior al 50 %.

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

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

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

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

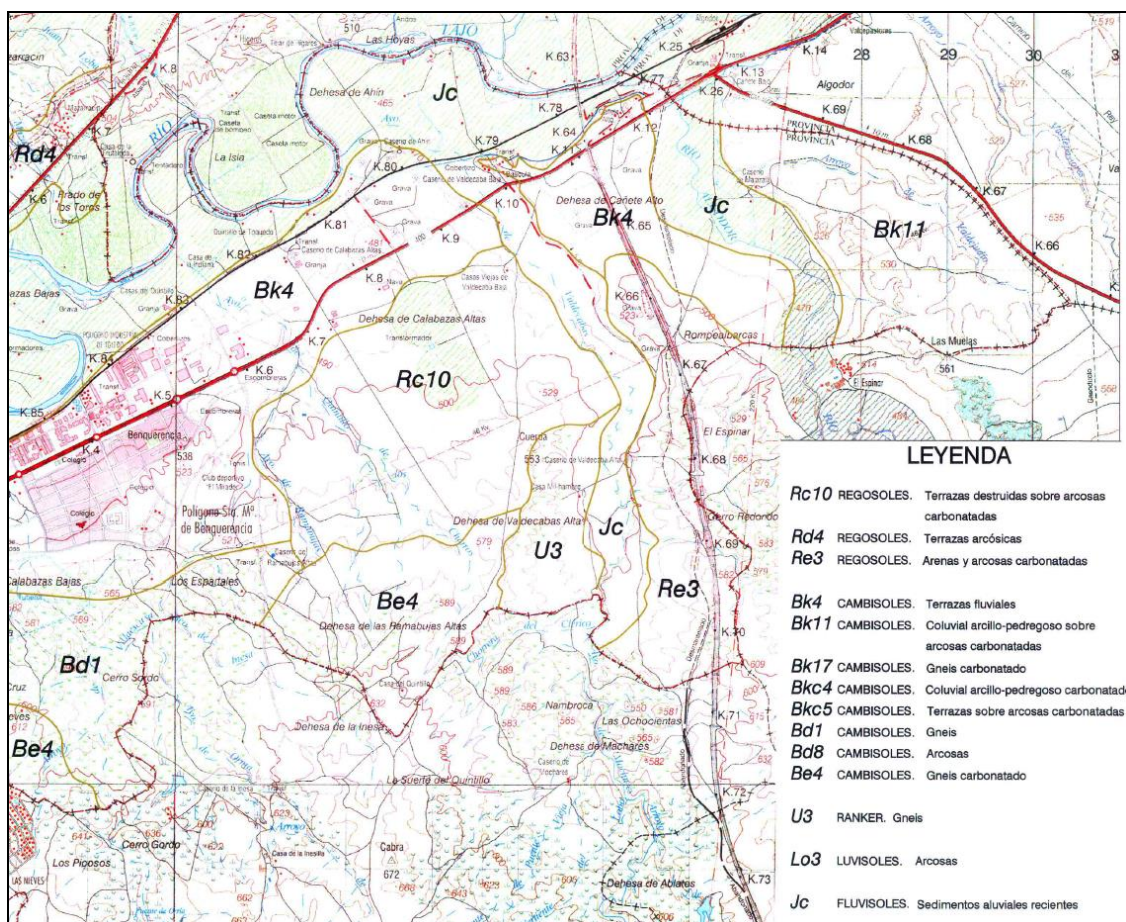
3.3.4.2. Suelos del sector meridional

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

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

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

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



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

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

En la zona de estudio aparecen tres tipos de Regosoles. Aquellos que contienen carbonato cálcico en todo el perfil se denominan Regosoles calcáreos (Re). Estos suelos se desarrollan sobre depósitos aluviales más consolidados, pero muy destruidos en la actualidad, como se observa en la zona occidental de este sector meridional (Re 10). También aparecen de manera puntual en la zona oriental, en la transición gradual entre los coluviones y los niveles superiores de terrazas.

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

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

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

3.3.4.3. Suelos de vega y fluviales

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

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

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

3.3.5. Hidrogeología

3.3.5.1. Cauces públicos⁸

El término municipal de Toledo se encuentra en su totalidad dentro de la cuenca del río Tajo, el cual discurre por el centro del municipio en sentido este-oeste. Todos los cauces existentes en el término municipal así como las escorrentías del mismo desaguan en el citado río. Los límites del municipio coinciden con las desembocaduras de los ríos Algodor y Guadarrama, situados en los extremos este y oeste respectivamente.

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

- Arroyo de Valdejudío (desemboca al río Algodor)
- Arroyo de Valdecaba
- Arroyo del Quintillo.
- Arroyo de Ramabujas.

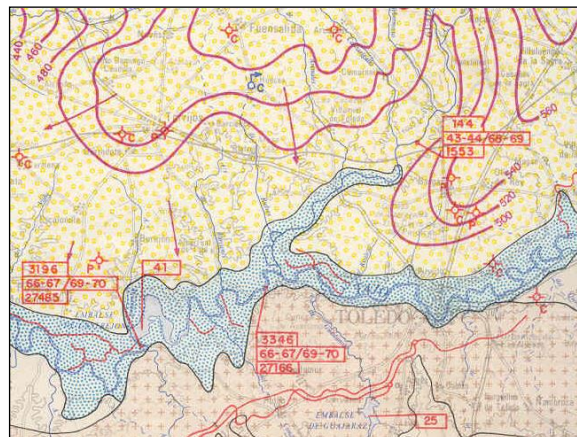
⁸ Los arroyos y cursos de agua citados en este apartado se han obtenido de la página web de la Confederación Hidrográfica del Tajo, si bien deberán ser refrendados por este organismo en el momento que se reciba la contestación al informe solicitado por el Ayuntamiento a este respecto.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Los materiales de la Facies Toledo y la capa de alteración de los gneises de la plataforma cristalina poseen cierta permeabilidad, aunque no dan origen a acuíferos importantes. Esta zona se hace más impermeable cuanto más se aleja del borde cristalino, y la capacidad de retención de agua de la capa de alteración, similar al *lem* granítico, es muy limitada. Es frecuente que los arroyos que discurren por

la meseta cristalina drenen esta capa de alteración, y se encuentran algunos lugares estacionalmente encharcados y con algún drenaje deficiente. Otras veces la presencia de juncos y otros freatofitos, señala zonas con humedad dentro del conjunto cristalino.

3.3.5.3. Estudio hidrológico de avenidas⁹

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

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

- Estudio Foronómico: en el que se han analizado la serie de registros de la estación de aforos número 14 de la red de la Confederación Hidrográfica del Tajo, a partir de la cual se han obtenido los caudales característicos de avenida.
- Estudio hidrometeorológico, en el que se ha analizado el proceso de transformación precipitación-escorrentía en régimen natural mediante el empleo del conocido modelo HEC-1.

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

Avenida	Caudal m3/s
Máxima crecida ordinaria	540
T=100 años	1.730
T=500 años	2.000

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

El modelo se ha aplicado en las siguientes hipótesis:

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

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

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

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

⁹ Este estudio se encargó por el Ayuntamiento de Toledo con el fin de completar los distintos trabajos y análisis para el Plan de Ordenación Municipal de Toledo aprobado en el año 2007.

- En el caso de la avenida de 500 años de período de retorno los calados sobre la llanura de inundación en los primeros kilómetros del tramo hasta el puente sobre la autovía N-401 (perfiles 14 a 8) son del orden de tres metros o incluso inferiores. Sin embargo, aguas abajo del mencionado puente la llanura de inundación se estrecha considerablemente, lo que se traduce en aumentos apreciables en los calados. Concretamente, en los perfiles 7, 6 y 5 los niveles de avenida se sitúan entre 4 y 5 metros por encima de las cotas del terreno de la llanura de inundación. En estas condiciones la avenida inundaría la estación de ferrocarril y alcanzaría algunos tramos de la vía del tren de alta velocidad.
- Aguas abajo del cañón, a la altura del puente de los Parapléjicos, se producen igualmente inundaciones en la margen izquierda pero de mucha menor extensión y calados sobre los terrenos de la margen generalmente inferiores a los dos metros.
- Si se pretende reducir la extensión de la zona inundable elevando los terrenos de las márgenes en las áreas de actuación urbanística sería necesario situar la cota de rasante de los viales al nivel de la avenida de 500 años más un cierto resguardo (como mínimo de 50 centímetros).
- Esto se traduce en las alturas de terraplén que se muestran en las dos tablas adjuntas:

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

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

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

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

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

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

3.3.6. Vegetación

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

La región natural en la que está incluido el término municipal de Toledo, representa una zona de tránsito entre diversos territorios biogeográficos. Esto implica variaciones en la composición florística de las comunidades vegetales, al igual que diferencias en el uso y aprovechamiento del territorio, condicionantes éstos del aspecto desigual que presenta en la actualidad el paisaje vegetal primitivo.

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

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

3.3.6.1. Vegetación potencial

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

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

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

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

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

- Temperatura media anual (T): 13 a 17 grados centígrados.
- Temperatura media de las mínimas del mes más frío (m): -1 a 4 grados centígrados.
- Temperatura media de las máximas del mes más frío (M): 9 a 14 grados centígrados.
- Índice de termicidad $It=(T+m+ M)10$: Entre 210 y 350.

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

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

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

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

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

La vegetación potencial del municipio estaría compuesta por encinares mesomediterráneos que tienen a la encina o carrasca (*Quercus rofundifolia*) como especie dominante en su etapa madura, excepto aquellos enclaves determinados por un tipo de vegetación edafófila. Estas formaciones se corresponderían con un bosque maduro de encinas (*Quercus rotundifolia*). El sotobosque arbustivo, aunque diverso, no sería muy denso. La etapa madura se desarrollaba sobre sustratos diversos, tanto silíceos como calcáreos, originando diferentes series del encinar. Las dehesas mantienen la presencia de las encinas, que permiten el pasto lanar y porcino y el cultivo del cereal clásico como el trigo y la cebada.

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

Los matorrales seriales de estos carrascales estarían formados generalmente por fanerófitos perennifolios, arbustos que tenderían a desaparecer al incrementarse el rigor invernal. El matorral está representado por la jara, el romero, el tomillo, la retama, la escoba, el lentisco, la salvia, la granadilla, la lavanda, el agracejo, el asfódelo y el culantrillo menor y de pozo.

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

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

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

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

3.3.6.2. Vegetación actual¹⁰

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Thymus mastichina*
- *Lavandula sampaiana*
- *Phlomis lychnitis*
- *Teucrium gnaphalodes*
- *Thymus zygys*

¹⁰ Casi toda la documentación de este apartado se ha obtenido del Estudio y Propuesta de control ambiental previo redactado por Jaime Plaza por encargo de este Ayuntamiento de Toledo para la confección del POM.2007.

- *Santolina canescens*
- *Carlina hispanica*
- *Jasminum fruticans*
- *Dipcadi serotinum*
- *Ornithogalum umbellatum*
- *Ranunculus paludosus*

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

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

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

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

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

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

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

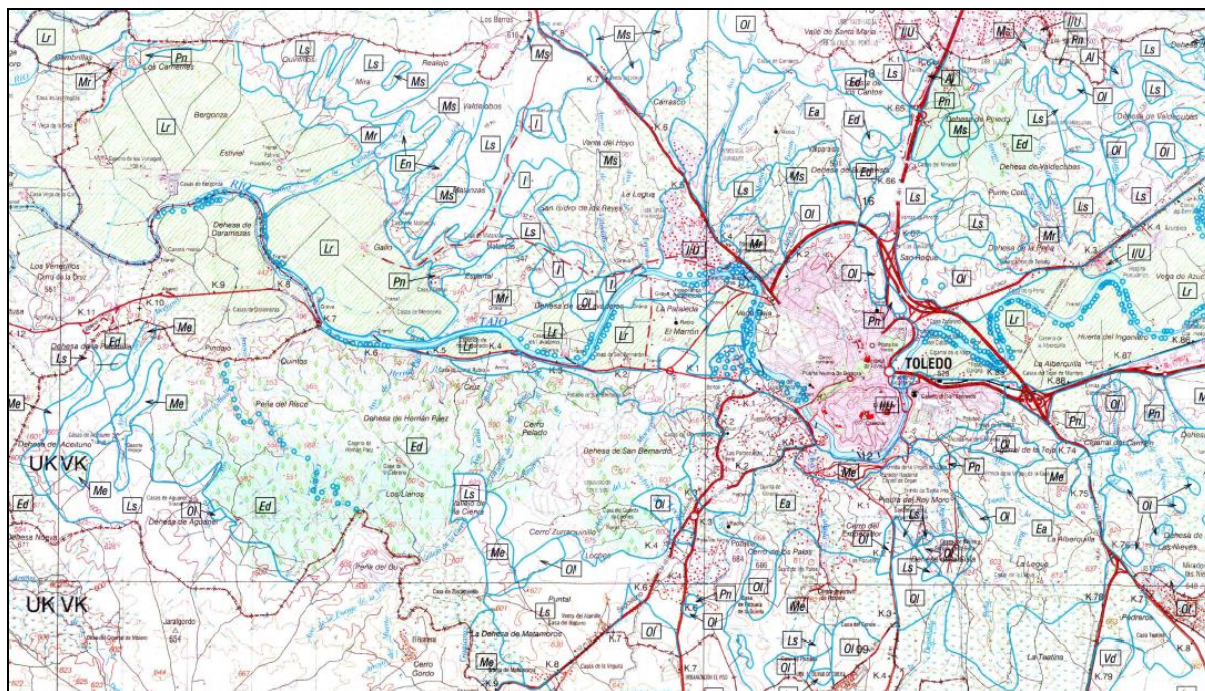
Los espartales o atochares son un tipo de matorral-pastizal camefítico amacollado. Generalmente requieren para su desarrollo suelos profundos en cuya composición granulométrica tengan predominancia las arcillas. De cierto carácter termófilo, la formación muestra tendencia a ubicarse en enclaves soleados.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

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

En las antiguas canteras y en los cultivos o infraestructuras abandonados, aparecen formaciones nitrófilas y arvenses de carácter estacional. Los tobarales de desarrollo estival están dominados por diversos cardos de gran porte, entre los que destaca *Onopordum nervosum*. Son también habituales *Centaurea calcitrapa*, *Eryngium campestre*, *Carduus bourgeanus*, *Phlomis herba-venti*, *Verbascum sinuatum*, *Artemisia valentina*, *Euphorbia matritensis*, *Teucrium gnaphalodes*. En estos enclaves alterados también son típicas las formaciones de jaramagos (*Brassica barrelieri*, *Diplotaxis virgata*), las asociaciones primaverales de la cebada loca *Hordeum leporinum*, pastizales de *Brachypodium phoenicoides*.

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

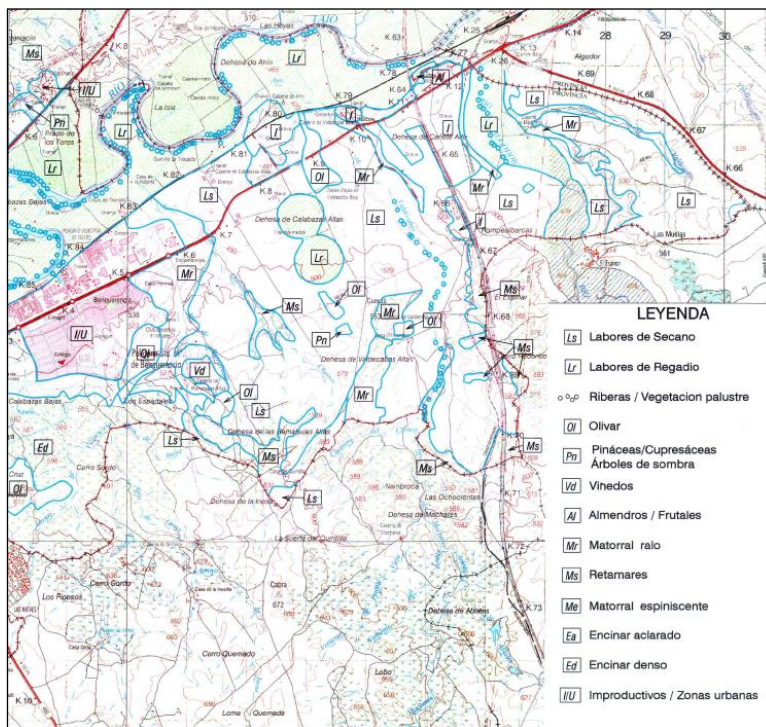
En cuanto a la vegetación edafófila actual y la vegetación riparia, la continua actuación humana sobre las vegas fluviales ha provocado una vegetación ribereña muy empobrecida con respecto a la original. En el mejor de los casos, la ribera mantiene unos cuantos metros de anchura cubiertos por la vegetación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



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

Como banda más alejada del cauce pueden aparecer los olmos (*Ulmus minar*), siendo esta la banda más maltratada, al haberse modificado por la agricultura, sobre todo en las últimas décadas por problemas fitosanitarios. Junto a la vegetación riparia se aprecian todavía taxones de carácter termófilo, que llegan hasta situaciones continentales a favor de enclaves en los que los extremos del condicionante térmico se suavizan., como el almez (*Celtis australis*J, la cornicabra (*Pistacia terebinthus*J, *Ephedra nebrodensis*, *Ephedra major*, *Oxyris alba*.

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



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

3.3.6.3. Valoración de la vegetación

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

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

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

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

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

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

Muy diversa A

Diversa B

Poco Diversa e

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

No aplicable 1

Escasa 2

Rara 3

Muy rara 4

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

Bueno a

Aceptable b

Malo c

Muy malo d

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

Nula I

Escasa II

Importante III

Elevada IV

Muy elevada V

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

3.3.6.4. Valoración de la vegetación en el sector UU.25

En el ámbito del sector UU.25, objeto de este Plan Parcial, se indica que la vegetación es inexistente al tratarse de un suelo totalmente antropizado por la presencia de varias infraestructuras y por la ausencia de cultivos en la zona.



Esta zona al estar en el límite del suelo urbano con un uso industrial carece de vegetación arbórea alguna, observándose en la actualidad la ausencia de cultivo alguno.

3.3.7. Fauna¹¹

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

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

¹¹ Casi toda la documentación de este apartado se ha obtenido del Estudio y propuesta de control ambiental previo redactado por Jaime Plaza por encargo de este Ayuntamiento de Toledo para la confección del POM.2007.

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

3.3.7.1. Caracterización de biotopos

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

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

- El medio acuático, compuesto por aguas de ríos, arroyos, charcas, graveras inundadas, etc.
- Las riberas, que incluyen los bosques galería, los cinturones de vegetación palustre, las franjas de helófitos que siguen los cursos menores de la zona.
- La campiña agrícola, que comprende un medio muy diverso con cultivos de regadío en el valle, con las zonas de secano, almendrales, olivares, cereales y plantas forrajeras.
- Parches de matorral y pastizal, de características florísticas muy diversas, retamares, atochares, espinares, que se reparten por los cerros y cigarales, incluyendo diversos pastizales.
- Masas arbóreas naturales, correspondientes con los encinares del sur, y las dehesas de encinas, y las repoblaciones de coníferas.
- El medio urbano.

3.3.7.2. Fauna en cada biotopo

a) El medio acuático.

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

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

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

Entre las especies introducidas están

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

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

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

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

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

Otras especies han sabido adaptarse a las condiciones actuales:

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

- Tenca (*Tinca tinca*)

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

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

b) Las riberas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) La campiña agrícola.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Matorrales y pastizales.

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

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

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

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

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

e) Forestas.

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

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

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

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

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

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

f) El medio urbano.

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

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

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

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

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

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

3.3.7.3 Zonas de interés faunístico

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

- Cerros del río Algodor.
- Riberas del Algodor
- Arroyo Valdecaba
- Dehesa de Ramabujas Altas
- Encinares al sur del polígono industrial
- Graveras de Ahín
- Barranco de la Degollada
- Riberas del puente de San Martín
- Riberas y taludes del río Tajo
- Encinares del suroeste. Arroyo Guajaráz.
- Islas fluviales del Tajo
- Riberas del tramo final del río Guadarrama
- Toledo, Casco Histórico o monumental

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

De acuerdo con el Decreto 33/1998 por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha, y con el Decreto 275/2003 de 09 de septiembre (DOCM 12.09.2003) por el que se aprueban los planes de recuperación del Águila Imperial (*aquila adalberti*), de la Cigüeña negra y el plan de conservación del Buitre negro (*aegyplus monachus*), y se declaran zonas sensibles las áreas críticas para la supervivencia de estas especies en Castilla-La Mancha, el municipio cuenta con una importante zona incluida dentro de las siguientes zonas:

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

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

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

3.3.7.5. Valoración de la vegetación en el sector UU.25

Este ámbito no se encuentra dentro de las zonas de interés faunístico indicadas en el apartado 3.3.7.3 de interés ni se encuentra dentro del ámbito declarado de las especies amenazadas recogidas en el apartado 3.3.7.4.



En el ámbito del sector UU.25, objeto de este Plan Parcial, se indica que se trata de un suelo totalmente antropizado por la presencia de varias infraestructuras y por la ausencia de cultivos en la zona. Esta zona al estar en el límite del suelo urbano con un uso industrial carece de fauna específica que se deba citar, salvo la relativa a la habitual en entornos urbanos.

3.3.8. Montes públicos

Evidentemente en el ámbito del sector UU.25, objeto de este Plan Parcial, no existe ningún monte público. Tampoco existe ningún monte en las cercanías de este sector.

3.3.9. Paisaje

Se entiende por *paisaje* cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos.¹²

A este respecto existe una recomendación CM/Rec(2008)3 del Comité de Ministros a los Estados miembro sobre las orientaciones para la aplicación del Convenio Europeo del Paisaje adoptada por el Comité de Ministros el 6 de febrero de 2008, durante la 1017ª reunión de los representantes de los Ministros. Estas recomendaciones surgen de los textos jurídicos existentes a nivel internacional en materia de protección y gestión del patrimonio natural y cultural, de ordenación regional y espacial, de autonomía local y de cooperación transfronteriza siguientes:

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

En la citada recomendación se efectúa unas orientaciones tomando nota de que el paisaje tiene un papel importante en el interés general, sobre los planos cultural, ecológico, medioambiental y social, y

¹² Corresponde con la definición que se efectúa en el Convenio del Paisaje celebrado en Florencia en el año 2000. El Instrumento de Ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (número 176 del Consejo de Europa), hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000 se publica en el BOE el 5 de febrero de 2008.

que constituye un recurso favorable a la actividad económica, cuya protección, gestión y ordenación apropiadas pueden contribuir a la creación de empleo.

El Convenio constituye una innovación sobre patrimonio cultural y natural, en los documentos metodológicos y en las experiencias de políticas de paisaje efectuadas, siendo utilizado como referencia por diversos países para inducir un proceso de transformación de la política relativa al paisaje.

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

A. Considerar el territorio en su totalidad

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

B. Reconocer el papel fundamental del conocimiento

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

C. Promover la sensibilización

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

D. Formular estrategias para el paisaje

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

E. Integrar el paisaje en las políticas territoriales

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

F. Integrar el paisaje en las políticas sectoriales

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

G. Poner en práctica la participación pública

Todas las acciones emprendidas para la definición, realización y seguimiento de políticas de paisaje deberían estar precedidas y acompañadas por procedimientos de participación de la población y los agentes afectados, con el objetivo de permitirles jugar un papel activo en la formulación de los objetivos de calidad paisajística, su puesta en práctica y su seguimiento.

H. Respetar los objetivos de calidad paisajística

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

I. Desarrollar la asistencia mutua y el intercambio de información

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

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

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

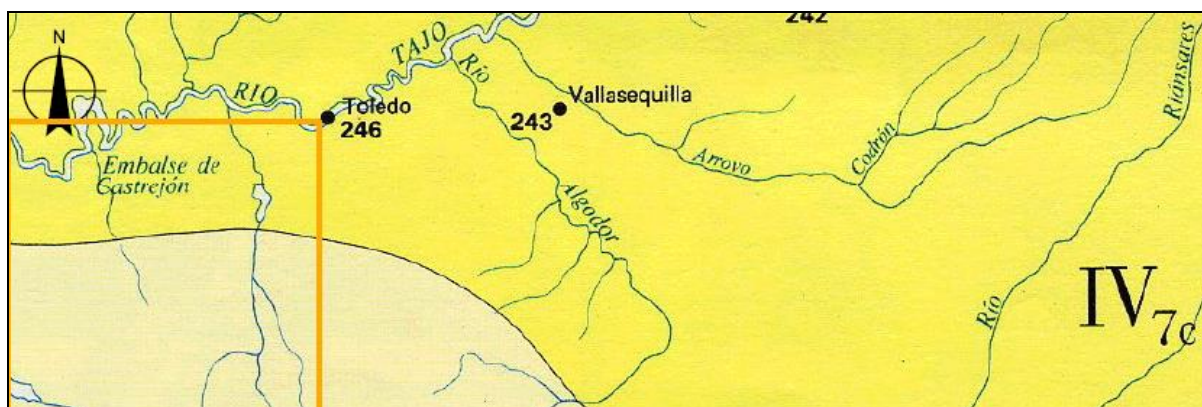
Se pueden definir los paisajes según el grado de intervención humana en natural, seminatural y cultural. El paisaje cultural podría definirse como *aquel cuya identidad está definida principalmente por pautas y estructuras originadas por el uso humano o también como extensión de campo modificada por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

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

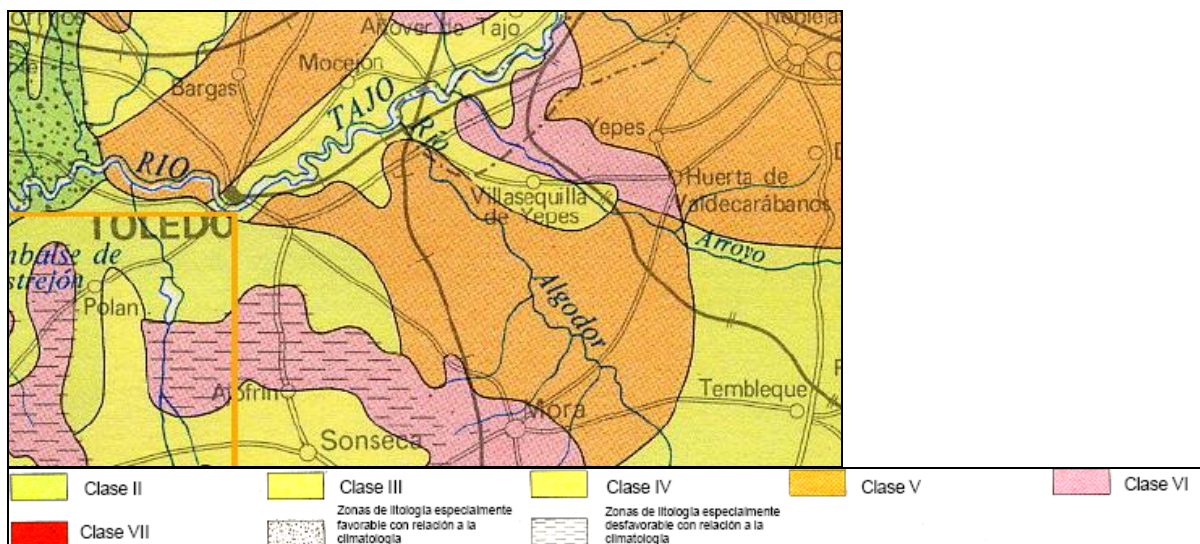
Siendo España uno de los países de Europa con mayor diversidad de flora y fauna, es importante destacar la importancia que para esa diversidad biológica tienen los sistemas agrícolas extensivos. Por ejemplo considerando las aves como uno de los mejores indicadores de biodiversidad disponibles, el 80%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

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

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



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



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

3.3.9.1. El paisaje en la comarca de Toledo.

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

El Atlas de los Paisajes de Castilla-La Mancha¹³, surgido posteriormente al Atlas de los Paisajes de España¹⁴, plantea una visión y un acercamiento plural al paisaje de la región que ayuda a entender la riqueza de los mismos, a valorar su historia y a proyectar de forma adecuada su futuro.

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

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

En la cuenca del Tago, en la mitad septentrional, se han abierto amplias depresiones que constituyen las campiñas. Los ríos afluentes que las modelaron dejaron los estratos más duros del techo de la cubeta en resalte, formando los elevados páramos que festonean los bordes de la depresión. Pero en la otra mitad, al sur, las aguas del Guadiana y de sus afluentes, que poseen una reducida potencia erosiva, sólo han logrado abrir pequeños y sinuosos cauces sobre la llanura manchega.

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

El encinar presidía de forma hegemónica la cubierta vegetal de estas campiñas y planicies en el pasado. Su degradación permitió el desarrollo de un monte bajo poblado de coscojares, romerales y retamares. Todavía permanecen algunos pies de encina, intercalados en las tierras de labor o formando pequeñas agrupaciones residuales con su acompañamiento arbustivo, que han sobrevivido a la eliminación del espeso bosque esclerófilo mediterráneo autóctono al que pertenecían. En las inmediaciones de las poblaciones, plantaciones

¹³ El Atlas de Castilla-La Mancha se redacta como resultado de una investigación realizada por las Universidades de Alcalá y de Castilla-La Mancha (UCLM) por encargo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en el año 2010.

¹⁴ Por encargo del Ministerio de Medio Ambiente y a través de un convenio entre la Secretaría de Estado de Aguas y Costas del Ministerio y el Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Madrid, se realizó un primer Atlas de los Paisajes de España entre los años 1998-2002.

de resinosas aportaron los recursos de biomasa necesarios para abastecer las demandas de leña de sus habitantes hasta la llegada de la industrialización. Pero el paisaje actual de esta cubeta sedimentaria terciaria y cuaternaria obedece esencialmente al comportamiento de su multifacético componente cultural. Todas sus variaciones tienen un origen antrópico; son las distintas actividades agropecuarias y los usos urbanos quienes han sustituido a las formaciones del medio natural incorporando su impronta a la morfología del paisaje, añadiendo a esas formaciones vegetales ya testimoniales las tipologías propias de los espacios urbanos y rurales.



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

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

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

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

3.3.9.2. El paisaje en el municipio¹⁵.

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

El municipio se encuentra entre las tres zonas morfológicas que ya se han citado en el apartado 3.3.1, y que corresponde con

- La vega
- La campiña

¹⁵ El estudio mencionado en esta memoria redactado por Jaime Plaza analiza bastantes aspectos relacionados con el paisaje en el municipio que se recogen en este apartado.

- La meseta cristalina.

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

a) Paisaje de Vega.

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

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

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

b) Mosaico de secano y matorral

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

c) Monte mediterráneo

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

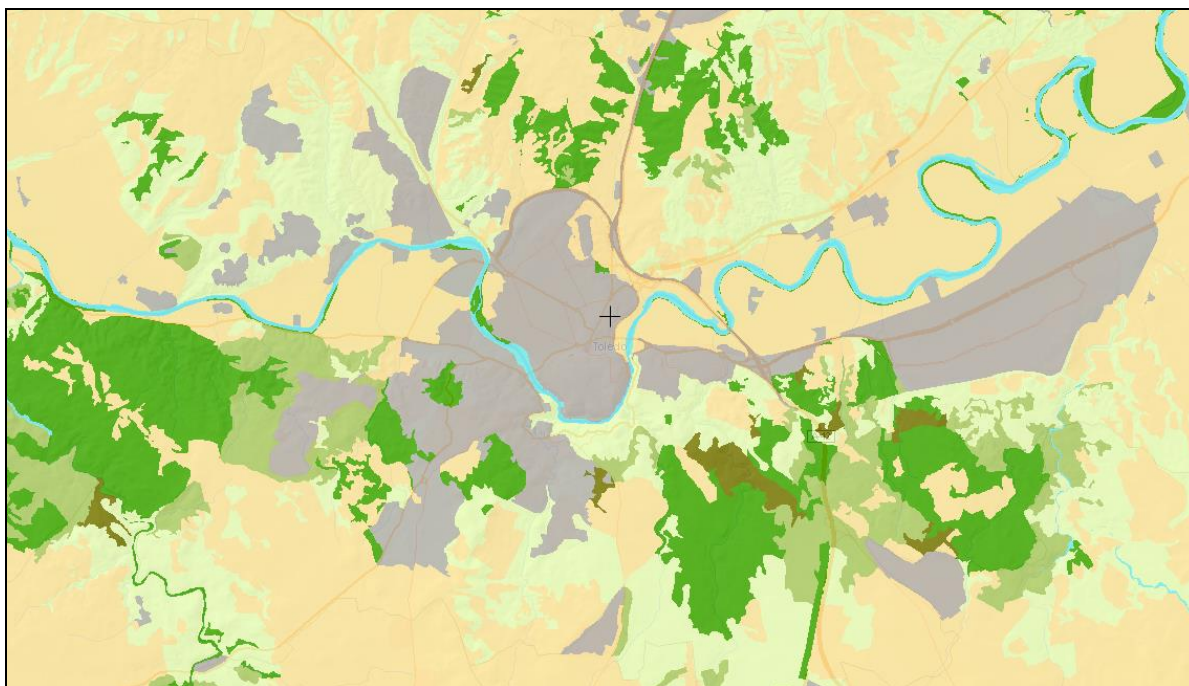
Generalmente contiene variada representación de la fauna silvestre, destacando aves y mamíferos. El carácter montaraz se obtiene con formas de relieve medias y acusadas, en laderas con alguna pendiente y en vertientes inclinadas. En zonas llanas el monte se adhesa.

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

d) Áreas humanizadas

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

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



3.3.9.3. Paisaje en el ámbito del sector UU.25

Se trata de un espacio limitado en cuanto su superficie en el que la presencia de las infraestructuras le ha condicionado, al quedar desmembrado de la zona de vega del río donde se encontraría en el caso de que no existiera la barrera física del ferrocarril. Esto ha supuesto un cambio radical en la imagen de la zona, como se puede ver en las imágenes aéreas del apartado 3.3 de esta memoria.



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

3.3.10. Vías pecuarias

Tras consultar la página web de la Consejería competente en la materia, se ha comprobado, que en la zona objeto de planeamiento no existe ninguna vía pecuaria.

3.3.11 Accesos y viales.

Como ya se ha indicado el terreno carece en la actualidad de acceso rodado, motivo por el que se redacta este Plan Parcial con carácter de mejora para permitir la conexión viaria, en el lindero oeste del mismo, con la calle Ventalomar.

3.7. Propiedades.

En el apartado 3.2 de esta memoria se han recogido los datos catastrales de las parcelas que integran este sector objeto del presente Plan Parcial de Mejora, referenciándolas al plano topográfico. Según los datos obrantes en el Ayuntamiento, y a la espera de la confirmación de los datos registrales correspondientes, los propietarios son los siguientes:

Parcela-Polígono	Referencia catastral	Propietario	Superficie topográfica en sector m ² s
Parcela 1 Polígono 86	45900A086000010000XL	LONCITO DESARROLLO S.L.	92.311
Parcela 2 Polígono 24	45900A024000020000XS	LONCITO DESARROLLO S.L.	57.173
Parcela 5 Polígono 86	45900A086000050000XO	SEPES	44.567
Parcela 5 Polígono 24	45900A024000050000XH	SEPES	3.339

Parcela-Polígono	Referencia catastral	Propietario	Superficie topográfica en sector m ² s
Parcela 4 Polígono 24	45900A024000040000XU	ADIF	3.666
Parcela 9005 Polígono 24	45900A024090050000XG	JUNTA DE COMUNIDADES CLM	881
Parcela Urbana	0655001VK2015F0001QS	AYUNTAMIENTO DE TOLEDO (*)	3.548
Dominio público	Calle Río Ventalomar	AYUNTAMIENTO DE TOLEDO	12.519

(*) Según los planos catastrales existiría un terreno urbano afectado por el viario de conexión con 3.548,00 m² de superficie incluido en la Parcela Catastral 0655001VK2015F0001QS, no obstante, tras comprobar la superficie de la escritura facilitada por el propietario de esta parcela se observa que su propiedad se encuentra dentro de las alineaciones existentes en la actualidad, sin que se vea afectada por la ordenación propuesta, quedando al margen de la corrección de alineaciones que se produce en la parcela catastral.

Estas titularidades se deberán verificar adecuadamente en el Registro de la Propiedad, en el proceso de aprobación de este documento.

3.8. Usos y edificaciones

Ya se ha indicado que en la actualidad que dentro del terreno objeto de la presente ordenación no existe ninguna construcción. Tampoco existe ningún uso o actividad en estos terrenos.

3.9. Aptitud del suelo para su utilización urbana

El terreno carece de condicionante alguno para la implantación de un uso industrial en el mismo, como ha quedado demostrado y ante la existencia de esta actividad plenamente introducida en toda esta zona del municipio desde hace casi cinco décadas. Este uso además es el que está previsto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, como sector urbanizable denominado UU.25, por lo que es un uso plenamente admitido para esta zona.

En el municipio de Toledo las zonas industriales previstas en el Plan se encuentran situadas en esta zona situada al este del mismo, en desarrollo del Polígono Industrial de Santa María de Benquerencia. Esta zona se ha desarrollado en tres fases distintas durante las últimas décadas, datándose la última (3ª fase), que linda con el ámbito del sector UU.25, de finales del siglo pasado.

Sobre el presente terreno se ha intentado desarrollar en varias ocasiones una zona industrial a través del desarrollo del anterior Plan de Ordenación Municipal de 2007, ahora derogado.

Asimismo el terreno cuenta con inmejorables condiciones para la construcción de cualquier tipología edificatoria, en función de los reducidos desniveles y de las adecuadas características geológicas y geotécnicas del mismo. En las cercanías no existe ninguna instalación que suponga una reducción de los niveles de calidad adecuados de la zona. En este sentido el terreno no presente ningún condicionante de ruido, o viento que impida su desarrollo urbano para el uso previsto. Los vientos dominantes en la zona no alteran este aspecto, sino que le favorecen dado que las construcciones quedan al abrigo de posibles olores. Además se indica que desde la puesta en funcionamiento de las actividades de las zonas industriales colindantes no han existido problemas a este respecto por parte de vecinos del pueblo, máxime debido a que en este emplazamiento no existen usos residenciales.

El terreno cuenta con inmejorables condiciones para la ubicación de actividades productivas y la construcción de naves en función de la buena accesibilidad que cuenta, así como por la posibilidad de creación de una zona industrial en el municipio tal y como prevé el planeamiento vigente.

Por todo ello en la futura construcción de las edificaciones previstas no se prevé ningún problema geotécnico ni físico que haga inviable la misma. En el polígono colindante existen instalaciones industriales de importancia que permiten la creación de una zona con tal uso y que aglutinará un espacio industrial en el municipio. De igual forma en la zona no existe ninguna afección de otro tipo conocida, de tipo ambiental, paisajística o higiénica que condicione su desarrollo.

Por todo ello se puede afirmar que existe una aptitud clara de urbanización del presente terreno por los motivos citados anteriormente, para un uso industrial, estando totalmente justificado desarrollar el presente sector a través de este Plan Parcial de Mejora, que supone el desarrollo del propio Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, a través de una innovación del planeamiento motivada por la necesaria conexión viaria del mismo con la calle Ventalomar.

Se indica asimismo que dentro de los estudios de las revisiones del Plan de Ordenación Municipal no existe ningún condicionante al desarrollo del presente sector, ni tampoco existe ninguna medida preventiva que sea necesario tener en cuenta para su ordenación o urbanización.

Por tal motivo la necesidad de desarrollo y urbanización del presente sector hace necesario iniciar la tramitación administrativa correspondiente a través del presente Plan Parcial de Mejora.

4. ORDENACIÓN.

4.1. Normativa de aplicación.

4.1.1. Legislación general de aplicación.

El presente Plan Parcial se redacta de acuerdo con la siguiente normativa:

LEGISLACION DE URBANISMO, ORDENACION DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANISTICA

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).
- Modificación del Decreto Legislativo 1/2010 (artículos 156.1; 157; 158; 161.3; 163; 164; 165; 166.4; 168.3; 169.1; 169.2; 169.3; 170; 173.3.1º párrafo; 178.4.b; 183.2) por Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).
- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004).
- Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 30.07.2004).
- Decreto 177/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 julio (DOCM 6.07.2010).
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 07.07.2010).
- Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13.12.2004).
- Orden del 31 de marzo de 2003, por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (DOCM 08.04.2003).
- Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31/03/2003, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (DOCM 09.02.2016).
- Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.
- Orden de 22/12/2014, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones a municipios de Castilla-La Mancha para la redacción, revisión y adaptación del planeamiento general al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y se efectúa su convocatoria para 2015. (DOCM 29.12.2014).
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011).

- Decreto 34/2011 de 26/04/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29.04.2011).
- Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2010).
- Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61.
- Ley 3/2016, de 5 de mayo, de medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM 11.05.2016).
- Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (DOCM 06.09.2017).
- Resolución de 27/07/2017, de la Secretaría General, por la que se dispone la publicación de instrucciones aprobadas con fecha 25 de mayo sobre diferentes cuestiones urbanísticas (DOCM 07.08.2017).
- Ley 1/2017, de 9 de marzo, por la que se establecen medidas adicionales de protección de la salud pública y del medio ambiente para la exploración, investigación o explotación de hidrocarburos utilizando la técnica de la fractura hidráulica. Disposición final primera. (DOCM 23.03.2017).
- Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM 30.11.2018).

VIVIENDA

- Ley 2/2002 de 7 de Febrero por la que se establece y regulan las diversas modalidades de viviendas de Protección Pública en Castilla la Mancha.
- Decreto 256/2004 por el que se modifica el Decreto 113/2002 de 27 de Agosto de 2002 sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005 y se establecen nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.
- Decreto 3/2004 de 20 de Enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública (el artículo 16.2 y la Disposición Adicional sexta están derogados, y se modifican los artículos 9, 22.1, 23.2, 28, 34, 42, 43, 43bis, 44 y 52 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 173/2009, de 10/11/2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 (DOCM 16.11.2009).
- Decreto 65/2007 de 22 de Mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública.
- Orden de 21 de mayo de 2007 por la que se actualizan los precios y rentas máximas de las Viviendas de Protección Pública.
- Orden de 13 de abril de 2007 por la que se establece el procedimiento de inscripción en el Registro de demandantes de viviendas con protección pública y se disponen la relación de documentos que se acompañan a la solicitud de inscripción.
- Decreto 81/2007 de 19 de Junio de 2007 por el que se regula el Libro Edificio destinado a VPO.
- Decreto 109/2008 de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha (DOCM 01.08.2008) (se modifican los artículos 3, 5, 12, 13, 14, 19, 21, 23, 29, 29bis y 31 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 173/2009 de 10 de noviembre por el que se aprueba el V Plan regional de Viviendas y Rehabilitación de Castilla-La Mancha (DOCM 16.11.2009).

LEGISLACION DE MEDIO AMBIENTE

- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE 28.07.1999), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

- Ley 34/2007 de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Decreto 73/1990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM 27.06.1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial (BOE 07.10.1992) Corrección de errores (DOCM, 23.09.1992).
- Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los Títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el Título VII de la Ley de Pesca Fluvial. (DOCM 16.09.1994).
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha (DOCM 04.08.1993), modificada por la Ley 3/2015 de 5 de marzo (DOCM 12.03.2015).
- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17.02.2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17.12.2009).
- Orden de 20/11/2012, de la Consejería de Agricultura, de creación del Registro Público de Vías Pecuarias de la Red Regional (DOCM 04.12.2012).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11.12.2013).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM 20.03.2007).
- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de construcción y demolición (BOE 13.02.2008).

RESIDUOS URBANOS

- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de la construcción y demolición (BOE 13.02.2008).
- Lista europea de residuos. Orden MAM 304/2002, de 8 de Febrero, del Ministerio de Medio Ambiente (BOE 19.02.2002). Corrección de errores Orden MAM 304/2002, de 8 de Febrero, del Ministerio de Medio Ambiente (BOE 12.03.2002).
- Ley 22/2011 de 28 de julio de Residuos y Suelos contaminados (BOE 29.07.2011).
- Directiva 2008/98/CE de 19 de noviembre de 1998 sobre los Residuos.
- Decreto 158/2001, de 5 de junio por el que se aprueba el Plan de residuos peligrosos de Castilla-La Mancha (DOCM 19.07.2001).
- Decreto 189/2005, de 13 de diciembre de 2005 por el que se aprueba el Plan de Castilla-La Mancha de Gestión de residuos de Construcción y Demolición (DOCM 16.12.2005).
- Decreto 78/2016 de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Integrado de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha (DOCM 29.12.2016).
- Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto (BOE 11.04.2006).
- Orden de 29 de julio de 2002, de la Consejería de Industria y Trabajo, por la que se da difusión a los criterios mínimos de aplicación de la normativa sobre demolición, mantenimiento, reparación y retirada de edificios, estructuras y materiales que contienen amianto (DOCM 12.08.2002).

LEGISLACION DE AGUAS

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

PROTECCION DEL PATRIMONIO

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero de 1986 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo (DOCM 24.05.2013).
- Ley 2/2014 de Museos de Castilla-La Mancha de 8 de mayo (DOCM 28.05.2014)

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).

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

FERROCARRIL

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley del sector ferroviario (BOE 31.12.2004).
- Orden FOM/2230/2005 de 6 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril (BOE 12.07.2005).
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.
- Real Decreto 810/2007 de 22 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General, modificado por los Reales Decretos 918/2010 de 16 de julio, 641/2011 de 9 de mayo, 1006/2015 de 6 de noviembre y 623/2014 de 18 de julio.

ENERGIA ELECTRICA

- Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27.12.2013).
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27.12.2000).
- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Real Decreto 1047/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 1048/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19.03.2008).
- Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE 09.06.2014).
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

HIDROCARBUROS

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

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

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

EFICIENCIA ENERGETICA

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

TELECOMUNICACIONES

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

MINERIA

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

ACCESIBILIDAD

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994). Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 02.12.2014).

- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad (BOE 04.12.2007).

SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL

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

ESPECTACULOS Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).
- Decreto 93/2006, de 11-07-2006, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 14.07.2006)
- Decreto 348/2008, 9 diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones del Decreto 93/2006 de 11 de julio, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 12.12.2008).
- Decreto 247/1991 de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Castilla-La Mancha.
- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (según la disposición derogatoria única del Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación quedan derogado los artículos 2 al 9, ambos inclusive y los artículos 20 a 23, ambos inclusive, excepto el apartado 2 del artículo 20 y el apartado 3 del artículo 22).

RIESGOS NATURALES

- Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).
- Orden 130/2017, de 14 de julio, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se revisa el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha y varios planes de Emergencia Exterior (PLATECAM 2017) (DOCM 31.07.2017).
- Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).
- Orden 187/2017, de 20 de octubre, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se aprueba el Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 08.11.2017).
- Orden de 8 de junio de 2015, de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se aprueba la primera revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo por Inundaciones en Castilla-La Mancha (PRICAM 2015) (DOCM 15.06.2015)
- Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.
- Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas. 2008.
- Orden de 30/10/2014, de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se resuelve la aprobación, revisión y actualización de determinados Planes de Protección Civil (DOCM 12.11.2014).
- Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional en Castilla-La mancha (POT). Consejería de Fomento. 2010.

CONTRAINCENDIOS EDIFICACIONES INDUSTRIALES

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

LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOE 27.06.2013), a excepción de los artículos derogados (1 a 19, disposiciones adicionales 1ª a 4ª, transitorias 1ª y 2ª, finales 12ª y 18ª)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09.11.2011).
- Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE 07.07.2011).
- Reglamento de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbana (RDL 1093/1997).
- Reglamento de Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966 de 7 de Abril (artículo 28).
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 57/1968 de 27 de Julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

b) Legislación de Aguas

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

c) Legislación de Medio Ambiente.

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009).
- Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos (modificada por la Ley 25/2009).

- Real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo sobre vertidos artículos 245 a 254).
- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes (artículos 39 y 50.1).
- Ley 27/2006 de 18 de Julio por la que se regulan los derechos a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

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

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

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

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

LEGISLACIÓN ESTATAL SUPLETORIA

- Real Decreto 1346/1976 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación y ordenación urbana.
- Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Real Decreto 1169/1978 por el que se aprueba la creación de sociedades urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.
- Real Decreto Ley 3/1980 sobre la creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real Decreto Ley 16/1981 de adaptación de planes generales de ordenación urbana.
- Ley 7/1997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (BOE 15.04.97).
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE 25.04.97).
- Decreto 635/1964 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal.
- Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 por la que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas (BOE 13.06.1958).

NORMATIVA MUNICIPAL

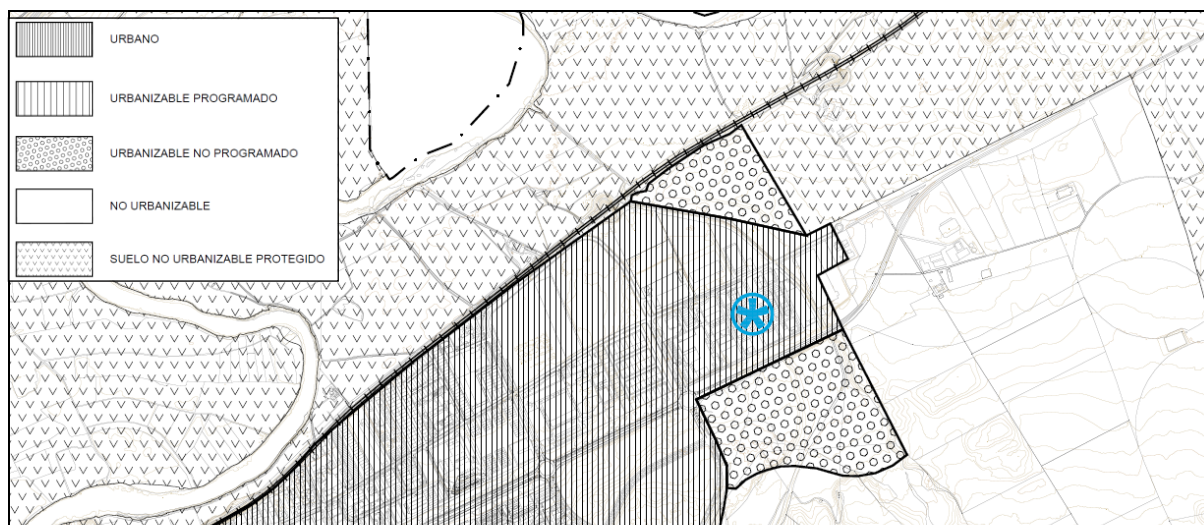
- En el momento actual es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial de

10 de noviembre de 1986 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 18 de noviembre de 1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 4 de agosto de 1987). Este documento cuenta con la Modificación número 28 aprobada por Orden 197/2018 el 28 de noviembre de 2018 (DOCM 28.12.2018) y cuyo documento refundido de las normas urbanísticas se encuentra publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de 11 de enero de 2019.

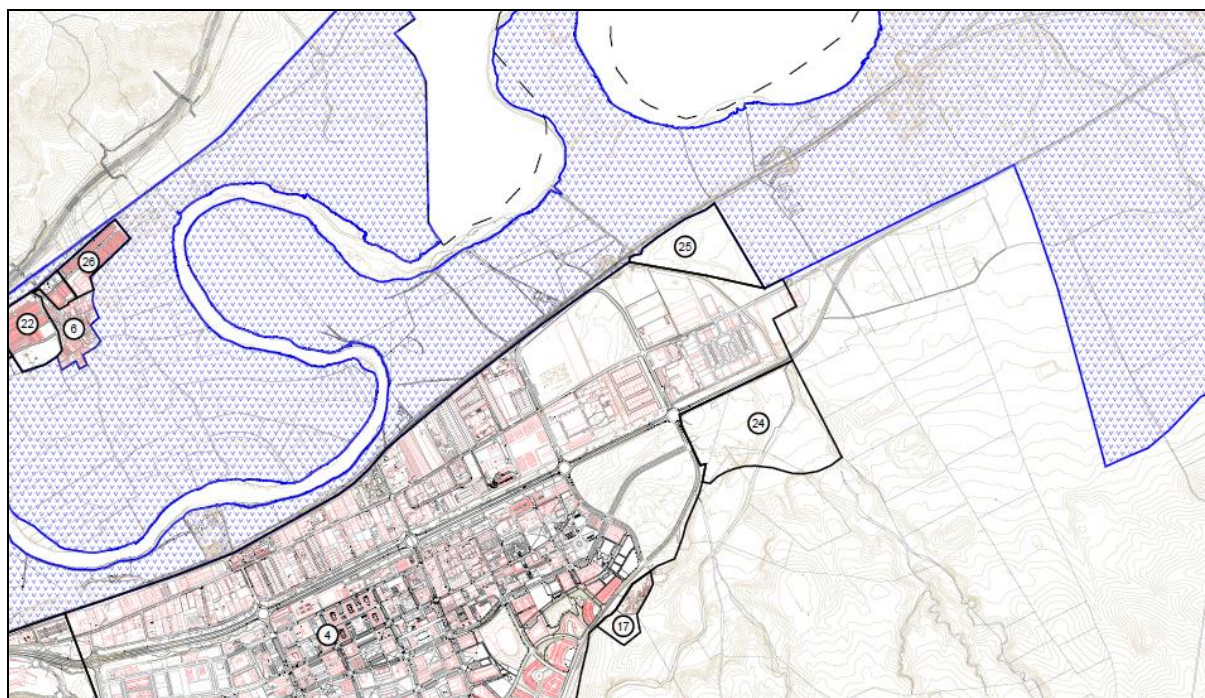
De esta forma el presente documento desarrolla las anteriores disposiciones legales en el ámbito municipal de Toledo, especialmente de acuerdo con el artículo 25 TRLOTAU.

4.1.2. Normativa específica del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

El ámbito objeto de este Plan Parcial de Mejora queda clasificado como suelo urbanizable no programado en el vigente Plan General, según se recoge en el plano 2PA del mismo:



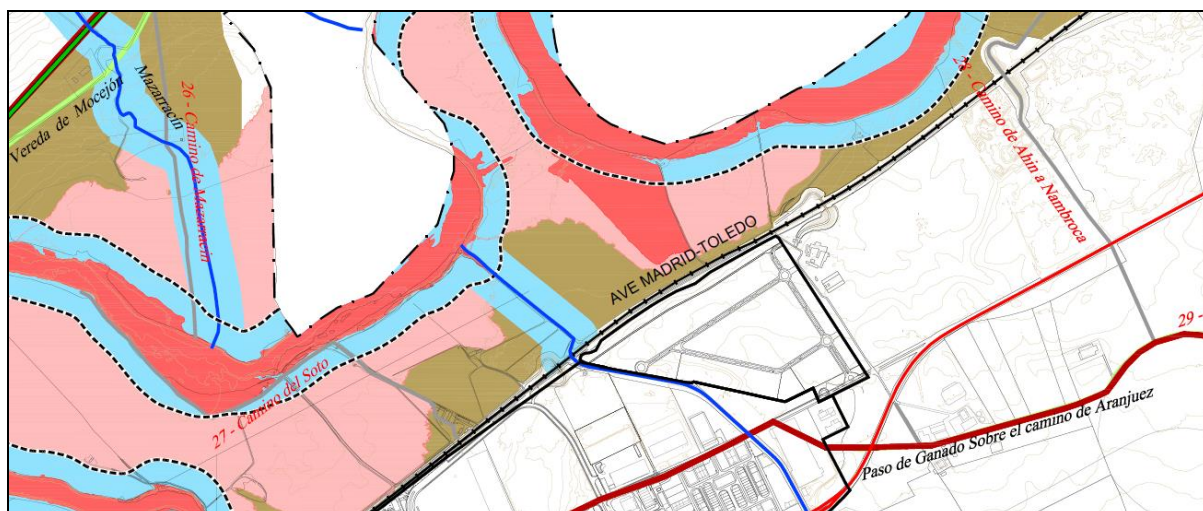
En el plano 2P del mismo Plan General se describe la denominación de este sector quedando identificada como UU.25, y denominándose expansión del polígono industrial.



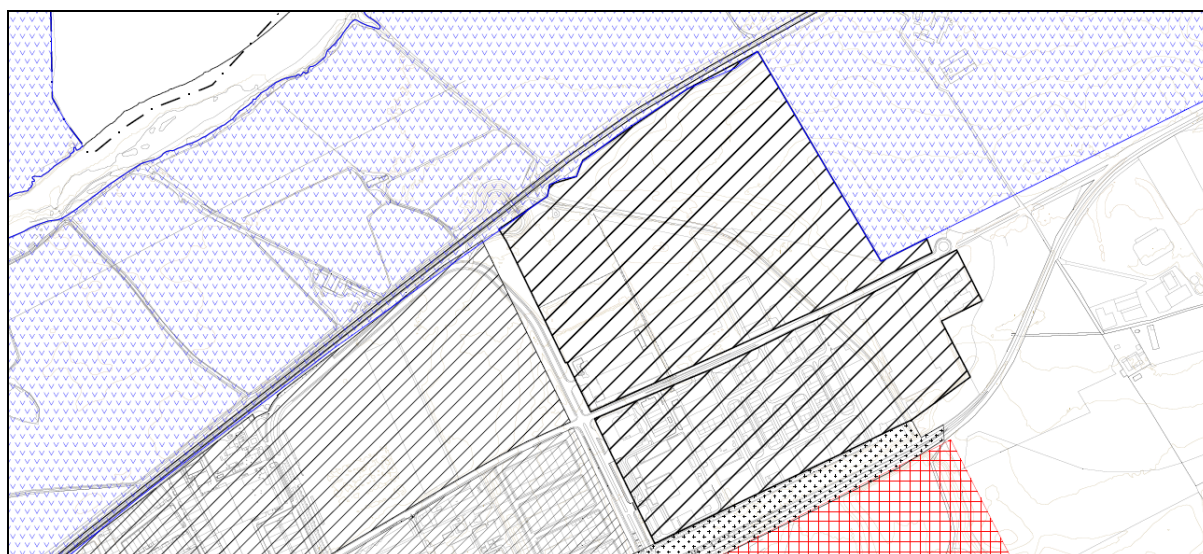
En los dos planos anteriores se puede ver que al norte y este del sector la existencia de un suelo no urbanizable protegido. No obstante esta protección no viene motivada de las características propias del suelo, ya que en el citado Plan General no existía un estudio detallado del medio físico ni ambiental que lo justificara, salvo los dos márgenes del río Tajo.

En este Plan General no existe ninguna división en las categorías correspondientes del suelo rústico, tal y como establece el TRLOTAU y el Reglamento de suelo rústico.

Esta subdivisión si se recoge en el documento correspondiente con la Modificación puntual 29 del Plan General, que se encuentra en tramitación, y cuyo plano de clasificación de la presente zona se adjunta a continuación, en el que se puede ver que esta zona se mantiene como suelo urbanizable para un uso industrial. En esta modificación se había previsto que esta zona industrial tuviera mayor superficie que la actual, aspecto que se puede ver en la ordenación detallada del mismo en la siguiente imagen.



En el plano 3P, que define la estructura orgánica del territorio del municipio, quedando definida una zona de protección de calles y viales a los dos lados de la calle Ventalomar. Esta protección estaba destinada ante una posible ampliación de este vial, aspecto que no se ha llevado a cabo.



Por último se indica que el título séptimo de las normas urbanísticas del Plan General regula los aspectos generales de este tipo de suelo urbanizable no programado, que había que asimilarlo a un suelo urbanizable sin ordenación detallada de la legislación vigente en Castilla-La Mancha. En concreto es el artículo 392 el que establece las determinaciones de este sector:

Artículo 392º.- Unidad Urbanística Expansión del Polígono Industrial. Zona Industrial

Se corresponde con la Unidad Urbanística número 25 del plano correspondiente del presente Plan General.

- Tiene una superficie de 210.000 m²
- Se establece una cesión mínima del 30%
- Ocupación: 60% sobre suelo neto
- Uso: Industrias

En el artículo 97 y siguientes de las normas urbanísticas del Plan General de Toledo describen de los planes parciales, si bien las determinaciones que contiene se deben adecuar a las establecidas en la vigente legislación urbanística de Castilla-La Mancha. De dichos artículos únicamente conviene citar el correspondiente con la red viaria que establece que para las calles industriales una anchura mínima de viales entre 18 y 24 metros. La pendiente que establece este artículo es del 7% pero se debe reducir al 6% en función del vigente Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha.

En el artículo 100 de las normas urbanísticas del Plan General de Toledo se indica que las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera, y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad o tonelaje del tránsito previsto.

En el mismo artículo se establece que se debe contar con una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta inferior a 15 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

En el artículo 111 y siguientes de las normas urbanísticas del Plan General de Toledo describen de los proyectos de urbanización, si bien las determinaciones que contiene se deben adecuar a las establecidas en la vigente legislación urbanística de Castilla-La Mancha.

En el artículo 119 y siguientes de las normas urbanísticas del Plan General de Toledo describen las consideraciones con respecto a la supresión de barreras arquitectónicas. Estos artículos se completan con el anexo 3 de accesibilidad. No obstante todas estas determinaciones que contiene se deben adecuar a las establecidas en la vigente legislación urbanística de Castilla-La Mancha en materia de accesibilidad y a la Orden 561/VIV.

Existe un anexo I en las normas urbanísticas del Plan General de Toledo que recoge las condiciones mínimas que deben reunir las nuevas urbanizaciones, y que se recoge a continuación en lo que respecta a las condiciones de la pavimentación:

1.1.- Calzada

Estará constituida por un firme flexible compuesto al menos por las siguientes capas:

- Sub base de zahorra natural de un espesor mínimo de 15 cm
- Base de grava cemento de un espesor mínimo de 15 cm.
- Capa de rodadura de aglomerado en caliente de un espesor mínimo de 5 cm.

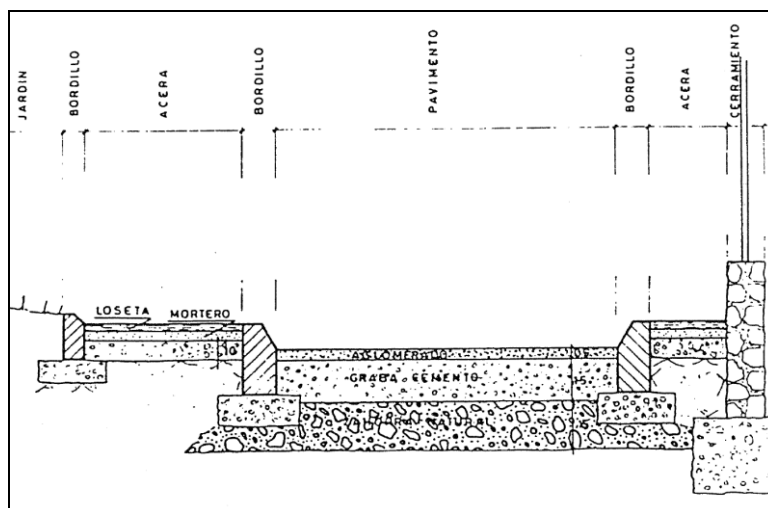
Estará limitada por bordillos o muros de cerramiento, cuando vaya a ser continuada, por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se rematará con un bordillo rasante.

Las densidades a obtener en la compactación será la especificada en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes para tráfico medio.

1.2 Aceras

Estará constituida al menos por:

- Base de hormigón, con dosificación por m³ no inferior a 200 kg cemento, de espesor mínimo de 10 cm.
- Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada "de cuatro pastillas" habitual en la zona, asentada y rejuntada con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m³ no inferiores a 400 y 600 kg. de cemento. Estará limitada por bordillos, siendo:
- Elevado para la separación de la calzada
- Rasante para la separación con zonas ajardinadas
- Por excepción, cuando el límite de la acera sea la valla de cerramiento de una parcela, se admite la no colocación de este bordillo si la valla ya está construida.



1.3 Bordillos

Serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 kg/cm² cortado en piezas no inferior a 40 cm. de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m³ no inferior a 200 kg. de cemento, de espesor mínimo no inferior a 10 cm. Se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m³ no inferiores a 400 y 600 kg. de cemento. Se llagueará el mortero en las juntas.

1.4 Cruces

Los cruces de servicio bajo el pavimento se realizarán mediante galerías hechas con solera de hormigón, paredes de ladrillo y tapa de hormigón.

Cuando el cruce se realice con posterioridad al pavimento, el corte de la zanja en este será vertical, realizándose la reposición del mismo con los medios necesarios para dejarlo en las condiciones resistentes previas a la apertura de zanja

Por último se indica que en el artículo 266 de las normas urbanísticas del Plan General de Toledo se recogen los coeficientes de uso.

Artículo 266º.- Coeficientes de uso

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en las presentes Normas Urbanísticas, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los usos deberá cumplir las condiciones que se determinen en la Ordenanza específica de cada zona.

A estos efectos se establecen los siguientes coeficientes de ponderación de cada uso, que se emplearán para el cálculo del aprovechamiento tipo en cada caso:

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

4.1.4. Normas relativas a los proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica los Planes Parciales que se redacten conforme establece el artículo 111 del TRLOTAU. A tal efecto, no podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del proyecto.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

La tramitación se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente. Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial. Cuando sean de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere la Ley del Suelo.

Los servicios mínimos exigibles son los de abastecimiento de aguas, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación así como encintado de aceras. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas que no alcance el servicio municipal de limpiezas.

En el Pliego de Condiciones del proyecto de urbanización, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, así como las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes, así como las condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica los Planes Parciales que se redacten conforme establece el artículo 111 del citado Texto Refundido. Asimismo en el Reglamento que la citada Ley se establecen las determinaciones precisas al respecto, en los artículos 98 a 101:

Artículo 98. Proyectos de Urbanización (PU). Función

Los Proyectos de Urbanización (PU) son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización (PU), su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 99. Clases de Proyectos de Urbanización (PU).

Tienen la condición de Proyectos de Urbanización (PU) a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:

- 1. Los Proyectos de Urbanización (PU) en sentido estricto, que tienen por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente.*
- 2. Proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) y proyectos de urbanización simplificados, que tienen por objeto, en todos los municipios, la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.*

La ejecución de la ordenación detallada (OD) del suelo urbano (SU) en los municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal (NNSS) se llevará a cabo a través de proyectos de obras públicas ordinarias (POPO).

Artículo 100. Determinaciones de los Proyectos de Urbanización (PU).

- 1. Los Proyectos de Urbanización (PU) definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las siguientes:*

- a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.*
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.*
- d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.*
- e) Red de alumbrado público.*
- f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.*
- g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan de Ordenación Municipal (NNSS) o en el Plan Especial (PE) correspondiente.*

- 2. Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos.*

- 3. Los proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) podrán delimitar unidades de actuación (UA) en los términos previstos en este Reglamento.*

Artículo 101. Documentación de los Proyectos de Urbanización (PU).

A) Los Proyectos de Urbanización (PU) se formalizarán en los siguientes documentos mínimos:

- 1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.*
- 2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.*
- 3. Planos de proyecto y de detalle.*
- 4. Mediciones.*

5. Cuadros de precios descompuestos.

6. Presupuesto.

7. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

B) Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

4.1.5. Normas relativas a los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se atenderán a lo establecido en el artículo 28 del TRLOTAU, que establece lo siguiente:

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:

a) Las alineaciones y las rasantes.

b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas previstos en el planeamiento aplicable, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto dicho planeamiento.

En ningún caso podrán reducir la superficie de los viales o dotaciones públicas previstos.

No obstante el Reglamento de desarrollo de la citada ley ha completado diversos aspectos que conviene tener en cuenta. Así en los artículos 73 y 74 del Reglamento de Planeamiento se establecen los límites para redactar Estudios de Detalle:

Artículo 73. Límites de los Estudios de Detalle (ED).

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.

2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.

b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.

c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.

4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 74. Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa.

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle (ED), se entiende por:

1. Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

2. Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano (SU), delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

El artículo 75 del mismo reglamento establece la documentación que deben tener los Estudios de Detalle y que son la siguiente:

1. Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.

b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.

2. Planos de información relativos a:

- a) *La ordenación detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.*
- b) *La perspectiva de la manzana y su entorno visual.*
- 3. *Planos de ordenación, elaborados a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:*
 - a) *Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.*
 - b) *La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.*
 - c) *La ordenación de alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.*

Su tramitación se ajustará a lo establecido en el artículo 38 del TRLOTAU, y se ajustará a lo establecido en los artículos 144 y 145 del RPLOTAU.

4.2. Afecciones impuestas por la legislación sectorial.

Tal y como se recoge en la documentación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, y de otros documentos complementarios, existen diversas afecciones en el presente sector, que se deben tener en cuenta y que se recogen a continuación.

4.2.1. Autovía N-400

Aunque no existe una afección directa se indica la legislación de aplicación:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23.09.1994) y sus modificaciones posteriores:
 - Real Decreto 1944/1997 de 19 de diciembre (BOE 10.01.1998)
 - Real Decreto 597/1999 de 16 de abril (BOE 29.04.1999)
 - Real Decreto 114/2001 de 9 de febrero (BOE 21.02.2001).

En el citado reglamento se establece:

Artículo 21. Coordinación con el planeamiento urbanístico.

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

Este informe tendrá carácter vinculante en aquellos aspectos que se refieran al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado.

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

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

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

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

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

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

4. Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras - distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional.

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

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

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

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

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

Artículo 32. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

4...

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

- Orden Ministerial de 13 de septiembre 2001 (BOE 26.09.2001).
- Orden FOM/392/2006 de 14 de febrero (BOE 18.02.2006).
- Orden FOM/1740/2006 de 24 de mayo (BOE 06.06.2006).
- Orden FOM/2873/2007 de 24 de septiembre sobre procedimientos complementarios para autorizar enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado (BOE 05.10.2007).

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

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

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

- a) Plantaciones de árboles. Solo se podrán autorizar en zonas de servidumbre y afección, siempre que no perjudiquen a la visibilidad en la carretera, ni a la seguridad de la circulación vial.
- b) Tendidos aéreos. Se autorizarán detrás de la línea de edificación. En todo caso, la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no será inferior a vez y media su altura. Esta misma distancia mínima se aplicará también en los casos de cruces aéreos, en los cuales el gálibo

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

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

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

4.2.2. Arroyo de Ramabujas

Como ya se ha indicado anteriormente, el lindero sur de la unidad UU.25 limita con el arroyo de Ramabujas, que se encuentra canalizado, como se puede ver en la imagen siguiente:



En cualquier caso, y aunque este arroyo se inserte en un suelo urbano los cauces están sujetos a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura, todo ello de acuerdo con la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001

de 20 de julio (BOE 24.07.2001) y el Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986. En estas zonas está condicionado el uso y las actividades que se desarrollen en el mismo.

4.2.2.1. Protección del dominio público hidráulico

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones estimadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con el artículo 77 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca. Para poder autorizar dicha obra deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar, debiendo incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Hidráulico, referenciado tanto al estado actual como al proyectado, así como un estudio de avenidas extraordinarias previsibles con el objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por los 100 metros de anchura medidos a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, según establece la legislación de aguas y en particular el artículo 9 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

Para el caso de nuevas urbanizaciones, que se sitúen en la zona de policía, previamente a su autorización es necesario delimitar el dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para el retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de la urbanización es o no inundables por las mismas. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

Las redes de saneamiento tenderán a tener carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencias de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles e las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, a la autorización documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, pueden provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias o para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de disolución será de 1:10.

En todo caso deberán en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 metros de anchura, según se establece en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca y para el caso en concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, dichas autorizaciones tendrán carácter previo a la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

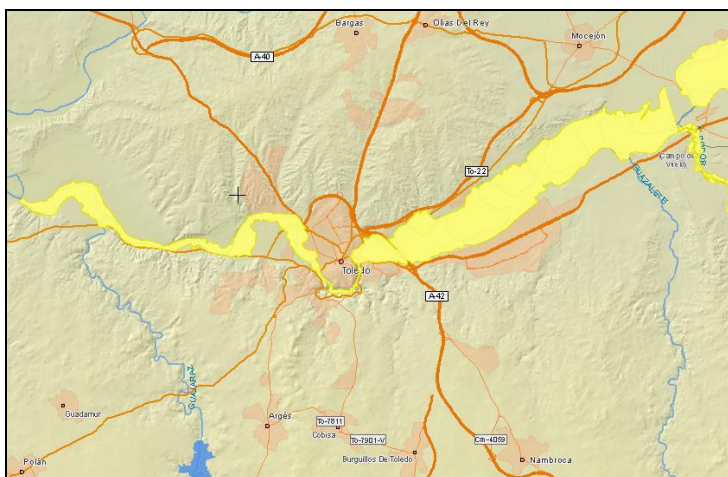
4.2.2.2. Áreas de Riesgo Potencial significativo de Inundaciones (ARPSIs)

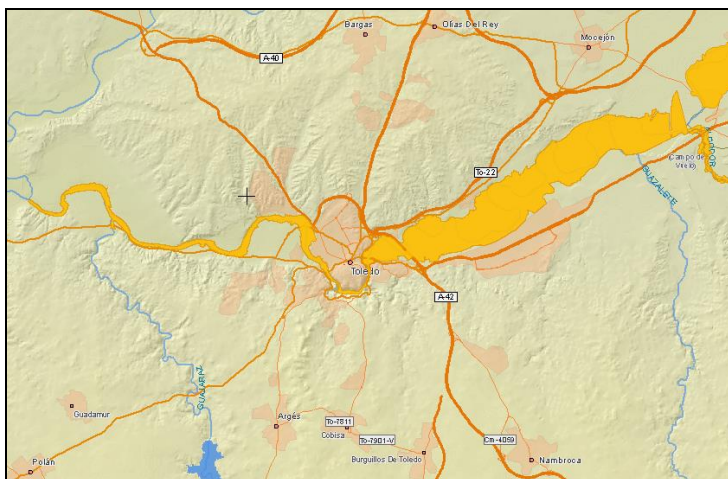
Conviene citar la **Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación del Tajo** redactada, en diciembre de 2011, por la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la cuenca del mismo, en el que se efectúa una selección de las áreas de riesgo potencial significativo (ARPSIs), que son aquellas zonas en las que se ha llegado a la conclusión de que existe un riesgo potencial de inundación significativo o en las cuales la materialización de tal riesgo pueda considerarse probable, según el artículo 5 del Real Decreto 903/2010.

De acuerdo con el documento Estudio de Inundaciones Históricas y Mapa de Riesgos Potenciales de la Cuenca del Tajo publicada en el año 2007, han existido 160 episodios de inundación entre los años 847 y 160, algunas de las cuales se ha producido en la ciudad de Toledo. En lo que se refiere a las pérdidas de vidas humanas como consecuencia de avenidas e inundaciones, existen documentos que hacen vagas referencias a víctimas mortales en determinados eventos históricos, si bien ninguno se refiere a la ciudad de Toledo.

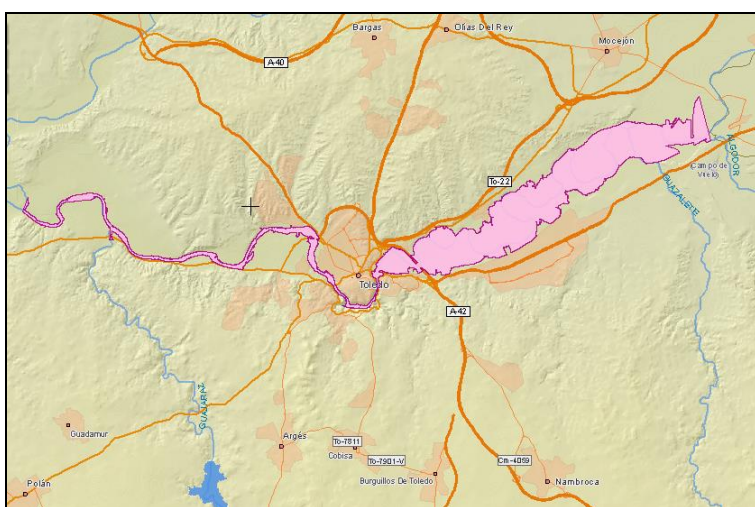
Entre las avenidas históricas del último siglo en la cuenca del Tajo destacan las producidas entre el 16 y el 22 de febrero de 1936; entre el 22 y el 26 de enero de 1941; entre el 3 y el 6 de marzo de 1947; la producida entre el 1 y el 14 de febrero de 1979; y la de noviembre de 1997. Los riesgos por inundación se han visto reducidos como consecuencia de las regulaciones efectuadas en los grandes ríos de la cuenca, así, ciudades como Aranjuez y Talavera que estaban sufriendo con gran frecuencia los efectos de las inundaciones han comprobado cómo el período de recurrencia de éstas ha aumentado considerablemente. Después de la construcción de los embalses de Entrepeñas y Buendía, y gracias al efecto regulador y laminador de avenidas de estos embalses, Aranjuez no ha vuelto a sufrir inundaciones a causa de crecidas del río Tajo. También Talavera de la Reina se beneficia de las regulaciones realizadas en los ríos de aguas arriba, especialmente el Tajo, Jarama y Alberche.

El Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, de acuerdo con el artículo 14.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, está configurado por los estudios de inundabilidad realizados por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, los organismos de cuenca y resto de administraciones ya sean autonómicas o locales. En la cartografía de zonas inundables de origen fluvial se pueden ver la serie de planos en función de la probabilidad del riesgo en el municipio.

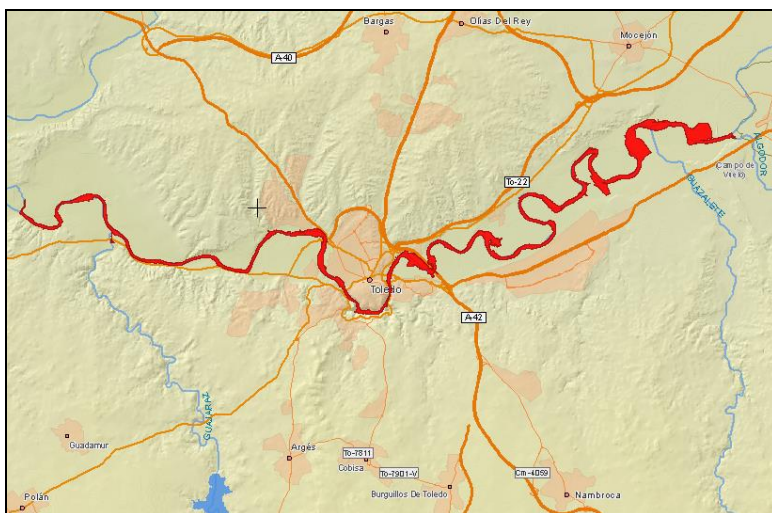




PLANO DE ZONA INUNDABLE CON PROBABILIDAD MEDIA U OCASIONAL (T=100 AÑOS)



PLANO DE ZONA INUNDABLE CON PROBABILIDAD FRECUENTE (T=50 AÑOS)



PLANO DE ZONA INUNDABLE CON ALTA PROBABILIDAD (T=10 AÑOS)

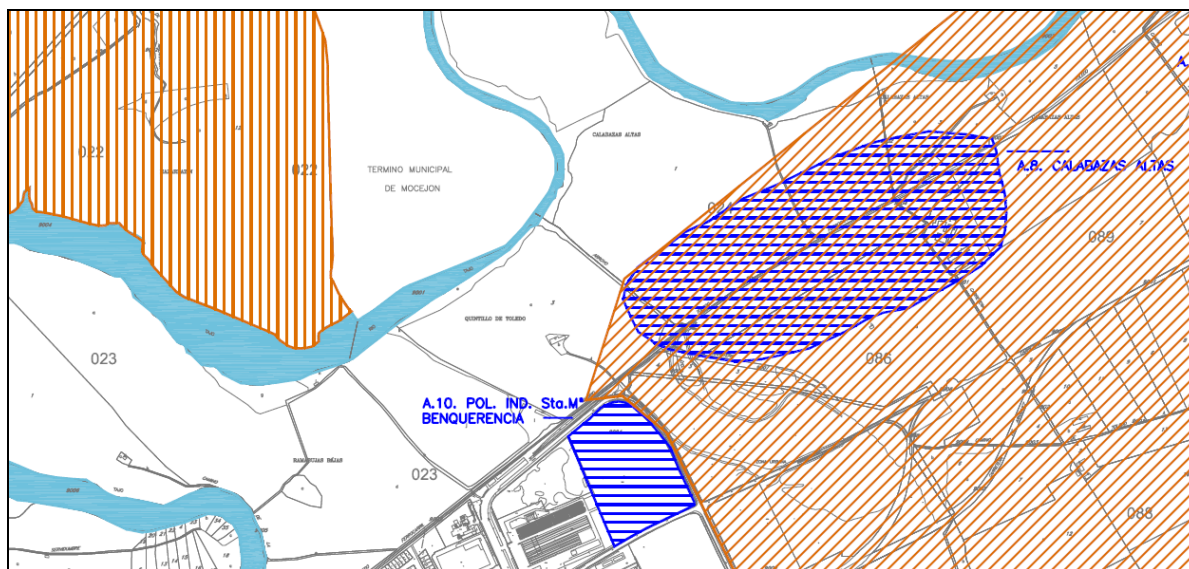
En la ortofoto se puede ver que el sector no está dentro de las zonas inundables del río Tago.



4.2.3. Protección y prevención arqueológica

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

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



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

En el Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Cultura de 30 de diciembre de 2019, se establece una serie de observaciones para la ejecución de este ámbito:

1. Se deberá realizar la excavación arqueológica en área del sector del yacimiento Calabazar Altas, situado en el ámbito del Plan Parcial (viales y parcelas). Esta excavación no afectará a los espacios destinados a zonas verdes, donde se deberán establecer las condiciones necesarias para la conservación del yacimiento. En estas áreas no se podrá realizar ningún tipo de remoción o aporte de tierra, instalaciones o ajardinamiento. Se deberá incorporar en las ordenanzas la exigencia de que cualquier movimiento de tierras que se realice en

ellas, deberá contar previamente, con la autorización de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.

La excavación debe estar orientada a estudiar en profundidad el yacimiento, obteniendo una visión clara y global del mismo. Para esto se realizarán cuantas pruebas y análisis sean oportunos, debiendo entregar junto con la solicitud de excavación arqueológica un compromiso de aceptación de toma de muestras y de realización de análisis de las muestras destinadas a precisar la cronología de la fase más antigua del yacimiento, así como un estudio de los restos de fauna recuperados y un análisis antropológico de las inhumaciones que se excavan. La promotora y dirección arqueológica que se designe están también obligadas a la entrega de un detallado estudio de los materiales arqueológicos que se recuperen en la excavación.

El objetivo de estos trabajos será realizar una valoración de los restos existentes para los cuales la dirección arqueológica propondrá las medidas correctoras de conservación que deberán ser visadas y autorizadas expresamente por esta Delegación Provincial.

2. Las obras de urbanización, así como las de edificación, que se desarrollen en todo el ámbito del Plan Parcial, estarán sometidas al control y supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos (extracción o aporte) generados por la obra civil –por parte de un arqueólogo expresamente autorizado por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo–, realizando la conservación in situ, de los bienes inmuebles, así como la suficiente documentación de éstos y de los restos muebles aparecidos (informes arqueológicos, memorias y fichas inventario de Carta Arqueológica).

El Ayuntamiento podrá conceder licencia para la ejecución de las obras de urbanización, una vez que exista una autorización para el inicio de las mismas, emitida por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.

3. El Plan Parcial, así como el Proyecto de urbanización podrán sufrir modificaciones, en función de los resultados de las intervenciones arqueológicas que se realicen. Cualquier modificación del emplazamiento de las diversas infraestructuras del proyecto, deberá contar con el visado y la autorización de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.

4.2.4. Línea de media tensión

En el apartado 3.4.4 de esta memoria ya se ha citado la existencia de una línea de media tensión junto al este del sector, existiendo dos torretas en este extremo del mismo.

La citada línea deberá enterrarse, tal y como se indica en el informe de la compañía suministradora de energía de 21 de agosto de 2018.

4.2.5. Ferrocarriles

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

De acuerdo con la normativa sectorial ferroviaria es de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 38/2015 de 29 de septiembre del Sector Ferroviario (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada (BOE 31.12.2004).
- Real Decreto 810/2007 de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General.
- Orden FOM/2230/2005 de 6 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril (BOE 07.07.2007).

Los artículos 13, 14 y 15 de la Ley 38/2015 recogen la definición y determinaciones de las zonas afectadas por el ferrocarril, que se recogen a continuación:

Artículo 13. Zona de dominio público.

1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación

Artículo 14. Zona de protección.

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

Artículo 15. Límite de edificación.

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la

conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

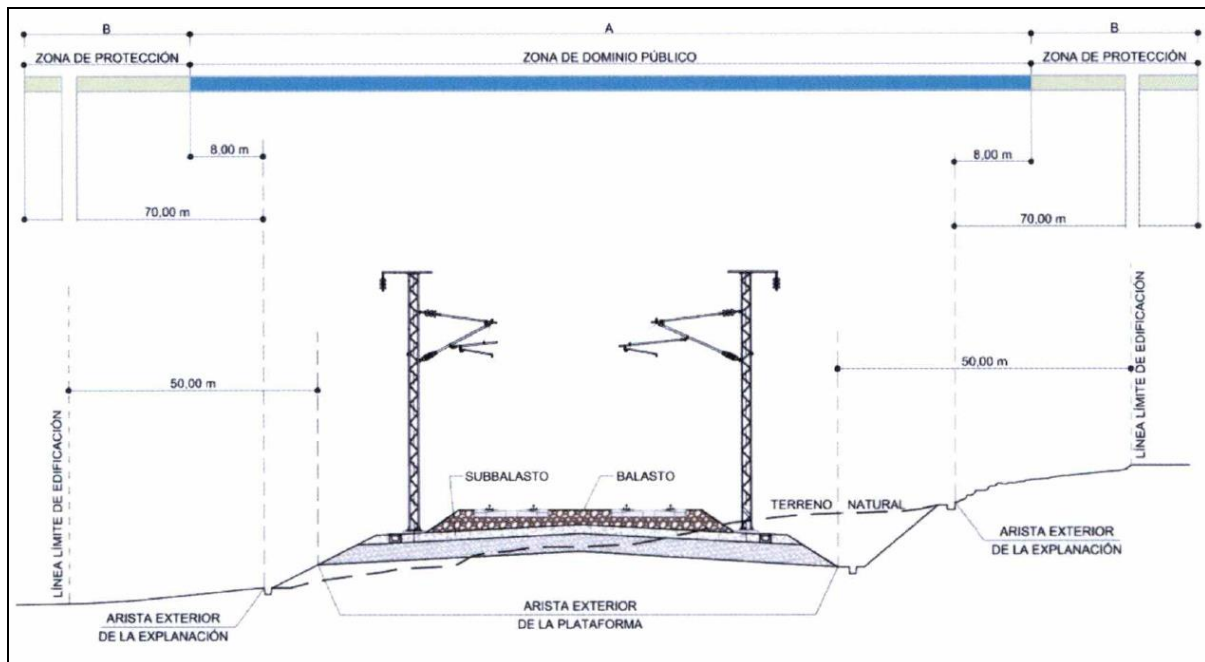
2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

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

El apartado 2 del artículo 14 de la ley 38/2015 establece una excepcionalidad para los suelos urbanos y urbanizables, reduciendo las dimensiones de las zonas de dominio público y de protección:

2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartados anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

Estas afecciones se recogen en la imagen siguiente proporcionada por ADIF:



A los efectos anteriores, para la aplicación de la ley, se observará lo siguiente:

- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- Plataforma es la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria.
- En la zona de dominio público sólo se podrán realizar obras o instalaciones, previa autorización del administrador e infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.
- Dentro de la zona de protección no se podrán realizar obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

- e) Para la ejecución, en las zonas de dominio público o de protección de la infraestructura ferroviaria, de cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas, y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.
- f) Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

En el artículo 10.1 de la Ley 39/2003 del sector ferroviario establece que los planes generales y los demás instrumentos de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupan por las infraestructuras ferroviarias como sistema general ferroviario o equivalente. Tal aspecto se describe en este Plan Parcial, ya que tal calificación es la que se le ha otorgado.

Según el escrito de la Dirección General de Ferrocarriles de 3 de marzo de 2014, desde el punto de vista de planificación ferroviaria no existe previsión de nuevas líneas que puedan afectar al municipio.

PLAN PARCIAL DE MEJORA SECTOR EXPANSIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL UU.25 TOLEDO
MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION

1.1. Objetivos y criterios de ordenación.

Con el presente documento se pretende la ordenación del sector UU.25 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo con el fin de poder desarrollarlo.

Con la presente actuación industrial se podrá desarrollar una zona industrial prevista en el Plan General, dando continuidad a los desarrollos de otras zonas del mismo uso existentes en el Polígono industrial, para aumentar la superficie de este uso debido a la demanda existente y ante la importancia para el municipio. Al mismo tiempo se dotará a Toledo de un nuevo suelo con capacidad para acoger nuevas industrias productivas o de almacenaje, en un emplazamiento con la mejor conectividad hacia el exterior.

Con el presente documento se pretende la modificación de la ordenación prevista en el Plan General debido a la necesidad de contar con un acceso viario del sector al suelo urbano actual, en concreto a la calle Ventalomar. Por este motivo el plan parcial propone la modificación del Plan General incluyendo el espacio necesario para permitir la conexión viaria y las conexiones de las redes de servicio existentes.

El Plan Parcial prevé una ordenación sencilla con un único vial con el fin de permitir su continuidad hacia el suelo existente al este, en previsión de futuras ampliaciones del suelo industrial. En la ordenación han primado dos aspectos:

- Creación de una banda verde al norte entre el futuro vial y la línea del ferrocarril.
- Reducción al máximo de la superficie de viales, para conseguir el mayor aprovechamiento de suelo industrial.

El primer aspecto permitirá una mejora del paisaje en este emplazamiento en el que la presencia del tren de alta velocidad es evidente, lo que permita una visualización desde el mismo de una zona verde arbolada y no de edificaciones industriales que quedarán matizadas por la masa arborea. Este continuo verde permitirá además una mejor transición entre una zona urbana de uso industrial y la zona rústica existente al norte de la línea del ferrocarril.

El segundo aspecto es fruto de la demanda actual de parcelas de grandes dimensiones para usos logísticos. Esto ha sido consecuencia de la coyuntura económica de esta última época, en la que se ha alterado la demanda del suelo industrial en toda España, y en especial en la zona centro. Además la modernización de la forma de compra y del consumo a distancia sin que se requiera la cercanía del distribuidor y vendedor, ha alterado las actividades comerciales e industriales sustancialmente apareciendo la necesidad de contar con grandes contendedores de almacenamiento para permitir una mejor distribución, tras la concentración de los productos. Esto significa que el denominado e-commerce haya transformado la actividad de distribución en toda España y fundamentalmente en algunas zonas.

Esta situación ha sido analizada por diversos operadores, así la empresa CBRE Research¹⁶ ha elaborado y publicado una memoria sobre la situación del mercado logístico en España para el año 2016, en la que se identifican unas amplias zonas alrededor de Madrid para las implantaciones logísticas en ámbitos local, regional y nacional. En dicho estudio, CBRE expone lo siguiente:

Después del largo paréntesis que supuso la crisis en España, y paralelo a la mejora de la economía nacional, el sector logístico se encuentra en fase de crecimiento. El fuerte aumento del consumo durante 2015 contribuyó de manera notable al incremento de la demanda de espacios logísticos. Así, el año pasado se contrataron más de un millón de metros cuadrados, un 24% más que en 2014, siendo Madrid, y de manera notable Barcelona, los principales focos de actividad...

El incremento del e-commerce, hasta el momento, no ha tenido el reflejo esperado en lo que a contratación de espacios logísticos se refiere. Ello se ha debido principalmente a la escasez en el mercado del tipo de producto que estos operadores requieren, grandes plataformas de más de 25.000 m². Para dar respuesta a esta demanda se están poniendo en marcha varios proyectos llave en mano hechos a la medida de sus necesidades, avanzando así hacia la tan necesaria modernización del stock logístico español.

¹⁶ El estudio aparece referenciado por Alberto Larrazábal y Lola Martínez Brioso.

Después de años de casi nula promoción, la presión de la demanda está dando como resultado un notable descenso de la oferta disponible, aumentando la necesidad de construir nuevos desarrollos logísticos. Como consecuencia del incremento de la demanda y el descenso de la disponibilidad, se observa una tendencia al alza de las rentas, pero sólo en las zonas con menor oferta, en naves bien localizadas y buenas especificaciones.

Por su parte, la inversión en industrial y logística en el año 2015 marcó un récord histórico, alcanzando un total de 740 millones de euros, concentrándose la mayor parte de la actividad en Madrid y Barcelona. La presión compradora ha dado lugar a un descenso de las rentabilidades prime, que se situaban a finales de 2015 en torno al 6,50%.

En el mismo estudio de CBRE, se indica para el área de Madrid:

Para 2016 se prevé un nivel de actividad similar, destacando el interés por grandes solares finalistas en ubicaciones prime. El objetivo es desarrollar proyectos especulativos y llaves en mano relacionados con actividades de cross docking o e-commerce, así como naves XXL, apuntando a un incremento moderado de los valores de suelo.

En estudio de CBRE, se incluyen unas conclusiones a modo de retos para un futuro inmediato en el sector logístico:

..En nuestra opinión, el crecimiento del e-commerce llevará implícito el desarrollo tanto de plataformas XXL alejadas de las ciudades pero también de plataformas de distribución urbana, para facilitar la distribución capilar que señalábamos anteriormente.

El sector deberá seguir adaptándose a los cambios de hábitos de consumo y sacar ventaja de los avances tecnológicos, ser capaz de reinventarse, en definitiva, para seguir siendo competitivos en un mercado cada vez más global y cambiante.

Por los motivos apuntados parece oportuno que se adecue la ordenación de este sector a estas nuevas necesidades surgidas de la situación económica actual, y que han afectado a la oferta de suelo industrial de las ciudades, aspecto que se ha observado en Toledo. Con este planeamiento y con las posteriores obras de urbanización se conseguirá ejecutar la totalidad de las redes de servicio, conexionándolas con las existentes en los suelos colindantes. De esta forma se conseguirá convertir los terrenos actuales solares para permitir su construcción posterior.

El presente planeamiento supone la implantación de un polígono industrial, de forma que se puedan integrar las consideraciones ambientales con las actividades industriales y sociales, en los siguientes aspectos:

- Ordenación y aprovechamiento del territorio: medio ambiente urbano, calidad del aire, reducción del ruido y accesibilidad peatonal.
- Gestión de recursos hídricos: aspectos de planificación y organización de la gestión del agua, prevención y reducción de su uso y contaminación.
- Impactos de las actividades económicas: tecnologías limpias, gestión integrada de medio ambiente, reducción de emisiones.
- Gestión de residuos: envases y plásticos, residuos peligrosos o problemáticos y de gran volumen.
- Política integrada de productos: diseño y rendimiento ecológico y productos financieros verdes.
- Mantenimiento de las construcciones existentes, adaptándolas a las nuevas determinaciones del planeamiento.

Para ello se pretende compatibilizar un desarrollo económico con la conservación del medio natural. De esta manera se podrá garantizar su sostenibilidad en términos ambientales por lo que se considerarán las medidas necesarias para reducir el mínimo los efectos adversos sobre el medio ambiente en todas las fases del proyecto: diseño urbanístico, construcción, funcionamiento y puesta en marcha de las actividades económicas.

1.1.1. Emplazamiento

El emplazamiento obedece a la propia clasificación establecida en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, por lo que el planeamiento parcial únicamente lo desarrolla, modificando únicamente la conexión viaria necesaria para dar servicio al mismo, aspecto que no había contemplado el Plan.

El emplazamiento actual no supone problemas de implantación alguna desde ninguno de los aspectos geomorfológicos, geológicos o geotécnicos, aspecto que se ha reseñado en la memoria

informativa. Tampoco existirán problemas de accesos viarios tanto peatonales como rodados, ya que en la actualidad existen viales en el contorno que los resuelven desde el punto de vista de circulación rodada y peatonal.

En este sentido el emplazamiento previsto dispone de varios elementos que reducen su implantación al apoyarse en sus proximidades de una red de comunicaciones e infraestructuras de primer orden, como es la carretera Maqueda-Cuenca y la cercanía de otras en la ciudad de Toledo, como son la autovía A-42 Madrid-Toledo, la autovía de peaje AP-42, y la autovía de los Viñedos. El sector dispone de un acceso inmediato a la primera de ellas, permitiendo un uso logístico importante en al estar en el centro de la provincia de Toledo.

A su vez la ubicación del sector está alejada de la población pero cercana a las redes de comunicaciones, permite que su desarrollo sea equilibrado y no suponga la aparición de problemas con zonas residenciales ni incrementos de las circulaciones en áreas de población con transportes pesados, debido a que su accesibilidad rodada es inmediata a las vías que cruzan el municipio.

1.1.2. Justificación de la superficie de cesiones

Es necesario realizar el cómputo de las cesiones previstas en el artículo 31 TRLOTAU, que en su apartado 1.c) establece los estándares mínimos de suelo urbanizable, y que para el uso industrial establece en:

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

Asimismo en el artículo 22 del RPLOTAU se establece en al apartado 3:

3. En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (DV).

Dado que la superficie bruta del sector asciende a 218.004,00 m², y el mismo carece de sistemas generales, las cesiones serían:

- 15% 218.004,00= 32.700,60 m²s.

En el presente Plan Parcial de Mejora se han establecido las siguientes cesiones:

- Dotacional de zonas verdes (DV): 33.153,00 m²s.
- Dotacional de equipamiento de infraestructuras (DEIS): 2.137,00 m²s.
- Dotacional de comunicaciones (DC): 2.534,00 m²s
- Total cesiones: 37.824,00 m²s.

1.1.3. Diseño urbanístico

Sistemas generales

No se ha establecido ningún sistema general de zonas verde o dotacional. Únicamente se debe mantener la superficie afectada por el puente sobre el tren de alta velocidad que se calificará como sistema general viario, y que cuenta con 2.534 m².

Dotaciones locales

Las dotaciones locales se ajustan a las determinaciones previstas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística y al Reglamento de Planeamiento vigentes, en cuanto a su superficie y determinaciones.

Como ya se ha indicado en el apartado anterior las dotaciones locales se han concentrado en una banda destinada a zona verde a lo largo de todo el lindero norte del sector.

Dotaciones de infraestructuras: sistema urbano de drenaje sostenible

En el plan parcial se ha previsto una parcela para usos dotacionales de equipamiento de infraestructuras destinado a ubicar la recogida de aguas pluviales del mismo y que permita efectuar un sistema urbano de drenaje sostenible (SUDS).

De esta forma se pretende que la respuesta hidrológica de la nueva zona urbanizada del sector (viales y zonas cubiertas) sea lo más parecida posible a la que tenía en su estado anterior. Además hay que evitar que el agua de lluvia, que arrastra contaminantes suspendidos en el aire, llegue a la red hidrológica en dichas condiciones.

Para ello se prevé la reserva de dicho espacio con el fin de poder ubicar un depósito de infiltración o de retención, a través del cual permita el tratamiento del agua de lluvia, para permitir el riego de toda la zona verde prevista en el sector.

Viario interior local

Con el fin de posibilitar el objetivo de este planeamiento para permitir un mejor aprovechamiento del suelo para usos logísticos, se ha previsto un único vial situado al norte del sector en línea recta, que conecta, a través de una rotonda, en la calle Ventalomar y que continuará hacia el este para permitir futuras conexiones viarias.

En este sentido únicamente se prevé un sentido oeste-este que cuenta con una anchura de veintidós (22) metros y que contará con dos carriles de circulación rodada y dos bandas de aparcamiento en cada acera.

Composición

La ordenación obedece a un esquema sencillo en el que se prevé un único vial en sentido oeste-este lo que permitirá las conexiones hacia ambos lados. De esta forma se prevé el menor número de manzanas para poder concentrar los aprovechamientos previstos en el sector concentrando los usos industriales para permitir usos logísticos.

La ordenación posibilita que el mantenimiento y la conservación de los espacios públicos y de las zonas verdes de una manera sencilla y sostenible económica y ambientalmente. Se ha realizado de manera que se reduce al máximo la conservación del polígono industrial en un marco que sea compatible el desarrollo económico perseguido y la conservación de los recursos naturales. Este objetivo se ha perseguido en el diseño de la ordenación, zonificación de usos, viario, redes de servicio y ordenanzas de construcción.

Dentro de la propuesta de ordenación se promueve el empleo de energías renovables, así como de reconstrucción ecológica y de actuación de xerojardinería en el desarrollo del polígono. Asimismo se han establecido pautas para el empleo racional de la energía eléctrica y del agua.

De igual forma en las ordenanzas de construcción se dan pautas para el empleo de construcciones bioclimáticas y materiales no contaminantes.

1.1.4. Construcción

En el desarrollo urbanístico se dan las pautas para prever los criterios ambientales de todo el proceso secuencial constructivo, y los impactos asociados al proceso de construcción.

En este sentido es fundamental controlar la construcción de las naves industriales, y que estas se ajusten a las autorizaciones municipales, evitando la proliferación de elementos añadidos incontrolados, que desfiguran la imagen del polígono. Este aspecto se ve favorecido con la construcción de naves de mayor dimensión (destinadas a los usos logísticos) que las que resultarían en parcelas de menor dimensión, debido a que al tratarse de una construcción de superficie elevada, y con el mismo acabado, se obtiene una mejor imagen que la que se obtendría de distintas naves que pueden contar con acabados distintos, y con una proliferación de rótulos o anuncios que distorsionan la imagen hacia el exterior. En las últimas actuaciones que se han realizado en el municipio de Toledo para destinarlas a grandes naves con usos logísticos, la imagen final hacia el exterior suele ser adecuada con el entorno sin apenas distorsiones, al existir una continuidad de materiales, texturas y colores.

De igual forma en el proceso constructivo se debe tener especial respeto en la ejecución de los movimientos de tierra, la reconstrucción ecológica y la xerojardinería.

1.1.5. Funcionamiento y puesta en marcha

Referido a la urbanización y a los servicios comunes, se ha previsto la creación de unas medidas de control y seguimiento ambiental y urbanístico. Dentro de este se deberá establecer un sistema de gestión ambiental y la vigilancia de un enfoque integral y preventivo de la contaminación en cumplimiento de la Directiva Comunitaria 96/61/CE.

De igual forma se ha previsto establecer en el funcionamiento posterior un código de buenas prácticas relativo a la calidad, medio ambiente y prevención de riesgos laborales.

1.1.6. Medidas de control ambiental

Se prevén una serie de medidas de control que se incorporan en las normas urbanísticas de este Plan Parcial, y que se deberán seguir en las distintas fases de actuación, que son:

- Planificación.
- Construcción.
- Explotación.

1.1.6.1. Planificación.

Dentro de estas consideraciones el Plan Parcial establece las bases para la planificación del sector, en el seno de los objetivos de la Directiva Marco en el sector del Agua dictada por la Unión Europea como marco comunitario para la protección y la gestión de las aguas, y aprovechar los avances en materia de planificación de aguas considerados por los organismos responsables. De esta forma se optimizará el uso de este recurso de forma integral, dentro de los siguientes objetivos:

- Promover el mantenimiento de la calidad de los recursos hídricos evitando vertidos y favoreciendo el filtrado y reciclaje de residuos.
- Promover una gestión eficaz y eficiente que permita mantener las funciones de autodepuración y regulación natural de los recursos hídricos al tiempo que se tienen cubiertas las necesidades de abastecimiento, saneamiento y depuración.
- Evitar el riesgo de contaminación de las aguas tanto superficiales como subterráneas.

Para la optimización en la utilización del agua se prevén los siguientes criterios:

- Atender a la demanda de las instalaciones y edificios propuestos debiendo llevarse a cabo la adopción de medidas de ahorro de recursos hídricos y de reutilización.
- Prever redes separativas de aguas pluviales y fecales.
- Prever sistemas de recogida de agua de lluvia, a través de un sistema urbano de drenaje sostenible (SUDS), haciendo las provisiones suficientes de reservas de suelo para futuras ampliaciones de otros terrenos colindantes.
- Conexión de la red de saneamiento de aguas sucias a la red municipal para su tratamiento depurativo de las aguas residuales.
- Cumplimiento de los tratamientos de depuración e identificación de los puntos de vertido.
- Reducir las infraestructuras de drenaje abriendo zonas porosas en áreas pavimentadas.
- Localizar dispositivos de vigilancia y control de la contaminación de las aguas y establecer condiciones de conexión a los sistemas municipales de saneamiento y depuración, de modo que se asegure el correcto funcionamiento de estos sistemas.

Dentro de la planificación del sector es fundamental el tratamiento de los espacios libres y zonas verdes, que en este caso constituyen un elemento estructurador del espacio público siendo determinantes para la imagen final de este sector industrial y para la calidad del entorno urbano. A través de estas zonas verdes se producirá una integración paisajística del futuro polígono con las zonas rústicas situadas al norte del mismo. Se prevé el tratamiento unitario de la vegetación para mejorar la imagen del conjunto, a través de los siguientes criterios:

- Conservar y poner en valor las zonas verdes del sector, integrándolo y dándole continuidad con el territorio y su entorno.
- Ordenar y proyectar las zonas verdes como estructura fundamental del sector, estableciendo una continuidad y conexión con el entorno, sin que se presenten como zonas residuales del ámbito.
- Ubicar las zonas verdes cercanas a las zonas dotacionales de equipamiento y servicios para poderse complementar.
- Cuidar la utilización de la vegetación como elemento de calidad, ubicando un arbolado de las dimensiones adecuadas al espacio público y que proporcione superficie elevadas de sombra, aportando otras cualidades perceptivas como el cromatismo o la estacionalidad.

- Prever el mantenimiento y la gestión de los espacios libres y su evolución en el tiempo como factores de dinamización de la calidad del conjunto.
- Establecer zonas de transición perimetrales de espacios libres accesibles que facilite la permeabilidad estableciendo conexiones de carácter público como caminos o sendas.
- Es importante el tratamiento de los accesos que se ubica en la conexión con la calle Ventalomar, a través de una amplia rotonda, para favorecer la imagen exterior del sector.

1.1.6.2. Urbanización y construcción

Dentro de los aspectos relativos a la urbanización y construcción se establecen aspectos que se deben tener en cuenta en este sector, en relación con la implantación en el relieve actual del terreno y la ejecución del viario:

- Evitar fuertes desmontes y terraplenes en el nuevo viario, evitando los muros de contención.
- Las diferencias de nivel se deben resolver con pendientes adecuadas a las soluciones constructivas utilizadas, siempre por debajo del 20%, para asegurar la estabilidad y para poder contar con vegetación que funcionará como elemento de fijación del propio terreno.
- Efectuar un tratamiento atractivo del viario.
- El viario no debe ser valorado solamente por su funcionalidad. Se debe valorar su adaptación al terreno, su dimensionamiento a la escala humana, con la adecuada plantación de arbolado, iluminación y materiales a emplear.

Dentro de los aspectos relativos a la construcción se establecen aspectos que se deben tener en cuenta en este sector. Entre ellos especial atención deben tener los cerramientos de las parcelas, ya que constituyen, en la mayoría de los casos, uno elemento ajeno al proyecto arquitectónico, que muchas veces está sin regulación alguna, lo que suele conferir al conjunto una imagen extremadamente heterogénea y desordenada. Por tanto es fundamental regular este elemento de forma clara y precisa al afectar a la imagen exterior del conjunto final con los siguientes criterios:

- Favorecer continuidades visuales entre el espacio público y el espacio privado, para lo que se debería evitar los cerramientos opacos, permitiendo cierres sencillos, transparentes, y discretos, que actúan como filtros, para dar continuidad a los espacios abiertos.
- Establecer un diseño global unitario adaptable a las diferentes propuestas.
- Los cerramientos no sólo son la imagen de las parcelas sino también del espacio público que delimitan.
- Establecer una relación entre el proyecto de las edificaciones y los cerramientos de las parcelas, y entre éstos y la vegetación, el relieve, las texturas y los colores.
- Integrar la vegetación en los cerramientos, bien por altura, por transparencia, por texturas o contrastes. Los cerramientos de las parcelas deben convertirse en elementos visualmente atractivos.
- Se deberá efectuar un control de los carteles y soportes publicitarios luminosos. La profusión de estos elementos confiere una imagen desordenada y de baja calidad. En este sentido es preferible incorporar el tratamiento de estos soportes a la edificación y a la ordenación de las parcelas.
- Una iluminación nocturna neutra y de baja intensidad de las edificaciones y parcelas confiere una mejor calidad al conjunto.

En este mismo aspecto se propone una serie de acciones en cuanto a la composición y elección de los materiales a emplear con el fin de reducir las necesidades de consumo de recursos en la fase de construcción y de explotación. Para ello se establecen una serie de criterios a seguir:

- Tanto en la fase de urbanización como en la de construcción se deben elaborar planes de gestión de residuos específicos para cada una de las actuaciones a llevar a cabo.
- Fomentar el uso de materiales de ciclo sostenible.
- Prever la separación de residuos en origen, localizando en el sector los puntos de recogida selectiva.
- Mejorar la calidad arquitectónica de las edificaciones, en cuanto a su forma, y a las texturas y colores de los materiales, sin que por ello se pierda funcionalidad, ni se limite la actividad prevista. En general el uso de grandes volúmenes, de líneas limpias y la homogeneidad cromática confiere una mayor calidad a las edificaciones.

1.1.6.3. Explotación

Dentro de los aspectos relativos a la explotación se deben controlar los espacios publicitarios de este sector, ya que los nuevos espacios de actividad económica suponen un reclamo e imagen de los productos que generan, provocando un impacto publicitario para llamar la atención. Por ello es necesario evitar la saturación visual que se puede producir por la proliferación de carteles de todo tipo, como los existentes en la zona industrial actual que afectan al conjunto urbano, reduciendo su calidad. Para ello se efectúan los siguientes criterios:

- En los proyectos de las edificaciones se deberá incluir como un elemento de las mismas la publicidad prevista, que deberá integrarse adecuadamente en la configuración arquitectónica para conseguir un diseño más integrado y una mayor calidad.
- Determinar la señalización del conjunto con paneles informativos en los accesos al sector.

En la fase de explotación se deberá verificar el cumplimiento de la normativa en materia ambiental en función de cada una de las actividades que se ubiquen en el sector.

1.2. Alternativas posibles.

Las alternativas estudiadas difieren únicamente en función de las posibles disposiciones del viario local que dividan el espacio del sector, toda vez que la ordenación se encuentra totalmente condicionada por los límites previstos en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

Además la única alternativa posible para el desarrollo de este suelo pasa por poder efectuar la conexión viaria, actualmente inexistente y que en caso contrario haría inviable el desarrollo del sector. Además esta conexión viaria permitirá resolver las conexiones de las redes de servicio del futuro sector, ya que en caso contrario también sería inviable.

Por tanto estas alternativas han variado en función de la creación de varias manzanas para seguir con el modelo de las últimas ampliaciones del polígono o acudir a una concentración de parcelas industriales que permitan grandes parcelas.

Por todo ello la ordenación ha respondido a la serie de condicionantes e imponderables que han supuesto limitar la ordenación interior del sector.

No obstante la solución que se ha plasmado ha sido fruto de una serie de objetivos básicos siguientes:

- a) Concentrar todas las cesiones en un espacio verde ubicado en la zona norte del sector, que permitirá una mejor integración paisajística y visual.
- b) Mantenimiento de la canalización del arroyo Ramabujas en su mismo emplazamiento sin efectuar ninguna alteración.
- c) Conexión viaria con la calle Ventalomar a través de una rotonda que permita el enlace con el puente sobre el ferrocarril.
- d) Conexión de las redes de servicio a través de la misma conexión viaria.
- e) Ubicar una parcela de infraestructuras para permitir resolver la evacuación de las aguas pluviales de este sector y de posibles ampliaciones del mismo.
- f) Creación de un espacio industrial con mayor calidad que actualmente con unas condiciones precisas de edificación y conservación, posibilitando usos logísticos en el mismo.
- g) Establecimiento de unas medidas ambientales en todo el proceso de urbanización y construcción.

1.3. Adecuación a la ordenación estructural.

El presente documento corresponde con un Plan Parcial de Mejora, según se describe en el artículo 59 del RPLOTAU. En este caso el Plan Parcial modifica la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo al ampliar su superficie para permitir la conexión viaria imprescindible para su desarrollo. Esta ampliación se produce a costa de un suelo urbano consolidado, por lo que no existe reclasificación.

El plan parcial mantiene el resto de las determinaciones de la ordenación estructural marcadas en el artículo 19 del RPLOTAU, que establece las determinaciones de la ordenación estructural, como se resume a continuación:

- No altera el modelo de evolución previsto en el Plan General vigente, manteniendo los mismos criterios de sostenibilidad que garantizan su equilibrio y calidad.
- Mantiene la misma clasificación prevista en el mismo para este sector, que es la de suelo urbanizable.
- Mantiene el mismo uso global mayoritario previsto en el Plan General vigente que es el industrial, y mantiene y no modifica las intensidades previstas en el mismo.
- Mantiene y no modifica los sistemas generales previstos en el Plan General vigente.
- Mantiene los objetivos de los instrumentos de desarrollo previstos en el Plan General vigente.
- No altera las condiciones del suelo rústico.

Únicamente corrige la delimitación del sector en una zona, que actualmente está clasificada como suelo urbano, con el fin de poder efectuar la conexión viaria del mismo con la calle Ventalomar.

Se indica que el apartado 8 de este artículo 19 RPLOTAU no es de aplicación al tratarse de un sector de uso industrial.

1.4. Justificación de la integración de la unidad.

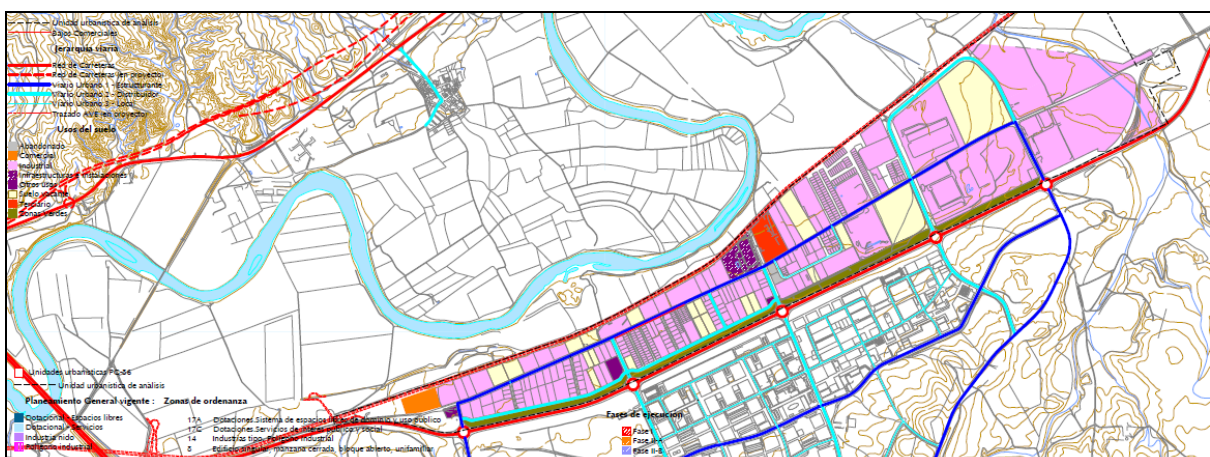
Tal y como se reseñaba en esta memoria informativa en el presente sector se dan este caso las condiciones precisas que justifican plenamente el desarrollo del planeamiento, tal y como establece el artículo 59.2.b) RPLOTAU, de forma que la solución adoptada cuenta con una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

Actualmente en esta zona del municipio existe una zona industrial de amplias dimensiones que es colindante con el nuevo sector. Este polígono industrial surge como polígono de descongestión de Madrid en la década de los años sesenta del siglo XX, y en la actualidad cuenta con un elevado número de empresas en el mismo, habiéndose desarrollado en tres fases, ocupando una superficie total de 282 hectáreas entre ellas:

- 1ª Fase: 34 Ha.
- 2ª Fase: 177 Ha.
- 3ª Fase: 71 Ha.

El número de empresas instaladas en el Polígono Industrial es de 400 aproximadamente, tratándose de un Polígono con usos de servicios y algunos comerciales, donde se mezclan estos usos, aproximadamente al 50 %, con la industria convencional de una forma aleatoria y no sectorizada, lo que provoca conflictos por las diferentes necesidades de cada uso, principalmente en lo que se refiere a la movilidad y a la necesidad de aparcamientos. Aunque hay varias empresas multinacionales mayoritariamente se trata de empresas locales de mediano y pequeño tamaño.

La tendencia en los últimos años es una demanda de naves de mediano y gran tamaño para usos logísticos o de almacenaje, aunque se mantienen las actividades relacionadas con los productos químicos, farmacéuticos, agroalimentario, talleres de vehículos, electrodomésticos, muebles, textil, calzado, cerámica industrial y construcción. En la siguiente imagen de la memoria del Plan de Ordenación del 2007 se puede ver la jerarquía viaria de la zona y los usos singulares del polígono.



La tipología edificatoria también es muy diversa, ya que cuenta de minipolígonos e industria nido, hasta gran industria en edificación aislada. A grandes rasgos, se pueden distinguir dos grandes áreas de características relativamente similares delimitadas por la calle Guadarrama:

- Sector Oeste: Corresponde a los desarrollos más densos del Polígono (Fase II-A). Las parcelas son de tamaño medio-pequeño (entre 10.000 3.000), excepto la industria nido (500 m2). Hay un claro déficit de dimensiones de viales y de aparcamientos.
- Sector Este: En este sector se encuentran industrias de mayor tamaño. La parcelación es de tamaño medio-grande (de 5.000 m2 hasta 75.000 m2), principalmente en los suelos que corresponden a la Fase II-B, donde todavía se encuentran algunas parcelas sin edificar. En la zona más próxima al Sector Oeste, correspondiente a la fase I, existen promociones de industria nido o minipolígono, con una parcelación de menor tamaño (en torno a 500 m2).

Con el nuevo sector se da continuidad a la zona industrial actual como una nueva ampliación de estos suelos lo que posibilitará la puesta en valor de una importante superficie para estos usos que generará nuevos puestos de trabajo directos e indirectos en el municipio.

Evidentemente el presente Plan Parcial, no desvirtúa ninguna de las directrices básicas de ordenación del municipio de Toledo, manteniendo la capacidad, la funcionalidad de las infraestructuras, de los servicios y de las dotaciones previstas en el Plan General vigente, y cumple con eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación primitiva del municipio.

Al mismo tiempo y sobre la base del análisis sociológico realizado para este municipio queda demostrado que la integración social se consigue en el sector al responder a un criterio de crear nuevos suelos con capacidad de ubicar empresas y crear una base sólida de empleo.

Por todo ello se considera que la ordenación que se propone se integra adecuadamente en el desarrollo urbano de Toledo siguiendo lo marcado en la legislación vigente.

1.5. Justificación de la mejora según el artículo 64 RPLOTAU.

De acuerdo con el apartado 1.b) del citado artículo 64 RPLOTAU, el Plan Parcial de Mejora (PPM), mejora la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio, debido a que la innovación que se propone hace más viable la ejecución del sector al mejorar la implantación de nuevas actividades, con respecto a la ordenación del Plan General, dado que este último se carecía de acceso viario al sector, aspecto que se efectúa con el presente Plan Parcial de Mejora.

Además con la mejora que se propone en la ordenación se obtiene un mayor aprovechamiento de suelo neto de uso industrial por lo que la ejecución se hace mucho más sostenible económicamente. Por ello la innovación que se propone mejora la implantación de las futuras construcciones y acude a un modelo mucho más sostenible ambientalmente, de forma que queda claramente justificado el cumplimiento de lo establecido en el apartado 1.b) del artículo 64 RPLOTAU.

En segundo lugar se indica que la presente innovación no altera los sistemas generales, si bien se aumentan las superficies destinadas a zonas verdes con respecto a las mínimas establecidas en el Plan General vigente.

En tercer lugar la mejora mantiene las mismas directrices de evolución urbana y de ocupación del territorio, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.b) del artículo 64 RPLOTAU.

En cuarto lugar se indica que no es necesario el documento ambiental con respecto a la reclasificación de suelo rústico establecido en el apartado 1.c) del artículo 64 RPLOTAU, ya que no se produce reclasificación alguna. No obstante sobre tal aspecto deberá pronunciarse la Consejería competente.

Por último, según lo establecido en el apartado 1.d) del artículo 64 RPLOTAU, se cumplen con los condicionantes del artículo 120 RPLOTAU, tal y como se justifica a continuación:

- a) La innovación no desafecta suelo de un destino público, ni descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Por tal motivo no se debe

contemplar ninguna de las medidas compensatorias establecidas en el apartado 1 del artículo 120.

- b) La innovación de este planeamiento no altera la ordenación urbanística, ni las clasificaciones del suelo previsto en el Plan de Ordenación Municipal. Por tal motivo no se debe contemplar ninguna de las medidas establecidas en el apartado 2 del artículo 120.
- c) Tampoco esta innovación corresponde con la regularización de actuaciones urbanizadoras irregulares. Por tal motivo no se debe contemplar ninguna de las medidas establecidas en el apartado 3 del artículo 120.
- d) Tampoco esta innovación modifica el suelo dotacional de las zonas verdes previstas en el Plan de Ordenación Municipal, dado que en la nueva ordenación detallada se ha mantenido el mismo emplazamiento y superficie de las zonas verdes.

Debido a que el Plan General no establecía ninguna edificabilidad el presente Plan Parcial únicamente ha partido de mantener el porcentaje de ocupación previsto en el mismo. Para ello se prevé una ocupación del 70% sobre la parcela neta, lo que supone una ocupación del 51,30% con respecto a la superficie total del ámbito.

2. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

2.1. Resumen de la ordenación del sector

De acuerdo con los datos anteriores los valores del sector son los siguientes:

USO INDUSTRIAL	
• Superficie del área de reparto	218.004,00 m ² _s
• Superficie bruta sector	218.004,00 m ² _s
• Superficie neta Industrial	151.411,00 m ² _s
• Superficie dotacional zona verde	33.153,00 m ² _s
• Superficie dotacional infraestructuras	2.137,00 m ² _s
• Superficie viales	31.303,00 m ² _s
• Edificabilidad neta sector	0,556 m ² /m ²
• Edificabilidad neta parcelas	0,80 m ² /m ²
• Superficie construida máxima	121.128,80 m ² _c

Dentro de este sector se incorpora una superficie de suelo urbano con el fin de permitir la conexión viaria del futuro sector con la red municipal existente. La superficie de este suelo urbano corresponde con suelo de titularidad pública ya que se encuentra adscrito en la actualidad a los viales de la zona industrial del Polígono Industrial.

Únicamente existe una pequeña parte de este suelo que pertenece a la administración ferroviaria, pero que en el plan parcial se mantiene con la misma calificación. Esta zona se debe excluir del sector a efectos de los futuros aprovechamientos.

2.2. Red viaria y aparcamientos.

La red viaria propuesta se ajusta a los criterios de ordenación definidos en esta memoria y que se han recogido en apartados anteriores, en el que toda la ordenación se reduce a un único vial que discurre enlaza casi en paralelo con la línea del tren de alta velocidad y enlaza con la calle Ventalomar a través de una nueva rotonda. Este vial cuenta con un pequeño puente para salvar la canalización del arroyo de Ramabujas, y termina al este en un fondo de saco, pero que permitirá prolongar su trazado hacia futuros crecimientos al este del sector.

El vial cuenta con un doble sentido en todo su trazado, manteniendo la anchura de la calzada en todo momento, ampliándose con las bandas de aparcamiento y aceras en ambos tramos, de acuerdo con las anchuras necesarias para un sector con un uso industrial, y siendo en todo momento la anchura de veintiún (21,50) metros y medio.

El esquema de este vial es el siguiente:

Vial 21,50 metros	Metros
Acera	3,00
Aparcamiento en línea	3,00
Calzada	8,00
Aparcamiento en batería	4,50
Acera	3,00
Total	21,50

Este vial continúa hasta la rotonda que se ha previsto para el enlace con la Calle Río Ventalomar actualmente existente, si bien se reduce su anchura levemente:

Vial 20,00 metros	Metros
Acera	3,00
Aparcamiento en línea	3,00
Calzada	8,00
Aparcamiento en línea	3,00
Acera	3,00
Total	20,00

La superficie del viario ordenado, incluyendo la zona de la rotonda, se divide en los siguientes tramos:

DC	M ² s
Viario interior	13.943,00
Puente	619,00
Conexión exterior	14.206,00
Conexión puente AVE (*)	2.534,00
Total	31.302,00

(*) De acuerdo al informe de ADIF y debido al su régimen de uso, se adscribe como Sistema General Viario el camino de conexión con el puente sobre la vía férrea, de 2.534,00 m².

Por tanto la superficie del viario ordenado dentro del sector asciende a 31.302,00 m², que corresponde con el 14,36 % de la superficie del sector.

Los citados viales tienen las aceras adaptadas al Código de Accesibilidad y al db.SUA vigentes, y las pendientes de las calles son inferiores al 2 % en todos los casos, lo que significa estar muy alejados de la pendiente máxima permitida en el citado código. En todos los tramos de los viales se permiten los dos sentidos de circulación, existiendo las plazas de aparcamiento necesarias para ello, dejando libre los accesos a las parcelas.

Las características de la red viaria se detallan en el apartado correspondiente a los proyectos de urbanización de las normas urbanísticas, del presente plan parcial.

El número de aparcamientos que se deben cumplir en función de lo marcado en el artículo 22 del RPLOTAU, en el que se establece, en el apartado 5.1º.b), para sectores de uso global industrial la siguiente dotación a localizar dentro de las parcelas resultantes:

- 1 plaza por cada 200 m², de techo potencialmente edificable del uso industrial, terciario o dotacional.

En el apartado 5.2º del mismo artículo se establece la dotación de aparcamiento a localizar en espacios públicos anejos al viario en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector. En este sentido se deben prever las siguientes plazas de aparcamiento destinadas al uso industrial y ubicadas dentro de las parcelas resultantes, indicándose que la edificabilidad neta en las parcelas con uso industrial asciende a 0,80 m²/m²:

Uso	Superficie construida m ² c	nº plazas privadas
Industrial	121.128,80	605,64

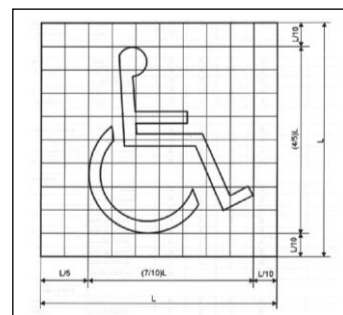
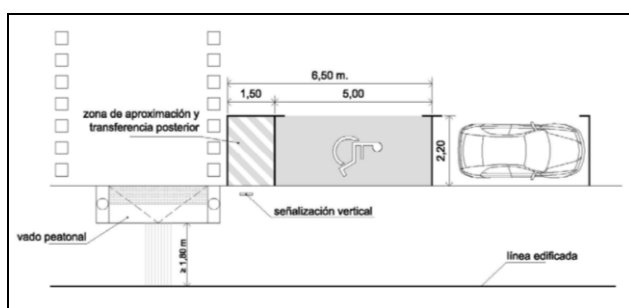
En función de lo regulado en el apartado 5.2º el número de plazas de aparcamiento que debe reservarse en el viario público debe ser superior a 302 unidades.

En el presente Plan Parcial se ha previsto un total de 303 plazas en el viario público, lo que supone cumplir con la citada dotación. Estas plazas se detallan en el plano correspondiente, habiéndose previsto y marcado los espacios reservados para tal fin dentro del viario detallado.

En la ordenación se ha previsto el siguiente resumen:

- 163 plazas de aparcamiento en batería, con 450 x 250 centímetros de dimensión.
- 126 plazas de aparcamiento en línea, con 450 x 300 centímetros de dimensión.
- 6 plazas de aparcamiento para personas con la movilidad reducida, con 500 x 250 centímetros en batería, disponiendo de una zona de aproximación de 150 centímetros.
- 7 plazas de aparcamiento para personas con la movilidad reducida, con 500 x 250 centímetros en línea, disponiendo de una zona de aproximación de 150 centímetros.

La reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida se ha realizado de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Esta reserva cumple con la proporción de una plaza de accesible por cada 40 estacionamientos que establece la citada Orden.



Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en el suelo y en señales verticales y en un lugar visible, siguiendo el modelo y proporciones de la imagen adjunta.

Se han previsto dos espacios en el viario para ubicar los contenedores de basuras. Estos espacios cuentan con una longitud de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y una anchura de doscientos cincuenta (250), por lo que se pueden ubicar hasta tres contenedores de mil (1.000) litros de capacidad en cada uno de estos espacios.

2.3. Dotaciones de equipamiento de zonas verdes.

El artículo 31 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece las siguientes cesiones para un sector con uso global industrial:

En sectores de uso industrial, terciario o dotacional, la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

De igual forma en el apartado 3 del artículo 22 del RPLOTAU, se establece lo siguiente:

3. En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (DV).

Dado que la superficie bruta del sector asciende a 218.004 m² las cesiones serían:

- 15% 218.004,00 = 32.700,60 m²_s.

Los dos tercios de la citada superficie supondrían 21.800,40 m²_s. En el presente Plan Parcial se han previsto 33.153,00 m² destinados a zonas verdes, cifra muy superior a la anterior, y que corresponde con el 15,208 % de la superficie del sector.

Las parcelas destinadas a zonas verdes son:

Zonas verdes	Superficie m2	Tipo
DV.01	30.160,00	Parque
DV.02	2.993,00	Jardín
Total	33.153,00	

Las zonas verdes se han concentrado en los dos emplazamientos previstos al norte del sector y que permiten un tránsito entre las parcelas industriales y el suelo rústico situado al norte del sector. Estas zonas verdes se disponen entre el único vial del sector y la línea del tren de alta velocidad.

El emplazamiento de estos espacios es consecuencia de los criterios de ordenación que se han justificado en esta memoria, y con el fin de permitir una mejor integración paisajística y ambiental del conjunto final. En función de las recomendaciones ambientales el emplazamiento de las zonas verdes debe favorecer el tránsito entre las zonas urbanas y las rústicas de forma que aquellas sirvan, en parte, como nexo de unión y separación de estas dos clasificaciones. Esta consideración es la que habitualmente establece desde un punto de vista ambiental como la más adecuada y sobre todo es la que se propone en la ordenación de un polígono industrial, en la que la centralidad no es lo más adecuado para permitir una transición entre los suelos urbanos y los rústicos del contorno.

Las características físicas de tales jardines se ajustan, no obstante, a las características físicas del citado anexo, que establece la necesidad de contar con más de mil (1.000) metros cuadrados de superficie como mínimo, y en cuya área se pueda inscribir una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro. Las áreas de juego deben tener una superficie superior a doscientos (200) metros cuadrados, debiéndose inscribir una circunferencia con doce (12) metros de diámetro.

Las zonas verdes cumplen con los estándares establecidos en el TRLOTAU, y serán ejecutados de acuerdo con las recomendaciones del Ayuntamiento, efectuándose su definición concreta en el proyecto de urbanización.

Las características físicas de tales jardines se ajustan, no obstante, a las características físicas del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y deberán cumplir con lo determinado en el apartado 2 del artículo 24 del citado Reglamento:

a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, garantizando su universal accesibilidad y procurando, en caso de sistemas locales que sirvan a ámbitos con uso residencial, su centralidad.

Quando se trate de sistemas generales de espacios libres se podrán localizar en parajes o zonas de valor natural o cultural para el municipio, debiéndose acondicionar adecuadamente tanto su superficie como su acceso desde los núcleos urbanos, preservándose dichos valores y atendiendo, en su caso, a su normativa específica.

b) Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.

c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

d) Dotarse con el mobiliario urbano y tratamiento acordes con su uso y con los valores naturales o culturales que, en su caso, existan en el terreno, así como ajardinarse en al menos el 60% de su superficie, pudiendo reducirse este porcentaje en áreas de juego o saludables de ejercicios. En los ámbitos o sectores industriales este tratamiento preferiblemente consistirá en el arbolado con la plantación de especies que contribuyan a la fijación de CO₂, con el objeto de compensar las emisiones a la atmósfera de las actividades a desarrollar. En todo caso, se procurará el mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes y la utilización de especies autóctonas.

Asimismo en el diseño y plantación de estas zonas verdes se deben tener presentes las siguientes acciones de mejora del medio natural:

- En los diseños de las áreas verdes se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua.
- Se emplearán abonos de liberación lenta. La poda se deberá hacer de forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.

Asimismo en las zonas verdes se han previsto la colocación del siguiente mobiliario urbano:

- Papeleras: en las zonas estanciales de la zona verde DV.01.
- Bancos: en las zonas estanciales de la zona verde DV.01, a razón de uno (1) cada mil (1.000) metros cuadrados de zona verde.
- Fuente de beber: en las zonas estanciales de la zona verde DV.01.
- El mobiliario urbano y la señalización a instalar deberá ajustarse al Anexo 1 del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Además existirán las siguientes instalaciones:

- Red de riego en todas las zonas verdes del sector.
- Red de alumbrado público con farolas de cuatro (4) metros de altura según el modelo homologado por el Ayuntamiento, en la zona verde estancial DV.01.

2.4. Dotaciones de equipamiento.

Como ya se ha indicado en el apartado 3 del artículo 22 del RPLOTAU, se establece lo siguiente:

3. En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (DV).

Dado que la superficie bruta del sector asciende a 218.004 m², y el mismo carece de sistemas generales, las cesiones serían:

- 15% 218.004,00 = 32.700,60 m²s.

En el Plan Parcial no se han previsto parcelas para un uso dotacional de equipamiento habiéndose destinado la totalidad de la superficie de cesión a zonas verdes, que como ya se ha indicado ascienden a 33.153,00 m², cifra superior a la anterior, y que corresponde con el 15,208 % de la superficie del sector.

2.5. Dotaciones de equipamiento de infraestructuras.

Con el fin de poder completar las redes de servicio necesarias para el uso industrial del presente sector, es necesario prever una amplia parcela que permita fundamentalmente el emplazamiento del sistema de drenaje para aguas pluviales (tanque de tormentas, lagunaje o depósito de retención), así como las correspondientes parcelas para centros de transformación o de reparto de la red de energía eléctrica, para poder cederlos posteriormente a la empresa suministradora de energía eléctrica.

Para ello se han previsto las siguientes parcelas:

DEIS	Superficie m2	Destino
DEIS.01	2.101,00	Red pluviales
DEIS.02	36,00	Centro transformación
Total	2.137,00	

Esta superficie supone el 0,98 % de la superficie del sector.

2.6. Redes de infraestructuras.

En el presente documento y dentro del apartado correspondiente a los Proyectos de Urbanización se detallan las condiciones de las infraestructuras que se deben desarrollar con el presente Plan Parcial.

Tales infraestructuras son las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua y riego.
- Red de saneamiento de aguas sucias y pluviales.
- Red de media y baja tensión y alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones.
- Recogida de basuras

Tales infraestructuras deberán cumplir, además de la legislación correspondiente en cada materia, las dotaciones y características previstas en esta memoria y en las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, y las ordenanzas municipales correspondientes.

2.6.1. Abastecimiento de agua y riego.

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

Hay que indicar que el sector prevé industrias destinadas a la producción, así como otras destinadas al almacenamiento o logística, por lo que la necesidad de agua es reducida. Estas últimas industrias requieren una dotación muy reducida de agua y que es inferior a 5 m³ por hectárea y día, mientras que las industrias productivas pueden requerir una dotación de 10 m³ por hectárea y día.

Por este motivo la necesidad de agua del sector, considerando que más de las dos terceras partes de ellas se destinarán a usos logísticos, es la siguiente:

- Superficie construida total: 121.128,80 m²c.
- Previsión de superficie logística: 80.752,53 m²c.
- Resto construido: 40.276,27 m²c.

Por tanto la industria de almacenaje o logística, requeriría una dotación de 40,38 m³ de dotación de agua al día, y la industria productiva que requeriría una dotación de 40,28 m³ de dotación de agua al día. Por tanto el caudal de agua potable, con la total ocupación del sector, se estima en 80,66 m³ al día como máximo.

Según la información de que se dispone la red municipal actual tiene plena capacidad para este caudal.

En el Plan Parcial presente se cumplimentan el resto de determinaciones que se detallan a continuación:

- Se ha previsto una red de agua potable que se ajusta a las determinaciones del Ayuntamiento de Toledo.
- Se han proyectado una red de riego para las zonas verdes.
- Se han situado los hidrantes de incendios en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados a una distancia no superior a doscientos (200) metros.

La red de distribución pública discurrirá bajo la acera y dispondrá de los mecanismos adecuados que permitan su cierre por sectores, con objeto de poder aislar áreas ante situaciones anómalas, y de sistemas que permitan las purgas por sectores para proteger a la población de posibles riesgos para la salud.

El número de válvulas será el suficiente para minimizar el número de usuarios afectados por una suspensión del suministro en caso de avería o rotura de la conducción. En general las válvulas se situarán en los cruces de las calles, de manera que pueda aislarse el ramal de cada acera de forma independiente por tramos de la red comprendidos entre dos cruces.

La sección de la red de abastecimiento se obtendrá de los cálculos realizados para su diseño en el proyecto de urbanización, si bien se deberá dimensionar con la oportuna previsión de una posible ampliación de esta zona industrial en futuro. En este sentido se prevé que la nueva tubería tenga una sección entre 250 y 300 milímetros, debiendo ser de fundición dúctil a lo largo del nuevo viario.

2.6.2. Saneamiento de aguas residuales y pluviales.

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

En el plan parcial se ha previsto una red separativa e independiente entre las aguas residuales y las aguas pluviales, para el nuevo sector.

La red de aguas residuales conectará a la tubería existente en la calle Ventalomar y que cuenta con una dimensión de 600 milímetros. La nueva canalización discurrirá por el centro del vial del sector con

la misma dimensión anterior, pudiendo ser superior en el caso de que se prevea una ampliación de este sector hacia el este, efectuándose las acometidas a las distintas parcelas resultantes. La red se llevará hasta el extremo este de sector en previsión de posibles ampliaciones en un futuro.

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

Las parcelas industriales, al final de sus redes privadas y formando parte de las mismas, y antes de su conexión a la red municipal deberán contar con una Estación de Control compuesta por los siguientes elementos:

- Pozo de registro: Un pozo de fácil acceso, libre de cualquier interferencia, antes de la conexión con la Red de Alcantarillado Público. El usuario deberá remitir al Ayuntamiento los planos de situación de los pozos y sus elementos complementarios, para su censo, identificación y aprobación.
- Elementos de control. Cada pozo de registro deberá permitir la instalación de los elementos necesarios para una toma fácil de muestras, medición de caudales, bien para una posible medición puntual o para una posible medición permanente con registro y totalizador, y para una posible instalación de un muestreado automático u otros aparatos de control.

2.6.3. Energía eléctrica y alumbrado público

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

Esta línea es independiente de la red de energía eléctrica que debe tener el nuevo sector. Por este motivo el plan parcial establece la ejecución de una nueva red eléctrica completa desde la red existente en el municipio, en el polígono industrial colindante, de manera que esta llegue a todas las parcelas previstas y a la zona verde, y alimente el alumbrado público. De igual forma habrá que completar las acometidas de las parcelas industriales resultantes de esta ordenación, y a los suelos dotacionales. En el momento actual se ha solicitado a la compañía suministradora el punto de conexión de la red de energía eléctrica, de acuerdo con el número de expediente 9038393471.

Respecto a la potencia para zona industrial aunque se considere Logística, salvo que se tenga un estudio detallado se considera lo indicado el Reglamento de Baja Tensión para usos industriales, por lo que se prevé, en principio, una potencia de 15.246,10 kW, que se desglosa de la siguiente manera:

	Superficie m2	Edificabilidad m2/m2	Superficie calculo m2c	Previsión Potencia kW
Industrial	151.411	0,80	121.128,80	15.141
Zonas verdes	33.153,00	-	33.153,00	5
Dotacional	0	-	0	50
Infraestructuras	4.798,00	-	4.798,00	50
Total				15.246

Al mismo tiempo se ha previsto un (1) parcela de infraestructuras para ubicar los posibles centros de transformación. Estos terrenos se han ubicado en función de un mejor reparto de las potencias a instalar necesarias, y en los lugares con menores problemas de ubicación. Las determinaciones concretas de cada una de las infraestructuras así como las condiciones que deben tener en los proyectos de urbanización a desarrollar se detallan en el apartado correspondiente de la normativa urbanística.

En estas parcelas será de aplicación la ordenanza que al respecto establece el presente Plan Parcial, para las dotaciones de Infraestructuras y Servicios (DEIS).

2.6.4. Red de telecomunicaciones

El plan parcial únicamente establece ejecutar la red de telecomunicaciones actual, de manera que esta llegue a todas las parcelas previstas. De igual forma habrá que completar las acometidas de las parcelas resultantes de esta ordenación.

Deberá existir una red de telecomunicaciones para todo el sector que se enlazara con las redes existentes en la población siguiendo las determinaciones de la siguiente legislación:

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley 32/2003 de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas (BOE 06.12.2008).
- Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).

2.7. Recogida de basuras

Se ha previsto la ubicación de los contenedores de basuras suficientes para cumplir con el Decreto 78/2016 de 20 de diciembre por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha (DOCM 29.12.2016).

Se han previsto dos espacios en el viario público, en concreto estos espacios cuentan con una longitud de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y una anchura de doscientos cincuenta (250), por lo que se pueden ubicar hasta cuatro contenedores de mil (1.000) litros de capacidad en cada uno de estos espacios.

3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

En el presente sector no se establece ninguna unidad de actuación, por lo que no se define ninguna en el plano de ordenación.

4. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE.

En el apartado 2.f) del artículo 59 se establece la necesidad de detallar en la presente memoria justificativa la *Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudio de Detalle (ED), definiendo razonadamente el propósito específico del mismo.*

En el presente Plan se establece la posibilidad de reordenar la manzana de uso industrial prevista en el Plan Parcial y que cuentan con una dimensión elevada, con el fin de poder adecuar la solución final a las necesidades precisas de la demanda en el momento oportuno. En este caso es probable efectuar una división de la misma con el fin de reducir las dimensiones de las mismas para permitir la implantación de industrias de menores dimensiones, y que en el momento actual no se pueden prever.

Por este motivo se permite el reajuste a través de Estudio de Detalle en la presente manzana, siempre que se cumplan las siguientes determinaciones:

- Se deberá redactar el Estudio de Detalle por manzanas completas e independientes.
- Se deberá mantener la ordenanza prevista en el presente Plan Parcial.
- Se deberá justificar que no se reducen las plazas de aparcamiento previstas en el plan parcial.

De esta forma siempre se mantendrán las intensidades, sin que suponga una modificación estructural de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, al estar justificadas de acuerdo con el citado artículo 59. Tales aspectos son concordantes con los establecidos en los artículos 73 y 74 del citado Reglamento de Planeamiento.

6. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

En el apartado 4.2 de la memoria informativa se han reseñado las afecciones existentes en el presente sector, describiéndose a continuación los condicionantes que tienen en la ordenación.

6.1. Arroyo de Ramabujas

Como ya se ha indicado anteriormente, el lindero sur de la unidad UU.25 limita con el arroyo de Ramabujas, que se encuentra canalizado. Por tanto se deberá requerir informe a la Confederación Hidrográfica del Tago sobre la presente afección.

Las parcelas colindantes al arroyo se encuentran sujetos a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura, todo ello de acuerdo con la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (BOE 24.07.2001) y el Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986. En estas zonas está condicionado el uso y las actividades que se desarrollen en el mismo.

6.2. Protección y prevención arqueológica

El sector cuenta con una afección arqueológica derivada del documento de Protección del planeamiento municipal del municipio de Toledo, por lo que se deberá obtener la autorización de la Consejería competente en protección del patrimonio sobre las citadas áreas.

A este respecto se ha incluido como anexo 5 de esta memoria el informe de la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Educación y Cultura de 30 de diciembre de 2019, en el que se informa favorablemente el planeamiento parcial, condicionado al cumplimiento de las siguientes actuaciones:

1. Se deberá realizar la excavación arqueológica en área del sector del yacimiento Calabazar Altas, situado en el ámbito del Plan Parcial (viales y parcelas). Esta excavación no afectará a los espacios destinados a zonas verdes, donde se deberán establecer las condiciones necesarias para la conservación del yacimiento. En estas áreas no se podrá realizar ningún tipo de remoción o aporte de tierra, instalaciones o ajardinamiento. Se deberá incorporar en las ordenanzas la exigencia de que cualquier movimiento de tierras que se realice en ellas, deberá contar previamente, con la autorización de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.

La excavación debe estar orientada a estudiar en profundidad el yacimiento, obteniendo una visión clara y global del mismo. Para esto se realizarán cuantas pruebas y análisis sean oportunos, debiendo entregar junto con la solicitud de excavación arqueológica un compromiso de aceptación de toma de muestras y de realización de análisis de las muestras destinadas a precisar la cronología de la fase más antigua del yacimiento, así como un estudio de los restos de fauna recuperados y un análisis antropológico de las inhumaciones que se excavan. La promotora y dirección arqueológica que se designe están también obligadas a la entrega de un detallado estudio de los materiales arqueológicos que se recuperen en la excavación.

El objetivo de estos trabajos será realizar una valoración de los restos existentes para los cuales la dirección arqueológica propondrá las medidas correctoras de conservación que deberán ser visadas y autorizadas expresamente por esta Delegación Provincial.

2. Las obras de urbanización, así como las de edificación, que se desarrollen en todo el ámbito del Plan Parcial, estarán sometidas al control y supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos (extracción o aporte) generados por la obra civil –por parte de un arqueólogo expresamente autorizado por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo–, realizando la conservación in situ, de los bienes inmuebles, así como la suficiente documentación de éstos y de los restos muebles aparecidos (informes arqueológicos, memorias y fichas inventario de Carta Arqueológica).

El Ayuntamiento podrá conceder licencia para la ejecución de las obras de urbanización, una vez que exista una autorización para el inicio de las mismas, emitida por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.

3. El Plan Parcial, así como el Proyecto de urbanización podrán sufrir modificaciones, en función de los resultados de las intervenciones arqueológicas que se realicen. Cualquier modificación del emplazamiento de

las diversas infraestructuras del proyecto, deberá contar con el visado y la autorización de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.

Los costes de estas actuaciones se deberán valorar en el correspondiente proyecto de urbanización, a cargo del sector, cuando se trate de las obras de urbanización, y a cargo de la parcela finalista cuando se trate de una edificación.

6.3. Ferrocarriles

Aunque no existe una afección directa a las futuras edificaciones se indica que se deberá solicitar informe a la Administración de las Infraestructuras ferroviarias por la línea del ferrocarril que linda con el sector, tal y como se recoge en el artículo 16 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, que en su apartado 1 dice:

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

En el artículo 10.1 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario establece que los planes generales y los demás instrumentos de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupan por las infraestructuras ferroviarias como sistema general ferroviario o equivalente, siendo esta la calificación que establece este Plan Parcial.

6.4. Línea de media tensión

Ya se ha indicado que se deberá soterrar la línea de media tensión existente y las dos torretas existentes en el sector. Los costes de estas actuaciones se deberán valorar en el correspondiente proyecto de urbanización, a cargo del sector.

6.5. Autovía N-400

No existe una afección directa de carretera ya que las zonas de protección de esta autovía quedan fuera del ámbito del presente sector.

7. PARCELACIÓN ORIENTATIVA.

En el presente Plan Parcial no se ha establecido ninguna parcelación aspecto que se reserva para el correspondiente Proyecto de Reparcelación o en los Estudios de Detalle que lo desarrollen, en su caso, de acuerdo con lo indicado anteriormente. Dentro de este sector se describen las tres (3) manzanas o ámbitos resultantes en las que se aprecian los distintos usos y tipologías edificatorias previstas y que se remiten a los usos que se crean:

- Industrial (I)
- Dotacional de equipamiento de zonas verdes (DV)
- Dotacional de equipamiento de Infraestructuras (DEIS)
- Dotacional de comunicaciones (DC)
- Sistema general ferroviario (SG.F)

Dentro de las parcelas industriales se establece una única tipología para ubicar el aprovechamiento lucrativo privativo, que corresponden con la de Edificación Aislada (EA). En cualquier caso y dentro de esta tipología podrán existir dos categorías:

- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

En las parcelas dotacionales no se limitan las tipologías de forma que podrán ser Edificación Aislada (EA) con las dos categorías anteriores, así como Edificación Tipológica Específica (ETE), que

comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle (ED).

En función de la ordenación citada se obtiene el siguiente resumen general del presente sector:

Manzana	Superficie m2s	Industrial m2s	Zonas verdes m2s	Dotacional m2s	Infraestructuras m2s
M-01	153.512	151.411	0	0	2.101
M-02	30.196	0	30.160	0	36
M-03	5.527	0	2.993	2.543	0
Subtotal	189.235				
Viario	28.769				
Total	218.004				

PLAN PARCIAL DE MEJORA SECTOR EXPANSIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL UU.25 TOLEDO
ANEXOS DE MEMORIA

- Anexo 1. Ficha resumen de la ordenación
- Anexo 2. Aprovechamiento tipo
- Anexo 3. Estudio básico de tráfico
- Anexo 4. Informe de sostenibilidad económica

ANEXO 1. FICHA RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

El presente Plan Parcial de Mejora se deberá desarrollar a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle el sector. En este anexo se recoge la Ficha resumen del ámbito de ordenación, con las características que cuantifican superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, y que debe figurar como anexo de la memoria.

A.1.1. Bases de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora

Paralelamente a este Plan Parcial el Ayuntamiento de Toledo redactará una propuesta de Bases de Ejecución.

A.1.2. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización a realizar serán ejecutadas por el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora por gestión indirecta y de acuerdo con las Bases de Ejecución.

A.1.3. Cesiones a favor del Ayuntamiento.

En función de lo determinado en la vigente legislación urbanística, se deberán ceder al Ayuntamiento de Toledo, por parte de los propietarios del presente Sector UU.25, los terrenos que se reseñan a continuación.

- Dotacional de equipamiento de Zonas verdes (DV).

Se cederán las parcelas calificadas como dotacional de equipamiento de zonas verde en el presente Plan Parcial y cuya superficie total asciende a 32.604,00 m²s, que corresponde con el 15,78% de la superficie bruta del sector:

Zonas verdes	Superficie m2	Tipo
DV.01	30.160,00	Parque
DV.02	2.993,00	Jardín
Total	33.153,00	

- Dotacional de equipamiento de Infraestructuras (DEIS).

Se cederán, al Ayuntamiento las parcelas calificadas como dotacional de equipamiento de infraestructuras y destinadas a alojar los puntos de drenaje, depósitos de pluviales y los futuros centros de transformación, con una superficie total de 2.137,00 m²s, que corresponde con el 1,03% de la superficie bruta del sector:

DEIS	Superficie m2	Manzana
DEIS.01	2.101,00	M-01
DEIS.02	36,00	M-02
Total	2.137,00	

- Dotacional de comunicaciones: Red viaria.

Se cederán los viales, tras la urbanización del, sector, y que cuentan con una superficie de 31.303 m²s, que corresponde con el 14,359 % de la superficie del sector.

Dentro de tal superficie se incluyen las plazas de aparcamiento previstas en la red viaria, en cumplimiento de los estándares de la legislación urbanística y la legislación sectorial en materia de accesibilidad.

- Terrenos correspondientes al aprovechamiento medio del Plan Parcial.

Las cesiones lucrativas a favor del mismo ascienden al 10% y, que en principio corresponde con la siguiente superficie:

- 10% 151.411 = 15.141,10 m²s.

La ubicación de esta parcela se justificará en el correspondiente proyecto de reparcelación.

A.1.4. Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

Se establecerán en la Propuesta del Programa de Actuación Urbanizadora, de acuerdo con las correspondientes Bases de Ejecución.

A.1.5. Garantías de los compromisos.

Se establecerán en la Propuesta del Programa de Actuación Urbanizadora, de acuerdo con las correspondientes Bases de Ejecución.

A.1.6. Medios económicos con que cuenta el urbanizador.

Se establecerán en la Propuesta del Programa de Actuación Urbanizadora, de acuerdo con las correspondientes Bases de Ejecución.

A.1.7. Densidades e intensidades de uso.

Las edificabilidades previstas en los usos industriales (IP), lucrativos son los siguientes:

USO INDUSTRIAL

- Superficie del área de reparto 218.004,00 m²_s
- Superficie bruta sector 218.004,00 m²_s
- Superficie neta Industrial 151.411,00 m²_s
- Superficie dotacional zona verde 33.153,00 m²_s
- Superficie dotacional infraestructuras 2.137,00 m²_s
- Superficie viales 31.303,00 m²_s
- Edificabilidad neta sector 0,556 m²/m²
- Edificabilidad neta parcelas 0,80 m²/m²
- Superficie construida máxima 121.128,80 m²_c

A.1.8. Resumen de superficies de suelo.

Manzana	Superficie m2s	Industrial m2s	Zonas verdes m2s	Dotacional m2s	Infraestructuras m2s
M-01	153.512	151.411	0	0	2.101
M-02	30.196	0	30.160	0	36
M-03	5.527	0	2.993	2.543	0
Subtotal	189.235				
Viario	28.769				
Total	218.004				

A.1.9. Compromisos y determinaciones derivados de la concertación interadministrativa Protección y prevención arqueológica

El sector cuenta con una afección arqueológica derivada del documento de Protección del planeamiento municipal del municipio de Toledo, por lo que se deberá obtener la autorización de la Consejería competente en protección del patrimonio sobre las citadas áreas.

A este respecto se ha incluido como anexo 5 de esta memoria el informe de la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Educación y Cultura de 30 de diciembre de 2019, en el que se informa favorablemente el planeamiento parcial, condicionado al cumplimiento de las siguientes actuaciones:

1. Se deberá realizar la excavación arqueológica en área del sector del yacimiento Calabazar Altas, situado en el ámbito del Plan Parcial (viales y parcelas). Esta excavación no afectará a los espacios destinados a zonas verdes, donde se deberán establecer las condiciones necesarias para la conservación del yacimiento. En estas áreas no se podrá realizar ningún tipo de remoción o aporte de tierra, instalaciones o ajardinamiento. Se deberá incorporar en las ordenanzas la exigencia de que cualquier movimiento de tierras que se realice en ellas, deberá contar previamente, con la autorización de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.

La excavación debe estar orientada a estudiar en profundidad el yacimiento, obteniendo una visión clara y global del mismo. Para esto se realizarán cuantas pruebas y análisis sean oportunos, debiendo entregar junto con la solicitud de excavación arqueológica un compromiso de aceptación de toma de muestras y de realización de análisis de las muestras destinadas a precisar la cronología de la fase más antigua del yacimiento, así como un estudio de los restos de fauna recuperados y un análisis antropológico de las inhumaciones que se excavan. La promotora y dirección arqueológica que se designe están también obligadas a la entrega de un detallado estudio de los materiales arqueológicos que se recuperen en la excavación.

El objetivo de estos trabajos será realizar una valoración de los restos existentes para los cuales la dirección arqueológica propondrá las medidas correctoras de conservación que deberán ser visadas y autorizadas expresamente por esta Delegación Provincial.

2. Las obras de urbanización, así como las de edificación, que se desarrollen en todo el ámbito del Plan Parcial, estarán sometidas al control y supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos (extracción o aporte) generados por la obra civil –por parte de un arqueólogo expresamente autorizado por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo-, realizando la conservación in situ, de los bienes inmuebles, así como la suficiente documentación de éstos y de los restos muebles aparecidos (informes arqueológicos, memorias y fichas inventario de Carta Arqueológica).

El Ayuntamiento podrá conceder licencia para la ejecución de las obras de urbanización, una vez que exista una autorización para el inicio de las mismas, emitida por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.

3. El Plan Parcial, así como el Proyecto de urbanización podrán sufrir modificaciones, en función de los resultados de las intervenciones arqueológicas que se realicen. Cualquier modificación del emplazamiento de las diversas infraestructuras del proyecto, deberá contar con el visado y la autorización de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.

Los costes de estas actuaciones se deberán valorar en el correspondiente proyecto de urbanización, a cargo del sector, cuando se trate de las obras de urbanización, y a cargo de la parcela finalista cuando se trate de una edificación.

Ferrocarriles

Aunque no existe una afección directa a las futuras edificaciones se indica que se deberá solicitar informe a la Administración de las Infraestructuras ferroviarias por la línea del ferrocarril que linda con el sector, tal y como se recoge en el artículo 16 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, que en su apartado 1 dice:

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

ANEXO 2. APROVECHAMIENTO TIPO

En el presente plan parcial de mejora se prevén los siguientes parámetros:

USO INDUSTRIAL

- Superficie del área de reparto 218.004,00 m²_s
- Superficie bruta sector 218.004,00 m²_s
- Superficie neta Industrial 151.411,00 m²_s
- Superficie dotacional zona verde 33.153,00 m²_s
- Superficie dotacional infraestructuras 2.137,00 m²_s
- Superficie viales 31.303,00 m²_s
- Edificabilidad neta sector 0,556 m²/m²
- Edificabilidad neta parcelas 0,80 m²/m²
- Superficie construida máxima 121.128,80 m²_c

En este Plan parcial se ha previsto dos usos pormenorizados correspondientes con usos industriales logísticos y usos industriales productivos. Según el artículo 266 de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo los coeficientes de uso a efectos de ponderación, para el cálculo del aprovechamiento tipo en cada caso son los siguientes:

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

En tal sentido el aprovechamiento tipo asciende a:

- Aprovechamiento = 121.128,80 x 0,52 = 62.986,98 uas
- Aprovechamiento tipo = 62.986,98 : 218.004 = 0,28893 ua/ m²_s

Por tanto el aprovechamiento tipo del sector de Expansión del Polígono Industrial UU.25 asciende a 0,28893 ua/ m²_s.

El aprovechamiento tipo previsto en el Plan General vigente, en el que se permite una ocupación del 60%, sería:

- Aprovechamiento = 0,60 x 218.004 x 0,52 = 68.017,25 uas
- Aprovechamiento tipo = 68.017,25 : 218.004 = 0,312 ua/ m²_s

El valor obtenido en el plan parcial 0,28893 es inferior al anterior y la diferencia es:

- 0,312 - 0,28893 = 0,02307

Lo que supone un porcentaje del 7,794 % respecto del aprovechamiento tipo establecido en el Plan General siendo muy inferior al 15% a los efectos de los establecido en el artículo 31 del reglamento de Planeamiento.

ANEXO 3: ESTUDIO BASICO DE TRAFICO SECTOR UU.25

A.3.1. Consideraciones generales

El sector UU.25 cuenta con un uso industria en exclusiva, sin que se prevean otros usos alternativos, salvo los compatibles con la industria y los dotacionales, por lo que los viales sólo van a ser utilizados por los trabajadores de las empresas y sus visitantes. Los viales previstos en el mismo no servirán, en principio, de tramo intermedio de ningún otro itinerario, si bien existe la posibilidad de que en un futuro el viario de este sector tenga continuidad hacia futuras ampliaciones.

Estas características hacen que el futuro tráfico dentro del polígono industrial esté por vehículos ligeros y pesados que van y vienen de las diferentes industrias que se ubicarán en las parcelas resultantes.

Asimismo y debido a que se prevén parcelas para industrias logísticas es previsible que la proporción de vehículos pesados sea superior a la normal en otros polígonos.

A.1.2. Edificabilidades previstas

En la memoria de este Plan Parcial de mejora del sector se prevén las siguientes determinaciones.

USO INDUSTRIAL	
• Superficie del área de reparto	218.004,00 m ² _s
• Superficie bruta sector	218.004,00 m ² _s
• Superficie neta Industrial	151.411,00 m ² _s
• Superficie dotacional zona verde	33.153,00 m ² _s
• Superficie dotacional infraestructuras	2.137,00 m ² _s
• Superficie viales	31.303,00 m ² _s
• Edificabilidad neta sector	0,556 m ² /m ²
• Edificabilidad neta parcelas	0,80 m ² /m ²
• Superficie construida máxima	121.128,80 m ² _c

En el Plan parcial se ha previsto un único uso industrial, si bien se prevé que este se destine a dos usos pormenorizados correspondientes con usos industriales logísticos, o de almacenamiento, y usos industriales productivos. En principio se ha partido de la hipótesis de que el primero de estos usos corresponda con los dos tercios del total:

- Previsión superficie construida logística: 80.752,53 m²_c.
- Previsión superficie construida productiva: 40.376,26 m²_c.

A.1.3. Previsión de tráfico

En el Plan Parcial se ha justificado el cumplimiento de las plazas de aparcamiento previstas en el Reglamento de Planeamiento que son:

- 604 plazas en el espacio privado.
- 302 plazas de aparcamiento en el espacio público.

Esto significa que se deberán prever las siguientes plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas. Por tanto el número total de plazas en el interior del sector ascendería a 906.

Para calcular el número de trabajadores y desplazamientos se parten de los siguientes supuestos:

- En las industrias logísticas se consideran dos turnos de 8 horas, completando un total de 16 horas al día, por lo que cada plaza de aparcamiento podrá ser ocupada por 2 vehículos.
- En el resto de las industrias se considera un único turno día, por lo que cada plaza de aparcamiento será ocupada por 1 vehículo.
- Cada vehículo desplaza a trabajadores de un turno hará 2 desplazamientos, uno de ida y otro de vuelta.

Esto supone el siguiente resumen:

- Industrias logísticas: $402 \times 2 \times 2 = 1.608$ desplazamientos.
- Resto de industrias: $201 \times 2 = 402$ desplazamientos.
- Plazas exteriores: $302 \times 2 = 604$ desplazamientos.
- Total: 2.614 vehículos /día.

Podemos comparar este supuesto con otra consideración sobre la base de las densidades por trabajador que se estiman, y que en función de los dos usos industriales previstos se puede estimar la siguiente proporción:

- Industria logística: 130 m² por trabajador.
- Industria intensiva: 65 m² construidos por trabajador.
- Previsión superficie construida logística: 80.752,53 m²c, 621 trabajadores.
- Previsión superficie construida productiva: 40.376,26 m²c., 621 trabajadores.

Esto supondría un número total de 1.242 trabajadores, que correspondería con 2.484 de vehículos total (50% entrando y 50% saliendo), cifra muy similar a la anterior.

A.1.4. Intensidades de tráfico en los ejes viarios de la actuación

Los movimientos estimados de vehículos en el sector siempre irán en sus entradas y salidas a través de la rotonda de conexión con la calle Ventalomar, para desplazarse por el resto del viario actual del Polígono Industrial de Santa María de Benquerencia. La totalidad de este viario irá con el único vial previsto en el Plan Parcial.

Los viales reciben el total de vehículos al día, contando con una anchura entre 20 y 22 metros. La IMD de estos, contando con los dos sentidos de circulación, sería de 1.307 vehículos al día, por carril y sentido, si consideramos el máximo del apartado anterior.

Se considera que el porcentaje de vehículos pesados puede estar entre un 10% y un 15%, al contar el polígono con una superficie logística de importancia, supondría (en función de los dos supuestos) entre 131 y 196 vehículos pesados por carril y sentido. De acuerdo con la Instrucción 6.1-I.C Secciones de firme (aprobada por FOM/3460/2003), estaríamos ante una categoría de tráfico pesado T3 (que indica que esta categoría de tráfico es para $100 < \text{IMD}_p < 200$).

Las cifras anteriores se producirían con la total compactación de las construcciones previstas en el sector y su puesta en funcionamiento de las mismas, aspecto que puede diferirse en el tiempo lógicamente en función de la demanda de parcelas y de las decisiones que tomen los propietarios de las mismas.

ANEXO 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A.3.1. 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 transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Al mismo tiempo el artículo 30.1.3ª del TRLOTAU establece lo siguiente:

3ª. 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 secuencia) establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

A.3.2. Justificación

El presente Plan Parcial de Mejora establece las condiciones generales y los parámetros para el desarrollo del suelo urbanizable del Sector UU.25 de Toledo, en desarrollo del vigente Plan General Municipal de Ordenación Municipal.

Por tanto el impacto a las haciendas públicas es el correspondiente al ámbito de suelo a desarrollar en el presente Plan Parcial de Mejora.

El desarrollo de la totalidad de las mismas ocupará su periodo de vigencia. El desarrollo de esta zona se deberá efectuar a través de una actuación urbanizadora, en la que se 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, todo ello en desarrollo del presente Plan Parcial.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, en cada uno de estos desarrollos 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.

En estos casos, 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. Este periodo podrá aumentarse en función de las determinaciones que se establezcan en las Bases de Ejecución para el desarrollo del presente sector.

El impacto sobre la Hacienda Pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos que se produzcan derivados de la actuación.

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

a) Tasa por tramitación y aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora

Se regula por aplicación de la Ordenanza Fiscal 8 reguladora de la Tasa por licencias urbanísticas y por la prestación de servicios públicos municipales de naturaleza urbanística.

La cuota tributaria a exigir por la tramitación y aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora, se recoge en el apartado 3 del artículo 5 de la ordenanza fiscal, siendo de 0,10 euros por metro cuadrado de superficie afectada incluida en su ámbito de actuación.

Por tanto en este caso la tasa sería de:

- $206.596,00 \times 0,10 = 20.659,60$ euros.

b) Tasas por licencias urbanísticas

La construcción de las edificaciones industriales tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, como consecuencia de la aplicación de la Ordenanza Fiscal 8 reguladora de la Tasa por licencias urbanísticas y por la prestación de servicios públicos municipales de naturaleza urbanística.

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

La cuota tributaria se establece de la siguiente forma:

- Hasta 3.005,06 euros de presupuesto total, 26,72 euros.
- Si el presupuesto se encuentra comprendido entre 3.005,07 y 6.010,12 euros: 53,44 euros
- En el resto de supuestos, por cada 6.010,12 euros más o fracción, 53,44 euros.
- La cuota máxima asciende a 20.644,55 euros.

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

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

Siendo:

- M^* : Módulo de valoración calculado según párrafo siguiente.
- S : Superficie construida de cada uso y /o tipología en la edificación proyectada.
- Fs : factor reductor en función de la superficie a construir. Se determina mediante la expresión $Fs = 1 - 0,00001 \times St$, siendo St la superficie total a edificar. En ningún caso, este valor será inferior a 0,90. Para viviendas de protección oficial se establece un factor Fs fijo de 0,90.
- $M^* = M \times C$

Siendo:

- M : Módulo de valoración que asciende a $427,46 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para el presente año.
- C : Coeficiente corrector del módulo básico en función de los distintos usos, que para el caso del uso industrial asciende a 1,00.

Por tanto:

$$M^* = 427,46 \times 1,00 = 427,46 \text{ euros/m}^2_c.$$

Considerando la superficie máxima construible en el Plan Parcial que asciende a $121.128,80 \text{ m}^2_c$, el coto real de todas las obras posibles en el sector sería:

$$121.128,80 \times 427,46 = 51.777.716,85 \text{ euros.}$$

Considerando que estas construcciones se pueden dividir en un máximo de cuatro licencias se tendría que aplicar la cuota tributaria máxima en tal número de veces, el ingreso por tasa de licencias sería el siguiente:

$$4 \times 20.644,55 = 82.578,20 \text{ euros.}$$

c) Impuestos de construcción instalaciones y obras.

La construcción de las edificaciones industriales tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, como consecuencia de la aplicación de la Ordenanza Fiscal 4 Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

De acuerdo con el artículo 4 de la misma, la base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla.

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

$$\bullet \text{ Cr} = \text{M}^* \times \text{S} \times \text{Fs}$$

Siendo:

- *M**: Módulo de valoración calculado según párrafo siguiente.
- *S*: Superficie construida de cada uso y /o tipología en la edificación proyectada.
- *Fs*: factor reductor en función de la superficie a construir. Se determina mediante la expresión $Fs = 1 - 0,00001 \times St$, siendo *St* la superficie total a edificar. En ningún caso, este valor será inferior a 0,90. Para viviendas de protección oficial se establece un factor *Fs* fijo de 0,90.
- $\text{M}^* = \text{M} \times \text{C}$

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, que para el caso del uso industrial asciende a 1,00.

Por tanto:

$$\bullet \text{ M}^* = 427,46 \times 1,00 = 427,46 \text{ euros/m}^2\text{c.}$$

Considerando la superficie máxima construible en el Plan Parcial que asciende a 121.128,80 m²c, el coto real de todas las obras posibles en el sector sería:

$$\bullet 121.128,80 \times 427,46 = 51.777.716,85 \text{ euros.}$$

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

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

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

$$\bullet 0,3984 \times 51.777.716,85 = 2.062.824,42 \text{ euros.}$$

d) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

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

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

Para la obtención de los valores de este impuesto se han tomado varias referencias de otras parcelas del mismo uso industrial ubicadas en la calle Jarama y que se consideran como testigos a estos efectos:

- Parcela de 35.787 m² de superficie. Valor catastral del suelo de 1.435.433 euros.
- Parcela de 32.740 m² de superficie. Valor catastral del suelo de 5.249.407 euros.
- Construcción de 11.040 m². Valor catastral de construcción de 2.385.568 euros.

Se observa que el segundo testigo cuenta con un valor unitario muy elevado y que está por encima del precio de mercado, por lo que se estima únicamente el valor de la primera de las parcelas que supone un coste unitario de 40,11 euros por metro cuadrado de suelo. Para el cálculo del valor

catastral de la construcción se tomaría un valor unitario de 216,08 euros por metro cuadrado de construcción.

Aplicando este valor a las superficies netas de uso industrial se tendría el siguiente valor de suelo:

- $151.411 \times 40,11 = 6.073.095$ euros.
- $121.128,80 \times 216,08 = 26.173.511,10$ euros.

El valor catastral total de los inmuebles del sector se estima por tanto en 32.246.606,10 euros. Aplicando la cuota actual de 0,446% se obtendría el siguiente ingreso por el Impuestos de bienes Inmuebles:

- Ingresos por IBI: 143.819,63 euros/año

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

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

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

Para el uso industrial se establece la siguiente cuota:

Tramo catastral en euros	valor	Cuota en euros	
		Sin actividad	Con actividad
< 32.858		18,11	30,18
De 32.850 a 146.000		54,32	90,54
De 146.000 a 262.800		253,50	422,50
De 282.800 a 730.000		543,22	905,36
> 730.000		1.508,94	1.508,94

Considerando que podrán existir unas cuatro actividades el ingreso por esta tasa sería de 6.035,76 euros al año.

f) Gastos de mantenimiento

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos en la ejecución del ámbito de actuación se realizan a cargo de los titulares y los propios aprovechamientos del terreno. Sin embargo, el Ayuntamiento sí será responsable del posterior mantenimiento de las zonas verdes, de los viales y alumbrado público de la ejecución de las unidades, una vez que las obras se hayan recepcionado por el mismo.

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

- Superficie de viales: 17.783,00 m².
- Superficie de zonas verdes: 32.604,00 m².

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

- Mantenimiento de viales: 40.000 euros/año.
- Mantenimiento de zonas verdes: 15.000 euros/año.

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

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

g) Otros servicios municipales

Finalmente, respecto a los servicios municipales de agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios; pero el mismo al tratarse de una tasa estará

cubierto con el incremento de los ingresos previstos por las propias tasas, sin que suponga carga adicional.

3. Resumen de ingresos y gastos

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

	Ingresos	Gastos	Carácter
Tasa licencias	82.578,20	0	Único
Tasa PAU	20.659,60	0	único
Impuesto ICIO	2.062.824,42	0	Único
Total	2.166.062,22	0	
IBI	143.819,63		Anual
Tasa basuras	6.035,76		Anual
Mantenimiento jardines	0	15.000	Anual
Mantenimiento viales	0	40.000	Anual
Total	149.855,39	55.000	

Por último se indica que no se ha valorado entre los ingresos los que se puedan derivar de la enajenación de la parcela municipal de 15.141,10 m² que se obtiene por cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo del sector.

4. Conclusión.

Como conclusión, podemos determinar que:

- El Plan Parcial de Mejora no implica para el Ayuntamiento la ejecución de ninguna obra de infraestructura interna. El Ayuntamiento no tiene que ejecutar ninguna otra obra exterior que no sea a cargo del propio ámbito de actuación.
- El desarrollo del Plan Parcial de Mejora significará 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
- Los gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo del Plan Parcial de Mejora podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (Impuesto de Bienes inmuebles, y tasa por servicio de recogida de residuos sólidos urbanos), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.
- Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales, alumbrado y los espacios libres, en función del tipo de clasificación de suelo, así como los gastos de los servicios municipales, y son inferiores a los ingresos derivados de la actuación.

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

ANEXO 4. INFORME DE CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial de Toledo
Consejería de Educación, Cultura y Deportes
Avda. de Europa, 26 - 45071 Toledo

Toledo, 30 de diciembre de 2019

N/REF.-: Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo/ JFC

ASUNTO: INFORME. Plan Parcial de Mejora del Sector UU.25 del Polígono Industrial de Toledo del Plan General de Ordenación Urbana, en el término municipal de Toledo, provincia de Toledo.

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

EXP/CULT.: 191608

Visto el expediente relativo al Plan Parcial de desarrollo del Sector PP-11.1 del POM, Ampliación del Polígono Industrial (fase I), Santa María de Benquerencia, en el término municipal de Toledo, provincia de Toledo (Exp. 090604).

Vista la propuesta de intervención arqueológica elaborada por Dña. Tania Obregón Penis, D. Juan Ángel Ruiz Sabina y D. Antonio J. Gómez Laguna, en relación con el Plan Parcial de Mejora del Sector UU.25 de Toledo.

Visto el informe emitido por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo, respecto de dicho documento.

Vistas las normas de aplicación, en particular, los artículos 26 y 48 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha,

LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES DE TOLEDO INFORMA:

Informa favorablemente la ejecución del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización condicionado a las siguientes actuaciones:

1. Se deberá realizar la excavación arqueológica en área del sector del yacimiento Calabazas Altas situado en el ámbito del Plan Parcial (viales y parcelas). Esta excavación no afectará a los espacios destinados a zonas verdes donde se deberán establecer las condiciones necesarias para la conservación del yacimiento. En estas áreas no se podrá realizar ningún tipo de remoción o aporte de tierra, instalaciones o ajardinamiento. Se deberá incorporar en las ordenanzas la exigencia de que cualquier movimiento de tierras que se realice en ellas deberá contar previamente con la autorización de la Delegación provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.

La excavación debe estar orientada a estudiar en profundidad el yacimiento, obteniendo una visión clara y global del mismo. Para esto se realizarán cuantas pruebas y análisis sean oportunos debiendo entregar junto con la solicitud de excavación arqueológica un compromiso de aceptación de toma de muestras y de realización de analíticas recuperadas en estos trabajos suscrito por la empresa promotora. Se deberá realizar al menos el análisis de las muestras destinadas a precisar la cronología de la fase más antigua del yacimiento, así como un estudio de los restos de fauna recuperados y un análisis antropológico de las inhumaciones que se excaven.

La promotora y dirección arqueológica que se designe están también obligadas a la entrega de un detallado estudio de los materiales arqueológicos que se recuperen en la excavación.

El objetivo de estos trabajos será realizar una valoración de los restos existentes para los cuales la dirección arqueológica propondrá las medidas correctoras de conservación que deberán ser visadas y autorizadas expresamente por esta Delegación Provincial.

2. Las obras de urbanización así como las de edificación, que se desarrollen en todo el ámbito del Plan Parcial, estarán sometidas al control y supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos (extracción o aporte) generados por la obra civil -por parte de un arqueólogo expresamente autorizado por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo-, realizando la

Exp: 191608, pag. 1/2

HASH DEL CERTIFICADO:
303A840E4A0A8047DCF710EAM4B6B35E2214396CA
FECHA DE FIRMA:
17/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto Municipal

NOMBRE:
JUAN JOSÉ GÓMEZ-LUENGO CONDE
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC23BBBC7AC56CF9604B83



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial de Toledo
Consejería de Educación, Cultura y Deportes
Avda. de Europa, 26 - 45071 Toledo

conservación *in situ* de los bienes inmuebles así como la suficiente documentación de éstos y de los restos muebles aparecidos (informes arqueológicos, memorias y fichas Inventario de Carta Arqueológica).

El Ayuntamiento podrá conceder licencia para la ejecución de las obras de urbanización una vez que exista una autorización para el inicio de las mismas emitida por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.

3. El Plan Parcial, así como el Proyecto de urbanización podrán sufrir modificaciones en función de los resultados de las intervenciones arqueológicas que se realicen.

Cualquier modificación del emplazamiento de las diversas infraestructuras del proyecto deberá contar con el visado y la autorización de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.

EL DELEGADO PROVINCIAL
Resolución de 28 de julio de 2015 (DOCM 3 de agosto de 2015)

Fdo. José Gutiérrez Muñoz



TOLEDO, JUNIO DE DOS MIL VEINTE
IGNACIO ALVAREZ AHEDO
JUAN JOSÉ GÓMEZ-LUENGO CONDE
ARQUITECTOS MUNICIPALES