

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

DOCUMENTO PREVIO

INDICE

CAPITULO 1. INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

2.1. UN PLAN DE 3ª GENERACIÓN

2.2. PRINCIPALES LÍNEAS DE TRABAJO

2.3 UN PLAN ÁGIL Y VIABLE

2.3.1. La viabilidad como requisito irrenunciable del planeamiento

2.3.2. La apuesta por un Plan fácil de aplicar y gestionar

2.3.2.1. Contenido sustantivo del Plan

2.3.2.2. Formalización del Plan

CAPÍTULO 3. TRABAJOS COMPLEMENTARIOS

3.1. SÍNTESIS Y EVALUACIÓN DE LOS ESTUDIOS PREVIOS

3.1.1. Introducción

3.1.2. Medio Físico

3.1.2.1. Introducción

3.1.2.2. Localización de usos globales

3.1.2.2.a. Usos Globales

3.1.2.2.b. Infraestructuras

3.1.2.3. Morfología del Territorio

3.1.2.4. Suelos

3.1.2.5. Vegetación

3.1.2.6. Fauna

3.1.2.7. Hidrología

3.1.2.8. Diagnóstico de áreas relevantes

3.1.2.5.a. El río Tajo, cursos fluviales y ribera

3.1.2.5.b. La Vega cultivada: labores de regadío en aluviales y terrazas

3.1.2.5.c. Encinares y el monte denso

3.1.2.5.d. Cultivos de secano extensivos y pastizales

3.1.2.5.e. Mosaico de cultivos leñosos, dehesas claras y matorrales

3.1.2.5.e.1. Cigarrales y residenciales de baja densidad

3.1.2.5.e.2. Áreas urbanas, industriales e infraestructurales

3.1.2.9. Propuesta de modelo de ordenación

3.1.2.10. Propuesta previa de normas reguladoras

3.1.2.11. Propuesta de control ambiental

3.1.2.12. Valoración del documento

3.1.2.13. Cuadro de unidades medioambientales

3.1.3. Actividad Comercial

3.1.3.1. Introducción

3.1.3.2. Encuadre General

3.1.3.2.a. Análisis económico-territorial de las actividades comerciales

3.1.3.2.b. Los espacios comerciales y la normativa

3.1.3.3. Toledo en Castilla – La Mancha

3.1.3.4. Afecciones de Escala Municipal

3.1.3.5. El comercio según la base municipal del IAE

3.1.3.6. Estrategias Propuestas

3.1.3.7. Criterios de localización de las actividades comerciales

3.1.3.8. Oportunidades de enclaves comerciales en el municipio

3.1.3.9. Propuesta de Normativa Urbanística

3.1.3.10. Planos

3.1.3.11. Valoración del documento

3.1.4. Estudio de Tráfico y Red Viaria

3.1.4.1. Introducción

3.1.4.2. Descripción de la Red Viaria

3.1.4.3. Actuaciones previstas en el viario urbano de acceso y circunvalación

3.1.4.4. Propuestas del estudio previo

3.1.4.5. Diagnóstico de la red viaria

3.1.4.6. Valoración del estudio previo

3.1.4.7. Planos Informativos

3.1.5. Estudio del PGMOU y propuesta para su revisión

3.1.5.1. **Introducción**

3.1.5.2. **Conclusiones del estudio**

3.1.5.3. **Planos**

3.1.5.4. **Valoración del documento**

3.2. **TRABAJOS ADICIONALES NECESARIOS**

3.2.1. Introducción

3.2.2. Participación del Equipo Redactor del POM en la elaboración de los trabajos

3.2.3. Relación de los temas a abordar en los estudios complementarios

3.2.4. Evaluación de las oportunidades de Toledo en el sistema central de ciudades

3.2.5. Análisis de población y problemática socio-urbanística

3.2.6. La movilidad territorial y urbanística

3.2.7. Medioambiente y metabolismo urbano

3.2.8. Catálogo monumental

3.2.9. Carta arqueológica

3.2.9.1. **Bienes patrimoniales de inventario**

3.2.9.2. **Criterios para una normativa de protección de yacimientos**

3.2.10. Evaluación de perspectivas del sector turístico en Toledo

3.2.11. Observatorio urbano y participación ciudadana

CAPÍTULO 4. **INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

4.1. **INTRODUCCIÓN**

4.2. **ACTUALIZACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS**

4.2.1. Marco Legal

4.2.1.1. **El nuevo marco jurídico**

4.2.1.2. **El objeto de la Ley**

4.2.1.3. **Nuevas escalas de Ordenación**

4.2.1.4. **Los estándares de calidad Urbana**

4.2.1.5. **La Nueva Figura: El Plan de Ordenación Municipal**

4.2.1.6. **Síntesis del marco jurídico-urbanístico**

4.2.1.7. **Estructura del sistema de planeamiento con la LOTAU**

4.2.1.8. **Legislación aplicada en Castilla – La Mancha**

4.2.2. Estado actual del planeamiento

4.2.2.1. **Plan General de 1986**

4.2.2.2. **El Plan General del 86 tras la LOTAU**

4.2.2.3. **Modificaciones al Plan General**

4.2.2.4. **Estado del Plan**

4.3. **ESTUDIOS SECTORIALES**

4.3.1. Evolución urbana

4.3.1.1. **Introducción**

4.3.1.2. **La ciudad histórica**

4.3.1.3. **La ciudad de los planes**

4.3.2. Hipótesis de crecimiento

4.3.1.1. **Introducción**

4.3.1.2. **Rangos de crecimiento demográfico en España**

4.3.1.3. **Factores de posible crecimiento migratorio en Toledo**

4.3.1.4. **Crecimiento real de Toledo y su área metropolitana en las últimas décadas**

4.3.1.5. **El planeamiento y la dinámica “autónoma del sector inmobiliario**

4.3.1.6. **Aproximación a la dinámica inmobiliaria en Toledo**

4.3.1.7. **El POM como instrumento dinamizador**

4.3.1.8. **Hipótesis de crecimiento resultantes**

4.3.1.9. **Parámetros iniciales manejados**

4.3.1.10. **Resultados de la proyección**

4.3.1.11. **Necesidades de vivienda derivadas de la hipótesis de crecimiento**

4.3.1.12. **Resultados**

4.3.2. Actividades económicas

4.3.2.1. **Estructura productiva**

4.3.2.2. **Evolución de las actividades económicas**

4.3.2.3. **Análisis del sector terciario**

4.3.2.4. **Anexo**

4.4. **INFORMACIÓN URBANÍSTICA ANALIZADA**

4.4.1. Censo y padrones de población

4.4.1.1. **Distribución de la población en Toledo**

4.4.1.2. **Variación de la población en la década de los 90**

- 4.4.1.3. Características demográficas
- 4.4.1.4. Conclusiones básicas
- 4.4.2. Censo y viviendas
 - 4.4.2.1. Características del parque de vivienda
 - 4.4.2.2. Carácter y estado de las viviendas
 - 4.4.2.3. Condiciones de las viviendas
 - 4.4.2.4. Edad del parque de viviendas
 - 4.4.2.5. Régimen de mercado de las viviendas
 - 4.4.2.6. Régimen de Tenencia
 - 4.4.2.7. Conclusiones
- 4.4.3. Análisis por barrios
 - 4.4.3.1. Introducción
 - 4.4.3.2. Metodología adoptada para la toma de información
 - 4.4.3.3. Método de trabajo
 - 4.4.3.4. Diagnóstico urbanístico
 - 4.4.3.5. Ejemplo de barrio analizado
 - 4.4.3.6. Áreas homogéneas de diagnóstico
 - 4.4.3.7. Problemas de estructura urbana y territorial
- 4.5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA ADICIONAL
 - 4.5.1. Necesidades de información cartográfica
 - 4.5.1.1. Introducción
 - 4.5.1.2. Objetivos del estudio
 - 4.5.1.3. Descripción de la cartografía oficial disponible
 - 4.5.1.4. Cartografía municipal 1:1000
 - 4.5.1.5. Cartografía Catastral urbana

- 4.5.1.6. Cartografía Catastral rústica
- 4.5.1.7. Cartografía municipal del casco histórico
- 4.5.1.8. Cartografía municipal 1:5000
- 4.5.1.9. Otra documentación cartográfica
- 4.5.1.10. Necesidades en materia de cartografía
- 4.5.2. Otras necesidades de información
 - 4.5.2.1. Introducción
 - 4.5.2.2. Información estadística
 - 4.5.2.3. Censos y padrones
 - 4.5.2.4. Datos de actividad urbanística
 - 4.5.2.5. Información municipal
 - 4.5.2.6. Información cualitativa
 - 4.5.2.7. Otros aspectos

CAPÍTULO 5. PLAN DE TRABAJO

- 5.1. Situación actual de elaboración del Plan
- 5.2. Fase siguiente de trabajo
- 5.3. Elaboración del DCI
- 5.4. Elaboración de los estudios complementarios
- 5.5. Cronograma

CAPÍTULO 6. BIBLIOGRAFÍA

INDICE DE PLANOS

CAPÍTULO 3. TRABAJOS COMPLEMENTARIOS

3.1. SÍNTESIS Y EVALUACIÓN DE LOS ESTUDIOS PREVIOS

3.1.2. Medio Físico

Plano No. 1 Áreas de Diagnóstico

3.1.3. Actividad Comercial

Plano No. 1 Usos de Locales Comerciales

Plano No. 2 Síntesis de Locales Comerciales

Plano No.3 Localización de Áreas Comerciales

Plano No.4 Localización de Ejes Comerciales

Plano No.5 Principales Enclaves Comerciales

3.1.4. Estudio de Tráfico y Red Viaria

Plano No.1 Jerarquía de la Red Viaria

Plano No.2 Ejes viarios según IMD

Plano No.3 Proyectos de la Red de Comunicaciones

CAPÍTULO 4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

4.2. AVANCES REALIZADOS POR EL EQUIPO REDACTOR

4.2.2. Estado actual del Planeamiento

Plano No.1 Unidades Urbanísticas del PGOUT 86

Plano No.2 Clasificación Urbanística del PGOUT-86

Plano No.3 Plan General Tras la LOTAU

Plano No.4 Modificaciones Puntuales al PGOU-86

Plano No.5 Estado del Planeamiento

Plano No.6 Total de Viviendas Disponibles

Plano No.7 Viviendas Disponibles en Alta Densidad

Plano No.8 Proyectos en Curso

Plano No.9 Estructura del Territorio, Sistemas Generales

4.4.1. Censo y Padrones de Población

Plano No.1 Población

Plano No.2 Seccionado Censal año 98

4.4.2. Censo de Viviendas

Plano No. 1 Condiciones de Viviendas

Plano No. 2 Distribución Espacial del Parque de Viviendas

4.4.3. Análisis Urbanístico por Barrios

Plano No. 1 Análisis por barrios Avenida Europa

EQUIPO REDACTOR

Dirección

Mario Muelas
Fernando Prats

Arquitecto – Urbanista
Arquitecto - Urbanísta

Coordinadores Técnicos

Luis Suárez-Carreño
Agustín Mateo
Sandra Samacá

Arquitecto - Urbanista
Arquitecto - Urbanista
Arquitecto – Urbanista

Equipo de Desarrollo

Beatriz Diego González – Riancho
Irene de Castro Castilla

Arquitecto – Urbanista
Arquitecto - Urbanista

Colaboradora

Libertad Troitiño

Geógrafa

CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN

1 . INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye la primera entrega de los trabajos de Revisión del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

El documento tiene por objetivo principal informar al Ayuntamiento sobre el estado de los trabajos, lo que se traduce básicamente en:

- Puesta al día de la metodología de trabajo
- Resultados de los análisis realizados sobre la información disponible
- Identificación de necesidades adicionales de información
- Plan de trabajo

Como resultado de la presente entrega se pretende por lo tanto obtener varios resultados:

- Definir las siguientes etapas de trabajo, así como el sistema fluido de colaboración Equipo Redactor y Ayuntamiento.
- Contrastar con los servicios técnicos y representantes municipales las líneas de diagnóstico aquí trazadas, reflexión que ha de servir como base para la definición de las líneas maestras del documento de Avance (Documento para la Concertación Interadministrativa).
- Acordar los trabajos complementarios al Plan que deben realizarse de forma inminente para completar el diagnóstico urbanístico.

CAPÍTULO 2: CRITERIOS Y OBJETIVOS

2 CRITERIOS Y OBJETIVOS

2.1 UN PLAN DE 3ª GENERACIÓN

Los planes generales (independientemente de la denominación concreta que, de acuerdo a su legislación regional tengan, como por ejemplo Plan de Ordenación Municipal, en nuestro caso), que se realizan actualmente se pueden denominar como de 3ª generación, en el sentido de que ya no se trata normalmente tanto de “hacer un plan nuevo” ni de “introducir sistemas de gestión”, como fueron los objetivos de las anteriores generaciones, sino que tendrían como objetivos principales los siguientes:

- Redefinir el rol de la ciudad en el sistema de ciudades de su entorno territorial o virtual
- Resolver los problemas específicos de cada ciudad
- Incorporar a su nivel los nuevos paradigmas de la calidad y la sostenibilidad

Una orientación de este tipo, plantea, junto a objetivos cuantitativos más tradicionales (dimensionar el crecimiento, por ejemplo), otros cualitativos más novedosos, como mejorar la calidad urbana, cuya consideración, evaluación, e instrumentación está menos experimentada. En nuestro caso esto se concreta en las líneas de reflexión, que deben guiar la elaboración del Plan, que se plasman en el siguiente apartado.

2.2 PRINCIPALES LÍNEAS DE TRABAJO

- **Redefinir las oportunidades e intereses de Toledo en el sistema central de ciudades.** Se trata de establecer orientaciones generales de carácter territorial y urbanístico en base a considerar las nuevas oportunidades de Toledo en el sistema central de ciudades considerando las nuevas comunicaciones ferroviarias con Madrid, y su interés para la Ciudad. Habrá que identificar y cruzar los problemas actuales, las nuevas oportunidades (actividades económicas y servicios, la universidad, la nueva residencia, el turismo...), y el diseño de un desarrollo futuro deseable para Toledo.
- **Preservar el entorno natural, rural y el paisaje**
 - Substrato físico (suelo, sistemas hidricos....)
 - Sistemas naturales y rurales
 - El río y la vega
 - Paisajes
 - Impactos y riesgos potenciales
- **Articular y dimensionar, con flexibilidad, los diferentes núcleos urbanos de Toledo,** considerando, entre otros, los siguientes aspectos:

- Las opciones de articulación, posibles y deseables, entre cada unidad y el conjunto
- La dimensión y la huella del sistema urbano e incidencias sobre el entorno natural y rural
- Articulación de los sistemas de acceso y comunicación y su relación con las “centralidades” y servicios a nivel ciudad
- La organización de las distintas movilidades (residentes, viajes por gestiones, turistas..)
- La preservación de los sistemas naturales y rurales.

- **Reformular un proyecto integral de ciudad,** en el que sea posible compatibilizar la permanencia del Casco Histórico como referente de Toledo con la mejora del conjunto de la ciudad, del ensanche y sus barrios. Ello requeriría acometer, entre otras, las siguientes cuestiones:

1. A nivel del conjunto

- Dimensionar con flexibilidad la evolución y los límites de la ciudad central dando solución a los problemas actuales y asimilando las nuevas oportunidades y posibles crecimientos.
- Redefinir la estructura, trama, e imagen urbana: accesos, ejes identificadores, espacios culturales y simbólicos, fachadas, perfiles.....que definen el carácter de la ciudad
- Tratar de mejorar las articulaciones entre las distintas partes de la ciudad: centro-ensanche-periferia.
- Reconsiderar el sistema de centralidades y la cobertura de los servicios sociales en la propia ciudad central, tomando en consideración el parámetro de “proximidad”.
- Reordenar las movilidad-es urbana-s de los distintos actores (residentes, viajes por gestiones, turistas); articular lo mejor posible la intermodalidad tren-autobuses-transporte local; potenciar la movilidad peatonal y el transporte público; jerarquizar, filtrar y moderar el tráfico rodado. Posibilitando así el rediseño de espacios simbólicos y de una parte importante del espacio público interno de los distintos barrios de la ciudad.
- Fomentar la diversidad social y de usos como parámetros básicos de la integración social y la deseable complejidad urbana.

2. A nivel de barrios-districtos

- El ámbito del barrio es clave a la hora de pensar en programas integrados de cohesión social, mejora de la calidad del medio urbano, y participación.

- **Evaluar la ordenación urbanística del resto de los núcleos de población (Polígono y urbanizaciones).** El aspecto básico en este apartado es el análisis de la situación del Polígono de Sta María de Benquerencia y su rol dentro del conjunto de la ciudad de Toledo. Este rol parece más claro en las urbanizaciones suburbanas por lo que en ellas los aspectos básicos son el dimensionamiento y la solución de los problemas detectados.

- **Mejorar la gestión medioambiental urbana.** La propuesta es abandonar el tratamiento temático y autónomo de los sectores clave (aire, agua, energía, residuos, ruido y radiaciones, ...), y considerar otras posibles entradas al tema:
 - Situación de cada sector, cumplimiento legislativo y evaluación general
 - Ordenanzas de la edificación-urbanización introduciendo criterios ambientales
 - Criterios ambientales para las nuevas áreas urbanas
 - Ordenanza medioambiental orientada a los sectores clave
 - Posibles medidas con relación a los principales focos de impacto

Aparte de estos objetivos propios del Plan, creemos que durante el proceso de elaboración y posteriormente para el control del desarrollo del mismo sería necesario:
- **La puesta en pie de una estructura de animación y canalización de la participación ciudadana en el proceso de debate paralelo a la elaboración del Plan, que amplie los procesos de participación.** Para ello es necesario que el Avance (Documento para la Concertación), tenga una versión apta para su divulgación, abarcable y entendible por la población, que permita un sistema de consulta social amplia e interactiva y la creación de una estructura capaz de organizar y coordinar toda la campaña de participación.
- **Establecer un Observatorio sobre el desarrollo urbanístico en Toledo.** Se trataría de estudiar la posibilidad de proponer un sistema de campos-clave e indicadores-testigo que permitirían establecer un seguimiento de variables básicas relacionadas con la calidad del desarrollo urbanístico de Toledo.

2.3 UN PLAN ÁGIL Y VIABLE

2.3.1 La viabilidad como requisito irrenunciable del planeamiento

La concepción actual del planeamiento pasa, entre otras cosas, por un énfasis en su viabilidad, dadas las experiencias habidas en el pasado de Planes Generales de muy difícil aplicación, que en muchos casos ha supuesto el incumplimiento en la práctica de sus propuestas y previsiones.

En este sentido se puede afirmar que al Plan ha de exigírsele no solamente una corrección en términos de la coherencia técnica del modelo urbano y territorial propuesto, sino también en cuanto a la coherencia entre dicho modelo y los medios que prevé para su puesta en práctica. De lo contrario, aunque el modelo fuera correcto, no pasaría de ser una declaración de buenas intenciones.

La viabilidad práctica de un Plan está vinculada a varios aspectos, aunque se pueden señalar dos como básicos:

- Por una parte, la viabilidad económica: Las determinaciones del Plan deben ser económicamente realizables, ya se trate de la previsión de inversiones públicas de las diferentes administraciones potencialmente implicadas en la puesta en marcha de las propuestas contenidas en el mismo, en cuyo caso dependerá de que dichas inversiones correspondan realmente a los planes y presupuestos de dichos organismos, o se trate del desarrollo de sectores lucrativos, cuya ejecución recae en los agentes privados, en cuyo caso la viabilidad dependerá de que los ingresos previstos como resultado de las actuaciones correspondientes justifiquen o compensen, con un margen de beneficio empresarial razonable, a los costes necesarios para su realización.

Este aspecto deberá abordarse desde la redacción del Plan a través de los procesos de concertación interinstitucional, por una parte, y del correspondiente estudio económico-financiero, así como mediante la participación pública y, en su caso, la realización de convenios urbanísticos, todo lo cual ofrece las oportunidades adecuadas para la comprobación de la capacidad presupuestaria o rentabilidad potencial que garanticen dicha viabilidad económica.

- Por otra parte, la viabilidad práctica o posibilidad real de materializar las propuestas, lo que, aunque se constate la validez de las soluciones, tanto desde el punto de vista urbanístico como económico, puede en cambio no cumplirse en cuanto a los mecanismos de gestión del suelo y armonización de los distintos intereses concurrentes en las actuaciones propuestas. La importancia de la gestión urbanística se refleja en la enorme relevancia que esta ha cobrado en los últimos decenios en nuestro ordenamiento legal en este campo, en la misma medida en que se ha afianzado la exigencia de garantías de equidad, participación y transparencia democrática en la ejecución del urbanismo.

Este otro aspecto es más difícil de contrastar a través de los procesos de participación y contraste habituales en el desarrollo de los trabajos del Plan, por el menor grado de conocimiento de los mecanismos legalmente exigibles o posibles según los casos para la

ejecución del planeamiento, que se da tanto entre los agentes urbanizadores como sobre todo entre la ciudadanía de a pie. Es por ello más importante, si cabe, que el Plan sea en este sentido didáctico y claro, a la vez que realista en los mecanismos que proponga para su ejecución.

2.3.2 La apuesta por un Plan fácil de aplicar y gestionar

En consecuencia con lo señalado, el equipo redactor apuesta abiertamente por la realización de un Plan concebido para una fácil gestión y ejecución, lo cual se traduce en la necesidad de tener en cuenta varios aspectos que seguidamente se desarrollan.

2.3.2.1 Contenido sustantivo del Plan

Desde el punto de vista de las determinaciones y contenido técnico del Plan

- Consensuar los contenidos fundamentales del Plan durante el proceso de su elaboración, en dos líneas:
 - Con los organismos de la Administración y empresas públicas que puedan estar implicadas en la ejecución de actuaciones incluidas en el mismo, para lo que existe en primer lugar el instrumento de la Concertación Interadministrativa como cauce reglado y mandatario dentro de la LOTAU, hasta el punto de que, como esta señala, los instrumentos de planeamiento solo pueden “contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, si éstas han prestado expresamente su conformidad”¹.
 - Con los propietarios de suelo o de derechos reales, tanto particulares como institucionales, mediante la utilización del instrumento del Convenio Urbanístico, que está igualmente regulado en la LOTAU (Art^{os} 11 a 13). En este sentido se intentará que toda actuación prevista en el POM cuyo contenido sea, por algún motivo, conveniente negociar y pactar entre el Ayuntamiento por una parte y los propietarios de derechos por otra, haya sido pactada en el mismo proceso de elaboración de aquel, y reflejada en el correspondiente Convenio, que podrá tramitarse simultáneamente al mismo.
- Interpretar de forma inteligible la LOTAU y sus figuras y procedimientos de desarrollo urbanístico.
 - Simplificando los procedimientos de control y tramitación,
 - Definiendo los mecanismos de distribución (áreas de reparto y unidades de actuación) de manera que no impidan el desarrollo de las actuaciones.
 - Delimitación de ámbitos de desarrollo con arreglo a criterios no solamente de coherencia urbanística, sino también de viabilidad en la gestión, teniendo en cuenta aspectos como la fragmentación de la propiedad del suelo, la complejidad de los mecanismos de actuación, etc. Poniendo el énfasis no solo en la eficacia de la eje-

¹ Art^o 10.4 LOTAU.

cución de las actuaciones, sino también en el consenso entre los agentes y titulares de derechos.

- Deslindar nítidamente los elementos estructurales de la ordenación (Artº 24.1) de aquellos de detalle (Artº 24.2), de cara a ajustar el procedimiento de modificación a la figura adecuada en cada caso (Artº 41.2).
- Los documentos del Plan serán técnicamente claros y legibles, en particular aquellos componentes con implicaciones normativas o reguladoras.

- Normativa fácil de aplicar y no interpretable.

- En ausencia de Normas o Instrucciones Técnicas del Planeamiento de superior rango (Artº 15 LOTAU), el POM realizará una definición de normas urbanísticas lo suficientemente detallada y coherente como para que su aplicación elimine en todo lo posible las ambigüedades de cara a su interpretación.

2.3.2.2 Formalización del Plan

Desde el punto de vista de la formalización documental del Plan:

- El objetivo a cumplir es emplear los recursos tecnológicos hoy disponibles para crear un plan que cumpla con niveles óptimos de legibilidad, calidad gráfica y facilidad de consulta.
- Los medios para realizar dicho objetivo se basan en la utilización de un entorno SIG (Sistema de Información Geográfica) para la explotación del Plan, lo cual se concreta en:
 - Los documentos se entregarán en soporte informático y en un programa SIG, de sencillo aprendizaje y utilización, que es el adecuado para una gestión ágil de la información urbanística, por constituir una auténtica base de datos y no solo un programa de diseño, y tener plena capacidad de representación y manipulación de la información territorial y urbanística con el necesario rigor cartográfico.
 - Delimitación de los ámbitos de calificación y de gestión, con superposición ajustada a la planimetría digital oficial (parcelarios y topográficos a las escalas disponibles).
 - Asociación a los ámbitos señalados de los parámetros normativos fundamentales correspondientes a los mismos (manejo simultáneo de la información gráfica y alfanumérica).
- Resultados inmediatos. Ello permitirá una más eficiente gestión del Plan, con ventajas como las siguientes:
 - Acceso múltiple a los datos desde diferentes usuarios y servicios municipales.
 - Garantía de integridad y adecuada conservación de los datos.
 - Facilidad de actualización y seguimiento de la ejecución del Plan, lo que se facilitará aún más si además se impone normativamente a los agentes urbanísticos, tras la aprobación del Plan, la obligación de presentar sus proyectos en formato digital referenciado sobre la cartografía oficial municipal.

- Posibilidad de cruce de datos de distintos departamentos sobre la planimetría digital oficial contrastando el planeamiento vigente con la gestión tributaria, de las redes de infraestructuras, del mantenimiento de las vías, del área de estadística, del patrimonio municipal, etc.

- Resultados a más largo plazo:

- Una vez volcado a un entorno SIG el Plan se abren múltiples posibilidades en cuanto a la realización de aplicaciones informáticas, tanto para la generación automática de informe urbanístico o cédula por parcela, como para el mantenimiento, la consulta o la emisión de planos o informes diversos, con el objetivo último creación de un Sistema informatizado de gestión urbanística (SIGUM), cuyo núcleo estará constituido por el SIG del POM. Dicho sistema permitiría la integración de los diversos procesos que se gestionan desde el departamento urbanístico (licencias, planeamiento, obras, etc.), para un seguimiento y mantenimiento de la información más eficiente y coordinado.
- Esa mejora en la gestión se traducirá también en la mayor agilidad y calidad de la atención al ciudadano.
- Se posibilita la incorporación a la Base de Datos urbanístico de datos y cartografía de variada procedencia, escalas y contenidos, gracias a las capacidades cartográficas y funciones de representación geográfica antes mencionadas, que permiten combinar y relacionar diferentes fuentes de información.

CAPÍTULO 3: TRABAJOS COMPLEMENTARIOS

3 TRABAJOS COMPLEMENTARIOS

3.1 SÍNTESIS Y EVALUACIÓN DE LOS ESTUDIOS PREVIOS

3.1.1 Introducción

Los estudios analizados a continuación son el resultado del concurso de asistencia técnica que convocó el Ayuntamiento de Toledo, como parte de los estudios previos para la revisión del Plan de Ordenación Municipal.

- **Estudio y propuesta de ordenación y control ambiental** previo a la revisión del Plan de Ordenación de Toledo, desarrollado por Jaime Plaza Ebrero.
- **Estudio de urbanismo comercial** previo a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, desarrollado por Ezquiaga, Arquitectura, Sociedad y Territorio S.L.
- **Estudio de análisis del PGMOU** de Toledo y propuesta para su revisión, desarrollado por Tomás Marín Rubio.
- **Estudio de circulación** previo a la revisión del plan general de Toledo, desarrollado por ETT.

Algunos de los estudios entregados presentan problemas en el desarrollo, al no abordar la estructura total del término municipal, concentrándose únicamente en el casco y primer ensanche por falta de información en los demás núcleos urbanos. Dentro de los estudios hay otros que no abordan el tema "objeto del estudio": servir de primer diagnóstico previo a la revisión del Plan General, limitándose a temas específicos y en algunos casos carecen de un diagnóstico integral en el campo analizado, determinante de la problemática capaz de generar unas primeras propuestas de intervención.

3.1.2 Medio físico

3.1.2.1 Introducción

El siguiente informe se basa en el documento “Estudio y propuesta de ordenación y control ambiental” contratado por el Ayuntamiento de Toledo previo a la Revisión de Plan General de Ordenación Urbana, contiene un análisis riguroso y detallado del medio físico del término municipal de Toledo.

El principal objetivo del estudio, fue generar un diagnóstico del medio físico, a partir de los elementos que lo componen, como son la climatología, la litología, el relieve, los suelos, la vegetación, la fauna, la hidrología y el paisaje, en el que se identifican sus características, para concluir con la definición de siete unidades ambientales.

A partir de la definición de estas unidades, se identifican los problemas y afecciones de territorio. El estudio finaliza con una tímida parte propositiva, referente a un modelo de ordenación y se menciona una normativa que no llega a concretarse dentro del documento. A continuación se presenta un resumen del estudio, y se hace una valoración del mismo por el equipo redactor, en el que se identifican los aspectos que sería importante abordar, así como los que necesitan ser profundizados en un estudio posterior. En aras de llegar a un diagnóstico integral del medio físico, que permita al equipo redactor del Plan, adoptar las medidas necesarias que revaloricen esta estructura.

3.1.2.2 Localización de usos globales e infraestructuras

3.1.2.2.a Usos Globales

- Agrarios, pecuarios y forestales

El estudio destaca como uso predominante el agrícola, dentro del término municipal de Toledo, que se localiza principalmente con un aprovechamiento agrícola intensivo, la vega del río Tajo. Mientras que al norte del Tajo se extiende la campiña alomada de uso agrícola con carácter extensivo, que alterna con grandes masas arboladas o de matorral y parcelas de secano en lomas. Al Sur el uso agrario es más diverso, en correspondencia con la meseta o plataforma cristalina, sector en el que los suelos y la disponibilidad de agua son determinantes para el cultivo intensivo, es por esta razón que el uso agrario no es el principal patrón de ocupación del territorio en esta zona.

Los usos pecuarios no representan un uso predominante en la región debido a su poca explotación, aunque el municipio cuenta con una red de vías pecuarias que malla el término en forma radiocéntrica. Esta conformada por tres descansaderos que hacen parte de una red de caminos y carriles, que hasta el momento no cuenta con expedientes de deslinde.

En cuanto a usos forestales, están limitados a plantíos de chopo en la Vega del Tajo, que se complementa con algún tipo de aprovechamiento maderero. Mientras que los usos que cuentan con mayor actividad son las graveras que se localizan directamente en las terrazas fluviales, en el extremo sur-oriental del término municipal.

- Urbanos

Los usos urbanos tienen una gran repercusión territorial por su variedad y demanda de suelo. Toledo al ser capital provincial y regional, aglutina y concentra usos de tipo institucional, servicios provinciales, industrias, equipamientos y usos que han ocupado los suelos de vega como lugar de expansión. El municipio de Toledo se caracteriza por tener una **ocupación residencial dispersa que se localiza en las zonas que cuentan con el mejor medio natural, como es el caso de Los Cigarrales y las laderas que bordean la vega en el entorno próximo a la ciudad.**

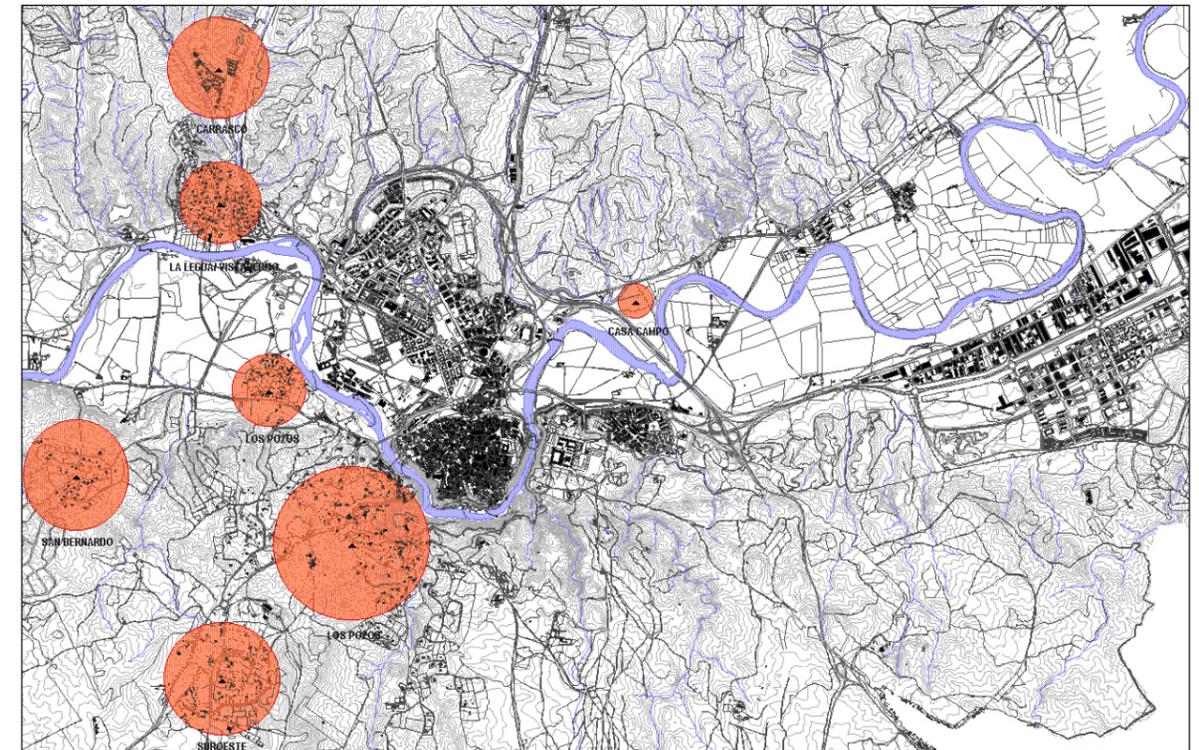


Gráfico nº 1: Asentamientos diseminados en el Tº municipal de Toledo

Como otras instalaciones se encuentran los suelos para uso militar de la Academia de Infantería de Toledo, entre la carretera de Cobisa y la N-401 hacia Ciudad Real, así como la pista de vuelo en la zona de Cañete y la instalación de antenas emisoras de radio en Buenavista, Pozuela y La Peraleda.

3.1.2.2.b Infraestructuras

- Comunicación

La estructura que presentan los usos que integran los sistemas de comunicación en el entorno de la ciudad, mantienen una situación y dinámica radial, cuyo centroíde es el núcleo ur-

bano, que aglutina autovías y grandes nudos de comunicación.

En cuanto a los trazados que generan afecciones, se destaca el trazado de la línea de alta velocidad Madrid - Sevilla, que atraviesa el término municipal por el sector oriental próximo al río Algodor. La línea a Toledo capital, que proviene de Aranjuez y es la única que conecta, también está la línea del ferrocarril militar que actualmente se encuentra abandonada y solo se mantiene su plataforma.

- Redes

Las redes de transporte de energía, redes eléctricas y gasoductos, cuentan con una subestación en Toledo, desde donde parten un conjunto de líneas aéreas, unos tendidos aparecen por el valle del río Algodor y otros en dirección Este-Oeste atravesando el núcleo urbano por Buenavista y Vista Hermosa. Mientras la red de gas natural se conecta desde el gasoducto Enagas al polígono industrial y desde allí al núcleo urbano principal.

En cuanto al abastecimiento de agua potable en Toledo, se realiza por el embalse de Guajaraz y el embalse del Torcón, que se localizan por fuera del término municipal. El agua es llevada hasta el depósito de Pozuela donde es depurada y tratada, de aquí una parte abastece a la ciudad, mientras la otra se transporta al depósito localizado en el del barrio de Benquerencia, para su suministro. Actualmente se encuentra en construcción una conexión con el embalse de Picadas, en Madrid, que se encargara de enlazar con los depósitos de Buenavista.

De otro lado, la red de saneamiento es de carácter unitario, recoge aguas negras y pluviales. El total de barrios de Toledo incluyendo Santa Bárbara están conectados a la depuradora principal, así como las urbanizaciones que se localizan en los límites con Bargas y Olfas del Rey. Esta depuradora se localiza en la confluencia del arroyo de Valdelobos con el Tajo. El polígono de Santa María de Benquerencia cuenta con su propia red de saneamiento y la estación depuradora, que se localizan dentro de su ámbito. Los Cigarrales y las ocupaciones extensivas de Entre Caminos y el Cerro de Los Palos no tienen registrado ninguna conexión al sistema de depuración.

Por el momento los residuos sólidos se recogen y son transportados a una estación adjunta del vertedero, que se localiza entre los parajes de Valdelobos y Ventas de Hoyo, de otro lado existe un vertedero particular para el aprovechamiento de distintos tipos de productos en general no orgánicos, que se localiza en proximidades a la pista de vuelo.

3.1.2.3 Morfología del Territorio

El término municipal cuenta con tres grandes unidades que caracterizan su territorio: **la vega, la campiña y la meseta cristalina**. La **vega** corresponde al relieve fluvial de curso bajo, de muy poca pendiente, que se delimita como una franja central del valle y constituye el eje de afluencia de otros valles menores, entre los que se destaca el río Algodor. La **campiña** se sitúa al norte de la vega y en el sector oriental del río Algodor. Se caracteriza por tener un relieve de pendientes medias y suaves, con una alta presencia de pequeños cauces que activan los procesos de erosión. Su clara delimitación por el desnivel que presenta con la vega (170mt), se hace casi imperceptible a la altura del Algodor y Valdecabas, mientras que la **meseta cristalina** tiene como principal rasgo morfológico el escarpe de pendientes fuertes y vertientes complejas, que son visibles entre el valle del Tajo y el bloque metamórfico de Toledo.

3.1.2.4 Suelos

El estudio identifica una amplia variedad de suelos dentro del término municipal, de dónde destaca:

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

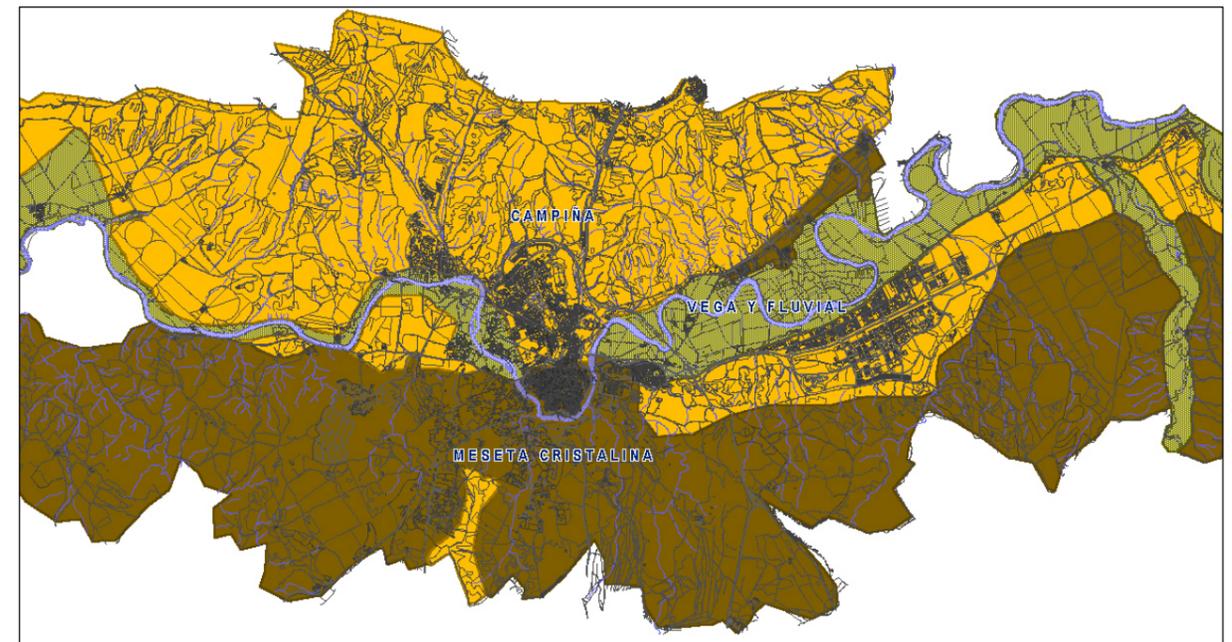


Gráfico nº 1: Morfología territorial del Tº municipal de Toledo

- Los **suelos de textura fina** que se desarrollan de arcillas, se encuentran al oriente del término municipal, son poco extensos pero se incluyen dentro de la vasta región conocida como La Sagra.
- los **suelos de rocas metamórficas o ígneas** que ocupan los territorios situados al sur del río Tajo y forman parte de la región conocida como La Plataforma de Toledo, son suelos poco evolucionados debido a que se desarrollan a partir de depósitos aluviales recientes, con una textura franco arenosa y limosa.

3.1.2.5 Vegetación

De igual forma, Toledo cuenta con una amplia variedad de vegetación por ser una zona de transición de diversos territorios biogeográficos, aunque el paisaje vegetal actual se encuentra altamente modificado por el hombre. Su localización dentro de la región mediterránea, hace que su vegetación responda a los parámetros característicos, que se reflejan en la vegetación de hoja dura, y cuyo árbol predominante es la encina.

Las mayores formaciones de encina, se localizan al sur y suroeste del término, mientras por el norte se localizan cultivos de regadío en la vega del Tajo y de secano a lo largo de los cerros.

3.1.2.6 Fauna

El municipio cuenta con la influencia del clima mediterráneo, que se caracteriza por presentar durante el verano altas temperaturas que repercute en una baja en el sistema hídrico, esta situación condiciona completamente el ecosistema de tal forma que las condiciones más favorables se producen en el período de primavera-verano.

La fauna de la zona es variada cualitativa como cuantitativamente, aunque está condicionada por el ecosistema que presenta la cuenca del Tajo. Esto se refleja en las zonas que presentan deterioro por erosión donde es marcada la baja presencia de una fauna variada. Las zonas que presentan mayor fragilidad por deterioro, se localizan en los montes al norte y sur del término municipal, así como la zona de ribera del río Tajo, que cuenta con escasos biotipos de alta fragilidad.

3.1.2.7 Hidrología

El río Tajo es el principal curso fluvial, sobre el que desagua toda la red. Los afluentes del río por su margen derecha drenan en la meseta cristalina, mientras que el resto de afluentes son arroyos que drenan en el borde de la meseta cristalina.

El principal acuífero de aguas subterráneas del municipio, esta ligado al nivel freático de la vega del Tajo, es un acuífero libre que se conecta al curso fluvial ofreciendo una buena accesibilidad al agua.

3.1.2.8 Diagnóstico de áreas relevantes

El estudio establece unos criterios y propuestas de ordenación y control ambiental, basados en los principios inspiradores de la Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza, junto con otras disposiciones normativas de ámbito autonómico y nacional, que se refieren a planificación territorial y al medio natural, que son igualmente utilizados en el proceso de Evaluación del Impacto Ambiental.

- Valores ecológicos, científicos, naturales o paisajísticos a proteger.
- Existencia de procesos y riesgos geológicos.
- Afecciones territoriales que limitan o condicionan el uso del medio rural.
- Existencia de recursos agrarios a mantener y potenciar.

A partir de este diagnóstico del medio físico por componentes característicos que integran el tema, el estudio determina siete áreas relevantes que cubren el término municipal:

3.1.2.8.a El río Tajo, cursos fluviales y ribera

Delimitación

Cuenta con una clara delimitación dentro del ámbito territorial, el curso del río agrupa linealmente un conjunto de biotipos, de alto valor ambiental en conjunción con rasgos hidrológicos y morfológicos. Esta área incluye las riberas y el cauce de otros ríos, que se encuentran en el municipio aunque con menor representación espacial: río Guadarrama, Algodor y Guajaraz.

Actual Situación

El régimen del río Tajo desde los años 50 cuenta con una regulación hidráulica que en la práctica, anula las situaciones de avenida desapareciendo la llanura de inundación y los sotos asociados a estas zonas que periódicamente se desbordaban. Es desde entonces que los terrenos han sido utilizados por labores agrícolas en detrimento de la foresta de ribera, generando una orla de árboles y arbustos en las orillas del río que se limitan a pocos metros e incluso desaparecen en algunos tramos.

El cauce del Tajo tiene estabilidad en su perfil longitudinal y transversal, artificialmente se mantiene por obras y azudes en el municipio, así como por los embalses aguas arriba. En el resto de cauces: Guadarrama, Guajaraz, Algodor y demás arroyos afluentes, existe una menor regulación y periódicamente son posibles los episodios de avenida.

Problemas Ambientales

- La delimitación del **deslinde del Dominio Público Hidráulico**, en los tramos del río Tajo en donde la presión de las actividades urbanas, industriales o simplemente de ocio y esparcimiento es más acusada. La clara delimitación de estos, tendrá una repercusión en la ordenación urbanística de la ciudad, al igual que una correcta asignación de usos del suelo compatibles con la cercanía al río.
- La **baja integración del río con los desarrollos urbanos**, esto hace necesario un tratamiento específico para estos espacios desde el Plan de Ordenación. Los condicionantes paisajísticos del Torno del Tajo como son: la topografía y el marcado modelado de las vertientes, no permiten un tratamiento extensivo en sus orillas. Esta situación, hace necesario un tratamiento especial de las vertientes, debido a las elevadas pendientes, que presentan problemas de estabilidad en materiales sueltos. Es un **espacio urbano con una extrema fragilidad paisajística**, que exige limitar cualquier actuación por su alta incidencia visual que interrumpa con la alta carga histórica y monumental del conjunto.
- Las actividades extractivas generan grandes inconvenientes, especialmente las que se encuentran en situación ilegal, al no contar con proyecto ni control de explotación, de esta forma no es posible determinar los daños que causa al cauce y riberas. Las actividades autorizadas deben contar con un **proyecto de restauración**. En algunos casos mediante la creación de láminas de agua adjuntas al cauce fluvial, pueden generar una situación interesante y deseable para el asentamiento e incluso cría y reproducción de variadas especies de fauna acuática.

Como principal problema del río Tajo a su paso por el municipio, tiene la **calidad de su agua** que es degradada desde aguas arriba, haciendo necesaria la revisión de la correcta depuración de las aguas residuales de los distintos barrios y urbanizaciones en el municipio.

Recomendaciones

- Adecuar y forestar el resto de las orillas del río Tajo, que estén en contacto con el suelo urbano.

- Comprobar el correcto funcionamiento de las redes y sistemas de saneamiento, así como la depuración de los desarrollos urbanos existentes y futuros.
- Vigilar las actividades extractivas que se localicen próximas al cauce dentro del ámbito competencial del ayuntamiento, para evitar la aparición de vertederos incontrolados de cualquier tipo de residuos.
- Estudiar la posibilidad de reconvertir antiguas zonas de extracción de áridos, en áreas de estancia y nidificación de aves, complementadas con observatorios y actividades didácticas en el medio fluvial.
- Delimitación de la llanura de inundación del Tajo y de todos los cauces fluviales y arroyos importantes, a su paso por el término municipal, con el fin de mantener estos suelos sin ningún tipo de instalación o edificación que pueda ser afectada por inundaciones.

Consideraciones derivadas de la legislación vigente

La Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza hace referencia a la autorización de actuaciones que suponen daños a ecosistemas acuáticos¹. Los cauces fluviales atraviesan los suelos urbanos y se hace necesario el **deslinde del dominio público hidráulico**, así como la colaboración competencial con el organismo de cuenca, para la realización de actuaciones y regulaciones de usos y actividades.

3.1.2.8.b La Vega cultivada: labores de regadío en aluviales y terrazas

Delimitación

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

Situación actual

La Vega del Tajo está constituida por un mosaico de grandes fincas históricas, organizadas a partir de los espacios delimitados por los meandros del río y los bordes externos de los niveles de terraza más bajo. Existe un predominio de labores intensivas y de regadío, a pesar de la toponimia de algunas zonas, como es el caso del paraje de El Soto en Berganza, la dehesa de Ahín, o la dehesa de Calabazas Alta.

La Vega cumple una **función articuladora** para las comunicaciones y las infraestructuras, por un lado por su cercanía con la capital y por constituir un corredor geográfico que facilita la implantación de la mayoría de los usos y actividades humanas. El crecimiento urbano de la capital se ha generado debido a la presencia de la Vega Baja, es el caso del Polígono indus-

trial, Santa María de Benquerencia o el Barrio de Santa Teresa. En el borde de estos ensanches se localizan las instalaciones especiales como son: el recinto ferial, los complejos hospitalarios, las nuevas autovías y próximamente el pasillo ferroviario de alta velocidad.

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

Problemas ambientales

- Franjas de los sistemas de comunicación e infraestructura

Se relaciona con la disposición espacial de estos usos, que generan una importante **fragmentación del suelo**: en polígonos sobre el cauce del río, carreteras, líneas de ferrocarril y trazas de infraestructuras entre otros. Esta situación se genera con más inconvenientes en las cercanías a la capital y será de mayor incidencia en el futuro trazado del tren de alta velocidad que por condiciones topográficas accederá por la Vega.

- Graveras-basureros

Las **explotaciones** son el principal problema en la Vega. Es necesario que las explotaciones legales cuenten con un plan de restauración una vez culminada su explotación. Las ilegales o abandonadas, deben asumir una serie de medidas drásticas debido a la dificultad que produce su recuperación.² Las **canteras abandonadas** se localizan en el borde de la vega, en los sedimentos arenosos y arcillosos, y en algunos niveles de terraza fluvial más elevados.

La acumulación de **basuras** se produce en los barbechos y en las fincas abandonadas, próximas a las zonas urbanas e industriales. El entorno urbano está altamente degradado por la desaparición del paisaje agrario de la Vega: el paisaje rural, es el recurso más demandado como expresión de calidad ambiental.

- Contaminación de acuíferos

Se generan por los vertidos y lixiviados, en las graveras y basureros. La Vega del Tajo y así como los fondos de valle de los cursos fluviales que se recogen, están formados por depósitos muy permeables, que por la naturaleza de sus materiales son vulnerables a la contaminación. Convirtiéndolos en sitios adecuados para la instalación de vertederos de cualquier clase, de afluentes líquidos o de balsas de decantación.

- Escasez de arbolado

El cauce fluvial de la Vega Baja, cuenta con pocos árboles debido a su tala en los caminos, en las lindes entre parcelas y en los pequeños escarpes entre las terrazas fluviales.

¹ En donde dice que " se someterán a previa autorización de la Consejería las actuaciones que modifiquen la composición o estructura de la vegetación de ribera, emergente o sumergida de los ecosistemas acuáticos y las de la fauna ribereña ... o acuática..."

² Las canteras abandonadas suelen acumular vertidos inertes entre otros, donde se incluyen metales pesados altamente peligrosos para los acuíferos. La actividad de extracción de áridos y transporte, generalmente tiene un doble proceso en el que se rellena con vertidos incontrolados el extremo excavado, sin tener certeza en los residuos depositados, que comúnmente generan lixiviados que pasan de forma directa a los sistemas acuíferos.

Se encuentra en mayor proporción el cultivo de herbáceos que el de árboles frutales o forestales, existen pocas parcelas, y los arboles de la vega se limitan a los perímetros de instalaciones agropecuarias, haciendas y casas de labor.

Recomendaciones

- **Adoptar medidas en la ocupación de los suelos de vega**, en las actuaciones y actividades que destruyan la capa edáfica. No es adecuado el consumir suelo para la implantación de zonas residenciales. Los usos relacionados con las redes de infraestructura y comunicaciones, deberían localizarse en sitios como **pasillos verdes pero con una mínima ocupación**. Los suelos industriales y de actividades especiales deberían consumir el suelo vacante destinado a tales usos, antes de buscar nuevas ubicaciones.
- **Control sobre las actividades extractivas** para evitar las explotaciones ilegales y la aparición de vertederos y basureros incontrolados. Se propone implementar un **programa de sellado y tratamiento de extracciones** abandonadas mediante el vertido controlado de escombros inertes y el establecimiento de una tasa para financiar la actuación.
- **Fomentar el arbolado en la vega fluvial**, a efectos de mejorar el entorno paisajístico compatible con los cultivos de regadío. La vega tiene las mejores condiciones para la localización de árboles de todo el municipio.

La Vega del Tajo y los suelos aluviales son un recurso natural de gran valor por su sostenibilidad y su potencial para la productividad: Un plan para uso agrario puede convertirla en una zona con un alto rendimiento económico.

Consideraciones derivadas de la legislación vigente

Con la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, los suelos incluidos dentro del área de diagnóstico se deben clasificar como Suelo Rústico de Protección Estructural por el potencial para el aprovechamiento agrícola, forestal, hidrológico... El resto de los suelos se deberían clasificar como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

3.1.2.8.c Encinares y el monte denso

Delimitación

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

Situación actual

Algunas dehesas se conservan en buenas condiciones, donde es posible encontrar una buena parte de la diversidad característica del territorio, existen otros encinares semejantes en la

franja de Las Nieves - La Cruz - Calabazas Bajas. En estas existen islas de olivares y algunos frutales que en conjunto presentan un buen estado de conservación. Los montes que se localizan al **nordeste del término municipal son de suelos arenosos con una notable mancha de dehesa que se extiende entre Pinedo y Valdecubas**.

Se manifiesta una alta biodiversidad de la foresta mediterránea, constituyendo importantes enclaves faunísticos por la presencia y variedad de especies, propias de estos ambientes. El régimen de propiedad y gestión agraria de carácter unitario, se produce en estas fincas como **una de las razones que pueden explicar el buen estado de conservación, así como su naturalidad y resistencia a las actividades humanas depredadoras del medio**.

Problemas ambientales

Su **principal amenaza resulta ser el cambio de usos y actividades**, que se produce tanto en ellos como en sus proximidades, en mayor medida en sus proximidades. Existe un modelo de transformación socio – territorial, producto del cambio de comportamiento social, cuando un grupo social con poder adquisitivo busca zonas de mejor calidad ambiental para su residencia y ocio, como: la Urbanización Monte-SiÓN, Santa María de Benquerencia y las fincas de Las Nieves y La Cruz.

Las modificaciones que se producen cambian el equilibrio de usos en los encinares por aumento de usos urbanos, recreativos, y de ocio consuntivo, lo que origina una pérdida progresiva de elementos edáficos, del sustrato arbustivo y herbáceo, de fauna asociada y de otros componentes básicos del monte, al igual que un aumento de la erosión .

Recomendaciones

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

Consideraciones derivadas de la legislación vigente

El Plan de Ordenación debe fijar la clasificación adecuada para una correcta ordenación y protección de estos encinares, teniendo en cuenta el art. 47 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, que lo apunta como suelo rústico de protección.

3.1.2.8.d Cultivos de secano extensivos y pastizales

Delimitación

Se localiza en **diferentes zonas del municipio** de forma extensa y con una compleja distribución.

Situación actual

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

Problemas ambientales

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

Recomendaciones

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

Consideraciones derivadas de la legislación vigente

De acuerdo con la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, los suelos que estén en esta área de diagnóstico, y no resulten necesarios para el desarrollo urbano, deben clasificarse como suelo rústico de reserva o de protección estructural por su potencial para aprovechamiento agrícola, forestal, hidrológico, etc.

3.1.2.8.e Mosaico de cultivos leñosos, dehesas claras y matorrales

Delimitación

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

Problemas ambientales

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

Recomendaciones

- Un efectivo mantenimiento de las actividades agrarias y control en el correcto desarrollo de las mismas en relación con los aprovechamientos, se obtiene sin la degradación del medio natural. El establecimiento de buenas prácticas agrarias con la plantación de lindes arbolados de otras especies adaptadas a las condiciones de suelo y clima.
- La recuperación de las dehesas aclaradas y la plantación de arbolado autóctono en los márgenes de los caminos y veredas.

Consideraciones derivadas de la legislación vigente

El Plan de Ordenación debe fijar la clasificación adecuada para la correcta protección de estas áreas de cultivo y arbolado en concordancia con el art. 47 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.

3.1.2.8.f Cigarrales y residenciales de baja densidad

Delimitación

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

Situación actual

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

Problemas ambientales

Los Cigarrales y la zona de incidencia visual desde la ciudad, tiene como reto principal: **mantener y conseguir un aumento general de la calidad paisajística**. La actuación debe estar dirigida a la mejora de condiciones ambientales de los elementos que generan el paisaje intrínseco, junto con una mayor intensidad en las labores de vigilancia, limpieza y ornato. A estos se suman otros factores geográficos o físicos que tienen relación con la incidencia de vistas, el potencial de visualización, la condición de miradores y otros elementos conspicuos por su fisonomía.

Recomendaciones

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

Consideraciones derivadas de la legislación vigente

Actualmente se encuentran en suelos urbanos y urbanizables, con el régimen urbanístico correspondiente al planeamiento vigente. Los suelos no urbanizables protegidos deberían mantener el nivel de protección como suelos rústicos y los intersticios de suelos no urbanizables que estén incluidos deberían tener un estudio específico para su correcta ordenación.

3.1.2.8.g Áreas urbanas, industriales e infraestructurales

Delimitación

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

Situación Actual

Los **suelos urbanos consolidados se excluyen del diagnóstico**, al ser objeto de un tratamiento específico y detallado en la redacción del Plan de Ordenación. En cambio están incluidos **los suelos urbanos y urbanizables no edificados ni ocupados, como son los suelos de borde de ciudad, espacios libres y todos los que sufren de la presión por proximidad con las actividades urbanas.**

Problemas ambientales

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

Recomendaciones

Una **directa actuación por ordenación, normativa y ordenanzas**, de acuerdo con lo que establezca el Plan de Ordenación para estos suelos clasificados actualmente como urbanos o urbanizables.

Consideraciones derivadas de la legislación vigente

No resulta oportuno el cambio de la clasificación urbanística del suelo en las zonas de borde y sí la aplicación correspondiente de las Normas y Ordenanzas propias que establezcan el Plan de Ordenación, junto con las que señale la legislación sectorial.

3.1.2.9 **Propuesta de modelo de ordenación**

Es necesario en la redacción del Plan de Ordenación de Toledo, tener en cuenta las áreas relevantes según el diagnóstico expuesto para definir un modelo de ordenación, que se adecue a lo establecido por la **Ley 2/1998 en su artículo 24** que establecen las **determinaciones para la clasificación del suelo que deberían ser incluidas en el Planeamiento General**, dentro de la misma ley el art. 47 establece la pertenencia a determinados terrenos a la clase de suelo rústico.

Algunos de estos elementos del territorio municipal han de ser objeto de protección urbanística mediante su inclusión como suelos rústicos protegidos.

3.1.2.10 **Propuesta previa de normas reguladoras**

Estas normas deben seguir las determinaciones expuestas en el apartado 1.2 del artículo 50, el artículo 54 y siguientes al régimen del suelo rústico de la Ley 2/1998.

3.1.2.11 **Propuesta de control ambiental**

La propuesta de control ambiental del estudio se ve modificada sustancialmente, ya que entra en vigor de la Ley 5/1999, de Evaluación de Impacto Ambiental. El estudio expone un procedimiento que tiene directas incidencias sobre este trabajo, como son:

- La evaluación ambiental de estos planes, remitirá la totalidad de la documentación, incluyendo anejos y cartografía.
- La documentación presentada debe contar con un buen nivel de detalle que permita una evaluación preliminar de la incidencia ambiental.
- El órgano ambiental podrá requerir de información complementaria que amplíe algún aspecto.
- El art. 25 de Ley 5/1999 establece que dicha evaluación preliminar será requisito necesario para su aprobación y su contenido será vinculante, como las prescripciones obligatorias de esta evaluación deberán incluirse expresamente en el Plan.

3.1.2.12 **Valoración del documento**

El documento analizado es bastante riguroso en la toma de datos y en la información básica generada, información que luego resulta de gran utilidad para generar un diagnóstico urbanístico del medio físico completo de Toledo.

El estudio hace una descomposición de los principales elementos que conforman el medio físico para llegar a una catalogación y descripción de cada uno de ellos, a partir de lo cual delimita las unidades de diagnóstico: divide en siete **unidades ambientales** el término municipal de Toledo. En estas unidades, se identifican problemas concretos que aquejan a la lógica estructural del territorio y que con el tiempo han llegado a transformarla modificándola en su uso y conformación física. Las unidades son:

1. El río Tajo, cursos fluviales y ribera
2. La Vega cultivada: labores de regadío en aluviales y terrazas
3. Encinares y el monte denso
4. Cultivos de secano extensivos y pastizales
5. Mosaico de cultivos leñosos, dehesas claras y matorrales
6. Cigarrales y residenciales de baja densidad

7. Áreas urbanas, industriales e infraestructurales

Cabe destacar dentro de las unidades que presentan un mayor riesgo a ser transformadas, por inadecuada explotación se encuentra la unidad 3. Encinares y monte denso. La actividad cinegética y los usos agropecuarios tradicionales que se complementan con esta actividad permiten su pervivencia, de lo contrario el sistema existente desaparecería. Esta unidad se localiza en los montes del nordeste del término entre Toledo y Valdecubas, este conjunto actualmente presentan un buen estado de conservación, pero resulta importante su preservación. Esto también ocurre en mayor magnitud, con las unidades 4. Cultivos de secano extensivos y pastizales, y con la 5. Mosaico de cultivos leñosos, dehesa claras y matorrales. Las dos unidades se localizan en la zona norte del término municipal, lo que valoriza la zona por la biodiversidad que contiene, así como por su alto valor paisajístico y ambiental.

Es importante resaltar la importancia ambiental, paisajística, estructuradora del sistema de la Vega del Tajo.

En cuanto a los **inconvenientes** que se presentan en el documento, se encuentran:

- Hace falta una valoración global que recoja los temas trabajados y se traduzca en propuestas específicas interrelacionadas.
- Se echan de menos unas ordenanzas concretas. Las ordenanzas, citadas y planteadas al principio del informe, terminan al final en un capítulo que aborda el tema, desde un punto muy genérico, convirtiéndose en consideraciones puntuales, que no se encuentran estructuradas dentro del documento como un capítulo de grandes conclusiones.
- El no contar con la cartografía original en formato digital disponible para el equipo redactor, ha hecho necesario emplear un esfuerzo importante parte del tiempo en la digitalización de la información de este estudio, trabajo que significa una duplicación de esfuerzo, puesto que ya se hizo para el propio estudio.

El siguiente cuadro contiene la relación de planos que acompañan al trabajo, con algunas consideraciones sobre los mismos.

Cuadro nº 1: Relación de planos del Estudio de Medio Físico

Nº de plano	Nombre del Plano	Contenido	Escala	No. de hojas	Fuente	Observaciones
1	Esquema de litología y relieve.	Delimitación de unidades y características del terreno.	gráfica	2 –A3		No señala fecha ni fuente de los datos.
2	Esquema de suelos.	Delimitación de las unidades que conforman las distintas clases de suelo.	gráfica	2-A3		No señala fecha ni fuente de los datos.
3	Esquema de vegetación.	Delimitación de las diferentes unidades por biotipos.	gráfica	2-A3		No señala fecha ni fuente de los datos.
4	Esquema de biotipos.	Delimitaciones de unidades por fauna y vegetación.	gráfica	2-A3		No señala fecha ni fuente de los datos.
5	Esquema de	Identificación de elementos	gráfica	2-A3		No señala fecha ni

Cuadro nº 1: Relación de planos del Estudio de Medio Físico

Nº de plano	Nombre del Plano	Contenido	Escala	No. de hojas	Fuente	Observaciones
	paisaje y sitios arqueológicos.	que determinan y dominan el paisaje, localización de sitios arqueológicos.				fuentes de los datos.
6	Áreas de diagnóstico.	Delimitación de las unidades ambientales clasificadas como áreas de diagnóstico.	gráfica	2-A3		No señala fecha ni fuente de los datos.
7	Mapa de Usos Globales e infraestructuras.	Delimitación de usos del suelo.	1:10.000	31 – A2	Plano del término municipal de Toledo 1:10.000	No señala fecha ni fuente de los datos.
8	Mapa de Unidades Ambientales	Delimitaciones de las unidades ambientales	1:10.000	31- A2	Plano del término municipal de Toledo 1:10.000	No señala fecha ni fuente de los datos.

En el siguiente esquema gráfico se sintetiza el diagnóstico por Unidades Ambientales

· CUADRO DE UNIDADES AMBIENTALES DE DIAGNÓSTICO ·

· PROBLEMAS ·

1. El río Tajo, cursos fluviales y ribera

- Baja interacción del río con la ocupación urbana.
- Presión de las actividades urbanas
- Inconvenientes de las actividades extractivas.
- Baja calidad del agua del río Tajo a su paso por el municipio.

2. La Vega cultivada: labores de regadío en aluviales y terrazas

- La fragmentación del suelo por diferentes usos sobre el cauce del río.
 - Graveras-basureros
 - Contaminación de acuíferos
 - Escasez de arbolado

3. Encinares y el monte denso

- Amenaza por el cambio de usos y actividades, por no adecuados en los encinares.

4. Cultivos de secano extensivo y pastizales

- Pérdida de suelo por erosión e inadecuadas prácticas de laboreo

5. Mosaico de cultivo, leñosos, dehesas claras y matorrales

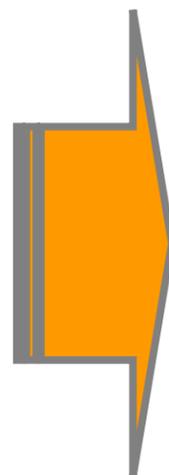
- Transformación del paisaje vegetal por actividades agrarias

6. Cigarrales y residenciales en baja densidad

- Deterioro de la calidad paisajística y condiciones ambientales

7. Áreas urbanas, industriales e infraestructurales.

- Degradación en áreas de borde de ciudad.



· PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN ·

1. El cauce y las riberas del río Tajo, constituyen un elemento paisajístico de primer orden, como elemento lineal que articula la conexión de paisajes y hábitats de importante biodiversidad.

- Tratamiento especial de las vertientes.
- Delimitación de la zona de deslinde del Dominio Público Hidráulico del Tajo, y de todos los cauces fluviales.
- Proyecto de restauración.

2. El corredor geográfico funciona como soporte de comunicaciones e infraestructuras, la vega baja y los suelos aluviales son un recurso natural de gran valor por su sostenibilidad y su potencial para la alta productividad.

- Plan de restauración y control de las actividades extractivas
- Programa de sellado y tratamiento de extracciones abandonadas
- Plan de reforestación

3. Resultan especiales enclaves faunísticos de la foresta mediterránea, por la presencia y variedad de las especies propias de estos ambientes. El mantenimiento de los usos agropecuarios tradicionales que complementen las actividades cinérgicas.

4. La diversidad faunística y la riqueza cinegética del municipio, dependen de estos cultivos y pastizales tanto como de los montes y matorrales adyacentes a estas áreas.

5. Mantenimiento de las actividades agrarias y control de las mismas en relación con los aprovechamientos para el mantenimiento de los recursos productivos sin degradación del medio natural.

6. Resulta una zona de alta incidencia visual y con cierto potencial de vistas, desde el norte de Pozuela hasta el curso fluvial del Tajo. Mejora del entorno y de la urbanización con determinaciones de incidencia paisajística.

7. Son suelos de un alto valor que resultan el límite de la ciudad, y futuro suelo urbano.

Actuación directa por ordenación, normativa y ordenanzas.

3.1.3 Actividad comercial

3.1.3.1 **Introducción**

El siguiente estudio fue realizado como parte de la información previa necesaria para la revisión del Plan de Ordenamiento Municipal de Toledo, por Ezquiaga, Arquitectura, Sociedad y Territorio S.L. en 1999.

Se inicia con una reflexión general del comercio en España, y en los cascos históricos, para llegar a la caracterización particular del comercio toledano. El soporte documental, así como las bases de datos son datos suministrados por el IAE, a partir de los cuales se hace una valoración de la situación actual de la actividad comercial y de la potencial. Se destacan aspectos, económicos y de localización, que permiten llegar a un diagnóstico integral, que concluye con el planteamiento final de algunas propuestas de intervención a diferentes escalas.

Se identifican varios ejes comerciales en cada núcleo urbano, así como la especialización que cada uno tiene, que es fiel representación del actual modelo de territorial de Toledo, que presenta una alta dispersión en sus asentamientos, generándose un difícil sostenimiento por los elevados gastos de mantenimiento en infraestructuras y viarios.

3.1.3.2 **Encuadre General**

3.1.3.2.a Análisis economico-territorial de las actividades comerciales

El estudio identifica las tendencias sociales en España, que tienen alguna incidencia sobre la actividad comercial, y están determinadas por los procesos de transformación, así como por las tendencias de cambio en el sector comercial, que se representan en:

- a. El envejecimiento de la población.
- b. El incremento de la movilidad.
- c. El movimiento de la población urbana hacia la periferia metropolitana.
- d. El incremento tendencial de la renta familiar disponible.
- e. El incremento de la disponibilidad de tiempo libre.
- f. La tendencia a una mayor selectividad en la compra.

Las transformaciones urbanas y territoriales, se manifiestan en:

- a. La globalización económica.
- b. La creciente movilidad de la actividad económica.
- c. Los procesos de congestión y declive de las áreas urbanas.

- d. La formación de una nueva “geografía” de la ciudad – región.

Los pequeños comercios de los centros urbanos españoles y en general los europeos, se encuentran en una difícil situación por la competencia que supone la aparición de grandes superficies comerciales que se localizan en la periferia. Aunque existe una importante consideración de los centros como parte del patrimonio cívico y elemento clave de la identidad local de las ciudades, que se refleja e incide en la actividad comercial. El comercio recibe un tratamiento limitado en la legislación del suelo y en los planes municipales.

La actividad económica como su estructura y dinámica del sector comercial, está condicionada por las tendencias demográficas de la población residente en el término municipal, como por su área de influencia. El estudio desarrolla un análisis a partir de dos niveles de desagregación espacial, uno a **partir del municipio visto como un todo**, que busca generar cierta homogeneidad que permita hacerlo comparable con otros centros urbanos dentro del área de influencia, su provincia o su comunidad autónoma. Un **segundo nivel**, que hace una **subdivisión del término municipal en distritos o barrios**, para determinar las tendencias demográficas intramunicipales y las áreas en declive o potencialmente recesivas, a partir de las características de la población residente, que permite obtener:

- a. Una caracterización socio-económica general de la ciudad.
- b. Una caracterización y problemática del comercio en la ciudad: análisis de oferta y demanda
- c. Un ajuste entre oferta y demanda comercial

3.1.3.2.b Los espacios comerciales y la normativa

Legalmente las actividades comerciales se encuentran incluidas en la categoría general de equipamientos urbanos. El Reglamento de Planeamiento establece como obligatorio el efectuar módulos mínimos de reserva de equipamiento comercial, dentro de los nuevos desarrollos residenciales, en un rango que ronda de 1 a 4 m²/vivienda en función del tamaño de la unidad residencial.

Esta consideración, cuando las actividades comerciales están catalogadas como elementos que hacen parte de los sistemas generales de equipamiento comunitario, en la misma categoría con las dotaciones administrativas, culturales, docentes y sanitarias, genera cierta confusión en **la ley**, ya que se **desconoce la verdadera dinámica de la actividad comercial**, igual que las funciones diferenciales que organiza en su entorno, muestra del vacío normativo y de las determinaciones concretas de los planes, esto favorece la adopción de soluciones de hecho que han viabilizado de una u otra forma la implantación de nuevos desarrollos comerciales, como es el caso concreto: de las grandes superficies comerciales.

El análisis de los Planes Generales de las grandes ciudades españolas, pone de manifiesto, que prácticamente la totalidad de los instrumentos carecen de una estrategia comercial explícita, esto mismo ocurre con los temas relacionados con las actividades comerciales en los Centros Históricos. La instalación de grandes superficies, genera la discusión en relación, al planeamiento urbano y la estrategia comercial - territorial de escala regional, así como la necesidad de establecer baremos de evaluación del impacto comercial y territorial en las nuevas implantaciones.

3.1.3.3 Toledo en Castilla – La Mancha

Análisis socio-demográfico municipal

El desarrollo de la ciudad está condicionado por la protección de su medio natural, de su patrimonio artístico y por el trazado de las principales infraestructuras territoriales, lo que ha generado un **crecimiento discontinuo que no termina de integrarse en el espacio metropolitano de Madrid**.

Toledo **concentra actividades del sector público**, que se refleja en el desarrollo socioeconómico de la ciudad. El efecto sede ligado con la presencia de la administración regional, local y estatal representativo dentro del contexto de la Comunidad. La conformación física de su estructura presenta uno de los mayores problemas en cuanto a una alta fragmentación entre sus distintos barrios, que representa un problema de partida, y se refleja directamente en la oferta comercial de la ciudad. Especialmente en las grandes superficies comerciales inexistentes en la ciudad, lo que ha provocado el desplazamiento de los toledanos hacia otras áreas fuera de la ciudad.

Entorno socioeconómico

La reciente evolución socioeconómica de la región de Castilla – La Mancha ofrece un perfil de una realidad económica diversificada, con un elevado potencial de crecimiento.

Toledo, **presenta una marcada tendencia a la terciarización de la economía**, aprovechando las economías externas derivadas de la concentración industrial, así como su papel vertebrador y multiplicador de infraestructuras. El modelo se caracteriza por un intenso **crecimiento demográfico de las provincias más próximas a la región de Madrid** y Comunidad Valenciana.

Castilla-La Mancha también cuenta con una especialización en el sector industrial y en el sector primario, que se enmarca por el proceso de terciarización de su tejido económico. El tejido productivo regional intenta de una u otra forma aprovechar las ventajas de localización, generadas por la proximidad con Madrid y el Arco Mediterráneo, con la mejora de las infraestructuras de comunicación con el interior. El mercado que tiene la industria regional, cuenta con algunos productos de débil demanda como: el calzado, el textil y la alimentación. En general el tejido empresarial de **la región castellano-manchega se caracteriza por un alto predominio de la pequeña y mediana industria**.

Estructura económica

- Alta especialización de las actividades de servicios, lo que ha fortalecido el sector terciario frente a las actividades industriales y agrarias.
- Toledo como producto cultural de alta calidad ha impulsado la especialización de la estructura económica en dos vertientes: la hostelería - restauración y el comercio especializado.
- Un crecimiento demográfico por la localización de la administración regional y por las ventajas de su situación frente a Madrid en términos de distancia, que se refleja en un crecimiento de las necesidades de equipamiento comercial.

- La industria no presenta nuevas dinámicas luego de la implantación del polígono industrial en los años 60, dejando reducida su aportación durante los últimos años.
- Una excesiva compartimentación entre sus distintos barrios, lo que constituye un problema urbanístico de partida: en donde las grandes superficies comerciales compiten con el comercio minorista de la ciudad.
- Toledo comparada con el resto de capitales y ciudades medias en España, cuenta con poca trascendencia como centro de servicios, en cambio si cuenta con una intensa especialización turística.

3.1.3.4 Afecciones de Escala Municipal

Autovía de Castilla-La Mancha

La **autovía Maqueda-Tarancón**, proyecto del Ministerio de Fomento, que busca la conexión de las autovías N-III y N-V sin pasar por Madrid, sino atravesando Toledo. Su trazado actual se localiza sobre el trazado de la circunvalación norte de Toledo, pasando por Buenavista, y por el tramo de autovía que comunica el polígono de Santa María de Benquerencia con el centro urbano como parte de la nueva autovía. Las directas afecciones de esta vía sobre Toledo son: el **aumento de la accesibilidad a la ciudad en la dirección este-oeste, en contraposición con la actual dominante norte-sur de la N-401**.

Bordes del término municipal

Al norte, en el límite con el municipio de Olías del Rey, **se conforma un área comercial lineal** apoyada en las vías de servicio de la autovía de Madrid. El Plan General vigente clasifica franjas de suelo urbanizable a ambos lados de la autovía, contrariamente a lo establecido por el PECH que impone una protección de visuales en los accesos a la ciudad que impide la materialización de los correspondientes planes parciales. Esto ha determinado la conformación de una zona comercial en primera línea de carretera apoyada en las vías de servicio y en las zonas residenciales justo en el límite de Olías.

Esta ordenación de actividades comerciales no le corresponde a Toledo pero le afecta en la medida en que el equipamiento comercial de Olías es el más cercano para los vecinos de esas urbanizaciones. Los municipios del sur concentran un gran número de viviendas unifamiliares agrupadas en urbanizaciones situadas junto al límite del término. Los nuevos desarrollos comerciales pueden atraer compradores a la ciudad, lo que requeriría de un planeamiento de escala supramunicipal.

Incidencia real del planeamiento en el sector comercial

La revisión del conjunto actual del municipio de Toledo y el plan de 1986, así como los documentos de desarrollo plantean una serie de reflexiones generales de donde cabe resaltar:

- a. El plan propone la consolidación del casco histórico como principal “centro cívico - comercial del municipio”.
- b. El polígono industrial de Santa María de Benquerencia, es un espacio que forma parte del municipio de Toledo pero que debido a su distancia, tiene una percepción de núcleo autónomo.

c. Palomarejos norte está catalogada por el Plan como un área de centralidad “cívico – comercial”, con equipamiento de oficinas y comercios.

- En la zona urbana central

Las superficies medias se sitúan en el ensanche del norte del casco: la zona entre Santa Teresa y Covachuelas concentra un gran número de locales; el entorno de la plaza de Toros y Av. Villalba Riquelme, sólo prohíben usos que generen incomodidades o molestias a las viviendas colindantes.

- En el Polígono

La ordenanza permite la instalación de establecimientos de mayoristas y minoristas, ligados a bienes no alimenticios, que se concentran sobre la calle Río Jarama.

- La localización del pequeño comercio

El pequeño comercio del casco se dispone sobre los principales ejes comerciales, como son la calle comercio, calle de la Trinidad, calle de Sto. Tomé, que paulatinamente han ido perdiendo su vitalidad a medida que la población de los barrios ha descendido, generándose una vacante importante de locales comerciales. Estas vacantes no resultan únicamente por el cierre de negocio, sino muy a menudo son consecuencia del cambio a otro comercio de mayor tamaño en otro barrio. En los ensanches del norte, el comercio pequeño cuenta con menos restricciones derivadas del planeamiento. Los locales se localizan en torno a las calles de mayor densidad edificatoria.

Características estructurales del comercio

El comercio es uno de los pilares económicos que soporta el sistema productivo de Toledo, lo que demuestra una intensa participación de las actividades comerciales de Toledo. A partir de los 80 se produce una intensa transformación de las formas comerciales como de los hábitos de compra de la población que se reflejan directamente en el sector de la distribución comercial afectando a la gestión y venta, como a la localización espacial de las actividades y tipologías comerciales.

Dentro de los rasgos principales del comercio minorista en Toledo, es su sobresaliente situación en el mercado de productos de consumo. El término municipal de Toledo presenta una importante dotación comercial en relación con la población que habita dentro del término.

La elevada densidad comercial que presenta con predominio del pequeño comercio, lleva a la especialización del comercio, que es posible identificar en la oferta comercial por zonas. Se delimitaron 8 zonas de estudio, diferenciadas que presentan las siguientes características estructurales de tamaños y tipologías comerciales:

a. Casco histórico

El núcleo central se caracteriza por haber soportado todo el crecimiento de la ciudad, cuenta con el típico comercio generado por su localización, en el que predominan los comercios especializados que dependen de los flujos de visitantes. El comercio del núcleo se concentra

en las calles Comercio, Hombre de palo, Trinidad, Santo Tomé, Ángel, Martín Gamero, Tornerías, La Plata y Toledo Ohío.

El patrón de oferta del casco presenta una concentración de tiendas especializadas en bienes de equipamiento personal y del hogar. La presencia de comercio de bienes perecederos es limitada y oferta que se canaliza por supermercados que completan la oferta de productos. Los mayores tamaños se encuentran en las ramas de alimentación: pastelerías, tiendas de confección y calzado, tiendas de electrodomésticos y floristerías.

Los principales problemas para el desarrollo comercial del Casco son:

- La antigüedad y dimensión de los locales para el desarrollo de nuevas formas comerciales.
- La dificultad de accesibilidad y abastecimiento por el tráfico rodado.
- El predominio de población en edad avanzada que no presenta ninguna demanda en el cambio de productos y servicios.
- La inexistencia de iniciativas de ordenación y gestión común de la oferta.

b. Santa Teresa – Palomarejos

Es la zona comercial del ensanche de la ciudad donde se concentra la mayor dotación de suelo comercial, fuera del polígono. Se localiza entre las calles de la Av. de Barber, Martínez Simánicas, Potosí, Colombia y México, aglutinando una gran cantidad de comercios minoristas, que responden principalmente a tiendas especializadas.

c. Avenida de Europa

Esta zona comprende las calles en torno al Centro Comercial Zoco Europa, de reciente creación. La población que habita esta zona es de renta media-alta, en edificios de manzana cerrada de nueva construcción. La oferta esta marcada por la centralidad que ejerce Zoco Europa, con el comercio de alimentación, en torno al cual se localizan pequeños comercios especializados en bienes de equipamiento personal. En general se trata de una zona que no ha concluido su desarrollo comercial, cuenta con locales a ocupar a medio plazo.

d. Cardenal Tavera – Marqués de Mendigorría – Avda. de Madrid

Esta zona es la entrada histórica a la ciudad por el tráfico rodado, que incide directamente con la configuración lineal del comercio, así como con la especialización en establecimientos de accesorios para el automóvil. En conjunto toda la dotación de superficie comercial se produce en torno a las calles que lo configuran: Cardenal Tavera, Marqués de Mendigorría, Avda Madrid y Avda. General Villaba Riquelme.

e. Buenavista

Es la zona que cuenta con mayor dinámica poblacional de Toledo, que se refleja en el aumento y concentración de establecimientos comerciales. Es una zona en transformación y con un potencial futuro, con la localización del hipermercado, que afectaría la estructura

comercial existente sobre las calles de la Av. Irlanda y Ronda de Buenavista. El **comercio existente se especializa en alimentación de productos frescos**.

f. Santa Bárbara

Tiene **condición de barrio periférico** de Toledo, lo que lo ha dotado de cierta independencia respecto a la dinámica seguida por la ciudad. Presenta un crecimiento estable en población, dotaciones y tipologías de establecimientos comerciales. El comercio se localiza sobre las calles de Avda. de la Rosa, Avda. Santa Bárbara y Esparteros.

Santa Bárbara es uno de los barrios, donde **se produce el mejor ajuste entre oferta y demanda, en el campo alimentario**. En líneas generales existe un equilibrio entre la oferta - demanda de bienes de consumo diario y ocasional, lo que genera un cierto círculo cerrado que no ocurre en los demás casos.

g. Polígono de Santa María de Benquerencia

Este desarrollo industrial de los años 60, se ha convertido en un lugar residencial que cuenta con una importante presencia comercial. Actualmente es la zona con la **segunda mayor superficie de comercio minorista**, que se estructura a lo largo de las calles Río Alberche y Guadarrama.

h. Eje Jarama

Esta zona **se especializa en comercio mayorista, combinando la prestación de servicios minoristas**. Se especializan en comercios típicos de polígonos de carretera como pueden ser: concesionarios de coches, y maquinaria, así como tiendas de accesorios, no cuenta con establecimientos de alimentación, que contrariamente se localizan en Santa María de Benquerencia.

3.1.3.5 El comercio según la base municipal del IAE

La información utilizada por este estudio es la suministrada por el IAE que tiene como base información de superficies útiles, no construidas. La información no cuenta con datos del polígono, por esta razón, no se encuentra incluido dentro del análisis realizado por el estudio.

Los ejes delimitados, son una forma de homogeneizar la información suministrada por la base de datos del IAE, que permite realizar comparaciones. La localización de acuerdo a la superficie en m² del número de locales comerciales, destaca varios ejes comerciales. En donde destaca el casco histórico, por concentrar el mayor número de locales de menor tamaño, que se localizan principalmente sobre la c/Comercio y sus ramificaciones, así como el trayecto entre las puertas de Bisagra y Cambrón; En el polígono se destacan las calles de Alberche y Guadarrama en la zona residencial y la c/ Jarama en la zona Industrial.

El ensanche, cuenta con una importante concentración de locales en torno al barrio de Santa Teresa y la zona este de la Av. Barber, Reconquista, la Avda. General Villalba-Riquelme también concentra comercio el eje del ramal noroeste de la Ronda de Buenavista. El sector de la avenida Europa tiene poca importancia aún en superficie, dado su reciente desarrollo, aunque actualmente se complementa con el centro comercial.

El barrio Santa Teresa cuenta en todos sus bajos con comercio, mientras que en el barrio Santa Bárbara, la Avda. Santa Bárbara, la Avda. de La Rosa, el comercio empieza a crecer por las ramificaciones interiores, así como Esparteros concentran el mayor número de locales comerciales. En el acceso desde Madrid con una estructura pequeña pero de gran actividad, se encuentra la zona de Cardenal Tavera.

Mientras el polígono localiza el comercio, en la zona industrial sobre la c/Jarama y en la parte residencial, la Avda. Guadarrama, la c/Río Valdemarías y Río Alberche.

El estudio localiza las actividades por especialidades, lo que lo lleva a identificar ciertos sectores que aglutinan actividades comerciales. En el caso del **equipamiento personal**, se localiza con alguna incidencia en el **barrio de Sta. Teresa - Palomarejos**, en el **centro histórico** con una alta concentración sobre la calle comercio, la calle del Angel y Santo Tomé. El **equipamiento de hogar** se concentra en el **casco y Santa Teresa - Palomarejos**. En cuanto a los locales que se **especializan en salud**, se caracterizan por ser de menor tamaño y se concentran específicamente en dos zonas, al este de la **Avda. Barber y en el casco Histórico**. El **comercio especializado** se localiza en el **casco histórico y en Santa Teresa - Palomarejos**, de menor jerarquía aparecen: el eje potencial del Paseo de la Rosa en Santa Bárbara, el acceso a Madrid y Villalba Riquelme.

En síntesis las actividades comerciales, se localizan con mayor intensidad en algunas zonas que presentan una variada concentración. Esta situación simplemente **es consecuencia directa de la desestructuración de los diferentes núcleos urbanos existentes en Toledo y de su baja relación espacial**, lo que ha generado que **cada núcleo concentre gran cantidad de actividades comerciales que cubran las necesidades de la población del lugar**. Toledo cuenta con una estructura multipolar, en transformación y jerarquizada por cantidad de superficies destinadas al comercio.

3.1.3.6 Estrategias Propuestas

El mercado comercial en Toledo no ha sido ajeno a los procesos que vienen determinando la localización comercial en las ciudades españolas. Esta **tendencia se ha visto agravada por factores propios que han introducido rigideces en el proceso de adaptación comercial de las empresas y pequeños comerciantes y que han estado relacionados con su estructura urbanística**, el orden en el crecimiento de la ciudad y problemas propios de los gestores de los establecimientos comerciales.

El actual modelo de planeamiento presenta una alta dispersión de los asentamientos, lo que genera un difícil sostenimiento por sus elevados gastos de mantenimiento de infraestructuras y viarios. El efecto del planeamiento y la normativa urbanística sobre el comercio, es notorio desde el punto de vista de las ordenanzas, más que por una estrategia de localización del modelo adoptado por el Plan.

Como parte importante de las propuestas, está el encontrar la viabilidad de la implantación de las grandes superficies comerciales, sin llegar a generar un deterioro del tejido urbano existente. La dotación comercial del municipio de Toledo se encuentra en torno a 1.3 m²/habitante, cifra que se justifica por la capitalidad provincial y la condición de cabecera comarcal.

3.1.3.7 Criterios de localización de las actividades comercial

El estudio encuentra necesario que se prevea el desarrollo de actividades comerciales, aplicando ciertos criterios, especialmente en las implantaciones de grandes superficies comerciales, mediante la delimitación del recurso de calificación de suelo finalista en aquellos supuestos en los que exista

previo compromiso de promoción privada o una operación urbanística de promoción pública. El estudio llega a la siguiente clasificación tipológica de los espacios comerciales de la ciudad de Toledo, que agrupa de la siguiente forma:

- Calles de casco viejo:** espacios comerciales lineales, en planta baja. El envejecimiento de la población ha modificado el tipo de comercio, reemplazando sectores de alimentación por franquicias de ropa. El casco presenta problemas de circulación y reparto.
- Ensanche al norte del casco:** Se trata de espacios con tipologías de bloque abierto o manzana cerrada, viarios amplios, rectos y arbolados. Los comercios ocupan las plantas bajas y tienden a especializarse por zonas.
- Espacios de transición:** se denomina a las zonas de acceso o borde del núcleo denso de la ciudad, vías de borde de Covachuelas o las rondas de Santa Bárbara presentan tejidos donde se unen diversas tramas con buenas condiciones de accesibilidad.
- Áreas industriales con equipamiento comercial minorista:** en el polígono industrial de Santa María de Benquerencia coexisten junto a los usos industriales, comerciales mayoristas y minoristas, cuentan con una buena accesibilidad, se especializan en actividades relacionadas con el automóvil y el equipamiento del hogar.

3.1.3.8 Oportunidades de enclaves comerciales en el municipio

Parcela comercial de la unidad urbanística 30

El extremo sur de la vía de borde al este de la unidad 30, tiene una parcela destinada a fines comerciales, con una edificabilidad de 14.046m². Este centro tiene como fin, servir a los habitantes de las urbanizaciones del entorno de la carretera de Ávila, aunque por su tamaño se ve necesario, aumentar su radio de acción para atraer clientela de la zona central del municipio. **Se aconseja realizar un estudio en detalle sobre el tema, para establecer el impacto urbanístico de este centro.**

Parcela 32 del sector 3 de suelo urbanizable

Cuenta con la propuesta de un hipermercado y un centro comercial, con el inconveniente de absorber toda la edificabilidad del plan parcial. Algunas de las ventajas son: el compromiso de gestión del desarrollo comercial susceptible de incorporarse a las previsiones del plan general y vinculado a una importante operación de crecimiento de la ciudad, donde el impacto negativo sería mínimo.

Unidad Urbanística nº 27 Suelo urbanizable no programado, Vega Baja

Cuenta con una extensión de 22 há. de suelo urbanizable, el estudio en su momento identificó como el único que resta por urbanizar en la zona central de Toledo, pues no se encontraba aprobada la modificación puntual, que está comprendida entre Santa Teresa y la nueva zona, con gran potencial de centralidad.

El estudio plantea la necesidad de usos comerciales de un nivel que se complemente con el uso previsto en el plan residencial de baja densidad. Localizando este comercio preferiblemente sobre la calle México en su prolongación hasta la glorieta de acceso a la antigua fábrica

de armas, así como reforzando lo que será el gran eje de la Vega Baja, la Avd. Más del Rivero.

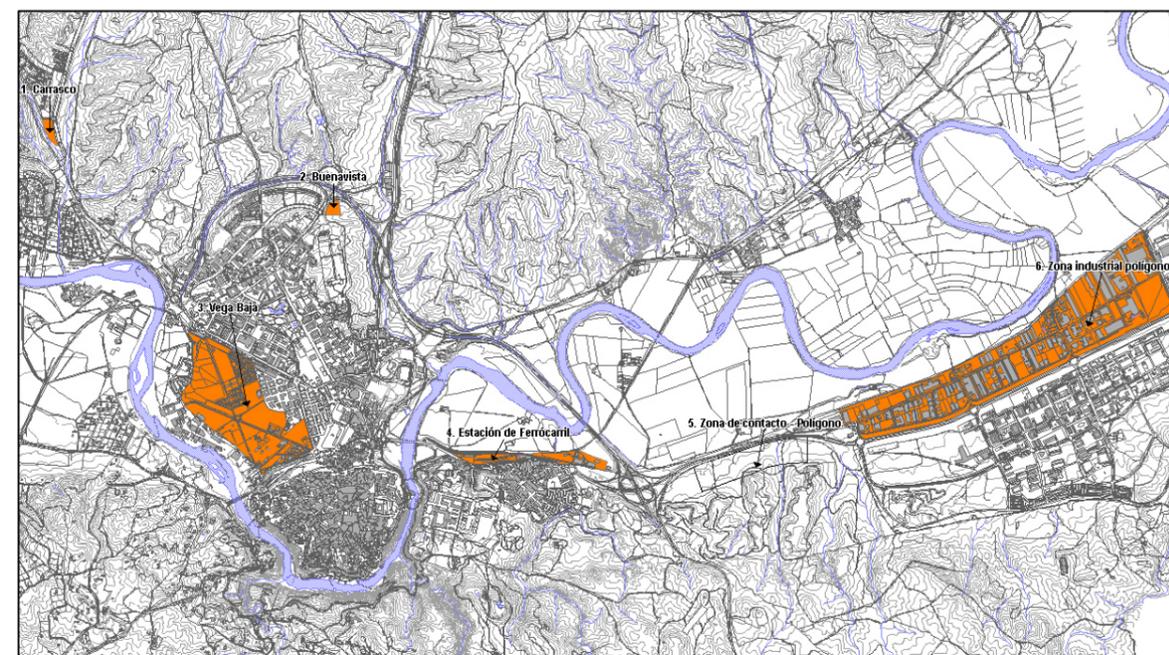


Gráfico nº 1: Localización de enclaves comerciales propuestos por el estudio

Estación de ferrocarril: área industrial y zona de vías muertas

En la zona este de la estación, existen dos ámbitos que podrían desarrollarse como enclaves comerciales: el primero corresponde a la zona de vías muertas situadas al sur, que cuenta con una muy buena accesibilidad. La otra se localizaría al este, donde hay una zona clasificada como industrial ligera, que actualmente no cuenta con ninguna actividad pero que tiene un enorme potencial para localizar determinados tipos de comercio mayorista con usos minoristas.

Zona de contacto: polígono - casco urbano

La franja de suelo urbano de aproximadamente 20.000m² destinados por el Plan de 1986 a equipamiento urbano comunitario cuenta con usos como: comercial, servicios de interés público, social y comercial en todas sus categorías. El Plan prevé en el suelo urbano que rodea a este ámbito la creación de un parque urbano de gran tamaño. La intención de esta propuesta es recoger a la población comercial que habitualmente acude a Madrid.

Zona industrial del polígono de Santa María de Benquerencia

Las nuevas implantaciones dentro del polígono, permiten la compatibilidad de usos, con el comercio minorista. Este comercio cuenta con algunas ventajas al encontrarse retirado del centro histórico, que abastece de todos los productos al municipio.

3.1.3.9 Propuesta de Normativa Urbanística

a) Regulación de actividades comerciales

Clasificación de usos

- No parece aconsejable la inclusión del uso comercial entre los usos globales del POM en base con los siguientes criterios:
 - a. Prevenir la aparición de grandes enclaves aislados de uso comercial, en la periferia urbana planteando la asociación de las actividades comerciales con usos terciarios para constituir parques empresariales, o con usos dotacionales para constituir enclaves de asociación de las actividades comerciales con el uso característico residencial en los suelos urbanos y urbanizables.
 - b. Es conveniente la inclusión del uso comercial en el nivel de los usos pormenorizados, lo que abre la posibilidad de desagregar las tipologías del comercio y llevarlas a categorías básicas o elementales.
- La transformación de algunas ciudades, generan cambios de usos determinantes como de: industriales a comerciales generando nuevos enclaves de centralidad en áreas que no alcanzan los estándares infraestructurales mínimos o distorsionan el equilibrio urbano general.
- La transformación de los usos más frágiles hacia usos más rentables económicamente como bares, instituciones financieras, etc. genera impactos indeseables por efecto de concentración, riesgo patente en algunas partes del Casco Histórico de Toledo. En la periferia será necesario permitir transformaciones contrarias en donde se autorice el uso de plantas bajas en zonas de vivienda como uso residencial, despachos profesionales o talleres artesanales para evitar la abundancia de locales vacíos.

Intensidad Edificatoria

El estudio hace una regulación de la intensidad edificatoria de establecimientos comerciales para acotar este uso, los parámetros de edificabilidad m² sobre m² de suelo bruto del ámbito de ordenación o bien m² construidos sobre m² de parcela edificable neta.

Es necesario tener en cuenta varias consideraciones importantes:

- Diferenciación entre el estándar de localizaciones centrales y periféricas.
- La necesaria dotación de aparcamiento en conjunto.
- En las grandes superficies periféricas debe considerarse también la fijación de un estándar máximo para reducir los desequilibrios con el comercio del centro de la ciudad y promover las localizaciones apoyadas sobre una más amplia variedad de medios de transporte.

Consideración de las tipologías comerciales a efectos de aplicación de los instrumentos de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Es necesario determinar políticas de revitalización para una adecuada correspondencia entre las estrategias de ordenación y gestión del Suelo Urbano. Parece necesario en este contexto, abordar el diseño de los instrumentos de gestión desde criterios de concertación, asumiendo el necesario proceso de información y discusión con los afectados, claridad en los contenidos, simplicidad en la instrumentación por parte de los servicios municipales responsables de la ejecución del Plan.

b) Grandes superficies comerciales

1. El Plan General remite a estudios de incidencia Ambiental individualizado la resolución de la inserción en la ciudad de nuevas grandes superficies comerciales. Para que las propuestas se articularán a través de un "Plan Especial Terciario para grandes "superficies comerciales"
2. Se propone un Plan Especial Terciario para Grandes Superficies Comerciales que deberá estar redactado, para ser sometido a su reglamentaria tramitación dentro del primer bienio de vigencia del Plan General.

3.1.3.10 Planos

Cuadro nº 1: Relación de planos del Estudio de Actividad Comercial

Nº de plano	Nombre del Plano	Escala	Nº de hojas	Fuente	Observaciones
E.1.	Ejes comerciales: número de locales	1:30.000	1 – A3	IAE	Número de locales según IAE
E.2.	Ejes comerciales: superficies de locales	1:30.000	1 – A3	IAE	Suma de superficies según IAE
E.3.	Ejes comerciales: densidad de locales	1:30.000	1 – A3	IAE	Locales por Km. De longitud según IAE
E.4.	Ejes comerciales: densidad de superficie	1:30.000	1 – A3	IAE	M ² comerciales en Km. de longitud según IAE
E.5.	Ejes comerciales: tamaño medio de locales	1:30.000	1 – A3	IAE	Tamaño medio de locales en m ² según IAE
E.6.	Ejes comerciales: diversidad de usos	1:30.000	1 – A3	IAE	Número de epígrafes registrados según IAE
L.C.1.	Locales comerciales: superficie	1:8.000	1 – A3	IAE	Superficie en m ² según IAE
L.C.2.	Locales comerciales: alimentación	1:8.000	1 – A3	IAE	Superficie de local en m ² según el IAE
L.C.3.	Locales: alimentación proximidad	1:8.000	1 – A3	IAE	Cobertura radio 100m
L.C.4.	Locales: equipamiento personal	1:8.000	1 – A3	IAE	Superficie de local m ² según IAE
L.C.5.	Locales: equipamiento del hogar	1:8.000	1 – A3	IAE	Superficie de local m ² según IAE
L.C.8.	Locales comerciales: salud	1:8.000	1 – A3	IAE	Superficie de local m ² según IAE
L.C.7.	Locales: comercio especializado	1:8.000	1 – A3	IAE	Superficie de local m ² según IAE
L.C.8.	Locales: cobertura transporte público	1:8.000	1 – A3	IAE	Cobertura de autobuses

Cuadro nº 1: Relación de planos del Estudio de Actividad Comercial

Nº de plano	Nombre del Plano	Escala	Nº de hojas	Fuente	Observaciones
					100m
L.C.H.1	Locales comerciales: superficie	1:6.500	1 – A3	IAE	Superficie m ² según IAE
L.C.H.2	Locales comerciales: alimentación	1:6.500	1 – A3	IAE	Superficie de local m ² según IAE
L.C.H.3	Locales: alimentación proximidad	1:6.500	1 – A3	IAE	Cobertura 100m.
L.C.H.4	Locales: equipamiento personal	1:6.500	1 – A3	IAE	Superficie de local m ² según IAE
L.C.H.5	Locales: equipamiento del hogar	1:6.500	1 – A3	IAE	Superficie local m ² IAE
L.C.H.6	Locales comerciales: salud	1:6.500	1 – A3	IAE	Superficie local m ² IAE
L.C.H.7	Locales: comercio especializado	1:6.500	1 – A3	IAE	Superficie local m ² IAE
L.E.N.1	Locales comerciales: superficie	1:6.500	1 – A3	IAE	Superficie en m ² de IAE sin hostelería
L.C.H.2	Locales comerciales: alimentación	1:8.000	1 – A3	IAE	Superficie local según m ² de IAE
L.E.N.3	Locales: alimentación proximidad	1:8.000	1 – A3	IAE	Cobertura 100 m ²
L.E.N.4	Locales: equipamiento personal	1:8.000	1 – A3	IAE	Superficie de local m ² según IAE
L.E.N.5	Locales: equipamiento del hogar	1:8.000	1 – A3	IAE	Superficie local m ² según IAE
L.E.N.6	Locales comerciales: salud	1:8.000	1 – A3	IAE	Superficie local m ² según IAE
L.E.N.7	Locales: comercio especializado	1:8.000	1 – A3	IAE	Superficie de local en m ² según IAE
L.E.N.1	Locales comerciales: superficie	1:5.000	1 – A3	IAE	Superficie m ² según m ² según IAE
L.S.B.2	Locales comerciales: alimentación	1:6.500	1 – A3	IAE	Superficie de local m ² según IAE
L.S.B.3	Locales: alimentación proximidad	1:5.000	1 – A3	IAE	Cobertura 100m.
L.S.B.4	Locales: equipamiento personal	1:5.000	1 – A3	IAE	Superficie local m ² según IAE
L.S.B.5	Locales: equipamiento del hogar	1:5.000	1 – A3	IAE	Superficie de local m ² según IAE
L.S.B.6	Locales comerciales: salud	1:5.000	1 – A3	IAE	Superficie local m ² según IAE
L.S.B.7	Locales comercio especializado	1:5.000	1 – A3	IAE	Superficie local m ² según IAE
	Localización de áreas comerciales	1:30.000	1 – A3	IAE	
	Fichas de locales por ejes				
	Plano síntesis	S/E	1 – A3		Base: ortofoto del municipio
	Mejora espacio público peatonal Avda. Barber	1:3.000	3 – A3		
	Sistema territorial	1:200.000	1 – A3		
	Clasificación del suelo	1:75.000	1 – A3		

Cuadro nº 1: Relación de planos del Estudio de Actividad Comercial

Nº de plano	Nombre del Plano	Escala	Nº de hojas	Fuente	Observaciones
	Tipologías edificatoria i	1:10.000	1 – A3		
	Tipologías edificatoria ii	1:10.000	1 – A3		
	Tipologías edificatorias iii	1:10.000	1 – A3		
	Zonas de ordenanzas 1, 2 y 3	1:30.000	1 – A3		
	ZONAS DE ORDENANZAS 4 a 8	1:30.000	1 – A3		
	Zonas de ordenanzas 9 a 12	1:30.000	1 – A3		
	Zonas de ordenanzas 13 a 16	1:30.000	1 – A3		
	Zonas de ordenanzas 13 a 16	1:30.000	1 – A3		
	Planes especiales en zona norte	1:8.000	1 – A3		
	Mejora del espacio público peatonal Eje cardenal tavera	1:3.000	3 – A3		
	Mejora del espacio público peatonal del paseo de la rosa	1:3.000	1 – A3		
	Mejora del espacio público peatonal Del paseo de la rosa	1:1.000	3 – A3		
	Fichas tipológicas de comercio por sectores				

3.1.3.11 Valoración del documento

El estudio de urbanismo comercial en Toledo, es bastante completo y riguroso en el proceso de toma de información y análisis de la misma, que llega a un diagnóstico integral del comercio toledano.

El diagnóstico parte de la información básica suministrada por el IAE, lo que permite que los análisis presentados lleguen a ser muy específicos, como la catalogación de las superficies ocupadas por actividad, dando lugar a un estudio tipológico que se concentra únicamente en el comercio del casco. Un problema que presenta este diagnóstico es no contar con la información del polígono industrial de Santa María de Benquerencia, por carecer el IAE de esta información.

En síntesis, el estudio delimita las áreas de mayor concentración de las actividades comerciales, y su relación con desestructuración de los diferentes núcleos urbanos existentes en Toledo y su baja relación espacial. Esto ha hecho que cada núcleo concentre gran cantidad de actividades comerciales que cubran las necesidades de la población del lugar. Toledo cuenta con una estructura multipolar, en transformación y jerarquizada por cantidad de superficies destinadas al comercio.

De otro lado, el efecto del planeamiento y la normativa urbanística sobre el comercio, tan solo es notorio desde el punto de vista de ordenanzas, más que por una estrategia de localización por parte del modelo adoptado por el Plan, lo que lleva a replantear la importancia de particularizar estas dinámicas dentro del Plan.

Es necesario a completar y llevar al mismo nivel de diagnóstico y propuestas el polígono industrial, debido a su importancia dentro de la dinámica de la estructura urbana de Toledo.

El estudio es exhaustivo en el tema comercial, pero en orden de completar la estructura global del terciario toledano, sería necesario llevar al mismo nivel de diagnóstico y propuestas las áreas de oficinas, hostelería y centros tecnológicos.

3.1.4 Estudio de Tráfico y Red Viaria

3.1.4.1 **Introducción**

El presente informe se basa en el Estudio sobre Circulación contratado por el Ayuntamiento de Toledo previo a la Revisión de Plan General de Ordenación Urbana, que básicamente contiene un análisis de la red viaria en el exterior del casco histórico, sin incluir tampoco el Polígono.

El objetivo del estudio fue generar un diagnóstico del tráfico urbano, en el que se detectaran los problemas relacionados directamente con la circulación y el estacionamiento en la red viaria principal, generando algunas propuestas de ordenación viaria.

Este informe realiza un resumen de dicho trabajo para seguidamente avanzar algunas valoraciones propias del E.R. sobre la problemática de la red viaria interior y accesos en Toledo.

Objetivos del estudio

Los objetivos que se planteaba dicho estudio son:

- Cuantificación del tráfico que circula por la red de la ciudad.
- Identificación de los niveles de servicio en tronco e intersecciones viarios, estimando el nivel de saturación de cada uno de ellos.
- Impacto de los nuevos desarrollos urbanos
- Propuestas de cambio de sentido de la circulación
- Propuesta de reordenación de tronco e intersecciones en la red principal, para optimizar su uso.
- Propuesta de accesos peatonales al casco histórico

A continuación se reseñan los aspectos estudiados en el documento analizado.

3.1.4.2 **Descripción de la Red Viaria**

a) Características Geométricas

La red viaria principal de Toledo, excluyendo el casco, presenta un esquema radial conformado por las antiguas carreteras de Madrid, Ávila y Ciudad Real, que en la actualidad continúan siendo los principales accesos a la ciudad.

Las tres vías que penetran a la ciudad desde el medio interurbano al urbano se producen mediante glorietas, dos circulares y una elíptica, en la entrada desde Madrid, lugar donde se encuentra con otra salida de importancia, la carretera de Mocejón-Aranjuez.

b) Jerarquía viaria y problemática funcional de la Red

El estudio hace una clasificación de acuerdo a los criterios de funcionalidad y afluencia:

→ Vías primarias interurbanas

Canalizan los movimientos de larga distancia y cumplen funciones de conexión de vehículos que acceden o atraviesan la ciudad. En este grupo se incluyen las carreteras de la red estatal: N-403 hacia Avila, N-401 Madrid - Ciudad Real y la N-400 hacia Aranjuez y Cuenca.

→ Red autonómica de Primer orden

C-401 a Logrosán - Navahermosa y C-400 a Mora-Consuegra

→ Segundo Orden

C-502 a La Puebla de Montalbán, TO-781 a Argés y TO-420 a Mocejón-Aranjuez

→ Vías arteriales

Red principal de la ciudad conectando las diferentes partes con alta afluencia de tráfico. Incluye las tres vías principales de penetración a la ciudad: Avda. de Barber y su prolongación Duque de Lerma (Ávila), el eje Cardenal Tavera, Marqués de Mendigorría y Avda. de Madrid y en tercer lugar el acceso a través del Puente Azarquiél.

Acceso de la Crta. de Moncejón y la Avda. de Castilla - La Mancha. Todas presentan tramos con problemas de transitabilidad rodada y peatonal, como consecuencia de la inserción de algunas antiguas carreteras en la trama urbana consolidada.

Estas vías tienen que soportar una importante parte de las líneas de transporte público urbano, principalmente por el puente Azarquiél, la Avda. de Castilla - La Mancha y su prolongación, el acceso de la Crta. de Mocejón y el eje de Cardenal Tavera. Los itinerarios de transporte público urbano urbanos se desplazan por las calles Zaragoza, Lisboa, Bruselas, y Gante (locales) y Avda. de Reconquista (distribuidora).

→ Vías Distribuidoras

Distribuyen de flujos urbanos e interurbanos hacia la red local. Se trata del viario intermedio, que es discontinuo en algunos itinerarios interurbanos. En este grupo se incluyen los viarios radiales y transversales que completan la red principal de la ciudad.

→ Vías Locales

Conformadas básicamente por las vías que tienen como función principal el acceso a los usos que se localizan en sus márgenes.

c) Aforos Realizados

Se realizaron aforos mecánicos en tronco, en día laborable durante 24 horas, contabilizándose el número de vehículos en ambos sentidos. La toma de datos se realizó del 16 al 30 de Marzo. Con 11 puntos de aforo para toma de muestras.

El análisis de los resultados muestra que los mayores flujos se presentan en el Puente de Azarquiél, punto de entrada y salida hacia el polígono, y Santa Bárbara, seguido por las carreteras que comunican con Aranjuez - Cuenca (N - 400) y Ciudad Real (N-401).

Con un menor flujo se encuentra el punto de Gral. Villalba Riquelme, vía transversal de gran importancia dentro del esquema viario de Toledo. También se destacan Cardenal Tavera y Avda. de la Reconquista, vías principales de penetración hacia el centro de la ciudad.

Las vías que comunican con Ávila y Madrid tiene unas intensidades menores ente los 16.600 y 17.700 vehículos. El acceso por la Ctra. de Mocejón cuenta con un flujo considerable debido a que constituye un desvío de los vehículos que acceden por el Puente Azarquiel pero que luego continúan por la prolongación de la Ctra. de Madrid.

También se realizaron 10 aforos mecánicos en intersecciones para determinar los movimientos más desfavorables y la capacidad, contabilizando en cada caso los vehículos de entrada a la glorieta y los vehículos que salen de ella.

Los resultados muestran que la hora punta se produce por la mañana de 8:30 a 9:30, con excepción de la Gta. de Reconquista y Puerta de Bisagra, en donde la máxima intensidad se registra al mediodía, o como en el caso de Pza. de Colón y Avda. de Europa/Gral. Villalba donde se presenta en la tarde de 18:30 a 19:30.

3.1.4.3 Actuaciones previstas en el viario urbano de acceso y circunvalación

Dentro de los planes previstos en los viarios de las distintas administraciones, central, autonómica y local, el único proyecto que se menciona en el estudio es la *autovía de Castilla – La Mancha* en el tramo de Torrijos – Toledo, que se proyecta como vía de nuevo trazado. Los trazados anteriormente propuestos eran más exteriores a la ciudad. La última alternativa traza esta vía muy próxima al casco urbano, como by-pass entre la variante Norte de Toledo y la N-403. Con ese trazado se induce además una solución para las conexiones Norte-Sur por el Oeste (desde dicho by-pass a la C-502), evitando saturar los tradicionales accesos de la ciudad. La conexión se soluciona como apéndice del proyecto de la autovía, con un nuevo puente sobre el río Tajo, que conecta con la rotonda de acceso a los recintos feriales (ver esquema gráfico).

Los IMDs previstos para el 2007, en los tramos de la futura autovía, teniendo en cuenta las hipótesis consideradas en la captación de tráficos son:

- Torrijos – Enlace de Rielves: 11.098 veh./día
- Enlace de Rielves de Bargas: 11.260 veh/día.

Enlace de Bargas – Enlace de Toledo Norte: 9.408 veh./día



3.1.4.4 Propuestas del estudio previo

a) Criterios Generales

Se presenta una propuesta de intervención puntual en las zonas de conflicto que presenta la red viaria, bajo los siguientes criterios:

- Dar continuidad a la trama urbana.
- Mejoramiento de las intersecciones más conflictivas, por medio del diseño e intentando simplificar los movimientos en las mismas.
- Reestructuración de los sentidos de circulación de la red viaria, que permitan bajar la intensidad de algunos tramos.
- El mejoramiento de la red de accesos peatonales al casco histórico.

b) Relación de propuestas

Las propuestas contenidas en el estudio previo se enumeran a continuación, sin detallar el contenido de las mismas:

Conexión con la Autovía de Castilla-La Mancha (tramo Torrijos-Toledo). Más que propuestas en este caso lo que hace el estudio es un análisis del impacto en la red de la puesta en servicio del viario proyectado.

Configuración general de la red, sentidos de circulación. Contiene propuestas de este tipo para las calles Gral. Villalba y Duque de Lerma.

Consolidación de itinerario de circulación de Avda. de Castilla La Mancha- Avda. de Madrid – c/París – Avda. de Europa. Se intenta plantear un trazado completo de circulación interior que conecte la Avda. de Castilla La Mancha hasta la Avda. de Europa (ver gráfico).



c) *Eje de Reconquista*

En el eje de Reconquista – Alfonso VI se plantea un paso inferior, antigua idea que presentaría impactos arqueológicos, además de los problemas constructivos. La propuesta cuenta con dos perfiles una superficial y otro profundo, con dos salidas, una al este de la glorieta de Reconquista y otra al oeste.

d) *Otras actuaciones contempladas*

- * Conexión de la Ctra. de la Peraleda/Plaza de Ávila con la variante Norte y el nuevo viario proyectado en Fábrica de Armas/Vega Baja.
- * Glorieta en intersección de Avda. de Portugal con c/Zaragoza.
- * Reordenación de Glorieta de la Reconquista.
- * Conexión Avda. de la Cava con el nuevo viario proyectado en Fábrica de Armas/Vega Baja.

No obstante, dada la existencia de una ordenación posterior del sector (Modificación Puntual nº 20 del Plan General en el sector de la Vega Baja 1), que establece nuevos viarios, las premisas en que se basan algunas de estas propuestas han quedado alteradas.

3.1.4.5 Diagnóstico de la red viaria

a) *Características singulares del viario en Toledo*

Las características más destacables de la malla urbana de Toledo son:

a.- Utilización de la red de carreteras, en el entorno de la ciudad, como parte de la propia red arterial urbana, lo que en parte se explica por la existencia de discontinuidades o enclaves separados del tejido urbano compacto. Los casos más claros de este fenómeno son:

- La carretera N-401, tanto en la variante norte, como entre el nudo de acceso por Avda. de Madrid y el nudo de la N-400-Polígono, tramos que funcionan de hecho como ronda urbana y conexión ciudad-polígono.
- La N-400 en el tramo entre Sta. Bárbara y el Polígono, y en el interior de este, donde funciona como bulevar central del mismo (Avda. del Río Tajo).
- La N-403, que es vía de conexión entre la ciudad y el barrio de Vistahermosa. Esta carretera va a ser desdoblada en este sector con el trazado de la futura autovía Cuenca – Maqueda, lo que implicará la conversión definitiva del actual trazado de la N-403 en vía urbana.
- La TO-420, que conecta Azucaica con la ciudad.

b.- Efecto barrera de una parte de la red arterial en el entorno de la ciudad que condiciona posibles expansiones de la misma en el futuro, o al menos, la continuidad e integración de los diferentes barrios. Es el caso claramente de la variante norte de la carretera de Madrid (N-401). Este tipo de vías, por su diseño y características, resultan difíciles de transformar posteriormente en vías urbanas.

c.- Gran irregularidad del trazado viario, no solamente en el casco histórico y Sta. Bárbara, lo que resulta lógico dada la morfología de estos barrios, sino también en el ensanche de la ciudad, con trazados sinuosos y carencia de una estructura maestra, de geometría clara y sección adecuada, de la red arterial principal, que permitiera la vertebración de las diferentes piezas urbanas.

Siguiendo con el ensanche, en el trazado de la red viaria es destacable igualmente la discontinuidad del mismo, y particularmente la escasez de conexiones en sentido transversal (Este-Oeste) con respecto a la red dominante, de carácter radial (en direcciones sensiblemente Norte-Sur, con origen o destino en el borde norte del casco histórico).

Por el contrario, en el Polígono se presenta un trazado de gran regularidad, con una definición jerárquica en general bastante clara.

b) *Problemática de movilidad y accesibilidad*

El efecto resultante combinado de los aspectos antes reseñados da lugar a diferentes problemas relacionados con la movilidad y accesibilidad rodada en la ciudad:

- Congestión del viario arterial y distribuidor por la escasez de vías de capacidad suficiente, y por las pocas opciones de conexión alternativa que ofrece el viario local debido al trazado discontinuo antes señalado. Esto afecta particularmente al viario más próximo al casco como Avda. de la Cava, Ronda del Granadal o Cardenal Tavera.
- Existencia de puntos críticos de alto nivel de saturación debido a la confluencia de tráfico de múltiple carácter, tales como la glorieta de Azarquiel o la Puerta de Bisagra, que además de cómo rótulas de tráfico local funcionan como puntos de entrada y salida de la ciudad.

- Debilidad de la red viaria de conexión entre la ciudad y el núcleo exterior más importante que es el Polígono, el cual ya posee las dimensiones de una ciudad pequeña, y sin embargo mantiene unas altas dependencias funcionales con la ciudad.
- Un aspecto propio de Toledo, debido a sus condiciones urbanísticas singulares, y en particular a su carácter monumental, además, es la saturación del viario perimetral del casco histórico en lo relativo a las necesidades de aparcamiento de vehículos, así como la forma relativamente desordenada en que estas se resuelven, todo ello debido a la desproporción entre el alto número de visitantes diarios (ya sea por razones de turismo, de gestiones administrativas, o de comercio principalmente), y la debilidad de su soporte viario.

3.1.4.6. Valoración del estudio previo

El estudio previo contiene un interesante conjunto de datos cuantitativos de la red viaria existente, así como una compleja modelización de la misma y de la red ampliada con las actuaciones conocidas en ese momento, con una previsión de tráfico futuros, de acuerdo a diferentes escenarios.

Además, el estudio acierta en la detección de los principales puntos críticos o cuellos de botella que afectan a la red. Sin embargo, las soluciones o propuestas señaladas resultan excesivamente parciales, al no estar insertas, como no podía ser de otra forma tratándose de un estudio sectorial y aislado, en un modelo territorial y urbanístico coherente.

Por otra parte, el estudio se limita a la problemática del tráfico rodado, cuando, desde el punto de vista del POM el tráfico de vehículos ha de estudiarse dentro de un enfoque global a los temas de movilidad y accesibilidad, enfoque en el que juegan un papel igualmente importante tanto las diferentes modalidades de transporte público como las formas no motorizadas de desplazamiento, en particular el tráfico peatonal.

Considerando el estudio citado, por lo tanto, como un punto de partida útil, de cara a la Revisión del Plan, este deberá ser completado en varios sentidos:

- Estudio de motivos de desplazamiento, ya sea mediante encuesta origen-destino u otro procedimiento, de cara a identificar los trayectos de mayor demanda e intensidad y la posibilidad de que puedan ser paliados mediante un mejor servicio de transporte público y/o un mejor diseño de rutas peatonales, carriles-bici, etc..
- Análisis del impacto de los desplazamientos por motivos de turismo, así como de medidas que puedan facilitar estos y a la vez reducir su impacto sobre la red viaria existente.
- Análisis de los problemas y oportunidades que respecto a los principales accesos, a la estructura viaria actual, y a la red de transporte público, pueden representar las grandes actuaciones proyectadas en materia de infraestructuras de comunicaciones, concretamente:
 - * Acceso desde Madrid a través de la ctra. de Mocejón y la autopista radial de peaje (R-4),
 - * Ferrocarril de alta velocidad (lanzadera) Madrid-Toledo.

3.1.4.6 Planos informativos

Se adjuntan los siguientes planos, re-elaborados a partir de los incluidos en el estudio previo:

- Plano de clasificación de la red viaria de acuerdo a las IMDs obtenidas.
- Plano de jerarquización de la red viaria.

3.1.5 Estudio del PGMOU y propuesta para su Revisión

3.1.5.1 **Introducción**

El estudio aquí analizado se denomina “Estudio de análisis del PGMOU de Toledo y propuesta para su Revisión”, siendo su autor Tomás Marín Rubio y la fecha de elaboración el año 1998 .

El estudio se estructura de tres partes:

- 1ª parte.- Descripción y valoración de la información urbanística básica, y estudio de disponibilidad, fiabilidad de la información sistemática existente, así como de la viabilidad de la adopción de un SIG urbano.
- 2ª parte.- “Estudio informativo básico”: Diagnóstico de la situación actual de la ciudad y de los datos recopilados durante la primera parte.
- 3ª parte.- Conclusiones y propuesta de objetivos y programa de trabajo.

No obstante, dado que las 3 partes corresponden a diferentes entregas, y que en la 1ª y 2ª se repiten muchos temas, se señalan a continuación los principales aspectos estudiados, con independencia de que se encuentren en una u otra parte.

Cartografía básica

Hace un análisis de la cartografía oficial disponible para la elaboración del Plan, la que incluye:

Mapa topográfico nacional del Centro Nacional de Información Geográfica

El término municipal se encuentra en siete hojas a escala 1:25.000 en formato digital, con planimetría, altimetría y modelo digital del terreno (esta planimetría se encuentra a la venta).

Cartografía Catastral urbana

El Ayuntamiento de Toledo tiene firmado un convenio de colaboración con el C.G.C.C.T. En Toledo como en todos los municipios de más de 10.000 habitantes, el CGCCT dispone de cartografía catastral urbana, posible de obtener en formato de intercambio específico. Esta cartografía se encuentra elaborada a escala 1:500, excepto en el área de San Bernardo que se utiliza 1:1000. La cartografía presenta irregularidades en la topografía, en los detalles de edificaciones, mobiliario urbano, como en algunas áreas de urbanización más reciente en las que generalmente hay tipologías de bloque abierto, zonas de baja densidad, o grupos de parcelas comunes. La parcelación catastral no siempre refleja con fidelidad la realidad jurídica del suelo.

Esta cartografía se compone de dos partes, una alfanumérica que se complementa con la cartográfica. En Toledo la base alfanumérica contiene 7.599 registros de fincas y esta actualizada a 1996, mientras que la cartografía catastral cuenta con 6.899 parcelas urbanas y no hay datos de fecha de actualización. No se cuenta con una cartografía catastral actualizada que presente la realidad física y jurídica del suelo.

El estudio pormenoriza errores y lagunas existentes en esta cartografía.

Cartografía catastral rústica

El Sistema de Información Geográfica Catastral (SIGCA) incluye la cartografía rústica, con una estructura similar a la urbana, sin embargo esta no se encuentra disponible en Toledo por el retraso en su digitalización.

Menciona, a nivel nacional, las ortofotografías a escala 1:5000, señalando que tampoco están disponibles para Toledo.

Señala la imposibilidad de “casar” las cartografías catastrales urbana y rústica.

Cartografía municipal del casco histórico

Para la redacción del P.E.C.H.T., el Ayuntamiento encargó una cartografía a escala 1:500 del Casco Histórico. La calidad de la información es buena, aunque el vuelo es de 1993, sin ninguna actualización, lo que no representa un problema grave. Los problemas que presenta esta cartografía, se deben a que los datos están organizados sin ningún tipo de criterio, para su simple visualización y no para su tratamiento como SIG.

Cartografía municipal pendiente de recepción a 1:1000

El Ayuntamiento había encargado una cartografía a escala 1:1.000 de unas 1.200 has. de suelo urbano que complementará a la cartografía de casco histórico, incluyendo la información catastral, que bien podría servir de base a un SIG. (No tiene fecha de recepción)

Cartografía municipal pendiente de recepción a 1:5000 y 1:10000 – Ortofotografías término municipal

El último contrato municipal, incluye un levantamiento a escala 1:5000 de todo el término municipal y una reducción por edición digital de la base anterior a escala 1:10000. Se incluye un modelo digital del terreno y ortofotos del término municipal. (No tiene fecha de recepción)

Propiedad del suelo

Parte de que la LOTAU exige la inclusión de información catastral como parte de la documentación obligatoria de los Planes (art. 30.6º). A continuación analiza algunos parámetros que caracterizan la propiedad del suelo en Toledo:

Tamaño del parcelario

Existe una gran dispersión de tipos de parcela en función de su tamaño, consecuencia de la existencia de la gran variedad de estructuras urbanas claramente diferenciadas.

Y también analiza otros aspectos no directamente relacionados con la propiedad:

-Toledo cuenta con una excesiva compartimentación de sus barrios (problema urbano de 1er orden) debido a la existencia de grandes bolsas de suelo vacante entre los diferentes núcleos urbanos.

Ocupación por Usos

Estructura polinuclear con grandes diferencias morfológicas y funcionales entre los distintos barrios, lo que genera una dispersión de usos urbanos.

Viales y espacios libres

Desproporción entre la superficie destinada a viales y el número de habitantes, generando algunos problemas de mantenimiento.

Suelo público dotacional

Afecciones del territorio: A mediano y largo plazo, la nueva autovía se convertirá en una barrera interior, que se sumara a las que actualmente existen. Además, considera que la infrautilización de los edificios y el sobredimensionamiento de las infraestructuras como consecuencia de la dispersión de las áreas urbanas, a lo largo de 12kms., convierte a la ciudad en económicamente inviable.

Estado actual de los inmuebles

La fuente principal es el catastro, aunque su fiabilidad no resulte total. El estudio señala los datos contenidos en la información alfanumérica catastral destinada a la recaudación del IBI. El problema mayor es la falta de coherencia entre dicha información alfanumérica y la cartografía catastral, a efectos de localizar espacialmente los datos. Incluye las variables:

- Ocupación del suelo y edificabilidades
- Usos de la edificación y el suelo
- Alturas de la edificación
- Edad de la edificación y estado de conservación

Actividades Económicas

Realiza una explotación del IAE, estudiando la distribución de actividades económicas por barrios y los indicadores de centralidad terciaria y de localización industrial.

Promoción inmobiliaria

Se basa en datos de la delegación de Toledo del COAM para ofrecer datos de superficies construidas y viviendas proyectadas en los últimos años y por barrios, comparándolos con los datos de las altas catastrales. Deduce un ritmo de construcción en torno a los 250.000 m²/año y un tamaño medio de la vivienda de 187 m². Y realiza una serie de valoraciones sobre la coyuntura del mercado y las dificultades que ofrecen los procedimientos de tramitación.

Población

El estudio de población tiene como principal fuente el padrón municipal, que parte de la base de que Toledo no presenta grandes crecimientos durante las últimas décadas. Analiza las diferencias entre los barrios, identificando una segregación espacial entre el este y el oeste de la ciudad: Una de familias medias cultas y otra de menor poder adquisitivo.

De acuerdo con el estudio, **Toledo presenta un crecimiento estable y proporcional desde principios de siglo hasta 1950**, con una tasa media anual de 1,1%, ligeramente superior a la de la provincia (40%) y a la nacional (51%) en el mismo periodo de tiempo, pero inferior a la de la mayoría de las capitales de provincia y ciudades medias. A partir de 1960 la provincia pierde población en beneficio de Madrid. En 1975 la migración rural hacia Madrid se detiene bruscamente y Toledo incrementa de forma perceptible su ritmo de crecimiento, manteniendo desde entonces unas tasas moderadas constantes, pero si consideramos el conjunto de municipios dependientes de Toledo desde el punto de vista residencial, vemos que en realidad este crecimiento no se ha ralentizado, en cambio se ha trasladado parcialmente a los municipios limítrofes desde 1981: **Los seis municipios del entorno inmediato de Toledo, absorben un crecimiento demográfico equivalente al 50% del de la capital, consolidándose un mercado de segunda residencia.**

Tráfico y transporte

Se refiere al índice de motorización (bastante alto: 2,49 habitantes/turismo) para el conjunto de la ciudad, siendo el Casco el que presenta una motorización superior en turismos y camiones. Los niveles más bajos de motorización se registran en los barrios más alejados del centro: Polígono, Buena-vista y Azucaica. Señala la necesidad de proyectos de aparcamiento para residentes en diferentes barrios de la ciudad.

Concertación interadministrativa

Analiza las implicaciones de la LOTAU cuando establece el deber de **concertación interadministrativa** dentro del procedimiento de tramitación de planes de ordenación municipal.

En este sentido identifica los siguientes temas y organismos con los que existe algún tipo de conflicto o concurrencia competencial:

Carreteras

Problemas por parte del Ayuntamiento para el mantenimiento de los firmes (C/Armas, Gerardo Lobo, Duque de Lerma). Existen casos puntuales de conflictos entre el estado y la autonomía, en la carretera de la Peraleda y la antigua carretera de Madrid con la rotonda del Salto del Caballo.

Cauces

Ley de aguas: Impone limitaciones genéricas en las márgenes de los cauces públicos (zona de servidumbre de 5m. y de policía de 100m.)

Medio ambiente

Aunque no hay ningún espacio formalmente protegido, la LOTAU obliga a estudio de impacto ambiental cuando se reclasifica suelo rústico, o cuando se aumenta la edificabilidad o densidad máxima en los suelos urbanizables ya clasificados.

Actividades mineras

El término municipal se encuentra afectado por algunos permisos de investigación minera, aunque no existe ninguna concesión en vigor.

Patrimonio cultural

El PECHT reconoce la existencia de zonas en las que aconseja la aplicación del art. 21 Ley 4/90 Patrimonio Histórico de Castilla - La Mancha, en áreas como la Vega Baja y Fábrica de Armas.

Defensa Nacional

Señala la importancia urbanística de la política de Defensa en los últimos años de enajenación de su patrimonio urbano, que en Toledo afecta a terrenos como el Parque de las 3 Culturas, Escuela de Gimnasia, Fábrica de Armas y terrenos anexos.

En este sentido plantea genéricamente la necesidad de ordenar y gestionar el proceso de liberación y transformación de suelo y/o grandes contenedores pertenecientes a grandes instituciones como el ejército, congregaciones religiosas, administración del estado, entre otros que se localizan en puntos estratégicos de la ciudad.

Otros temas polémicos que cita, pendientes de posible concertación:

- La ejecución de la nueva autovía de Castilla - La Mancha, su enlace con la CM-4000 a la Puebla.
- Mejora de las comunicaciones ferroviarias con Madrid.
- Desarrollo del Campus de Toledo de la UCM
- Instalación de un gran centro comercial
- Centro logístico para el transporte de mercancías
- Actuaciones previstas en el PECHT
- Futura instalación en el C.H. de instituciones culturales de ámbito estatal.

Expectativas y oportunidades estratégicas

Considera que la estructura económica de Toledo se encuentra condicionada por la presencia de la Administración y los servicios públicos, que soportan aproximadamente un 50% de la población activa. El futuro estará determinado en gran medida por una serie de instituciones públicas, que controlan la actividad económica y la capacidad inversora del municipio.

El estudio señala las siguientes oportunidades detectadas:

- **Grandes contenedores** que pertenecen a instituciones como: el ejército, congregaciones religiosas, administraciones del estado, entre otras que se localizan en algunos puntos estratégicos determinantes en la transformación de la ciudad.
- La ejecución de la **nueva autovía de Castilla – La Mancha**, su enlace con la CM-4000 a La Puebla y más a largo plazo las carreteras de competencia autonómica.
- El desarrollo a medio y largo plazo que se producirá **con la mejora de las comunicaciones ferroviarias con Madrid**, así como las nuevas dinámicas generadas por el recorte de distancias.
- La ejecución de **servicios regionales**, en los campos de la salud y educación. Como la posible construcción de un **hospital regional**, **la ampliación del campus de Toledo de la Universidad de Castilla – La Mancha**, entre otras alternativas que pueden potenciar el principal activo: **el patrimonio cultural y la imagen internacional del Casco Histórico**.

Otras actuaciones con un impacto a escala local serían la **implantación de un centro comercial**, un **centro de transporte de mercancías**, como las **actuaciones previstas en el PECHT**, que tiene entre otras la construcción de un palacio de congresos, o la localización de instalaciones culturales de nivel estatal dentro del Casco Histórico.

Seguidamente analiza una serie de alternativas estratégicas:

- Dificultad para que Toledo ejerza una **centralidad comarcal o regional**, debido a la cercanía con Madrid
- Imposibilidad de contar con un crecimiento basado en el **desarrollo industrial**.
- El **crecimiento poblacional** resulta escaso, salvo que proyectos puntuales generen cierto crecimiento en la población.
- El **principal potencial reside en el atractivo turístico y cultural**, así como en la proximidad con Madrid.
- Señala como objetivo centrales en este sentido:
 - El **ofrecimiento de servicios culturales y de ocio**, que **recualifiquen el turismo** apresurado que existe en la actualidad.
 - La mejora del **atractivo residencial** de Toledo con recintos urbanos de encuentro y servicios públicos que fomenten una integración social.

Equipamiento público

Analiza algunos aspectos como la contradicción entre la legislación cada vez más exigente en cesiones de suelo dotacional, y la administración incapaz de cuantificar las necesidades reales.

En cuanto a las tendencias de localización de nuevos equipamientos el informe señala:

- Equipamiento supramunicipal: Tienden a localizarse en zonas bien comunicadas, delimitando como la **zona entre las dos autovías**: la N-401, que cuenta con ciertas limitaciones debido a incidencia de las vistas del Casco, y la futura autovía de Maqueda a Tarancón.
- Señala como demandas inmediatas de equipamientos supramunicipales: Campus Universitario, el Centro Comercial y el hospital, entre los servicios estatales se encuentra la demanda de los juzgados y hacienda.
- Equipamiento a nivel ciudad: Identifica dificultades en la localización de dotaciones de ámbito municipal que sea perceptible para los ciudadanos, así como la aparición de diferentes centros que compiten sin ningún orden ni jerarquía y el hecho de que **Toledo adolece de un espacio de relación que se manifieste como hito o centro urbano**.
- Equipamiento Local: Existe un **déficit de equipamientos locales**, que se centra en la carencia de espacios libres y de mantenimiento de las mismas.
- El estudio propone un **planeamiento más flexible** con los usos asignados que no limite la posibilidad de adaptar edificios existentes a nuevos usos sin por ello generar modificaciones que en muchas ocasiones resultan inviables legalmente, a partir de la LOTAU. Considera que la administración dispone del suelo suficiente para equipamientos, siendo el factor limitante la capacidad financiera para ejecutar y mantener las dotaciones.
- Servicios Urbanos: La mayor parte de los servicios son gestionados por empresas concesionarias o dependen directamente de empresas privadas, por lo cual su racionalización requiere convenios que partan de la puesta en común de la información de un sistema integrado e informatizado y que facilite el constante flujo de información entre las empresas afectadas (redes de infraestructuras básicas).

Medio Físico

Comenta como a partir del nuevo marco jurídico - urbanístico, es necesario **justificar la clasificación de suelo como no urbanizable**, debido a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales entre otros...aunque resulta posible, justificarla en función de la inadecuación para el desarrollo urbano. A esta condicionante se suma la ley autonómica que exige la realización de un "estudio, informe o evaluación de impacto ambiental cuando se clasifique suelo urbanizable..." art. 31.b, al igual que si se pretende la reclasificación de suelo rústico, art. 39.8c.

Considera necesario la elaboración de un estudio en profundidad del medio físico de Toledo, estructurado en dos partes: una estrictamente descriptiva con algunas recomendaciones genéricas a tener en cuenta en la ordenación; y una segunda, en la que se justifique el valor de los impactos de la ordenación urbanística definitiva, que contenga las medidas correctoras, así como controles específicos.

Arqueología y Patrimonio

El estudio señala la importancia de estos aspectos en una ciudad como Toledo, y la necesidad de la Carta Arqueológica del término cuya realización ha sido solicitada a la Consejería de Educación y Cultura.

Molestias y conflictos de uso

Se refiere a la conveniencia de poder utilizar los datos del IAE o licencias de apertura, cruzados con la base de datos catastral, para analizar informáticamente conflictos de uso, si bien ello no resulta posible debido al estado de dichos y a la imposibilidad de cruzarlos.

Gestión y control urbanísticos

Considera que una modernización de los sistemas de captura de datos en los procedimientos administrativos redundaría en una mayor capacidad de compartir la información entre departamentos municipales y en la mejor gestión administrativa.

3.1.5.2 Conclusiones del estudio

Las conclusiones de los diferentes puntos analizados, que señala el documento se resumen así:

- Existe una alta dispersión de los diferentes núcleos urbanos, lo que genera una estructura urbana desarticulada con deficiencias en su escala intermedia.
- La falta de un centro con carácter genera una dinámica de centralidad a nivel barrial, que segrega aún más la estructura de los diferentes núcleos urbanos.
- La ocupación extensiva del territorio por parte de grandes dotaciones públicas, ha contribuido a la desestructuración de la ciudad, lo que se refleja en la discontinuidad de la misma.
- Existe en Toledo un masivo abandono de edificaciones del Casco en casi un 50% de la superficie total, hecho que ha generado los crecimientos dispersos y discontinuos con un sobredimensionamiento de las infraestructuras, produciendo un modelo de ciudad económicamente inviable.
- Una vez absorbida la mayor parte del crecimiento poblacional debido a la capitalidad regional, no se prevén cambios sustanciales en la estructura económica de la ciudad, pudiendo preverse una estabilización del ritmo de construcción: Entre 175.000 y 250.000 m² construidos, y unas 705 viviendas (de las que 521 son por crecimiento demográfico, un tercio de las cuales se localiza en municipios del entorno) por año.
- Estima que hay problemas graves en materia de gestión urbanística (que obliga a actuar prioritariamente en las grandes fincas alejadas del casco), y de tráfico por la propia estructura dispersa y extensa del modelo urbano.
- Los recursos estratégicos de Toledo son su atractivo cultural y su proximidad a Madrid.
- El futuro desarrollo de Toledo depende de dinámicas muy precisas generadas por instituciones públicas, que controlan directa o indirectamente una parte sustancial de la capacidad inversora del municipio, y en algunos casos también un patrimonio de suelo importante, lo que asigna más importancia a los procesos de Concertación Interadministrativa previsto en la LOTAU.
- Hay una serie de barrios que cuentan con una homogeneidad social y generacional excesiva.

Problemática por Distritos

Seguidamente realiza un diagnóstico de problemática urbanística por Distritos, que se resume en:

Antequeruela/Covachuelas: La estructura de Antequeruela es la tradicional que ha sido incluida en el ámbito del PECHT, mientras Covachuelas ha sufrido transformaciones en su parte norte, que actualmente se regulan por el PE de Covachuelas. Este distrito es un punto obligado entre el este y oeste, reflejándose en problemas de tráfico y en una supuesta centralidad con vocación de centro de servicios.

Azucaica: Barrio con características rurales, el actual PGOU lo delimita como un núcleo urbano en donde se respeta la estructura existente, agregándose un sector de suelo urbanizable y un área de suelo urbanizable no programado. El futuro desarrollo de este distrito se encuentra condicionado a la construcción de la autovía de Maqueda a Tarancón, con las consecuencias de la consolidación de un núcleo urbano disperso.

Buenavista: Importante crecimiento residencial reciente (incluye el barrio Valparaíso), presenta condiciones que favorecen su futuro desarrollo, como facilidades de gestión, conexión inmediata a los servicios y fácil acceso desde la nueva autovía de Maqueda a Tarancón.

Casco histórico: En el Casco se concentra una cuarta parte de la superficie construida de Toledo. El análisis de las altas catastrales durante la primera parte de los 90, presenta un crecimiento comparable con el de otros barrios. La población que reside en el casco, es la más envejecida de Toledo. Sus principales problemas son la excesiva densidad edificatoria, el abandono o infrutilización de gran parte del parque edificado, el deterioro físico de los inmuebles y las dificultades de acceso.

Palomarejos: Su población tiene un índice de envejecimiento similar al del Casco, y pese a ser un barrio reciente ha perdido un 25% de su población en los últimos diez años. Las circunstancias demográficas y las dificultades para realizar renovaciones o sustituciones puntuales del parque de viviendas podrían acelerar a mediano plazo el abandono y deterioro del barrio. Cuenta con un nivel relativamente alto de dotaciones.

Polígono: El polígono surge como una ciudad satélite autónoma con viviendas y puestos de trabajo industriales para cerca de 100.000 habitantes, población aún no alcanzada, debido a que gran parte del suelo residencial se encuentra vacante. Desde la llegada de las Autonomías, se ha redireccionado su vocación hacia el terciario, el Polígono es regulado directamente por el PGOU que recoge la ordenación de los planes parciales originales, aunque disminuyendo las densidades. El distrito incluye la llamada zona de contacto, al que el PGOU (de 1986) asigna usos fundamentales públicos, con el fin de unir este nuevo barrio con la ciudad.

Reconquista: Este barrio presenta la misma dinámica que el Casco Histórico y Palomarejos, regresivos, de baja actividad constructora, población envejecida y una alta homogeneidad generacional. Sin embargo en Reconquista se concentra la población de mayor nivel adquisitivo. Es un barrio con baja actividad comercial pese a su buena localización.

San Antón/Av. de Europa: Es un distrito heterogéneo, que incluye el área que se localiza en la antigua carretera de Madrid, Duque de Lerma y Parque de las Tres Culturas. Presenta un crecimiento estable en su población, que resulta ser mayoritariamente joven. En este distrito se concentran una buena parte de los sistemas generales o supramunicipales, lo que genera desequilibrios y falta de articulación dentro de la ciudad. Existen a su vez algunos problemas de tráfico, debido a pocas vías de conexión de escala intermedia de los barrios con la ciudad.

Santa Bárbara: Es el único distrito que tiene una dinámica para garantizar su mantenimiento como estructura urbana, un proceso de renovación física y demográfica. La actividad comercial no es muy

elevada salvo el Paseo de la Rosa, y tampoco se localizan en él grandes centros de empleo público, escasamente el Hospital Provincial o la Academia de Infantería. Este distrito nace como un barrio de estación y probablemente su futuro este directamente relacionado con la mejora de las comunicaciones de Toledo con Madrid. Su expansión resulta muy complicada debido a las barreras físicas que lo cierran, hacia el norte limita con una vía rápida, el ferrocarril y la vega del Tajo. Al sur la Academia de Infantería y su campo de tiro, al oeste el río Tajo y la peña del Casco y al este el nudo de la autovía.

Santa Teresa: A este distrito se le incluye la cuña del suelo situada entre el río Tajo, Casco Histórico, Reconquista, Av. Barber y carretera de Ávila. La población comienza a ser regresiva, como consecuencia de la poca renovación y las molestias causadas por el terciario en los bajos. Tiene una enorme vocación a convertirse en una zona residencial para estudiantes con la puesta en marcha del campus de la Fábrica de Armas. Santa Teresa es el segundo distrito de Toledo por superficie afectada al IAE, con un alto índice de ocupación de los locales existentes, en mayor parte con comercio y hostelería. La Vega es la expansión natural de Toledo a mediano plazo, actualmente se encuentran en ejecución el P.E. de la Vega Baja-1 y el P.E. del Circo Romano a partir del PGOU.

Cigarrales: Incluye además de los Cigarrales propiamente dichos, S. Bernardo, La Bastida, El Cerro de los Palos y las áreas apoyadas en la carretera de circunvalación, áreas que aunque variadas coinciden en su carácter residencial de baja densidad. En los últimos años, a través del PGOU del 86, se han generado nuevas actuaciones (PAUs) y legalización de parcelaciones informales previas. Plantea la necesidad de mejorar la conexión de ambos márgenes del río Tajo en la zona de la Peraleda.

Propuestas de actuación

Concluye el estudio con este punto de propuestas, que incluye los siguientes apartados:

Criterios generales para la redacción del POM

- Dar prioridad a la transformación del suelo vacante o infrutilizado situado entre los núcleos existentes frente a la creación de nuevas áreas residenciales. Imponer condiciones estrictas para los desarrollos periféricos, que impidan que los sobrecostes e inconvenientes de la ciudad dispersa.
- Definición un nuevo modelo de ciudad frente al actual modelo. Esto se aborda desde tres iniciativas:
 1. Revalorizar el Casco Histórico como hito urbano.
 2. Mejora del sistema de comunicaciones, a partir de un esquema viario que mejore la accesibilidad de todos los núcleos urbanos, por medio de una estructura de escala intermedia sin generar barreras físicas.
 3. Una equidistribución de usos dentro de los núcleos urbanos, que permitan cierta especialización sin llegar a pretender ser el nuevo centro de Toledo. Y equilibrar las intensidades de uso del suelo que eviten la concentración de la edificabilidad y de la población en unos cuantos núcleos.
- Potenciar la gestión urbanística municipal, que promueva el desarrollo de la ciudad sin ningún tipo de condicionante jurídico.

- Mejora de la interconexión entre los distintos barrios a todos los niveles y especialmente entre el casco histórico y el resto de la ciudad. Potenciación del transporte público y la red peatonal, así como un sistema de aparcamientos de capacidad suficiente repartidos estratégicamente.
- Recualificar las infraestructuras existentes, evitando ampliaciones que no resulten sostenibles para su mantenimiento por parte del municipio, según lo declarado en la LOTAU.
- Renovación urbana del parque edificado existente.
- Localización estratégica de los sistemas generales, que faciliten el desarrollo continuo de la trama urbana así como la estructuración de la misma.

Perspectivas de Desarrollo de Toledo

El planteamiento del nuevo POM debe tener un planteamiento flexible, que permita el crecimiento urbano sobre un modelo urbano previamente fijado y consensuado por todos. Las cifras de las necesidades a corto y medio plazo, se encuentran entre los 175.000 y los 250.000m² construidos por año para el conjunto de usos, de donde cerca de un 55% estará destinado a viviendas. En donde la media debería estar por las 705 viv/año.

Actualmente los nuevos desarrollos se localizan en suelos recientemente transformados y urbanizados en baja densidad, produciendo como consecuencia que exista una necesidad anual de suelo superior al 50% de la superficie del Casco Histórico.

Considera que se debe contemplar una dinámica urbana de ciudad dormitorio con la captación de residentes de Madrid debido ala mejora de las comunicaciones con esta ciudad.

Contenido del POM

El Plan debe partir de una clara definición de una estructura de ciudad, pero que utilice instrumentos de gestión flexibles y funcionales para los agentes urbanísticos, tanto públicos como privados.

El contenido del nuevo POM, estará condicionado en su procedimiento de elaboración como en su contenido por la aprobación de la LOTAU, en particular respecto a los siguientes aspectos:

- Trámite de consulta interadministrativa
- Obligación formal de incluir la ordenación detallada del suelo urbano y parte del suelo urbanizable.
- Obligación a la ejecución sistemática mediante PAU

Metodología

La metodología propuesta por el estudio para la elaboración del POM se basa en tres criterios claves:

- Organización de los trabajos. Implicación de los servicios municipales en su elaboración,
- La utilización o no de un SIG como soporte lógico del plan,

Plazos de ejecución, costes y tramitación administrativa. Trabajos complementarios. Parte de la hipótesis de que la mayor parte del trabajo se realiza en las oficinas municipales y se contratan externamente una serie de trabajos complementarios. Realiza una estimación de costes y duración de las distintas fases.

3.1.5.3 Planos

Cuadro nº 1: Relación de planos del estudio del PGOUT

Nº de plano	Nombre del Plano	Contenido	Escala	Nº de hojas	Fuente	Observaciones
O-1	Cartografía	Señala el ámbito de las cartografías 1:1.000 del Casco Histórico, del nuevo 1:1.000 municipal (pendiente de recepción) y de un 1:1.000 catastral urbano.	1:10.000	1		
O-2	Fiabilidad del Catastro	Parcelas sin referencia catastral; parcelas con +/- 20% de diferencia en superficie entre la medida en cartografía y la contenida en la información catastral.	1:10.000	1		
1	Distribución de parcelas según tamaño	Clasificación de las parcelas según 7 umbrales de tamaño, entre 100 y 20.000 m ² .	1:10.000	1		
2	Barrios a efectos estadísticos	Delimitación de los 11 barrios estadísticos	1:12.000	1		
3	Edificabilidad media por manzana	Clasificación de las manzanas en 7 rangos de edificabilidad, entre 0,1 y 4 m ² /m ²	1:2.500	2	Catastro 1996	Muchas manzanas/parcelas sin datos
4	Uso dominante por manzanas	Clasificación de las manzanas en 4 tipos de uso dominante: Vivienda; Industria-almacén; Terciario; Vacante.	1:2.500	2	Catastro 1996	
5	Alturas máximas de los edificios por manzana	Clasificación de las manzanas en 8 rangos de altura máxima por manzana, de 0 a >6 plantas.	1:2.500	2	Catastro 1996	
6	Edad media de la edificación por manzana	Clasificación de las manzanas en 7 rangos de edad de la edificación, por manzana, desde anteriores a 1936 a posteriores a 1990.	1:2.500	2	Catastro 1996	
7	Altas I.A.E., distribución espacial por superficie local	Localiza las supuestas altas asignándole un punto de grosor proporcional a la superficie del local	1:2.500	2		No señala fecha de las altas
8	Altas I.A.E., distribución espacial por nº profesiona-	Localiza las supuestas altas asignándole un punto de grosor proporcional al número de profesionales de la actividad	1:2.500	2		No señala fecha de las altas

Cuadro nº 1: Relación de planos del estudio del PGOUT

Nº de plano	Nombre del Plano	Contenido	Escala	Nº de hojas	Fuente	Observaciones
	les					
9	Envejecimiento de la población	Clasifica las manzanas (aprox.) en 3 rangos según la % de habitantes mayores de 65 en relación a la media de la ciudad: < a la media; > a la media y < que el doble de la media; y > que el doble de la media.	1:2.500	2		No señala fecha ni fuente de los datos
10	Población según nivel cultural	Clasifica las manzanas (aprox.) en 3 rangos según la % de bachilleres en relación a la media de la ciudad: < a 1/2 de la media; < a la media y > a 1/2 de la media; y > que la media.	1:2.500	2		No señala fecha ni fuente de los datos
11	Altas en el padrón de habitantes 5/96 a 4/98	Clasifica las manzanas (aprox.) con punto de grosor proporcional a las altas habidas entre los padrones del 96 y 98, distribuyéndolas según sean debidas a cambio de residencia, a inmigración o a nacimientos.	1:2.500	2		No señala fecha ni fuente de los datos (se supone que la fuente son los correspondientes padrones)
12	Domiciliación de vehículos a motor	Clasifica las manzanas (aprox.) con punto de grosor proporcional a las domiciliaciones de vehículos a motor, distribuyéndolas según sean turismos, motocicletas/ciclomotores, o vehículos industriales.	1:2.500	2		No señala fecha ni fuente de los datos

3.1.5.4 Valoración del documento

El documento analizado contiene más una aproximación a un diagnóstico urbanístico de Toledo que un análisis propiamente del Plan General vigente y de las características de su desarrollo durante dicho periodo de vigencia, como cabría esperar de su título.

Como tal diagnóstico preliminar analiza la realidad urbanística de Toledo desde diferentes ópticas, y utilizando las fuentes estadísticas básicas, realizando además algunas propuestas o recomendaciones. Igualmente aborda aspectos tanto de organización como de procedimiento y de fuentes de información que afectan a la elaboración del Plan.

En cambio, un documento de análisis del planeamiento vigente hubiera debido contener un análisis actualizado de aspectos como:

- Planeamiento de desarrollo: Inventario gráfico y numérico del planeamiento de desarrollo, incluyendo grado de ejecución, tramitación, etc. Volcado sobre la cartografía municipal oficial de los ámbitos de planeamiento de desarrollo.
- Grado de cumplimiento del Plan General y valoración de los problemas de gestión y/o ejecución aparecidos en su aplicación.
- Capacidad restante del Plan General.

De cara a la elaboración del Plan el análisis del planeamiento, es imprescindible y punto de partida de cualquier revisión de planeamiento general. Constituye en definitiva, un ejercicio de recopilación e integración de datos, que no prejuzga criterios o conceptos urbanísticos concretos.

Por el contrario, el diagnóstico urbanístico es una tarea que exige una determinada visión y concepción urbanística por lo que el trabajo aquí analizado, aunque de interés, en la medida en que son problemas y cuestiones señaladas por un profesional que se conoce el tema, no evita la necesidad de realizar un diagnóstico completo por el Equipo Redactor, independientemente de aquel, sin que las conclusiones de este estudio puedan tomarse de antemano, como premisas aceptadas o hechos constatados.

En cuanto a los problemas relacionados con la información urbanística de partida (cartografía y datos estadísticos), se puede decir que efectivamente existen básicamente los que señala el estudio, así como que la realización del estudio no ha dado lugar, en general, a su subsanación en el plazo transcurrido entre dicho estudio y el inicio de la revisión del planeamiento general.

3.2 TRABAJOS ADICIONALES NECESARIOS

3.2.1 Introducción

Consideramos que los trabajos previos a la revisión del Plan de Ordenación Municipal de Toledo contratados por el Ayuntamiento, no cubren los análisis de una serie de campos necesarios para abordar un plan de las características y con los objetivos previstos en nuestra propuesta y recogido en el apartado 2 de este documento.

Los trabajos a contratar para cubrir esta laguna, que consideramos imprescindibles para la revisión del plan, rebasan no solo su dotación económica, sino el marco del mismo, ya que se trata de fijar unos objetivos estratégicos básicos para el conjunto de la ciudad, en los que se inserten y coordinen el conjunto de las actuaciones urbanísticas, incluso las del casco, generando nuevas perspectivas e ideas en la gestión diaria de diversas áreas, tales como infraestructuras, transportes, bienestar social, que aunque tienen que ver con el urbanismo, poseen su propia entidad y sus propias políticas e instrumentos de planificación.

3.2.2 Participación del Equipo Redactor del POM en la elaboración de los trabajos

Aun cuando, como se ha dicho, las conclusiones de estos trabajos pueden superar las necesidades estrictas de la redacción del POMT, parece evidente que es en el proceso de esta revisión donde pueden adquirir una mayor coherencia, siendo fundamental que la coordinación de los mismos la asuma el Equipo Redactor del Plan en contacto permanente con el Ayuntamiento.

3.2.3 Relación de temas a abordar en los estudios complementarios

La relación de los temas cuyo estudio se propone complementariamente al Plan es la siguiente:

1. Evaluación de las oportunidades de Toledo en el sistema central de ciudades
2. Análisis de población y problemática sociourbanística
3. La movilidad territorial y urbanística
4. Medioambiente y metabolismo urbano
5. Catálogo monumental
6. Carta arqueológica
7. Perspectivas del sector turístico

Como actividades a impulsar y organizar desde el Ayuntamiento, también en paralelo a la elaboración del Plan, en coherencia con lo señalado en el Capítulo de Criterios y Objetivos, existen otras dos:

- Elaboración de un proyecto concreto de Participación Ciudadana y creación de la infraestructura necesaria para llevarlo hacia delante.
- Establecimiento de un Observatorio sobre el desarrollo urbanístico en Toledo.

Seguidamente se expone brevemente el contenido y alcance que se pretende dar a cada uno de estos estudios.

3.2.4 Evaluación de las oportunidades de Toledo en el sistema central de ciudades

La posición de Toledo respecto al sistema de ciudades y a los espacios económicos ibéricos está cambiando y va a cambiar en el futuro inmediato a causa de los cambios en los medios de transportes y comunicaciones anunciados para un corto plazo: Ferrocarril de velocidad alta (lanzadera Madrid – Toledo); autopista radial Madrid – Ocaña; Autovía de Castilla – La Mancha.

El tema es complejo de analizar, aunque se pueden señalar algunos criterios para el estudio:

- La temática a abordar debe incluir al menos los siguientes aspectos:
 - Actividades económicas.
 - Sector servicios.
 - Efecto capitalidad.
 - Efecto Universidad.
 - Perspectivas del sector Turismo.
- Los objetivos del trabajo son
 - Identificación de oportunidades potenciales,
 - Establecer magnitudes urbanísticas derivadas de las oportunidades, sobre todo en términos de suelo,
 - Recomendaciones finales tanto para el planeamiento urbanístico como para la gestión de la ciudad y el territorio
- Esquema orientativo de contenido
 1. Delimitación de las dinámicas actuales y definición de las “nuevas oportunidades”
 - a. Delimitación de las tendencias actuales en las temáticas seleccionada
 - b. Definición de las “nuevas oportunidades”
 - c. Recomendaciones generales y dimensionamiento flexible de flujos de población y productos urbanos: residencia, actividades económicas, turismo.....

2. Consideración de las “estrategias deseables” para Toledo, y evaluación de impactos potenciales generados por las posibles oportunidades.
 - a. Población: tipo y dimensión de flujos poblacionales
 - b. Impacto sociocultural. Necesidades de equipamientos y servicios
 - c. Incidencia en el modelo urbano. Necesidades de nuevo suelo.
 - d. Incidencia en el entorno natural.
 - e. Accesos, movilidad y tráfico
 - f. Medioambiente urbano: aire, agua, energía, residuos, ruido
 - g. Incremento de la presión turística: evaluación de la capacidad de carga sobre el Centro Histórico.

3.2.5 Análisis de población y problemática sociourbanística

Se trata de conocer las características de la población, sus dinámicas, la cobertura de servicios sociales, y de oferta urbana relacionada con la calidad de vida en Toledo. Todo ello debiera permitir establecer indicadores para evaluar la “vulnerabilidad” sociourbanística de los distintos colectivos y barrios. Más en detalle:

1. Población
 - Tipología y proyecciones
 - Residentes
 - Capitalidad
 - Turistas
 - Principales características
 - Edades y sexos
 - Nivel de dependencia
 - Nivel socioeconómico y profesional
 - Situación laboral
 - Nivel de participación
2. Cobertura de bienes y servicios sociales (existencia, accesibilidad, proximidad, calidad...)
 - Vivienda
 - Sanidad
 - Enseñanza, formación, y capacitación

- Otros servicios básicos (i comercio y transporte)
3. Vulnerabilidad social y urbanística
 - Sectores y minorías vulnerables
 - Vulnerabilidad de los distintos barrios
 4. Calidad de vida
 - Calidad de entornos (social, formación, empleo, medioambiente, cultural y ocio)

3.2.6 La movilidad territorial y urbanística

Este es un tema central, tanto en el ámbito territorial, con relación a la situación actual y perspectivas de las comunicaciones territoriales, como en el urbano, más allá del mero estudio de tráfico, para evaluar la articulación intermodal actual, definir los actores, motivaciones de viajes, modos de movilidad, evaluación de cada uno de ellos, etc.

La movilidad territorial (conexiones de la ciudad con el exterior) y urbanística (en el interior de la ciudad) constituyen, junto al metabolismo urbano (consumo de recursos y generación de residuos y emisiones), uno de los retos centrales para mejorar la calidad de vida de las ciudades, la eficiencia en su gestión, y sus impactos ambientales. Hay que recordar que el tráfico consume el 25% de energía, el 40% del espacio urbano, y es el principal contaminador de las ciudades.

Frente a la idea de seguir ofertando infraestructuras a una demanda tendencial creciente e indiscriminada, se trata, al igual que en otros temas clave, de pasar a establecer un modelo alternativo de “gestión de la demanda” que dé solución a las necesidades estableciendo nuevos patrones de movilidad.

Para ello, en la estructuración urbana (centralidades, centros de atracción de flujos, etc.) es imprescindible sustituir el concepto único de “accesibilidad indiscriminada” (en automóvil), por el de “proximidad”, (nueva relación de distancias-servicios), que obtenga el máximo partido de los desplazamientos peatonales y del transporte público, lo que permitiría recuperar espacio urbano para usos de “no movilidad”.

Un esquema básico del contenido a desarrollar en este estudio sería el siguiente:

1. Información territorial y urbanística
 - Recopilación de la información territorial, incluidos nuevos planes del ferrocarril y autovías ...
 - Recopilación de la información urbanística, con estimación cualitativa de los distintos tipos y modos de movilidad (residentes, gestiones de capitalidad, turistas, logística, transporte público, tráfico privado, movilidad peatonal, etc.)
 - Estadística básica (distribución % entre modos, velocidad de circulación, riesgo de accidentes, superficie de viario, emisiones de CO2, de ruido)
2. Diagnóstico de la movilidad territorial y urbanística

- Diagnóstico de la situación actual y tendencial, territorial y urbanística, incluyendo una relación de las principales ineficiencias y problemas.
3. Propuestas estratégicas: urbanísticas y sectoriales
- Se trata de establecer una nueva propuesta, territorial y urbanística, considerando las distintas tipologías del tráfico, que ofrezca una solución integral sobre la movilidad en Toledo:
 - Accesos desde el exterior, intercambiadores intermodales + localización de servicios, red de conexiones urbanas (a áreas de centralidad y a los distintos barrios (incluido el Casco Antiguo)).
 - Delimitación de la red arterial urbana y las distribuidoras, delimitando Áreas 30 con “viario de proximidad y uso compartido” con predominio de uso peatonal (contemplaría rediseño de pavimentación, arbolado, amueblamiento, aparcamiento en superficie y posible subterráneo para residentes).
 - Estimación de las mejoras inducibles por las nueva propuestas con relación a indicadores clave (variaciones de % entre modos, velocidad de circulación, riesgo de accidentes, superficie de viario ganado en Areas 30, emisiones de CO2, de ruido.
 - Delimitación de los programas sectoriales, más allá del POM, que conllevaría el desarrollo de una propuesta integral como la planteada.
4. Desarrollo de las propuestas correspondientes en el ámbito del POM
- Memoria, Normativa, Planos.
 - Estadística básica con indicadores testigo para el Observatorio Urbano

3.2.7 Medioambiente y metabolismo urbano

Se pretende ir, más allá de la mera información sobre infraestructuras, a un análisis de las características ambientales de Toledo (clima, vientos, soleamiento, etc.) y sobre la situación de los sectores clave del medioambiente urbano: aire, agua, energía, residuos, ruido y radiaciones, materiales, etc., identificando los principales focos de contaminación.

Como se ha señalado, este aspecto constituye, junto con el de movilidad, otro área central de las nuevas políticas urbanas en Europa, al referirse a los nuevos criterios de gestión de la demanda con relación a temas relacionados con el consumo de recursos (agua, energía, materiales...), la generación de emisiones y residuos, y el tratamiento de focos de contaminación. En un momento en que la viabilidad del desarrollo social está puesto en cuestión por la insostenibilidad de sus patrones de consumo de recursos y generación de residuos, y por las alteraciones ambientales que ello provoca (cambio climático, pérdida de biodiversidad...), las ciudades como centros de producción, distribución y consumo, del sistema social se han convertido en objetivos clave para reconducir el modelo social hacia modelos más sostenibles.

1. Información sobre la situación actual del metabolismo urbano

Situación atmosférica; ciclo completo del agua; consumo de energía; consumo de materiales; generación de residuos; ruidos y potenciales radiaciones; identificación de los principales focos de

contaminación. Contemplaría una información concreta sobre las redes y sistemas municipales, estadística básica, e información cualitativa.

2. Diagnóstico sobre la situación actual

Evaluación sobre la situación actual y tendencial, incluyendo una relación sobre las principales ineficiencias, impactos inducidos, problemas, etc.

3. Propuestas estratégicas

Se trata de establecer un conjunto de propuestas y orientaciones estratégicas con relación a los temas planteados en el apartado 1:

- Estimación de las mejoras introducibles por las nueva propuestas con relación a indicadores clave sobre atmósfera, agua, energía, etc.
 - Discusión con el Ayuntamiento sobre dichas propuestas para concertar su puesta en práctica.
 - Delimitación de los temas a integrar en el POM y de otros posibles programas sectoriales que conllevaría el desarrollo de una propuesta integral como la planteada.
4. Desarrollo de las propuestas correspondientes en el ámbito del POM
- Memoria, Planos de redes y sistemas, estimaciones económicas
 - Ordenanzas ambientales (incluyendo biodiversidad urbana)
 - Estadística básica con indicadores testigo para el Observatorio Urbano

3.2.8 Catálogo monumental

Aún cuando la mayor parte del patrimonio monumental de Toledo se encuentra en el interior del recinto del Centro Histórico, y este ha sido ya objeto del Plan Especial (PECHT), que incluye un estudio pormenorizado de dicho patrimonio, también existe un importante número de edificios y espacios de valor patrimonial en el entorno de dicho recinto, y en el resto del término municipal. Identificar y catalogar, con arreglo a una clasificación jerárquica y tipológica, dicho patrimonio debe ser el objetivo de este estudio.

3.2.9 Carta arqueológica

El conocimiento de los bienes patrimoniales de tipo arqueológico, paleontológico y etnográfico, especialmente fuera del Centro Histórico, es, desgraciadamente, bastante escaso.

Para la confección de una carta (o inventario) que recoja los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, y elementos etnográficos, es necesaria una exhaustiva recogida de datos, mediante dos procedimientos:

- Mediante prospecciones arqueológicas en base a un recorrido sistemático de todo el término municipal a cargo de un grupo de arqueólogos.

- Mediante consultas bibliográficas y en archivos, en los que se puede extraer amplia información sobre los restos arqueológicos y paleontológicos que ayuden tanto a identificar nuevos yacimientos como a completar la información capturada en campo.

3.2.9.1 Bienes patrimoniales objeto de inventario

5. Restos arqueológicos. Pueden encontrarse:

- Como hallazgos aislados
- Formando parte de yacimientos
- O como edificaciones

Entre estos últimos han de incluirse los restos de cualquier época histórica, incluso industria del siglo XIX y principios del XX (arqueología industrial).

6. Restos paleontológicos. Se encuentran fundamentalmente formando parte de las terrazas fluviales del Tajo, con frecuencia asociados a yacimientos arqueológicos (ejemplo el famoso yacimiento de Pinedo).
7. Vestigios etnográficos: Incluyen los restos relacionados con actividades agropecuarias y artesanales asociados a usos y costumbres tradicionales en vías de desaparición o desaparecidas.

3.2.9.2 Criterios para una normativa de protección de yacimientos

Los criterios a seguir que se sugieren son:

- Definir qué tipo de bienes patrimoniales han de incluirse en la carta arqueológica.
- Definir si deben incluirse simultánea o paralelamente los valores paisajísticos, geológicos, etc.
- Elaborar un plano de distribución de yacimientos sobre hojas catastrales, delimitando un área de protección en cada caso, que, dado que los bienes suelen estar enterrados, podría ordenarse por niveles o profundidades.
- Se deberán regular los diferentes tipos de obras o actividades, desde las urbanísticas a las industriales o extractivas, y las agrarias (pozos, canalizaciones, plantaciones, etc.).

3.2.10 Evaluación de perspectivas del sector turístico en Toledo

Aún careciendo de información sobre el alcance y realidad del Plan de Excelencia Turística que el Ayuntamiento está iniciando, este tema, por su importancia estratégica en el caso de Toledo, requiere la realización de un estudio enfatizando específicamente sus implicaciones urbanísticas: Desde los aspectos relacionados con la accesibilidad y movilidad de los visitantes, la disponibilidad o conveniencia de espacios de acogida o recepción, la necesidad de mejora de ciertos barrios o áreas de paso, las características y necesidades de los sectores hotelero, restauración, comercio de souvenirs, las formas de promoción de un turismo cultural y congresual, etc.

3.2.10.1 Observatorio Urbano y Participación Ciudadana

De los dos temas complementarios: La Participación y el Observatorio urbano, el diseño del segundo puede esperar a que el proceso de elaboración avance para permitir concretar las variables sobre las que vamos a centrar la actividad de dicho laboratorio.

Sin embargo uno de los requisitos para que el nuevo Plan General cuente con el imprescindible respaldo social es el de potenciar los procesos de participación, más allá de lo establecido por la normativa reglada. Para ello se proponen los siguientes instrumentos:

- Contactos previos: Presentación del Proyecto del Plan a una lista de principales
- Foro ciudadano
 - Constituir un Foro Ciudadano para el debate abierto en los momentos claves del Plan: Presentación previa; Documento de Información Pública; Documento de Aprobación Inicial, etc.
 - Convocar Sesiones Temáticas del Foro para debatir aspectos temáticos: medioambiente, movilidad, etc.
- Página web interactiva: dos versiones (Avance/Concertación y Aprobación inicial)
- Información del Documento de Concertación Interadministrativa
 - Foro con encuesta a asistentes
 - Documento resumen
 - Reuniones informativas itinerantes por barrios con encuesta a asistentes
- Presentación del Documento para Aprobación Inicial
 - Foro con encuesta a asistentes
 - Exposición itinerante con audiovisual*
 - Documento resumen
 - Folleto-encuesta enviado a todos los residentes, apoyado por programas-encuesta en Medios
 - Reuniones informativas itinerantes por barrios con encuesta a asistentes
 - Jornadas de debate abiertas
 - Oficina de consulta al público para la elaboración de alegaciones
- Información del Plan Aprobado: Oficina de información al público durante 6 meses

CAPÍTULO 4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

4.1. INTRODUCCIÓN

En este capítulo se va a analizar la situación de la información urbanística, excepto la correspondiente a los estudios previos que el Ayuntamiento ha encargado, que se han analizado en el anterior capítulo, así como realizar una primera aproximación al diagnóstico urbanístico en aquellos aspectos cuyo análisis se ha avanzado ya por el Equipo Redactor.

El capítulo se desglosa en varios bloques:

- Por una parte, se ofrece (en el apartado 4.2) la información recogida como ampliación de los estudios previos, en concreto en materia de marco legal y de estado actual de planeamiento. Ambos aspectos se consideran cruciales para avanzar en la elaboración del Plan, por lo que su actualización ha sido una prioridad clara del Equipo Redactor, pudiendo afirmarse que se encuentran ya completados.
- En segundo lugar se incluyen un apartado en el que se sintetizan otras áreas de información elaboradas por el Equipo Redactor, ya sea como avances respecto a los estudios sectoriales complementarios que se han propuesto, ya como módulos de información y diagnóstico cerrados.
- Por último se realiza una valoración del estado de la información urbanística básica (cartográfica y estadística principalmente), señalando aquellos aspectos que se requeriría completar o actualizar para una más eficiente y fundada elaboración del Plan.

4.2. ACTUALIZACIONES DE ESTUDIOS PREVIOS

4.2.1. Marco Legal

El siguiente capítulo constituye una primera parte del análisis practicado al nuevo marco jurídico con el que cuenta la Comunidad de Castilla - La Mancha, tras la aprobación de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (LOTAU). La revisión del Plan General de Toledo, que se inicia con este documento previo, marcará la pauta en el desarrollo de los próximos planes de los municipios de la comunidad castellano-manchega, al ser el primero en implementar la nueva Ley desde el planeamiento. El análisis de la Ley, aquí expuesto permite dar una primera pincelada en cuanto a las innovaciones en los instrumentos de ordenación y ejecución del planeamiento. Es importante destacar que únicamente en el proceso de implementación de la misma, será posible entender la verdadera dimensión y alcance de la Ley.

4.2.1.1. El nuevo marco jurídico: La Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística

La Comunidad de Castilla - La Mancha, asume su propio ordenamiento basado en el principio de autonomía¹, donde se establece que todas las CCAA deben asumir plenas competencias en materia de ordenación territorial y urbanística. Con la promulgación de la STC 61/97 por parte de administración regional, es aprobada la Ley 5/1997 sobre Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Ordenación Urbana del 10 de julio, que aparece como respuesta a la necesidad de adecuar con carácter urgente, parcial y provisional una Ley Autonómica. Esta Ley de carácter transitorio tiene por objeto: actuar en la resolución de los problemas de mayor incidencia, que en el momento se presentaban en la comunidad de Castilla – La Mancha. La aprobación de la Ley 5/97, sirve para postergar la creación de una normativa con una política urbana acorde con las características del contexto. Es por esta razón que resultó de corta aplicación, al ser derogada con la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística² del 4 de junio del 98, en adelante LOTAU.

4.2.1.2. El objeto de la Ley

El objeto central de la nueva Ley es la dotación de una base y marco legal formal a la política territorial y urbanística de la Comunidad Autónoma, así como la búsqueda de una regularización de la ordenación del territorio y la utilización del suelo para su correcto aprovechamiento urbanístico.

En cuanto a los contenidos de mayor interés a efectos del POM, destacan una estructura dinámica que permita una articulación coherente del conjunto mediante:

- Una especial **relevancia de los valores medioambientales**, que resulten compatibles con los desarrollos económicos y sociales, agrupados **bajo la línea de un desarrollo sostenible**.

¹ Principio que se logra con el Estatuto de aprobación LO 9/1982 de 10 de agosto, en materia de ordenación del territorio, substrato que no solamente afecta a un sector sino a todos los intereses públicos que tengan de una u otra forma alguna relevancia territorial.

² Ley aprobada por el Pleno de la Cámara en su sesión ordinaria.

- La **concepción y manejo de la ordenación territorial y urbanística como instrumento básico** fundamental, para la realización de un modelo capaz de promover una mejor calidad de vida y el derecho a **una vivienda digna**.
- Una especial importancia a la rehabilitación del patrimonio arquitectónico existente.
- Una **compatibilización de las diferentes características de la Comunidad Autónoma** como son: el territorio y sus recursos naturales; la estructura socio-económica; el sistema de asentamientos poblacionales y las tendencias de desarrollo urbano, que se logra mediante una estructura institucional que se encargue directamente de potenciar de forma homogénea la capacidad de gestión de todos los municipios de la Comunidad castellano-manchega.
- Un tratamiento y manejo de conceptos básicos utilizados en los textos legales, que sean comprensibles, facilitando su correcta aplicación por los Ayuntamientos y por la población en general, este hecho se manifestaría en lograr una cierta homogeneidad.

Estos criterios se traducen de igual forma en los fines que la ley plantea para cualquier actuación, que tenga por objeto regular el uso, aprovechamiento o utilización del suelo.

- Defender y proteger los espacios y recursos naturales, así como las riquezas, de suficiente relevancia ecológica.
- Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero, cinegético, forestal y piscícola o de interés económico, social y ecológico, con especial consideración de las zonas de montaña.
- Contribuir al uso racional de los recursos hidrológicos.
- Asegurar la explotación y el aprovechamiento racional de las riquezas y recursos naturales.
- Preservar las riquezas del patrimonio cultural, histórico y artístico.
- Proteger el patrimonio arquitectónico, del ambiente y del paisaje urbano y rústico.
- Promover el desarrollo económico y social a través del fomento de actividades productivas y generadoras de empleo estable.
- Integrar y armonizar los intereses públicos o privados, sean sectoriales o específicos.

4.2.1.3. Nuevas escalas de Ordenación

La ley avanza en una serie de criterios y mecanismos para que la actividad urbanística, resulte concertada y las determinaciones se tomen de forma conjunta, no sólo a escala municipal si no a escala supramunicipal. Para lo que dedica su título segundo de las disposiciones preliminares para abordar el tema de la **concertación en la actuación pública** mediante los **convenios urbanísticos**. La aparición de esta figura flexibiliza la actividad administrativa urbanística, permitiendo la suscripción de acuerdos de forma conjunta o separada, siempre en el ámbito de las respectivas competencias. Donde es posible establecer convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes.

La LOTAU, parte de una concepción integral en cuanto a la ordenación del territorio, lo que la lleva a manejar dos escalas de ordenación: una **supramunicipal**, integrada por los **planes de ordenación del territorio y los proyectos de singular interés**³. Estos instrumentos muestran una visión extensiva del planeamiento, que no se limita únicamente al término municipal, sino que tiene en cuenta la existencia de dinámicas regionales o intermunicipales, que no pueden ser desconocidas por la ley y necesitan de un espacio o marco jurídico dentro de la misma, para materializarse. La operatividad de la ordenación supramunicipal, se encuentra en entre dicho pues resulta complicado llegar al consenso de los proyectos entre las diferentes administraciones e instituciones implicadas.

Estructura del sistema de instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística (LOTAU)

		NATURALEZA NORMATIVA			
		Legislación	Normas 2º Grado	Ordenanzas	Planes
AMBITO TERRITORIAL	Supramunicipal	LOTAU-98 Legislación supletoria TRLS 76, LRSV 98 y RRDDL 80-81 Reglamentos ejecutivos Supletorios: RPU, RGU, RDU.	Normas Técnicas de Planeamiento. Instrucciones Técnicas de Planeamiento.		Planes de Ordenación del Territorio - Integrales - Sectoriales Proyectos de Singular Interés.
	Municipal			Ordenanzas Municipales de Edificación Ordenanzas Municipales de Urbanización	<u>Generales:</u> POM Plan delimitación SU <u>De desarrollo y complementarios:</u> Plan Parcial Catálogo bienes y Espacios protegidos Estudio de detalle <u>Especiales</u>

Fuente: Derecho Urbanístico de Castilla-La Mancha, Luciano Parejo A., Amrcial Pons 1999

El fin de estos nuevos instrumentos, es descargar de peso la figura singular del plan con instrumentos subordinados que reduzcan la presión funcional del planeamiento, en donde sea posible dedicarle especial interés al modelo territorial y urbanístico, así como a los diseños de gestión, más que a la parte funcional de los planes. Para desarrollar esta parte funcional, aparecen como Normas de 2º grado, las **Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento**, que tienen un alcance supramunicipal como instrumentos normativos de ordenación intermedia encargados de determinar los requisitos mínimos de calidad que deben cumplir los planes. Su finalidad es funcionar como un mecanismo de actualización, flexibilización y concreción de las determinaciones, de política territorial y urbanística previstas por la Ley.

La otra escala es la **municipal** que se articula por los instrumentos de planeamiento general, los planes de desarrollo y los planes especiales. Aparecen como novedad, las **Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización**, que están por encima de los anteriores instrumentos y se encargan de

regular los aspectos morfológicos, relacionados con la urbanización y las de edificación, así como aspectos relacionados con la proyectación. Su función de servir de instrumento que flexibilice y diversifique los planes, al liberarlos de este tipo de cargas.

4.2.1.4. Los estándares de calidad urbana

La LOTAU, establece por fuera de los estándares del Reglamento de Planeamiento, el art. 31, en el que se especifican unos estándares mínimos para garantizar la calidad urbana.

- En suelo urbano una edificabilidad de 10.000m² de edificación residencial por hectárea, mientras en suelo urbanizable la edificabilidad y la densidad están dadas por el estudio de impacto ambiental.
- Establece que no se supere 1m²/1m²s, en el caso de prever un desarrollo que incremente la edificabilidad sobre la existente en zonas de ordenación concretas, es necesario hacer reservas de suelo para las dotaciones buscando alcanzar estándares de suelo urbanizable.
- En el suelo urbanizable de uso residencial se establecen como reservas mínimas con destino dotacional público, sin computar el viario. Para zonas verdes, el 10% de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior a 6.000m² construibles por ha. y 18m² de edificación, si la edificabilidad es superior.
- En cuanto a otras dotaciones, establece 20 m² de suelo por cada 100m² de edificación y en sectores de uso industrial o terciario, la reserva será como mínimo de 15% de la superficie total ordenada, en donde el 2/3 serán zonas verdes.

Estos estándares son básicamente indicativos, debido a que están condicionados a los estudios de impacto ambiental y a los informes preceptivos de cada proyecto y así como a la emisión de los informes previos de las Consejerías competentes.

4.2.1.5. LA NUEVA FIGURA: El Plan de Ordenación Municipal

El POM es un instrumento para diseñar y planear un modelo territorial integral

La figura del Plan General se reemplaza por la de Plan de Ordenación Municipal, que puede abarcar no o varios términos municipales completos, el POM aparece como instrumento encargado de diseñar y planear un modelo territorial integral, que debe tener en cuenta temas económicos, sociales, demográficos y físicos.

Su contenido sustantivo se apoya en su clasificación, con una ordenación estructural⁴ y una ordenación detallada⁵. La ordenación estructural se encarga del contenido vertebrador, mientras que la detallada está determinada por la clase de suelo y determina el tejido fino de cada sector.

³ Estos últimos tienen los mismos términos de los proyectos de alcance regional.

⁴ LOTAU art.24.1.

⁵ LOTAU art. 24.2.

Las determinaciones para definir una ordenación estructural, deben contemplar:

- a. El establecer unas **directrices, que sean producto del estudio del modelo de evolución urbana y de la ocupación del territorio**, con un horizonte mínimo de 12 años que tenga en cuenta una mayor reserva de suelo, para dotaciones e infraestructuras públicas.
- b. La **clasificación del suelo: en urbano, urbanizable y rústico**, con las respectivas divisiones en las categorías que resulten necesarias.
- c. Una delimitación de los sectores de planeamiento (parcial o de reforma interior) con una secuencia lógica de desarrollo.
- d. La **fijación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas** que puedan realizarse por remisión propia o remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, esto en la práctica, permitiría ejecutar directamente el suelo urbano sin planteamientos adicionales, que remitan a Planes Especiales.
- e. El **señalamiento de sistemas generales**: de comunicación, zonas de protección, dotaciones, equipamientos comunitarios y espacios libres.
- f. La resolución de objetivos precisos, a ser considerados en el momento de la **formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan**, con los criterios que deban regir la ordenación en suelo rústico.
- g. El establecimiento de determinaciones precisas que garanticen la construcción de viviendas de protección pública, que cubra las necesidades en el primer decenio de vigencia del Plan, habilitando a la Administración a tasar su precio, en los municipios mayores a 20.000 habitantes de derecho.

En cuanto a la ordenación detallada, el POM debe establecer:

- a. Un **trazado pormenorizado** de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para suelo urbano.
- b. **Usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas**, que estaría dado por remisión a las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, donde se legitima directamente la actividad de ejecución en suelo urbano sin necesidad de planeamientos adicionales, ni Planes Especiales de Reforma Interior. Esto mismo esta planeado para que ocurra en los suelos urbanizables cercanos al urbano.

La clasificación del suelo

El POM, clasifica el suelo en **urbano**, con sus respectivas divisiones en **urbano consolidado y urbano no consolidado**. El **suelo urbanizable** necesariamente debe estar programado, de no estarlo tendrá el régimen del suelo rústico de reserva. En cuanto al **suelo no urbanizable**, la LOTAU lo clasifica como suelo rústico por ser bienes de dominio público, merecedores de algún régimen urbanístico de protección, o ser procedente su preservación. Este se subdivide en:

a. rústico protegido,

- rústico de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.
- rústico de protección estructural, hidrológica, agrícola, ganadera, forestal.
- rústico de protección de infraestructuras y equipamientos por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

b. rústico de reserva, esta integrado por los suelos innecesarios o inadecuados para el desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial y urbanístico.

Nuevas figuras de ejecución

Como nuevas figuras de ejecución en suelo urbano y urbanizable, se introducen los **Programas de Actuación Urbanizadora**, que se desarrollan por unidades de actuación definidas por el planeamiento, y puede abarcar uno o varias unidades de ejecución. La novedad que presentan es que pueden ser realizadas por la Administración actuante, o indirectamente por un agente urbanizador⁶ privado. Este tipo de actuaciones garantiza la ejecución del planeamiento que anteriormente estaba condicionada a la actividad de los propietarios del suelo, limitando su ejecución. Los Programas de Actuación Urbanizadora deben contar dentro de su documentación con, propuesta de Plan Parcial, un anteproyecto del Proyecto de Urbanización y una proposición jurídico - económica.

4.2.1.6. Síntesis del marco jurídico-urbanístico

Es necesaria la participación de todos los entes territoriales en la fase de redacción del Plan para llegar pactar acuerdos que dinamicen y flexibilicen la actividad urbanística.

Existen ventajas dentro de la nueva Ley, que buscan dinamizar y flexibilizar la actividad urbanística convirtiéndola en una disciplina más acorde con las determinaciones de cada municipio. Con lo cual se le otorga a los municipios total potestad en adoptar diversas posiciones que desarrollen sus modelos territoriales de forma integral. Actividad que materializarse necesita de la participación de todos los agentes relacionados con los temas territoriales.

Con el establecimiento de la **titularidad administrativa**, las **operaciones de preparación y aprobación del planeamiento**, no se limitan las iniciativas privadas, ni se condicionan la posibilidad de que los mismos propietarios sean los urbanizadores. Tampoco se convierte a los promotores en titulares de un derecho de aprobación del planeamiento, pues sólo se materializa en el momento en que es acordado por la Administración competente para su tramitación.

Con la figura del **urbanizador**, no se limita la ejecución por parte del propietario, sino que se le otorga una situación preferente en la adjudicación, en donde puede apropiarse de las plusvalías producidas. Estas nuevas determinaciones hacen que el **agente urbanizador** desarrolle un papel propio y diferenciado, en el que se le posibilita **asumir la ejecución material de la obra** urbanizadora y recibir una retribución por ello.

En el caso de la edificación se define un régimen específico de intervención, donde es posible sustituir al propietario incumplidor de los plazos de edificación del **Programa de Actuación Edificadora**. Este régimen sustituye a la ejecución forzosa, donde se intenta equilibrar la actividad facilitando el fin público de la ejecución urbanística. Con esta forma de ejecución resulta flexible el

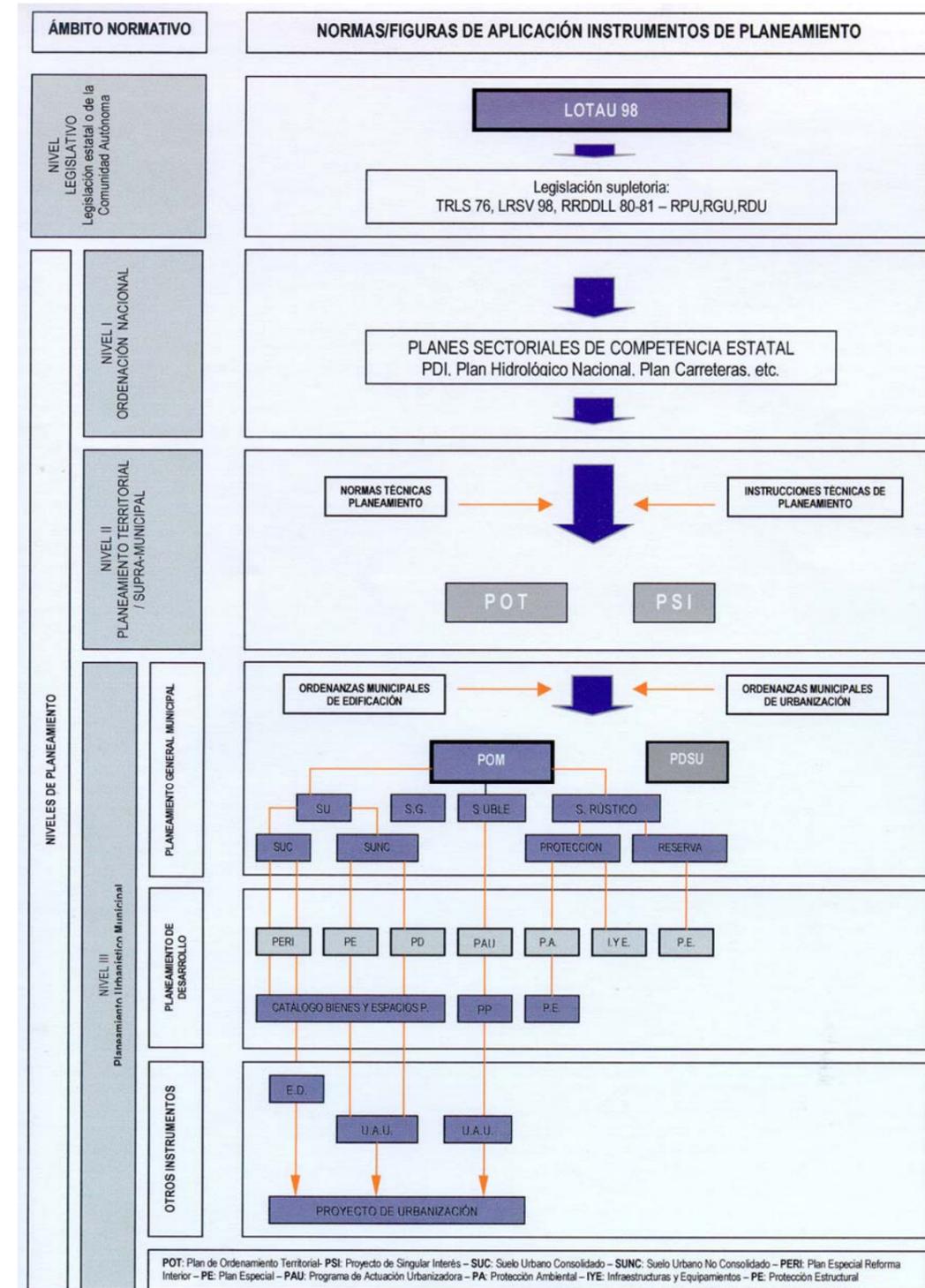
⁶ La figura del agente urbanizador aparece en la legislación de Castilla - La Mancha, como agente público responsable de la ejecución de actuaciones integradas o programadas. El suelo calificado como urbanizable necesita de un programa aprobado, para que su promotor se convierta en su agente urbanizador.

ofrecer una amplia posibilidad de configuración en las relaciones entre los tres sujetos implicados: administración actuante, agente urbanizador y propietario.

Algunos inconvenientes que se presentan en el momento del inicio de la redacción del POM, es la inexistencia, de algunos de los instrumentos que plantea la LOTAU encargados de hacer más funcional, flexible y operativo el desarrollo de la actividad urbanística.

- En este caso las Normas de 2º Grado de escala supramunicipal, que no están en proyecto ni en ejecución, lo que para este caso nos remite a los reglamentos y decretos que operarían como supletorios. EL POM tendrá que encargarse de algunas determinaciones de políticas territoriales y requisitos mínimos de calidad.
- A escala municipal las Ordenanzas de Urbanización y Edificación, tampoco se encuentran en proyecto ni en ejecución. Lo que vuelve a convertir al POM en un instrumento que tiene que incluir en su redacción estos temas, sin liberarse de la carga al tener que diseñar las Ordenanzas de Urbanización y Edificación.
- La ejecución sistemática mediante PAU, hace necesario el tener referida toda la ordenación sobre una base catastral actualizada de la totalidad del término municipal, para su fácil consulta. En la actualidad Toledo se encuentra en proceso de actualización de la cartografía catastral.

4.2.1.7. Estructura del sistema de planeamiento con la LOTAU



4.2.1.8. Legislación aplicada en Castilla – La Mancha

NORMATIVA BÁSICA AUTONÓMICA

ESTATUTO DE AUTONOMÍA

LO 9/1982

LEGISLACIÓN BÁSICA DE APLICACIÓN DIRECTA

Ley 2/1998 Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

Ley 5/1999 Evaluación de Impacto Ambiental

Ley 16/85 Patrimonio Histórico Artístico Español

LEGISLACIÓN DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHADecreto 34/2000 Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
Regulación de uso recreativo, acampada y circulación de vehículos a motor en el medio natural.

Ley 9/1999 Conservación de la Naturaleza.

Decreto 5/1999 Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
Instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión.Decreto 70/1999 Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla - La Mancha.

Ley 1/1994 Accesibilidad y supresión de barreras.

Decreto 165/1992 Comisiones Provinciales del Patrimonio Histórico de Castilla - La Mancha.

Ley 4/1990 Patrimonio Histórico Castilla - La Mancha.

LEGISLACIÓN ESTATAL

Constitución Española

Ley 6/1998 Régimen del suelo y valoraciones.

Ley 3/1995 Ley de vías pecuarias.

Ley 381/1995 Derecho de acceso a la información en materia de Medio Ambiente.

RDL 1/1992 Texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

RDL 1302/1986 Evaluación de Impacto Ambiental

RD 1131/1988 Reglamento para la ejecución del RDL 1302/1996

RD 3288/78 Reglamento de Gestión Urbanística.

RD 2187/78 Reglamento de Disciplina Urbanística.

RD 2159/78 Reglamento de Planeamiento.

AGUAS

Ley 29/1985 Ley de Aguas.

CARRETERAS

Ley 9/1990 Ley de Carreteras y caminos.

BOSQUES

Ley 81/1968 Ley de incendios forestales.

ATMÓSFERA

Directiva 96/62/CE Evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente.

Ley 38/1972 Protección del Ambiente Atmosférico.

RD 833/1975 Por la que se desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico.

RD 1494/1995 Sobre Contaminación atmosférica por ozono.

RD 1613/1985 Modificación RD 833/1975 se establecen nuevas normas de calidad del aire.

MINAS

Ley 22/1973 Ley de Minas.

RD 2994/1985 Modificación RD 833/1975 se establecen nuevas normas de calidad del aire.

RESIDUOS

Ley 10/1998 Ley de Residuos.

Ley 11/1997 Ley de envases y residuos de envases.

CAZA Y PESCA

Ley 1/90 Pesca Fluvial.

Ley 2/1993 Caza.

4.2.2. Estado actual del planeamiento

4.2.2.1 PLAN GENERAL DE 1986

El Plan vigente es producto de la revisión del Plan de 1964, adaptado al texto refundido de la Ley del Suelo de 1976. La revisión se produce ante la situación caótica que presentaba Toledo a finales de los ochenta, con un Plan ejecutado, sin suelo urbanizable programado para crecer, en este momento la posibilidad que ofrecía el polígono era muy limitada por su poca diversificación en la oferta de suelo disponible, unas 500 hectáreas aproximadamente para desarrollar en viviendas de protección oficial.

Objetivos

El documento redactado tiene como directrices básicas de partida:

1. Ampliar el suelo a desarrollarse, como las zonas de ensanche con densidad media.
2. Proteger la Vega del río Tajo, en sus márgenes especialmente en su recorrido por el caso.
3. Remitir a un planeamiento especial el desarrollo del Conjunto Histórico-Artístico.
4. Clasificar suelo no programado para desarrollar con usos residenciales en baja densidad.
5. Reducir las densidades del Polígono de Santa María de Benquerencia.
6. Crear un espacio verde y deportivo en la antigua Escuela de Gimnasia Militar posibilitando la unidad de los barrios que lo rodean y abriendo estos terrenos para uso público.
7. Legalización de actuaciones descontroladas y de edificaciones fuera de ordenación.

El modelo inicial parte de un crecimiento direccionado a partir de ciertos criterios:

- Preservación y recuperación del Casco Histórico-Artístico y su entorno físico.
- Un modelo de asentamiento direccional apoyado en la carretera a Aranjuez, conservando la estructura urbana, creada por la Administración Central.
- Estableciendo una preservación radical de la Vega, mediante el congelamiento del crecimiento de Azucaica hacia el Sur.
- Crecimiento direccional de la carretera de Avila, impulsado mediante la prioridad al desarrollo del suelo urbano.
- Programa de recuperación del medio físico mediante la redacción de los correspondientes Planes Especiales.
- Diversificación tipológica de viviendas unifamiliares en el suelo urbanizable no programado, limitando las tendencias de crecimiento que aparecen en las áreas situadas al Oeste del Casco y en la Carretera hacia Talavera, prolongando una tipología de asentamiento semejante a la de los Cigarrales.

El plan clasifica en su ordenación 5.500 hectáreas de las 23.050 con las que cuenta el municipio, se califica el 24% del territorio. El Plan recoge las determinaciones que establecen los planes parciales que desarrollan el polígono, como primer documento global urbanístico, en el que hace una reducción de la población en el polígono de 120.000 habitantes a 60.000 habitantes, a partir de esta modificación plantea un horizonte de población de 70.000 habitantes para finales 1995.

Estructura del Plan

Los elementos estructurales y determinantes de la organización del territorio propuestos son:

- Los asentamientos de población.

- Los centros de actividades industriales, comerciales y de servicio.
- Los sistemas generales de comunicaciones
- Los sistemas correspondientes a los espacios libres.
- Los sistemas relativos al equipamiento comunitario.
- Las relaciones que confiere la unidad en coherencia con el conjunto.

Los asentamientos de población.

Este elemento estructural, se refiere a la oferta de suelo residencial, que se propone para unos 88.000 habitantes, y cuya oferta global se localiza en: el casco histórico, el primer ensanche, el segundo ensanche(sectores 1, 2 y 3), Santa Bárbara, Azucaica, Cigarrales, El Sapo, Los Pozos y el Polígono.

Los centros de actividades industriales, comerciales y de servicio.

Se clasifica como de primer nivel y centro cívico comercial de la ciudad: al casco histórico, y como centros cívicos de distrito a: Santa Bárbara, Los Bloques y el Polígono.

Los sistemas generales de comunicaciones

Están constituidos por la carretera de Madrid, la carretera a Aranjuez, la carretera de Ciudad Real, la carretera a Avila, la carretera a Mocejón y la carretera a Talavera de la Reina, así como una circunvalación que enlaza la carretera de Ciudad Real y la de Aranjuez.

Los sistemas correspondientes a los espacios libres

Se encuentran todos los parques urbanos, y el parque de la Zona de Contacto, el parque natural de Cigarrales y el Parque de la Zona de los Frailes.

Los sistemas relativos al equipamiento comunitario

Constituidos principalmente por las zonas deportivas: una a la derecha de la Carretera de Madrid, otra la integrada en la UU nº 2 y una tercera que se propone en la Zona de Contacto. Se incluye como sistema general el Cementerio.

Las relaciones que confiere la unidad en coherencia con el conjunto

Se propone llegar a una unidad, a través de distintos espacios libres de uso público y vías de circulación que generen una alta interacción entre las unidades urbanísticas.

Clasificación y calificación

El suelo queda clasificado de la siguiente forma:

1. Suelo Urbano	2.351,6668 ha.
2. Suelo Urbanizable Programado	216,0244 ha.
3. Suelo Urbanizable No Programado	1.988,7344 ha.
4. Suelo no Urbanizable	18.493,575 ha.
Superficie Total	23.050,000 ha.

En el suelo clasificado como Suelo No Urbanizable existen unas unidades urbanísticas que se clasifican como suelo urbanizable especialmente protegido:

- 1F- Mirabel
- 10- Vega Baja

Márgenes de la carretera de Madrid
Extensiones de la Vega del Tajo según el Plano de Zonificación

El Plan clasifica 17 unidades urbanísticas para 2.352ha. de suelo urbano, reguladas por 18 ordenanzas. El Plan clasifica el polígono como suelo urbano por el Plan General y determina edificabilidades, equipamientos, zonas verdes, llegando a plantear un máximo de 16.519 viviendas y una densidad bruta de 40,7 viv/ha.

SUELO URBANO PGOUT – 86		
Unidades en suelo urbano		Superficie (Ha)
1A-	Recinto amurallado	237,6
1B-	Circo Romano	17,5
1C-	Talavera	17,25
1D-	Covachuelas	44,45
1E-	Cigarrales	460,8
1F-	Unidades Consolidadas	19
2-	Primer Ensanche	170,97
3-	Santa Bárbara	105,2
4-	Polígono Industrial	719,03
5-	Fábrica de Armas	62,77
6-	Azucaica	9,73
7-	Vistahermosa	92,37
8-	El Sapo	29,25
9-	Los Pozos	26,15
10-	Cementerio	11,2
11-	Observatorio	21,22
12-	Hospital	14,07
13-	Campo de Tiro	5,5
14-	Academia Militar	52,7
15-	Zona de Contacto	215,1
16-	La Vinagra	12,97
17-	Club Deportivo	6,8
Total		2352

El Suelo urbanizable programado tras la modificación, se clasifica en cuatro sectores con una superficie total de 116 ha. para la construcción de 4.641 viviendas. Este suelo ha sido planeado por el Plan General para desarrollarse en dos etapas de cuatro años cada una y con una densidad promedio de 40 viv/hectárea.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO			
Sectores en suelo urbanizable programado		Superficie (Ha)	RESOLUCIÓN
18	Sector 1- unidad nº. 18	8,9748	8,9748
19	Sector 2- unidad nº 19	13,1248	13,1248
20	Sector 3- unidad nº 20	77,8248	77,8248
21	Sector 4- unidad nº 21	100	-
22	Sector 5- unidad nº 22	16,1	16,1
Total		216,0244	116,0244

En cuanto al suelo urbanizable no programado se subdivide en 16 sectores con un total de 19.887.344m² para la construcción de un máximo de 4.750 viviendas.

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO		
Sectores en suelo urbanizable programado		Superficie (Ha)
23	La Sisle	178,1
24	Expansión del P.Industrial Residencial	44,4
25	Expansión del P.Industrial Industrial	21
26	Azucaica Este	8,26
27	Vega Baja	21,85
28	San Bernardo	581,6
29	La Legua	144,97
30	Carrasco	108,57
31	Golf	256,77
32	El angel	8,3
33	La Bastida	35,8
34	Suroeste	166,5
35	Casa de Campo	25,5
36	Crta.Madrid - margen derecha	204,1
37	Crta. Madrid - margen izquierda	183
38	Mirabel	-
39	Azucaica Oeste	6,632
40	Huerta de Pavón	32,9
Total		2028,252

Lo que lleva a plantear en total unas 9.391 viviendas, con una población de 29.000 nuevos habitantes, en 4.340 Ha.

Estructura urbana

La estructura urbana del Plan, se compone de una parte central de densidad media y alta entorno al casco y al ensanche norte, hasta la variante a Madrid, N-401. El polígono de Santa María de Benquerencia aparece como un núcleo secundario, de una densidad media, subordinado al principal.

Se encuentra dividido entre el norte que concentra las actividades industriales, y el sur con residencial VPO. Esquema que se complementa con una serie de urbanizaciones periféricas de baja densidad que constituyen los crecimientos más notables en cuanto a extensión, articulados por los equipamientos y dotacionales

En cuanto a los usos globales, el centro histórico un papel determinante, en el plano correspondiente del Plan General se le considera el centro cívico - comercial de la ciudad, de igual forma son considerados como centros cívicos - comerciales, el distrito norte de Palomarejos, el centro de Santa Barbara y la zona central de la parte residencial del polígono de Santa María de Benquerencia.

La Malla Vial

La estructura de la malla de la red arterial propuesta en el plan de 1986, fue diseñada adoptando el diseño más conveniente para el periodo de ejecución del Plan, siguiendo los lineamientos del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Sistemas Generales

El Plan hace provisiones para los sistemas generales, entre los que cuenta: 1) la autovía de circunvalación, 2) un parque natural, 3) la zona de contacto 4) el parque de los frailes, 5) la ampliación del Cementerio y 6) una zona deportiva.

1. La autovía de circunvalación, se ejecuta como una circunvalar que actualmente engloba el Sector 3 comunicando la autovía N-403 con la N-401.

2. El Parque Natural, que cuenta con una extensión de 13ha, se encuentra incluido dentro de la UU.23(La Sista), se obtiene como cesión obligatoria gratuita con el correspondiente programa para desarrollar la unidad.

3. La Zona de Contacto, cuenta con una superficie destinada a parque, la que también se obtiene como cesión obligatoria de la ejecución del Polígono Industrial y será realizado una vez resulte aprobado el correspondiente proyecto.

4. El Parque de los Frailes que cuenta con una superficie de 380ha, se localiza en la UU.28(San Bernardo), que se obtuvo mediante la cesión gratuita al ejecutarse el correspondiente PAU, con el fin de crear un parque público al oeste de la ciudad..

5. La ampliación del cementerio se obtienen 4,46ha como cesión del Sector 3.

6.La Zona Deportiva, se obtiene por medio de convenio con el Ministerio de Defensa y se localiza en la zona del Salto del Caballo.

El Plan General del 86, incluye dentro de sus normas urbanísticas, unas Normas Generales de la edificación, unas Condiciones Generales de volumen e Higiene y de estética, como unas Normas generales de uso.

Actuaciones en suelo Urbano

El Plan determina la redacción de un Plan Especial para la Ordenación del Casco Histórico, para la preservación del núcleo histórico artístico y su paisaje circundante. También establece otros Planes Especiales para ser desarrollados dentro de la primera etapa de vigencia:

- Conjunto Histórico-Artístico(intramuros, incluido Covachuelas y Cristo de la Vega)
- Circo Romano
- Tavera y Los Bloques
- Antequeruela
- Los Cigarrales
- Mirabel y La Cerca

Como Planes Especiales de Reforma Interior:

- Margen derecha de la carretera. Madrid frente al Barrio San Antón
- San Lázaro y Plaza de Toros
- Coronel Baeza – General Villalba
- Ordenación de viales y espacios libres del Polígono Industrial

Síntesis de objetivos del Plan

En conclusión el Plan General propuesto y aprobado intenta responder a:

- a. La preservación y recuperación del Casco Histórico Artístico y su entorno físico.
- b. Un asentamiento direccional apoyado en la carretera a Aranjuez.
- c. Una radical preservación de la Vega
- d. Un fortalecimiento del crecimiento direccional de la carretera de Ávila, utilizando al máximo su capacidad de alojamiento de suelo frente a la calificación de suelo programado y se efectúa un re-equipamiento de los asentamientos.
- e. El sistema de transporte se completa mediante el diseño de la red viaria en la concepción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, se conserva el ferrocarril, se localiza la estación de autobuses y se establece un sistema de aparcamiento.

- f. Se propone un programa de recuperación del medio físico mediante la redacción de los correspondientes Planes Especiales.
- g. Se establecen cuatro sectores de suelo urbanizable programado que se localizan en el crecimiento direccional de la carretera a Avila.
- h. En el suelo urbanizable no programado, se ofrece una amplia oferta diversificada de las tipologías de viviendas unifamiliares.

Anotaciones al modelo propuesto

El modelo propuesto en su planteamiento, no intenta articular los diferentes núcleos urbanos existentes ni propuestos, se encarga de calificar grandes extensiones de suelo pero no llega a un planeamiento detallado que muestre la articulación de cada una de las partes.

Aparece un número importante de equipamientos y dotaciones para atender la demanda de los nuevos habitantes de los sectores a desarrollarse. Estos son de magnitudes importantes para la ciudad, lo que ha generado grandes discontinuidades en el trazado urbano, al aparecer como tapones que no permiten continuidad ni siquiera peatonal o visual.

El suelo clasificado como urbanizable no programado, proporciona al Ayuntamiento la posibilidad de intervenir en el mercado del suelo, posibilitando la creación de grandes propiedades municipales para uso residencial.

El Plan presenta varias indeterminaciones en zonas clasificadas como urbanas sin normativa detallada como en Santa Bárbara, San Antón, Azucaica y Palomarejos, donde se aborda el tema con generalidades.

Las densidades previstas de 40 viv/ha reducen las existentes de las zonas del ensanche como Palomarejos y Santa Teresa.

El Plan General del 86 tras LA LOTAU

Con la aprobación de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística entraron en aplicación inmediata y directa algunas disposiciones que modificaron de forma importante el planeamiento aplicado: como el régimen urbanístico del suelo urbano y urbanizable, así como las disposiciones relativas a las condiciones y requisitos de los actos de aprovechamiento y usos del suelo rústico. Es importante resaltar que todos los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley conservan su vigencia hasta su revisión o su total cumplimiento.

El suelo se clasifica en suelo urbano, urbanizable y rústico, esta reclasificación hace que desaparezca la programación del suelo dejándolo dentro de la misma y única categoría de urbanizable y al no programado en rústico, esto se traduce directamente en la conversión de 16 unidades no programadas a unidades en suelo rústico, que se pueden llegar a ejecutar mediante un PAU (Programa de Actuación Urbanizadora). Con la novedad de poder ser promovidas por los propietarios del suelo o por un agente urbanizador que presente la propuesta al Ayuntamiento.

Modificaciones al Plan General

El Plan General de 1986, ha presentado durante su vigencia un total de 20 modificaciones puntuales, relacionadas con problemas específicos, que no han alterado su modelo, por nuevas afecciones de sistemas generales o localización de equipamientos para sectores que no contaban con ellos.

Del total de modificaciones, cinco aprobadas corresponden al polígono, lo que muestra la escasa viabilidad del mismo, y los diferentes intentos por desarrollar esta unidad. A continuación un listado de las modificaciones presentadas y una breve descripción:

Rectificación de error en el PGOU en la U.U. Nº 2 parcela 123 bis

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: –

Aprobación definitiva: 24.IV.84 – Excmo. Ayuntamiento Pleno

Se redacta una rectificación, a partir del Acuerdo Plenario del 15 de Junio de 1978, en la que se determinan como “error material” las omisiones y contradicciones existentes en el PG. Bajo esta figura se rectifica el uso cívico religioso de la parcela 123 bis de U.U.Nº 2, regulada por la Ordenanza 17, con un único aprovechamiento sobre rasante destinado a permitir accesibilidad del subsuelo de la parcela.

Modificación No.1 PGOU – Vivero Forestal

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: Sin documentación

Aprobación definitiva: Sin documentación

Sin información

Modificación No. 2 PGOU - Parcela P-112 de la U.U 3 (Santa Bárbara)

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: 26.VI.92 – E. Ayuntamiento Pleno

Aprobación definitiva: 13.I.93 – Consejería de Política Territorial

La modificación tiene por objeto el cambio de condiciones de la parcela-112 de la unidad urbanística Nº 3 de Santa Bárbara. El terreno cuenta con 528m² de superficie, propiedad del Ayuntamiento de Toledo, que por su clasificación urbanística como equipamiento privado(comercial y oficinas) no ha sido edificado. Se pretende modificar el uso de la parcela, de forma que se permita el uso residencial como predominante.

Modificación No. 3 PGOU – Unidad No.4 - 5ª fase residencial del Polígono Industrial

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: 30.XI.91 Excmo. Ayuntamiento Pleno

Aprobación definitiva: 16.VI.93 – Consejería Política Territorial

Se redacta por orden del Concejal Delegado de Urbanismo y su objeto es establecer unas condiciones específicas en la 5ª fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia. La modificación se produce en función de las necesidades urbanísticas de la ciudad de Toledo, ante la demanda existente de suelo para localizar usos terciarios

(administrativos y centros tecnológicos, entre otros) en edificios singulares que cumplan con funciones mixtas de oficinas y talleres, y con superficies en torno a los 2.000 – 4.000 m².

Modificación No. 4 PGOU – Cambio de calificación enlace nudo 1 - conexión ctra N-401 a 403, ctra parapléjicos – acceso viario zona parapléjicos

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: 1.III.93 Excmo. Ayuntamiento Pleno

Aprobación definitiva: –

La presente modificación aparece ante la necesidad de cambiar la clasificación del suelo para la construcción del enlace nudo, entre la ctra. N-401 a 403 por la carretera a parapléjicos.

Modificación No. 5 PGOU – Cambio de calificación a urbano residencial autovía N-403 y ctra. Madrid - Toledo, Arroyo Aserradero

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: 26.III.93 Excmo. Ayuntamiento Pleno

Aprobación definitiva: 26.XI.93 Consejería de Política Territorial

Esta modificación, se produce por el convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Toledo y la Sociedad Anónima Agropecuaria Toledana, para dar solución a los problemas surgidos con la ejecución de la circunvalación de Toledo (Carreteras N-403 y N-401). La actuación busca la disponibilidad de los terrenos para realizar la autovía. El terreno de la modificación está clasificado por el PG-86, como suelo urbano dentro de UU-1E.

Modificación No. 6 PGOU – Variante de la ctra. N-401

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: 26.I.93 Excmo. Ayuntamiento Pleno

Aprobación definitiva: 30.XI.93 Consejería de Política Territorial

La modificación se produce debido a la redacción por parte del Ministerio de Obras Públicas y Transportes del proyecto de la variante de Toledo. Se mantiene el trazado antes propuesto, adecuando los nudos de la autovía al contexto y generando mayores interconexiones.

***Modificación No. 7 PGOU – Derogación de los artículos 251 y 252 Normas Urbanísticas**

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: 27.IV.94 Excmo. Ayuntamiento Pleno

Aprobación definitiva: 22.V.95 Consejería de Política Territorial

La modificación se produce como una garantía de igualdad y búsqueda de instrumentos de intervención municipal flexible. Se derogan los arts. 251 y 252 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana. El art. 251 se refiere a las determinaciones de las Muestras: anuncios paralelos al plano de fachada de las edificaciones. El art. 252 referente a los Banderines, o anuncios perpendiculares al plano de fachada.

***Modificación No. 8 PGOU – Cambio de calificación de no urbanizable a urbano, en la Peraleda**

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: 25.XI.94 Excmo. Ayuntamiento Pleno-9.V.95 Excmo. Ayuntamiento Pleno

Aprobación definitiva: –

El ámbito de la modificación es suelo no urbanizable, los terrenos son la cesión del Convenio Urbanístico del Programa de Actuación Urbanística de la unidad N° 30 La Legua, con el fin de obtener la cesión de La Peraleda a favor del Ayuntamiento. El ámbito de la modificación es de: 30 ha, de las cuales 5,69 ha mantienen su actual calificación de zona de protección del río Tajo.

Modificación No. 9 PGOU – Clasificación del suelo de una parcela de equipamiento 4ª Fase Residencial del Polígono para destinarla a uso religioso

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: 26.IV.95 Excmo. Ayuntamiento Pleno

Aprobación definitiva: 22.XII.95 Consejería de Obras Públicas

La modificación se produce por la demanda del Rvdo. Cardenal Primado, solicitando suelo para dotar a la zona residencial del Polígono de Sta. María de Benquerencia de una iglesia. La parcela objeto de la modificación es la parcela 71 de la 4ª fase residencial, con una superficie de 9.800m², el actual Plan General establece un uso de Equipo Urbano Comunitario destinado a Equipo Docente sobre el que se permite una construcción de 2.940 m² sobre rasante.

Modificación No. 10 PGOU – Cambio de calificación de una parcela de 25.000m² situada en suelo urbano de uso industrial a uso de centro docente universitario

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: 18.XI.95 Excmo. Ayuntamiento Pleno

Aprobación definitiva: 22.XII.95 Consejería de Obras Públicas

Esta modificación de carácter puntual, busca ordenar el espacio destinado a ubicar actividades docentes dependientes de la Universidad de Castilla - La Mancha. Se redacta y tramita a instancias de la Consejería de Educación y Cultura.

Se produce sobre 25.000 m² de superficie adquiridos por el Ayuntamiento de Toledo al Ministerio de Defensa, terreno clasificado como urbano en el Plan General vigente, con una clasificación de industria pesada, la modificación se hace debido a la necesidad de emplazar un edificio universitario en la zona.

Modificación No. 11 PGOU – Entorno Fábrica de Armas

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: 1.VII.97 Excmo. Ayuntamiento Pleno

Aprobación definitiva: 17.IX.97 Consejería de Obras Públicas

Información(falta)

Modificación No. 12 PGOU – Construcción pista atletismo – 3ª Fase residencial en Santa María de Benquerencia

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: 14.VII.97 Excmo. Ayuntamiento Pleno

Aprobación definitiva: 10.XII.98 Resolución Consejería de Obras Públicas

Es una modificación puntual, de dos zonas independientes, la primera corresponde con la 5ª fase residencial del Polígono de Sta. María de Benquerencia y la 2ª con la 3ª fase residencial

del mismo polígono. La modificación de la 3ª fase residencial, se redacta con el fin de emplazar una pista de Atletismo en el Barrio de Santa María de Benquerencia.

La segunda es el reajuste de algunas parcelas de la 5ª fase residencial, sobre las que anteriormente se aprobó la modificación puntual no. 3. La modificación busca adecuar las parcelas 4, 5 y 6 a las necesidades de la Consejería de Educación y Cultura, que busca ubicar un edificio destinado al Archivo Regional.

Modificación No. 13 PGOU – Ampliación edificio Consejería de Administraciones Públicas -

Avenida Portugal (Consejería Economía)

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: –

Aprobación definitiva: –

La presente modificación busca la ampliación del edificio existente en la Avda. de Portugal s/n de Toledo por mandato de la Consejería de Administraciones Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha, que es el actual titular. Se plantea un aumento de superficie pasando de 2.942,37 m² sobre rasante a 3.135,49 m², en 193,12 m².

Modificación No. 14 PGOU – Modificación art. 415 de aplicación al SNUEP - Construcción campo de golf finca San Bernardo

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: 19.I.98 Excmo. Ayuntamiento Pleno

Aprobación definitiva: 14.VII.98 Orden de la Consejería de Obras Públicas

Promovida por el Ayuntamiento busca modificar el art. 415 del PG/86, que corresponde con el SUEP. Se redacta para definir usos compatibles dentro del suelo no urbanizable especialmente protegido. Estas áreas de especial protección se protegen por su ubicación con el fin de garantizar el mantenimiento de vistas del conjunto Monumental, se protegen por sus especiales ubicaciones cercanas a la vega del río Tajo y con el fin de garantizar el respecto al medio natural actual.

En la finca Mirabel se permite el uso hotelero, en el resto de las zonas protegidas se permiten usos y actividades de ocio, recreo, deportivos o de esparcimiento compatibles con el medio.

Modificación No. 15 PGOU – U.U. 34 – Modificación de la Unidad Urbanística No. 34 - Cerros de los Palos

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: 14.VI.98 Excmo. Ayuntamiento Pleno

Aprobación definitiva: –

La modificación pretende el desarrollo de la unidad urbanística, con dos aspectos, excluyendo dos parcelas del ámbito territorial de la unidad, clasificándola como suelo no urbanizable. En

segundo lugar la modificación de las determinaciones urbanísticas contenidas en el art. 402⁷ de las Normas Urbanísticas del PGOU, modificando el art. 385.

Modificación No. 16 PGOU – Área del Poblado Obrero – Fábrica de Armas

Promotor: Gerencia de Infraestructura de Defensa

Aprobación inicial: –

Aprobación definitiva: de momento incierto 21.X.98

La modificación tiene por objeto legalizar la situación de hecho en la que se encuentra el poblado obrero de la antigua Fábrica Nacional de Armas. El PGOU /86 incluye la mayor parte del poblado en suelo urbanizable no programado cuya delimitación coincide con la UU. No. 27 “Vega Baja”. La superficie es de 218.500 m² y la superficie afectada por la modificación asciende a 94.400 m², destinada a uso residencial unifamiliar con parcela mínima de 500 m², una densidad máxima de 10viv/ha y dos plantas.

Modificación No. 17 PGOU – Referente al inmueble calificado como fuera de ordenación situado en Avda. de Madrid, Nº 1

Promotor: Bernardo Moreno Martínez

Aprobación inicial: 15.VI.00 Resolución Comisión Regional de Urbanismo

Aprobación definitiva: –

La modificación se hace en la zona sur de la manzana 186 de la unidad urbanística número 2, correspondiente con el Primer Ensanche. El actual PG, lo deja fuera de ordenación, situación motivada por la propuesta de circulación viaria que se recogía en el documento de planeamiento.

Modificación No. 18 PGOU – Unidad Nº 4(fase residencial) – Consejería de Educación

Promotor: Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha – Consejería de obras públicas

Aprobación inicial: 30.XII.99 Excmo. Ayuntamiento Pleno

Aprobación definitiva: 27.III.00 Consejería de Obras Públicas

La modificación se produce ante la demanda de suelos dotacionales de mayor tamaño, para implantar una Residencia de Mayores, la Consejería de Educación, así como un Centro Vivero para la instalación de nuevas empresas, relacionado con las tecnologías de la Telecomunicación.

Modificación No. 19 PGOU – Terrenos del recinto ferroviario de la estación de RENFE

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: 22.XII.00 Excmo. Ayuntamiento Pleno

25.V.00 I.P. Convenio entre RENFE y Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

Aprobación Convenio: 7.VI.00 – Excmo Ayuntamiento Pleno

Aprobación definitiva:

⁷ **Art. 402.** “Unidad Urbanística Suroeste. Se corresponde con la Unidad Urbanística núm. 34 del presente Plan General. Tiene una superficie de 1.665.000m² La unidad mínima será de 10 ha Pudiendo dividirse la Unidad en diversos programas de Actuación Urbanística. Densidad: 5 viviendas por Ha. Cesión mínima:20%, Altura máxima: 2 plantas, Ocupación 10% obre suelo neto, Uso: vivienda familiar.”

Se produce por la necesidad de ordenar el suelo comprendido entre la infraestructura ferroviaria y el Paseo de la Rosa. El ámbito es de 71.582,16 m², de los cuales 32.625,71 m² son de propiedad de RENFE, 6.133,94 m² de otros propietarios y 5.353,56m² correspondientes a caminos y viario existente.

Modificación No. 20 PGOU 11– La Vega Baja

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Toledo

Aprobación inicial: IX.01 Excmo. Ayuntamiento Pleno

Aprobación definitiva: actualmente en proceso.

Sin Información(falta)

De las 20 modificaciones presentadas al Ayuntamiento, once han sido aprobadas:

1. La rectificación del uso cívico religioso de la parcela 123 bis de U.U. Nº 2.
2. Modificación No.2 PGOU - Parcela P-112 de la U.U 3 (Santa Bárbara).
3. Modificación No. 3 PGOU – Unidad No.4 - 5ª fase residencial del Polígono Industrial.
4. Modificación No. 5 PGOU – Cambio de calificación a urbano residencial autovía N-403 y crta. Madrid- Toledo, Arroyo Aserradero.
5. Modificación No. 6 PGOU – Variante de la crta. N-401.
6. Modificación No. 7 PGOU – artículos 251 y 252 Normas Urbanísticas.
7. Modificación No. 9 PGOU – Clasificación del suelo de una parcela de equipamiento 4ª Fase Residencial del Polígono para destinarla a uso religioso.
8. Modificación No. 10 PGOU – Cambio de clasificación de una parcela de 25.000m² situada en suelo urbano de uso industrial a uso de centro docente universitario.
9. Modificación No. 11 PGOU – Entorno Fábrica de Armas.
10. Modificación No. 12 PGOU – Construcción pista atletismo – 3ª Fase residencial en Santa María de Benquerencia.
11. Modificación No. 20 PGOU – La Vega Baja

4.2.2.2.Estado del Plan

El Plan General de 1986 no se encuentra en ejecutado su totalidad, pero la no ejecución de algunas unidades se explica por la dinámica del mercado, así como por lo prolongado que pueden resultar los procesos de desarrollo urbanístico, al menos con la legislación anterior a la LOTAU.

En suelo urbano se han desarrollado la casi totalidad de las unidades ejecutadas, salvo el Polígono que aún cuenta con sectores sin proyecto de ejecución, que tienen capacidad para unas 6.000 viviendas aproximadamente.

- El Polígono, desde su creación a finales de 1967, ha tenido algunos problemas en su ejecución, en parte relacionados con el tipo de vivienda que se oferta: únicamente VPO, obligada por encontrarse en suelo público. El Ayuntamiento ha promovido el cambio de uso de algunas de estas manzanas buscando la revitalizar su desarrollo, introduciendo usos terciarios o grandes equipamientos de ciudad, en las zonas aún sin ocupar.

- El casco histórico cuenta con el PECHT, aprobado en el 1997, actualmente en ejecución. En cuanto al sector de la Vega Baja, no incluido en el Plan General, tras la modificación puntual nº 20, en tramitación, se prevé la ejecución de 1.300 viviendas. Igualmente ocurre con el Circo Romano, con un PAU también en tramitación para la construcción de unas 300 viviendas.

En el Suelo Urbanizable Programado se hallan ejecutados sus cuatro sectores, aunque aún no se han construido en su totalidad en el sector de Buenavista, en la zona que limita con la variante de Madrid.

En cuanto a las 18 unidades del Suelo Urbanizable no Programado, que con la LOTAU se convirtieron en Suelo Rústico, cuenta con 6 unidades ejecutadas con unas 3.450 viviendas. Las doce unidades restantes, sin ejecutar, son ahora potencialmente urbanizables por medio de Programas de Actuación Urbanizadora. Estas tienen una capacidad total aproximada de 14.300 nuevas viviendas, de las cuales, 2.323 están en fase de urbanización, 1.040 en construcción, y con proyecto en fase de información pública, unas 2.150 viviendas. Lo que deja unas 8.800 viviendas potenciales sin proyecto correspondientes a ordenanzas de densidades muy bajas.

Las unidades correspondientes a densidad media de 40viv/ha no ejecutadas ni en ejecución son cerca de 9.528 (de las que 5.890 en el Polígono) que sumadas a las que resultarían por densificación en suelo urbano, aproximadamente unas 1.040, arroja un total 10.600 viviendas, para una población de unos 30.000 habitantes.

Usos del Plan

Los usos industriales que se localiza en el Polígono, han sido aprovechados por los mayoristas de bienes no alimenticios que se localiza sobre la calle río Jarama. Otro sitio que aglutina estos usos, son los desarrollos al norte del límite del término municipal, en el municipio de Olías del Rey, donde se ha conformado una zona lineal comercial que se apoya en las vías de servicio de la autovía de Madrid-Toledo. El comercio que aquí se localiza en un principio suplente la demanda del turismo que proviene de Madrid, especializándose en la venta de productos cerámicos y damasquinados, que se complementan con bares y restaurantes. En los últimos años este comercio se ha ido especializando en automóviles que agrupando una gran cantidad de concesionarios, en las zonas posteriores se localiza una amplia zona residencial que esta dispuesta en los dos costados de la vía que define el límite municipal.

Existen otras zonas que no han sido clasificadas por el plan general pero que presentan situaciones similares, como es el caso de la zona sur, por la carretera de Mora y Pulgar, todos se desarrollan en cercanías de suelos no urbanizables.

La Malla Vial

La estructura de la malla de la red vial propuesta en el plan de 1986 aún no se encuentra desarrollada en su totalidad, se encuentra pendiente la construcción de la conexión entre la avenida de Madrid y la de Europa a través de un vial que continúe el trazado de la calle París.

Ejecución de los Planes

En cuanto a los Planes Especiales delimitados por el Plan General del 86, se han realizado hasta este momento el Plan Especial del Casco Histórico aprobado en el 1996 y el de Covachuelas aprobado en 1995, que están en ejecución. En cuanto al del Circo Romano se encuentra en fase de aprobación inicial y los planes de Tavera y Cigarrales cuentan con proyecto.

El Plan Especial de Recuperación y Protección Ecológica del paisaje del Tajo y sus márgenes, tampoco ha sido contratado hasta este momento.

El Plan Especial de Casco Histórico

Este Plan se aprueba el 17 de septiembre de 1998 y deroga las determinaciones que el Plan General del 86 que tenía en las unidades urbanísticas 1-a, 1-c y 1-d. El ámbito del Plan son 11 ha. de continuo urbano, de donde cerca de un 31,1% pertenece a uso residencial y un 7,3% a comercial.

Objeto y ámbito

Tiene por objeto la protección del área declarada como Conjunto Histórico de Patrimonio Histórico Español, tiene una vigencia indefinida.

Principios y objetivos de la protección

La protección del casco que se garantiza mediante el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica que resulte aplicable, así como los siguientes criterios:

La conservación del casco comporta el mantenimiento de su estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente.

Se consideran excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales.

Se permiten usos compatibles con las exigencias de conservación y protección del conjunto

El entorno territorial

La protección de los ejes de aproximación visual mediante:

1. Una detallada delimitación de los diferentes ejes y niveles de protección.
2. Delimitación de tres zonas de transición.
3. Definición de corredores de aproximación panorámica.
4. El Plan determina una relación del C.H. con su entorno próximo a partir de ciertos elementos que denomina como puertas:
 - Eliminación del tráfico en la puerta del Cambrón
 - Potenciación de la nueva puerta de Safont
 - Recuperación del sector del Alcázar.
 - Protección de riberas del Tajo y recuperación del uso cívico del cauce y sus alrededores

En cuanto a los sectores de rehabilitación integrada se plantea la recuperación de la capacidad residencial, abriéndola a diferentes segmentos de la demanda. La propuesta presenta dos grandes modelos de intervención:

generales (programas genéricos preestablecidos) y sectoriales (ámbitos específicos que tienen en común el acusado deterioro de las edificaciones).

Se presentan cuatro modalidades de Actuaciones Sectoriales para la intervención público - privada: P+EU proyecto global de actuación con incidencia en el espacio público, ER+EU, estrategia de rehabilitación de la edificación y la urbanización, ER+S, Estrategia de rehabilitación y sustitución y ER Estrategia de Rehabilitación.

El Plan clasifica en 8 categorías el suelo no edificable y edificable:

Conceptos Estructurales:	1. Viales
	2. Plazas, jardines públicos y espacios no edificables
	3. Fluviales
	4. Equipamientos
Conceptos Funcionales	5. Residencial
	6. Comercio y oficinas
	7. Arrabales
	8. Cigarrales

Los criterios básicos del PECH:

1. La conservación del casco, a partir del mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica existente, así como por las características generales de su ambiente.
2. La sustitución de inmuebles sólo en casos excepcionales, y de forma parcial.
3. Los usos permitidos serán los compatibles y relacionados con el conjunto.

En temas más específicos como es el comercio se incluye dentro de las áreas urbanas, en donde se apuesta por el mantenimiento y fortalecimiento de la centralidad del casco. En cuanto a los equipamientos se incluyen dentro de la clasificación los centros de distribución de mercancías. Estos aparecen localizados en tres puntos: el Alcázar, el mercado municipal, y San Juan de Dios.

Son incluidas dentro de las zonas de protección las de protección visual del casco, la aproximación desde el arco norte, limitando la actuación en las unidades urbanísticas no. 36 y 37.

El Plan actualmente está en proceso de convertirse operativo y comienza a implementarse en varios sectores del casco.

El PERI de San Lázaro

El planteamiento inicial de este Plan, fue el recuperar los terrenos de la escuela de educación física. Se desarrolló mediante un convenio entre el Ayuntamiento de Toledo y la Gerencia de Infraestructuras de Defensa, con aprobación del 10 de mayo de 1995. La ordenación plantea la integración de la nueva operación en la trama viaria existente, actualmente se encuentra en ejecución parte de la vivienda planeada, quedando algunas partes por desarrollar.

El PERI de Covachuelas

Se aprueba definitivamente en septiembre de 1995, en donde se ordena la UE-4. El principal objetivo del ordenamiento de esta unidad es la concentración de actividades de centralidad dentro de esta unidad, dentro de las operaciones realizadas se encuentran la remodelación de la manzana de la prisión provisional y de los bordes enfrentados con la N-401 y la bajada de la autovía de Castilla - La Mancha.

El Plan Especial del Circo Romano

Se aprueba el documento original en enero de 1999, su delimitación del ámbito de ordenación coincide con la unidad 1B definida por el PGOU, incluyendo dos parcelas. El principal objetivo de este plan es la recuperación del espacio ocupado por las ruinas del Circo Romano, condicionando el diseño de todo el conjunto. Actualmente se ha presentado el Plan Especial luego de la modificación puntual para su aprobación.

Actuaciones previstas

En cuanto a los proyectos presentados y a las actuaciones previstas se encuentran varias, algunas han superado la etapa de la aprobación inicial o estudio informativo:

- El Cigarral del Bosque Bajo
- Zona de Contacto – Convenio SEPES
- U.4 . V Fase del Polígono
- La Vega Baja
- PERI 3º Fase de ampliación polígono industrial

En cuanto a los proyectos de infraestructuras, se encuentran:

- Lanzadera de conexión del tren de alta velocidad con Toledo
- Corredor vial, Toledo-Tomelloso (autovía del viñedo)
- Autopista de peaje.
- Autovía Toledo-Ocaña.

De los proyectos presentados que no cuentan con aprobación pero que se destacan por su magnitud, de tal escala que modifica la estructura del territorio:

La Ciudad de los Bosques
PAU 37 - Crt. N-401

Unidades Urbanísticas	Ha.	S.G. ha.	Total viv. Plan	total viv. Techo Plan	total viv. ejecutadas	viviendas en ejecu	Potencial sin ejecutar
1A- Recinto amurallado	237,60		6.500	1.000	500	0	500
1B- Circo Romano	17,50			300	0	300	0
1C- Talavera	17,25		600	350	450	0	200
1D- Covachuelas	44,45			94	94	0	40
1E- Cigarrales	460,80			0	0	0	0
1F- Unidades Consolidadas	19,00			0	0	0	0
2- Primer Ensanche	170,97		500	400	0	0	0
3- Santa Bárbara	105,20			0	0	0	0
4- Polígono Industrial	719,03		16.500	8.500	9.114	550	5.750
5- Fábrica de Armas	62,77		0	1.300	0	1.300	0
6- Azucaica	9,73		0	40	0	0	0
7- Vistahermosa	92,37		0	0	0	0	0
8- El Sapo	29,25		0	0	50	0	0
9- Los Pozos	26,15		0	0	50	0	0
10- Cementerio	11,20						
11- Observatorio	21,22						
12- Hospital	14,07						
13- Campo de Tiro	5,50						
14- Academia Militar	52,70						
15- Zona de Contacto	215,10						
16- La Vinagra	12,97						
17- Club Deportivo	6,80						
Subtotal	2.351,83		24.140	11.944	10.258	2.150	6.490
18 Sector 1- unidad nº. 18	6,97		359	359	359	0	0
19 Sector 2- unidad nº 19	13,12		525	525	525	0	0
20 Sector 3- unidad nº 20	77,82	6	3.113	3.113	3.113	300	0
21 Sector 4- unidad nº 21	100,00		0	0	0	0	0
22 Sector 5- unidad nº 22	16,10		644	388	0	388	0
Subtotal	116,01	6	4.641	4.385	3.997	688	0
23 La Sieta	178,10	130	90	90	0	0	20
24 Expansión del P.Industrial Residencial	44,40		220	220	0	0	220
25 Expansión del P.Industrial Industrial	21,00		0	0	0	0	0
26 Azucaica Este	8,25		330	330	0	0	330
27 Vega Baja	21,85		210	1.000	0	1.100	0
28 San Bernardo	581,60	380	0	0	0	0	0
28-A	507,6		140	140	140	0	0
28-B	74		400	400	200	200	0
29 La Legua	144,97		1.400	1.449	0	1.400	0
30 Carrasco	108,57		1.085	1.080	750	335	0
31 Golf	256,77		90	0	0	0	50
32 El angel	8,30		40	0	0	0	40
33 La Bastida	35,80		179	179	179	0	0
34 Suroeste	166,50		830	350	0	0	350
35 Casa de Campo	25,50		51	50	50	0	0
36 Crt. Madrid - margen derecha	204,10		100	206	0	100	0
37 Crt. Madrid - margen izquierda	163,00		90	0	0	0	90
38 Mirabel	432,10		0	0	0	0	860
39 Azucaica Oeste	6,63		30	0	0	0	30
40 Huerta de Pavón	32,90		40	0	0	0	40
Subtotal	2.460,35	510	5.285	5.494	1.319	3.135	2.030
Total	4.927,99	516	34.065,00	16.329	15.574	5.973	8.520
viviendas por desarrollar							14.493

Cuadro de ejecución del Plan General del 86 según las unidades urbanísticas

4.3. ESTUDIOS SECTORIALES

4.3.1. Evolución Urbana

4.3.1.1. Introducción

El siguiente capítulo es una descripción de las particularidades urbanísticas de mayor representación en cada momento histórico en el crecimiento de Toledo. La riqueza patrimonial de Toledo es inmensurable, al tener un alto contenido cultural por su variada superposición de etnias y civilizaciones: romanos, visigodos, judíos, mozárabes, musulmanes y cristianos. En cada momento hacen su aportación física a la configuración y consolidación de la ciudad. A continuación se aborda el tema, desde una óptica urbanística básica que intenta contextualizar el crecimiento de Toledo, hasta llegar a la ciudad de los Planes, en dónde se agrupan diferentes aspectos de la ciudad y se abordan con un planeamiento integrado.

4.3.1.2. La ciudad en la historia

- La ciudad prehistórica

Del paleolítico (finales del 2000 A.C.) datan los restos arqueológicos encontrados en la parte inferior de las terrazas del Tajo y en la parte superior. Estas zonas hoy conocidas como Pinedo y Buenavista, muestran un asentamiento continuado en el sector.

Algunos años más tarde en la época del Bronce se localizaron al Sur-Este en el Cerro del Bú, ocupación que se caracterizó por ser más defensiva al asentarse en forma de castros, para más tarde trasladarse al actual asentamiento. El poblado carpetano, contaba con accesos naturales que siguen las vaguadas del Cristo de la Luz y del Barco. Su ocupación exacta es desconocida pero es posible delimitar una red viaria rudimentaria en su interior, con espacios básicos entre cabañas, sin plazas.

De esta primera época se destacan los graveros de Pinedo y Buenavista.

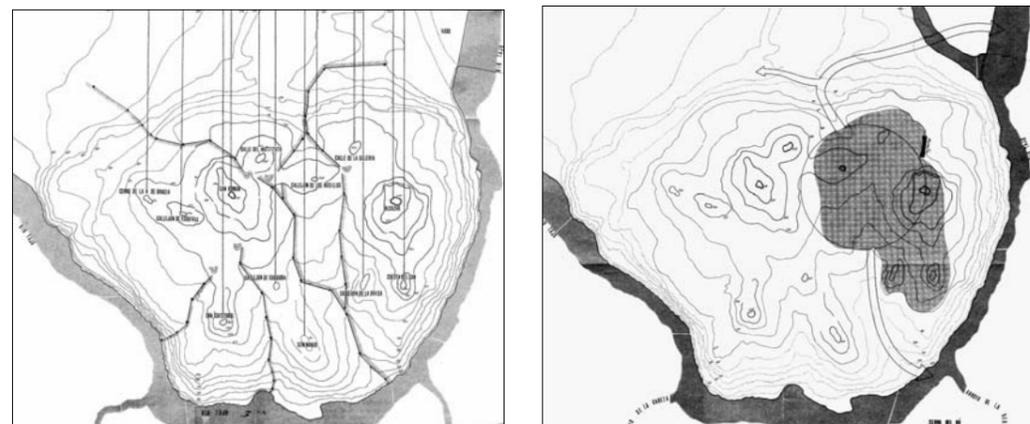


Fig.1. Esquema Topográfico del cerro de Toledo, donde se destacan las doce elevaciones menores, y las principales vaguadas Cristo de la Luz, Puerta Nueva, Tornerías-Barco, Tendillas-Cambrón, El Salvador-San Sebastián y Alamillos de Tránsito. Fig.2. Croquis de localización del poblado Carpetano.

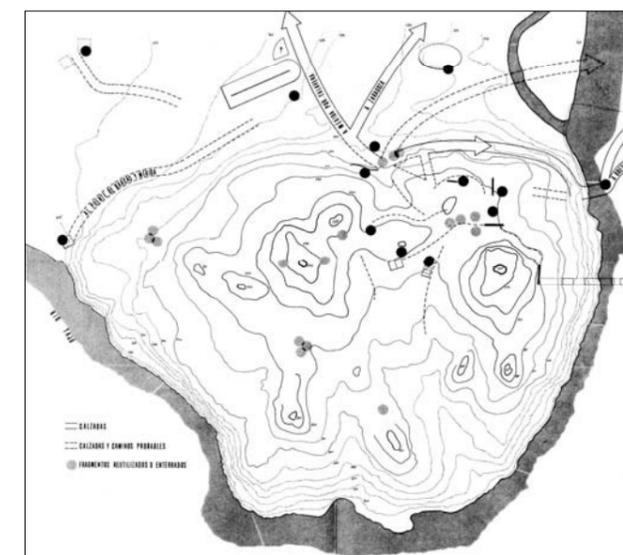
- Toletum romana

La ciudad fue dotada de una estructura urbana compleja

La comarca de Carpetania se situó en el tramo medio del Tajo, constituyéndose como la principal ciudad. Su localización estratégica generaba un total control del vado del río y el tránsito por su valle desde Zaragoza hasta Mérida. El cruce del río estaba limitado a los estiajes, por el vado natural que existía entre las huertas del Rey y Safont, por este motivo los romanos construyen el primer puente de fábrica que ha tenido la ciudad, el Puente de Alcántara.

La ciudad al integrarse al dominio romano fue dotada de una estructura urbana compleja, que estaba integrada por acueductos, hipódromos, teatros y villas. Se construye el circo de 422mts de longitud capaz de albergar a 20.000 espectadores, así como el anfiteatro, las calzadas y las "Cuevas de Hércules" posible depósito final del acueducto que atravesaba el Tajo. La construcción de tantas dotaciones son muestra, de la posible expansión que los romanos tenían prevista para la ciudad. Por otro lado buscan una mejor defensa, fortificando el cerro.

De esta época vale resaltar las ruinas del acueducto, los restos de las calzadas y del anfiteatro, las Cuevas de Hércules y el Puente de Alcántara.



- La ciudad visigoda

Es capital de este reino durante tres siglos, al ser consagrada como sede regia y metropolitana. La ciudad visigoda debió ocupar toda la superficie útil, en la que su principal expansión se dirigía hacia Santo Tomé, que era el camino para la basílica de Santa Leocadia y las villas de la Vega Baja.

Principales edificios y conjuntos urbanos: Restos en las Iglesias de San Román, Santa Eulalia, y la Ermita del Cristo de la Luz.

- La ciudad musulmana

La ciudad islámica se caracteriza por su carácter privado, hermético y cerrado, que se desarrolla en un caserío compacto.

En el 1031 se convierte en uno de los reinos taifas lo que la lleva a alcanzar un especial florecimiento económico y cultural. En esta época se levantan las murallas para subdividir la ciudad en barrios interiores: el Alficén, la Judería y el Arrabal que en el momento estaban conformados por los barrios de Antequeruela, Santiago y la Granja. La misma estructura lleva a la aparición de los zocos, lugares de encuentro y mercado, único espacio público en la ciudad musulmana, de los que se destaca el Zocodover.

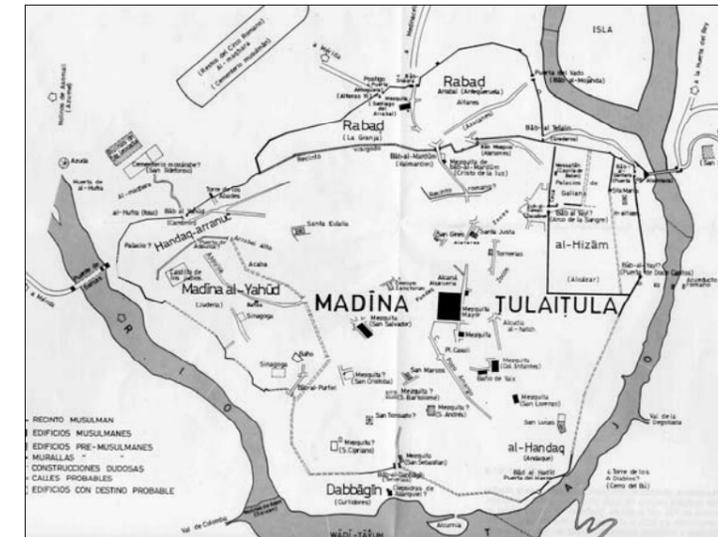
Se construyeron numerosas sinagogas de las que sólo se conservan dos, la de Sta. María la Blanca y la del Tránsito. La ciudad islámica se caracteriza por su carácter privado, hermético y cerrado, por un caserío compacto, que conforma una ciudad donde abundan las callejuelas tortuosas e insignificantes. En la estructura urbana cabe resaltar la enorme cantidad de callejones sin salida los "adarves"⁸ y "corralas"⁹. La ciudad adopta el encanto de las ciudades musulmanas que se basa en su intimidad y desde sus vías principales heredadas del urbanismo romano o por topografía, nacen callejuelas estrechas y retorcidas, con angulos bruscos y con salientes defensivos que parecen rechazar al transeúnte extraño.

Esta época tiene una gran repercusión en la estructura de la ciudad, de donde se destacan los monumentos religiosos y los cívico - militares. Se levantan como monumentos religiosos la Mezquita del Cristo de la Luz, la iglesia de Santa Eulalia y de San Sebastián, como algunas iglesias estilo mudejar como: la de Santo Tomé y Santa Leocadia. En cuanto a los monumentos civiles y construcciones militares, se destacan la parte baja de la Puerta de Cambrón, la puerta de Alcántara, el Torreón de Abades, la Puerta del Sol y La Puerta de Bisagra.

⁸ Viene de "darb" desfiladero de árabes, es algo así como la negación de la calle en la formación de la ciudad. La calle formativa es la que conduce de un lado a otro. El "adarve" no tiene salida, no tiene continuación, no sirve de interés público, sino un interés privado, el del conjunto de casas en cuyo interior penetra.

⁹ callejones sin salida y plazuelas con una sola entrada.

Principales edificios y conjuntos urbanos: Plano del casco, barrios de Valmardón de Santiago del Arrabal, de la Granja y Antequeruela, zocos, Mezquita de Valmardón, Puerta de Valmardón, mezquita de Torreries, baños árabes, Puerta del Cambrón, Torreón de los Abades.



Croquis de la ciudad musulmana, que se divide en tres barrios mediante murallas.

- La ciudad cristiana

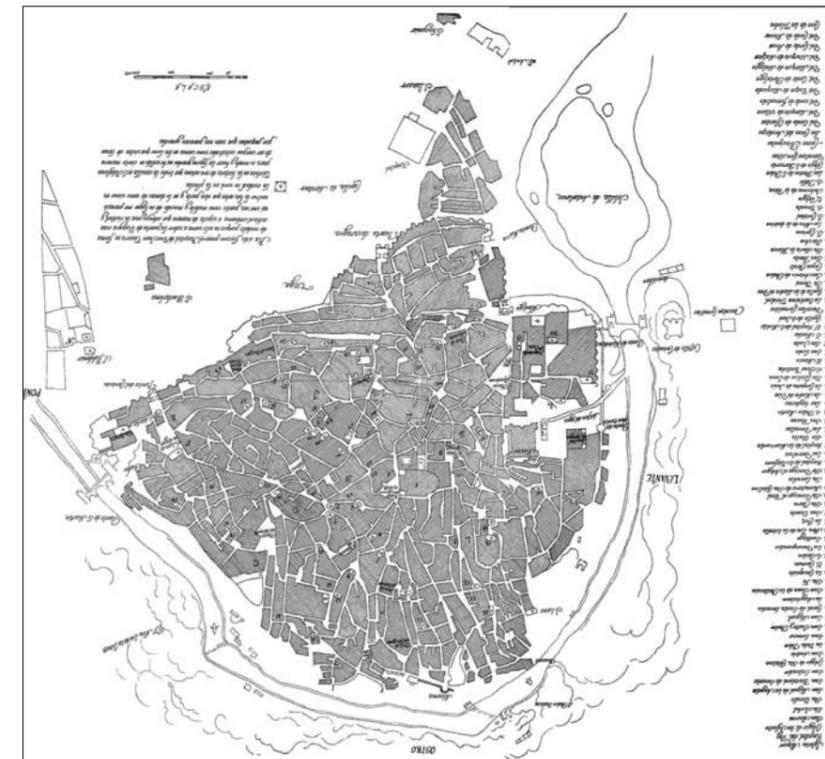
En 1085 la ciudad se convirtió en un hito para los reinos cristianos, se mantuvieron las comunidades musulmanas y judías con sus respectivas mezquitas y sinagogas. Durante los siglos XII y XIV la ciudad musulmana se mantuvo con algunos cambios viarios y el ensanche de algunas plazas: Zocodover, Ayuntamiento y Plaza Mayor. El siglo XVI fue el momento de mayor aprovechamiento del cerro toledano y de las laderas del río, con una población que rondaba los 50.000.

El afán municipal se centra en ensanchar calles y abrir plazas mediante la compra y derribo de casas, con lo que se amplía la Plaza del Mercado, el Ayuntamiento, la Plaza de Juan de Mariana y parte de Zocodover, donde se planea una urbanización desmesurada que unificaba la plaza con la explanada Norte del Alcázar, olvidándose de la topografía.

En 1563 aparece el barrio de Covachuelas, poco poblado, por saturación del casco histórico, así como otra barriada Santa Susana, más alejada de la ciudad con su iglesia cerca a Buenavista, en sentido opuesto a la ruta de La Mancha, que se encargó de jalonar el camino a ventas y mesones que servían a los arrieros y trajinantes que acarrearaban provisiones a Toledo.

Como disposiciones principales establecidas se encuentran una serie de regulaciones que consistían en aspectos de reglamentación de obras. Como dónde se obligaba a mantener limpias y en buen estado las murallas, sin ningún tipo de edificaciones adheridas. Las normas medievales buscaban racionalizar unas costumbres y reglas de buena construcción para evitar daños a terceros.

Principales edificios y conjuntos urbanos: Barrio Covachuelas, Catedral de San Juan de los Reyes.



- La ciudad de la ilustración

A partir del siglo XVIII se dan los primeros intentos de recuperación económica, con la comercialización de sedas de la Compañía de Fábricas y Comercio, con espadas en la Fábrica de Armas y la atención social en el hospital del Nuncio o Casa de la Caridad.

Se inicia la reconstrucción del Alcázar, se mejoran los accesos a la ciudad, especialmente el Paseo de la Rosa. Los años 1808-1812 son catastróficos para la ciudad, pues se vacían barrios enteros, como Santa Susana, San Cristóbal y La Granja.

- La ciudad del siglo XIX

Después de la guerra de independencia la ciudad se encuentra en ruinas y despoblada. La venta de algunos bienes municipales, llevan a transformar solares en equipamientos públicos. Para esta época llega el abastecimiento de agua, algunos cuarteles y mataderos, el teatro de Rojas y la Escuela de Artes y Oficios. Como espacios públicos aparecen la plaza del Ayuntamiento, y se modifica la de Zocodover, se ajardina el paseo de Merchán. También se crea un barrio mercantil e industrial en el paseo de la Rosa: Santa Bárbara, que nace debido a la ampliación de la Fábrica de Armas y la nueva estación del ferrocarril(1858). Con la llegada del ferrocarril a Toledo se inicia una reactivación económica que se traduce en un incremento de la población, lo que la lleva a convertirse en la capital de la provincia e inicia una nueva etapa como ciudad administrativa.

Con este resurgimiento se ensancha la cuesta de Belén, la del Nuncio Viejo y se rompe la fortificación interior del puente de Alcántara.

- Toledo en el siglo XX

Toledo se ha caracterizado por un crecimiento contenido por las murallas

La consolidación de academias militares en la ciudad se activa la actividad local, que se vio afectada tras la Guerra Civil del 1936. Hasta este momento el crecimiento de Toledo se ha caracterizado por estar contenido por las murallas que lo han delimitado en las diferentes épocas. Esto ha dado lugar a una masificación y densificación de la ciudad y a un crecimiento compacto.

Aparecen dos barrios que forman el nuevo Toledo: Buenavista(Vistahermosa) y Santa Maria de Benquerencia

4.3.1.3. LA CIUDAD DE LOS PLANES

El Plan de 1943

El modelo de crecimiento adoptado por el plan es direccional lineal se apoya sobre las carreteras de Ávila y Aranjuez.

Se redacta con el decreto de 1940, con la declaración de Monumento Nacional de Toledo y de Santiago de Compostela. Es el primer Plan General redactado en España para una ciudad monumental, que fue hecho por la Dirección General de Arquitectura, Bellas Artes y Regiones Devastadas. Su principal objetivo, consistió en declarar la monumentalidad del Conjunto histórico Artístico de Toledo, con la protección del paisaje y ambiente de Los Cigarrales.

El Plan General establecía unas “Bases de ordenanzas” con unos capítulos básicos: - Volumen – Condiciones Higiénicas – Usos y Condiciones Histórico - artísticas. La adopción y aplicación de estas determinaciones que reproducen instrucciones sobre habitabilidad alteraron tipologías tradicionales, en las nuevas casas desaparece el patio y aumentan las alturas.

Por las mismas fechas la Dirección General de Urbanismo formuló un nuevo Plan General que contenía además los planes parciales de los núcleos de Palomarejos, Los Bloques, La Antequeruela y Covachuelas.

El Plan divide en cinco distritos a la ciudad, equivalentes a las unidades urbanas con identidad propia.

- La principal unidad urbanística, se agrupa entorno a la Plaza de Zocodover, constituyéndose en la unidad comercial de la ciudad.
- La zona del Ayuntamiento y la Catedral, ocupan la segunda unidad con carácter administrativo, residencial y comercial.
- La zona de Santo Tomé con la Judería ocupa el tercer distrito de gran extensión, con carácter monumental;
- La zona Conventual situada al norte del casco, constituye el distrito cuarto,
- La quinta zona será la constituida por Santa Bárbara, carretera de Madrid y Paseo de los Canónigos.

Las zonas verdes tienen carácter centrífugo que se restringen al máximo en el centro del Conjunto Monumental, de donde se destacan el Paseo de la Vega, el Paseo del Miradero y el del Tránsito.

Reflexiones acerca del Plan

Cabe destacar que la estructura planteada, intentar solucionar los problemas de comunicación que existía en toda la zona sur del Casco, al no existir enlaces con la zona central ni con las vías de circunvalación. Como propuestas por fuera del Conjunto Monumental se destacan la rotonda en la

actual Avda. de Reconquista con Recaredo, así como dos conexiones nuevas desde esta rotonda al Paseo de la Granja y desde la Calle carrera a Santiago el Arrabal.

- Como punto a resaltar del Plan cabe anotar que este es el único que se atreve a plantear soluciones al Conjunto Monumental.

El Plan de 1945

Se formula por la Dirección general de Urbanismo y su contenido no es realmente un plan, son los planes parciales correspondientes a los núcleos de Palomarejos, Los Bloques, La Antequeruela y Covachuelas.

El Plan de 1964

Aparece ante la necesidad de redactar un Plan Municipal ajustado a la nueva Ley, tras la promulgación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956 y ante la necesidad de poner en el mercado suficiente suelo con posibilidad de ser urbanizado, al encontrarse agotado el suelo clasificado como urbanizable. El Plan es redactado en 1962 y se aprueba por Orden Ministerial del 9 de marzo de 1964.

Presentando como innovación un desarrollo por etapas, dividiéndose en cuatro fases que concluyen en 1980 y con una vigencia estimada de quince años. Conjuntamente con el Plan se redactan los Planes Parciales de Los Bloques, Palomarejos, La Antequeruela y Covachuelas.

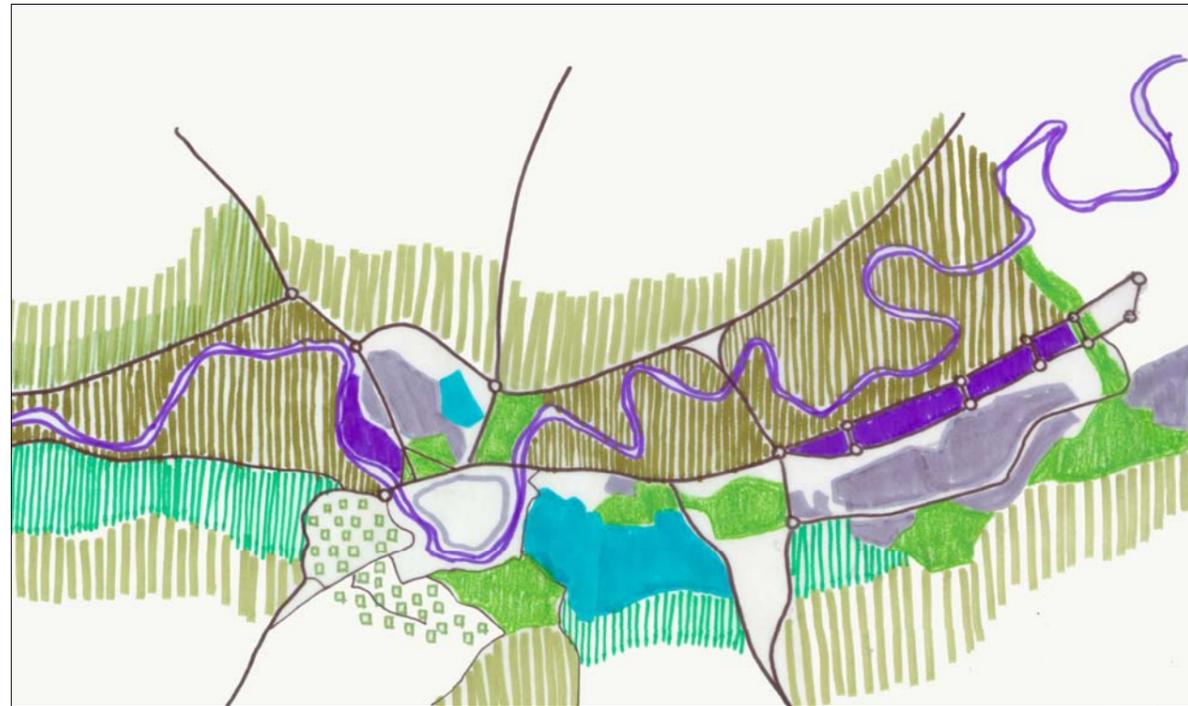
Estructura del Plan

Los distritos se mantienen pero se establecen como las unidades mínimas de planeamiento, con características específicas como: una población media entre 30.000 y 50.000 habitantes, que cuenten con servicios administrativos, sociales, sanitarios, escolares, culturales y comerciales. Lo que genera la delimitación de dos distritos, uno conformado por el Conjunto Monumental con 25.000 habitantes y un segundo en la Vega con 35.000 habitantes. En este momento, Toledo cuenta con menos de 40.000 habitantes y un elevado envejecimiento de la población, pese a estas condiciones el Plan establece un horizonte de población de 130.000 habitantes.

El Plan añade que el resto de barriadas no tienen condiciones para aspirar a una integración de distrito o barrio y quedan como zonas urbanas inconexas Santa Bárbara y la Estación, la Solanilla y San Martín y Azucaica, quedan como núcleos urbanos diseminados apoyados en una red de carreteras existente, Al contar con que el polígono albergue cerca de 84.000 habitantes y 27.000 puesto de trabajo.

El polígono de Santa María de Benquerencia, se ordena con 257 habitantes por hectárea, en un total de 327 hectáreas residenciales y 203 hectáreas industriales, pensando en alojar una población de 84.000 habitantes.

La estructura urbanística del Plan, cuenta con dos anfiteatros a sus márgenes izquierda del Tajo y al este de la ciudad, encargadas de recibir la edificación compacta, en este caso el proyecto de los dos posibles polígonos. Las laderas que bordean estas zonas se reservan para urbanizaciones diseminadas y parques naturales. La zona de vega media en Palomarejos se construye como zonas de crecimiento de densidad media, zonas que se organizan alrededor de la estructura definida por las comunicaciones exteriores.



Plano de estructura general del territorio – Plan General de 1964



Plano del Plan vial propuesto por el Plan General de 1964

Calificación

El Plan califica de especial protección la zona de acceso por la carretera a Madrid, bajo la óptica de mejorar sus condiciones paisajísticas, mientras que las dos márgenes de San Antón se suprimen al calificarlas como suelo rústico. La zona construida junto a Tavera se destina en ambos márgenes a edificación singular diseminada, el Barrio Santa Bárbara se mantiene a pesar de estar considerado como de emplazamiento y urbanización deficiente. La Estación mantiene su calificación aislándose del resto de Santa Bárbara por el Paseo de la Rosa que tiene más carácter de autovía.

Las modificaciones realizadas por el Plan se realizan sobre el Plan Parcial de Palomarejos con la indicación especial de no rebasarse el volumen de edificabilidad de 3.5 m³/m² y de 3 m³/m², previsto en el Plan Parcial inicial, Luego una modificación del Plan Parcial de Cigarrales de Vistahermosa, más adelante se aprueba el Plan de extensión de Buenavista y finalmente se aprueba el Plan Parcial de Ordenación de La Vega. De otro lado se redactó un proyecto de delimitación de Suelo Urbano que comprendían los Bloques y Santa Teresa.

Reflexiones sobre el Plan

El plan no reserva ningún área de reserva urbana, únicamente se prevé suelo urbano y suelo rústico, aspecto que justifica el planificador al existir una posibilidad múltiple de núcleos poblacionales.

El casco mantiene su carácter tradicional, se adiciona la zona de Antequeruela y Covachuelas que se encuentran dentro del conjunto que prevé una edificación cerrada y una zona de servicios con edificación singular diseminada en las zonas vacantes de Safont, así como una zona rústica de protección del paisaje.

El Polígono industrial Santa María de Benquerencia

La propuesta se desarrolla de forma paralela con el Plan General del 64, hecho que hace que el Plan dentro de su redacción contemple la localización del polígono¹⁰. El Plan plantea dos propuestas: una

¹⁰ Los polígonos de descongestión aparecen como actuaciones de política estatal coordinados por los Ministerios de Industria, Vivienda y Obras públicas, para este momento los Ayuntamientos no tenían ningún tipo de participación en la toma de decisiones. Los terrenos para la localización del polígono, fueron adquiridos en 1960 por la Dirección General de Urbanismo.

para localizar un polígono en la zona denominada Romabujas, propuesta que se planteaba para ejecutarse en un periodo de quince años, divididos en tres fases de cinco años cada una y con capacidad para albergar a unas 80.000 personas.

La otra propuesta, ocupaba los sectores de Romabujas y Valdecaba, en esta se duplicaba el tiempo a treinta años, así como el número de habitantes a 180.000, cifras que superaban enormemente el crecimiento normal de la población si se tiene en cuenta que el Plan tenía una expectativa de crecimiento para el resto de la ciudad de 52.634 habitantes para 1980.

La ordenación propuesta presentaba dos zonas, una industrial y otra residencial, distribuidas linealmente, y separados por una vía rápida, disposición que permitió una organización ortogonal del trazado. La zona de Romabujas constituye hoy la zona residencial de Santa María de Benquerencia, donde se ordenan cerca de 257 habitantes por hectárea, un total de 327 hectáreas residenciales y 203 hectáreas industriales, diseñado para albergar a 84.000 habitantes y 22.700 puestos de trabajo¹¹. La zona de Valdecaba no fue ejecutada y resultó ser suprimida por el Plan General del 86, aún estando clasificada como suelo urbano. En esta unidad se preveían 375 hectáreas residenciales, para unos 96.000 habitantes y 416 hectáreas industriales con 32.000 puestos de trabajo industrial.

Esta propuesta de crecimiento de la población hecha por el Plan era previsiblemente, claro está, sin contar con la fuerte explosión de crecimientos incontrolados que se dio en los 70's en los municipios del Sur - Oeste de Madrid, como Alcorcón, Móstoles, Fuenlabrada y Parla, que concentraron toda la población.

A finales de 1976, Toledo cuenta con una superficie de **1.484 ha.** de las cuales 310 ha. corresponden a suelo industrial, 170 ha. a zonas de equipamiento, 465 ha. a zonas verdes y parques y 523 ha. a zonas residenciales, destacándose cerca de 500 ha. vacantes de suelo en el polígono y una población de 58.000 habitantes.

Uso	Hectáreas
Zonas industriales	310
Zonas para equipamientos	170
Zonas verdes y parques	465
Zonas residenciales	523
Vacantes	500
TOTAL	1.484

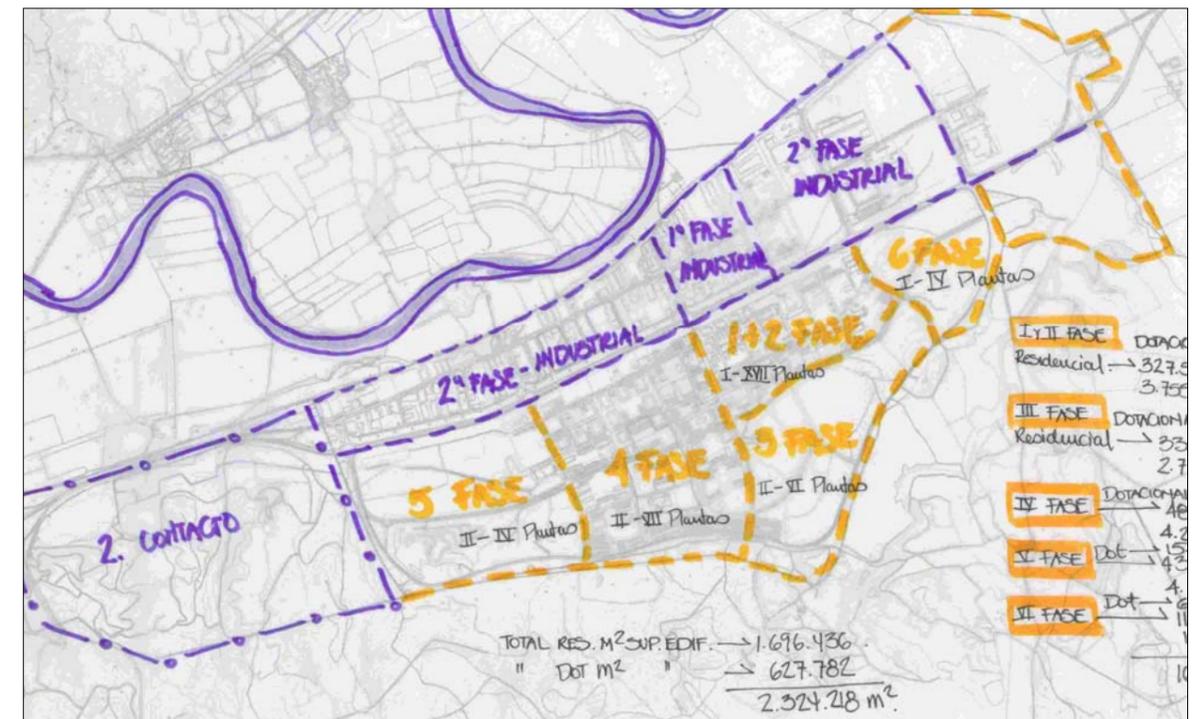


Gráfico de fases de desarrollo del polígono

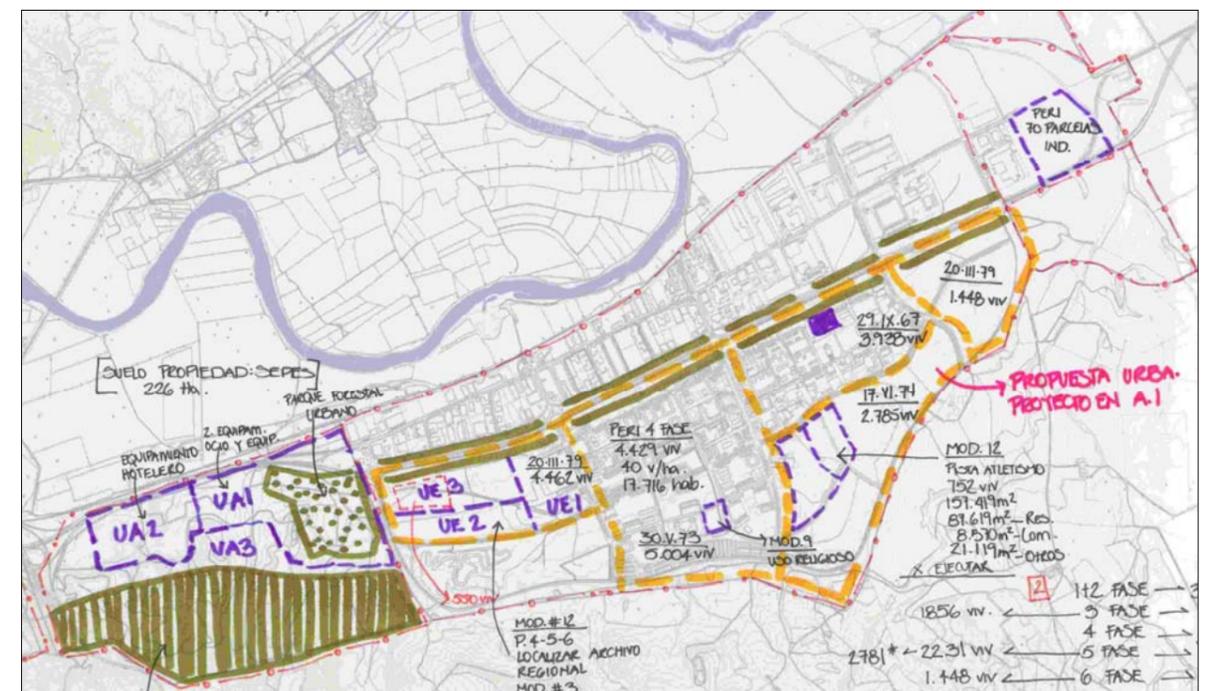


Gráfico de ejecución del polígono

¹¹ Datos tomados del documento "Informe - propuesta para la revisión del PGMOU" del arquitecto Ignacio Alvarez Ahedo de octubre de 1994.

4.3.2 Hipótesis de crecimiento

4.3.2.1. Introducción

En este capítulo se trata de dimensionar el crecimiento previsible de Toledo municipio en los próximos años, estableciendo unas hipótesis razonadas que sirvan como primer marco de referencia para el Plan, en lo que se refiere a las necesidades futuras de suelo para los diferentes usos.

El análisis se centra sobre todo en la dinámica poblacional, teniendo en cuenta que las previsiones de crecimiento en otras magnitudes tales como empleo, actividades económicas, etc., son más inciertas, o dependen de factores de muy difícil anticipación, aún cuando es evidente que estas están ligadas, o interrelacionadas, con las propias dinámicas poblacionales.

Diferentes aproximaciones a la dinámica poblacional e inmobiliaria

Para realizar estas hipótesis de crecimiento se han considerado varias aproximaciones, que ofrecen diferentes indicadores respecto al posible comportamiento futuro de la dinámica poblacional toledana:

- Por una parte, se considera la situación a escala nacional, viendo cuales son los rangos de crecimiento poblacional que se están dando, tanto globalmente como en determinadas áreas de especial dinamismo, e intentando caracterizar los factores singulares de crecimiento en estos casos.
- Estimación de los factores particulares que concurren en Toledo, como posibles motores de crecimiento poblacional en el inmediato futuro.
- Dinamismo real experimentado por Toledo, tanto el propio municipio como los municipios próximos, en los últimos años.
- Análisis del sector inmobiliario, así como de la posible incidencia del nuevo Plan de Ordenación (POM) en el sector, teniendo en cuenta la relativa autonomía de este respecto a las tendencias demográficas estrictas.

Particularidades de la dinámica socio-económica del municipio de Toledo

El punto de partida debe ser caracterizar los rasgos que configuran la situación de Toledo y sus particulares dinámicas socio-económicas, que pueden enumerarse de la siguiente forma:

- Capitalidad regional, en una región de crecimiento poblacional moderado: Un 6% entre 1981 y 1999, similar a la media nacional que es del 6,5%¹², con un saldo migratorio ligeramente positivo (+ 3.648 habitantes en 1998).
- En el borde del área de influencia directa del espacio económico madrileño, posición que actualmente¹³ no es ni lo suficientemente distante al núcleo metropolitano como para generar una dinámica plenamente autónoma como espacio económico, ni lo suficientemente próxima a este como para quedar plenamente absorbido por la de aquel.
- Con una fuerte componente turístico-cultural que singulariza la ciudad respecto a su entorno, genera una demanda especial de conexión a Madrid, y otorga a la ciudad un cierto prestigio de cara a la implantación de algunos equipamientos o instituciones.

4.3.2.2. Rangos de crecimiento demográfico en España

Escaso crecimiento global, basado en la inmigración

El marco general de evolución demográfica en España para los últimos años se caracteriza por un estancamiento del crecimiento poblacional vegetativo, y un crecimiento global lento o moderado, basado en las aportaciones de población inmigrante.

El crecimiento poblacional global en España entre censos (periodos de 10 años) ha pasado de una media en torno al 10% entre 1920 y 1980, a un 4% entre 1981 y 1991, y a un 3% entre 1991 y 1999 (sólo ocho años en este caso).

En consecuencia, globalmente, no existe una dinámica de crecimiento poblacional de importancia, sino que los crecimientos significativos se producen en determinadas localidades y áreas.

Concentración del crecimiento en algunas áreas de especial dinamismo

¹² Datos del Censo 1981 (pob. de hecho) y del Padrón 1999, INE:

Año	Castilla-La Mancha	España
1981	1.628.005	37.746.260
1999	1.726.199	40.202.160

¹³ La situación podría variar en la medida en que se produjera un cambio significativo en los medios de transportes que unen Toledo con Madrid.

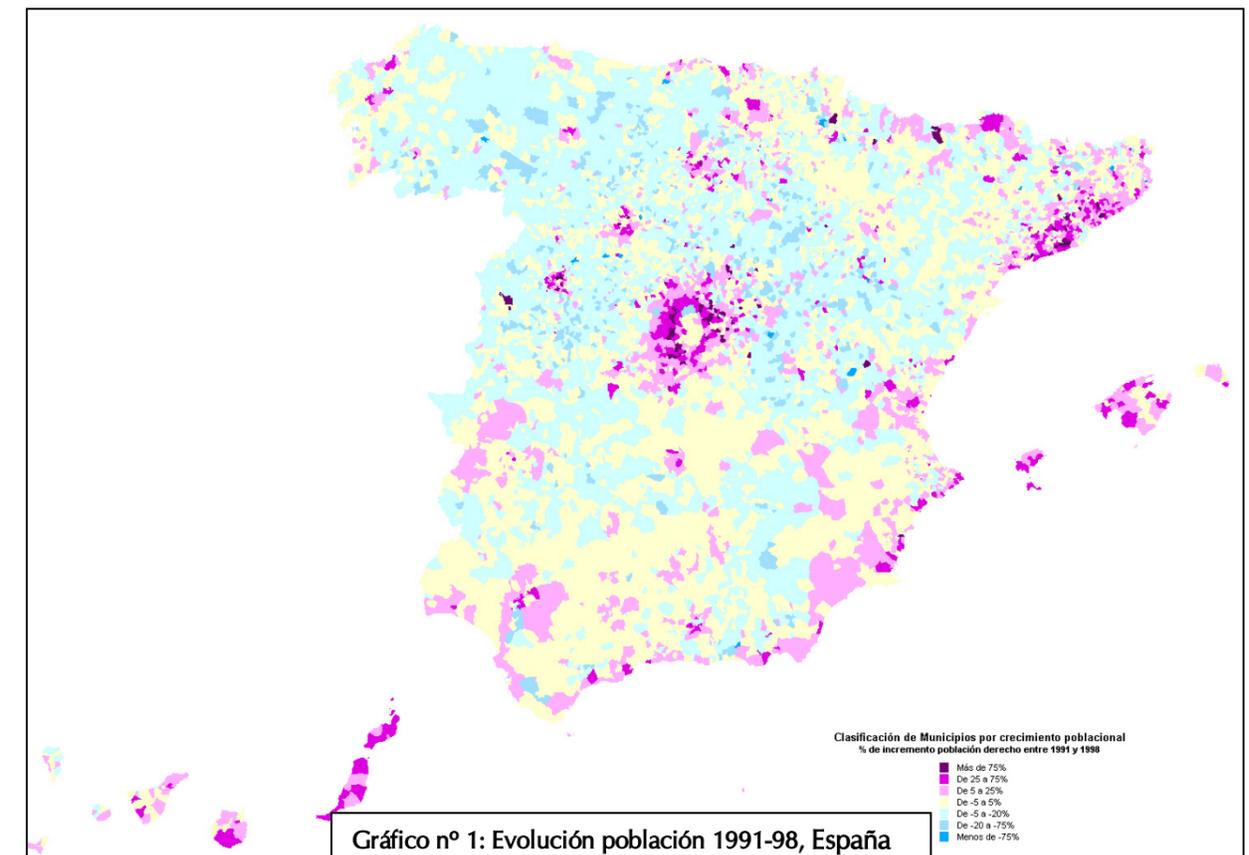
Del análisis de la variación de población del censo 91 al padrón 98, se deduce que únicamente ha habido 96 municipios, mayores de 10.000 habitantes en 1998, que hayan crecido igual o más de un 20% entre ambas fechas (en población de derecho)¹⁴.

Dichos municipios se agrupan mayoritariamente en las siguientes tipos de áreas:

- Municipios situados en las 2 grandes áreas metropolitanas: Barcelona (12 municipios, con un crecimiento medio global del 29,1%) y Madrid (12 municipios, con un crecimiento medio global del 37,6%).
- Municipios turísticos/costeros mediterráneos y de Canarias: 47 municipios.
- Otros municipios aislados que, o bien son turísticos, o bien están bajo influencia de un área metropolitana potente¹⁵.

Los mayores índices individuales de crecimiento, entre el 91 y 98, entre los 96 municipios del grupo citado, alcanzan entre el 50 y 70%, incluyendo desde casos singulares turísticos (Salou, Torrevieja, Campello, Marratxí, Calviá, Tirajana), a municipios en expansión de reciente incorporación a la corona metropolitana (Rivas-Vaciamadrid, Torreldones, Azuqueca). No obstante, la gran mayoría (76 sobre 96) de fuertes crecimientos están por debajo del 40% en ese periodo.

Estos datos se reflejan en el siguiente gráfico nº 1, en el que debe advertirse que los crecimientos mayores al 75% corresponden en general a municipios menores de 1.000 habitantes.



4.3.2.3. Factores de posible crecimiento migratorio en Toledo

Vistos los rangos de mayor crecimiento en la actualidad, para ciudades de una cierta entidad, en España, de cara a evaluar las perspectivas de crecimiento de Toledo y municipios próximos habrá que analizar los factores que pueden provocar un crecimiento mayor del promedio nacional y regional, así como ponderar cuales son los índices que de forma realista cabe asignar a dichos crecimientos.

Influencia del dinamismo económico del área metropolitana Madrid

¹⁴ Sobre unos 8.170 municipios españoles en 1998, 623 tenían más de 10.000 habitantes de derecho, de los cuales sólo 96 habían crecido desde el censo de 1991 por encima del 20%.

¹⁵ Estos están en: Coruña (4 municipios del área metropolitana de la capital, de carácter también turístico), Sevilla (3 municipios del área metropolitana de la capital), Guadalajara (1 municipio en la zona de influencia de Madrid), Cantabria (1 municipio turístico costero), Valladolid (1 municipio), y Navarra (1 municipio).

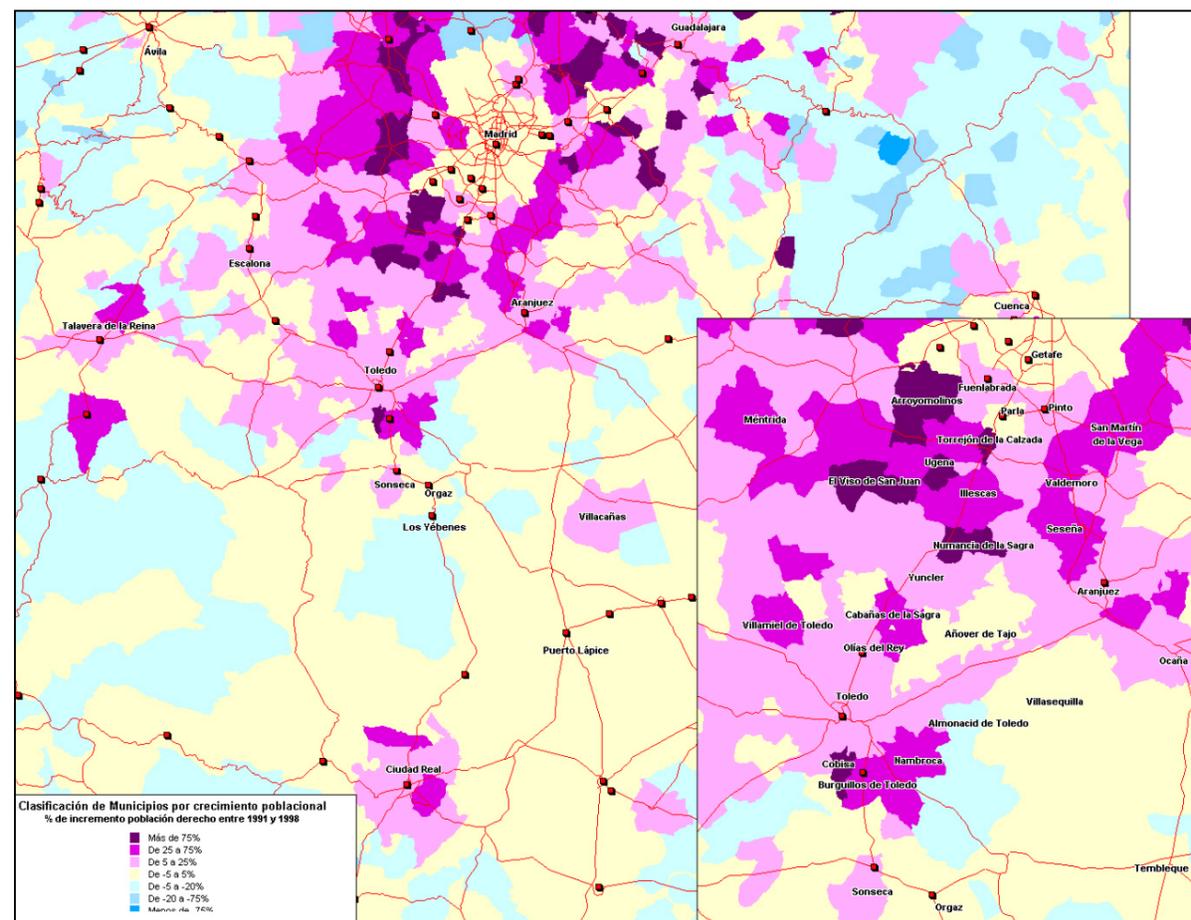


Gráfico nº 2: Evolución población 1991-98, centro-sur España

Como se observa en el gráfico nº 2, si bien en el entorno de Toledo se están dando unos fuertes crecimientos inducidos por el espacio metropolitano madrileño, esto se localiza principalmente en municipios menores, y probablemente con mayor flexibilidad y ventajas en precio, mientras que el propio municipio de Toledo está esa dinámica tiene una incidencia más suave.

Además hay que tener en cuenta que el crecimiento de las coronas metropolitanas está también sujeto a una cierta coyunturalidad relacionada con los ciclos económicos. En otras palabras, si bien se han dado en unos anillos concretos unos crecimientos muy intensos en la última década, esto puede estar también asociado al ciclo positivo económico que se ha vivido.

Otra incógnita no despejada es la capacidad que tiene el territorio próximo a Toledo para captar actividades industriales, de servicios y logísticas características del crecimiento económico metropolitano. En principio la accesibilidad favorece de nuevo a los municipios del corredor de la N-401 algo más próximos a Madrid: Illescas, Yunco, la Sagra, y con las ventajas citadas en términos de flexibilidad y costes del mercado del suelo.

Por otra parte Toledo presenta ventajas para algunas implantaciones singulares de gran impacto que busquen beneficiarse tanto de la proximidad relativa al espacio central metropolitano y a los grandes

ejes y nodos logísticos, como de la calidad urbana y territorial, el prestigio cultural, y los precios comparativos que se encuentran aún en Toledo (en comparación a los municipios de las coronas metropolitanas más próximas al núcleo), así como del factor capitalidad regional.

El sector turístico como motor de crecimiento

Como se ha visto, actualmente el impacto de la actividad turística en el incremento de la población de derecho se ciñe básicamente a ciertas áreas costeras de gran demanda. Este crecimiento puede estar ligado a dos factores: Por una parte incremento de oportunidades laborales derivadas de la intensa actividad económica provocada por el turismo con efecto lógico inmigratorio; por otra parte asentamiento fijo de población jubilada nacional y extranjera en esos destinos.

En cuanto a la posible demanda de plazas turísticas o segunda residencia, Toledo parece por el momento un destino de un día en la mayor parte de su afluencia turística, careciendo de un tirón importante para alojar segunda residencia de origen metropolitano, que tiende a localizaciones o bien rurales o bien en urbanizaciones.

Impacto de la posible mejora de las conexiones con Madrid

Cabe mencionar dos proyectos fundamentales en este sentido:

- AVE: Al parecer existe ya un proyecto decidido y acordado entre el Mº de Fomento y las autoridades toledanas en cuanto a la creación de un tren rápido, o "lanzadera", Madrid-Toledo, que utilice en la mayor parte del trayecto el trazado del AVE Madrid-Sevilla, pero que entre hasta la ciudad, probablemente hasta la actual estación de FC o un punto próximo a esta. En cuanto al impacto que esta conexión pueda producir en Toledo, se pueden analizar los datos del impacto que en crecimiento poblacional ha tenido el AVE en otras ciudades, concretamente Sevilla y Ciudad Real, y no únicamente en los municipios cabecera, sino en el conjunto de SU área urbana de influencia. Advirtiendo, no obstante, que dichas situaciones no son idénticas ni mucho menos a la de Toledo, en primer lugar debido a la diferente distancia a la que se encuentra respecto Madrid, que se puede sintetizar en el sentido de que ninguna de estas ciudades, a pesar de su conexión mediante el AVE, se sitúa a una distancia que las habilite para generar conexiones diarias masivas con Madrid, superando el umbral adecuado tanto en términos de tiempo de recorrido, como en términos de precio del transporte para los viajeros, lo cual puede no estar tan claro en el caso de Toledo. Esto sin duda puede implicar un diferente impacto en este caso de la puesta en funcionamiento de dicho nuevo servicio de comunicaciones.
- Concretamente, en el caso de Sevilla, el crecimiento poblacional de su área metropolitana entre 1991 y 1998, periodo que coincide con la puesta en uso del AVE (y entrada en funcionamiento de otras inversiones infraestructurales importantes que culminan en 1992), se sitúa en un 6,8%. Por su parte el área urbana de influencia de Ciudad Real crece en dicho periodo un 9,5%. Ambas cifras son muy altas si las comparamos con el índice equivalente para España en ese periodo, que fue de un 1,75%.

- Autopista peaje: Existe también, como es sabido, un proyecto de autopista radial de peaje (R-4), Madrid (M-50) - Ocaña¹⁶, la cual tendrá una vía de acceso directo por Mocejón a Toledo. En este caso no se dispone de información comparable para valorar el posible impacto de la mejora que esta autopista va a suponer en la conectividad por carretera entre Toledo y Madrid en términos poblacionales. No obstante en primera instancia se puede aventurar la hipótesis de que una conexión de peaje, si bien puede favorecer una mayor interrelación entre ambos núcleos, fundamentalmente en términos de una mayor interdependencia económica, no provoca en cambio un cambio sustancial en los patrones de residencia permanente, en la medida en que tal modo de transporte puede resultar excesivamente caro para desplazamientos diarios del “conmuter” tipo.

Se puede afirmar en todo caso, con todas las cautelas lógicas dada la dificultad de precisar en este tipo de predicciones, que el efecto combinado de ambas infraestructuras de alto impacto, en términos de aproximación de Toledo al espacio central metropolitano, va a ser muy importante, hasta el punto de modificar la posición relativa de esta ciudad en dicho espacio metropolitano, y, en consecuencia, las dinámicas de sus mercados inmobiliarios.

4.3.2.4. Crecimiento real de Toledo y su área metropolitana en las últimas décadas

El área metropolitana de Toledo: 12 municipios de las Tierras de Toledo y el Valle del Tajo

Se ha definido un área de influencia, o de interdependencia, en torno al municipio de Toledo, que debe ayudar a definir las dinámicas de transformación territorial y urbanística locales, en la medida en que dicho espacio tiene una cierta unidad de desarrollo. La delimitación de tal espacio, que en este estudio se va a denominar “área metropolitana de Toledo”, no responde a unos criterios científicos, en la medida en que ello exigiría un trabajo excesivo para los fines aquí perseguidos, sino a una aproximación basada en la lógica y el sentido común, sin pretender que dicha delimitación tenga más valor que una pura referencia orientativa, por lo que se han incluido únicamente aquellos municipios más próximos y conectados a la cabecera mediante vías importantes.

Se parte de que en dicho espacio se da un alto grado de interdependencia tanto en el orden residencial, en la medida en que los municipios limítrofes acogen un cierto porcentaje de residencia permanente de población que trabaja de la ciudad de Toledo, y en cuanto a las actividades económicas, en el sentido de que en dichos municipios se localizan también empresas en las que trabaja población residente en Toledo ciudad.

Se ha utilizado también como referencia el ámbito definido en el trabajo “Informe sobre la creación del ÁREA METROPOLITANA DE TOLEDO” realizado en el año 1994 por Juan A. Barrado por encargo del Ayuntamiento toledano. En el siguiente esquema gráfico se refleja el alcance de los correspondientes ámbitos.

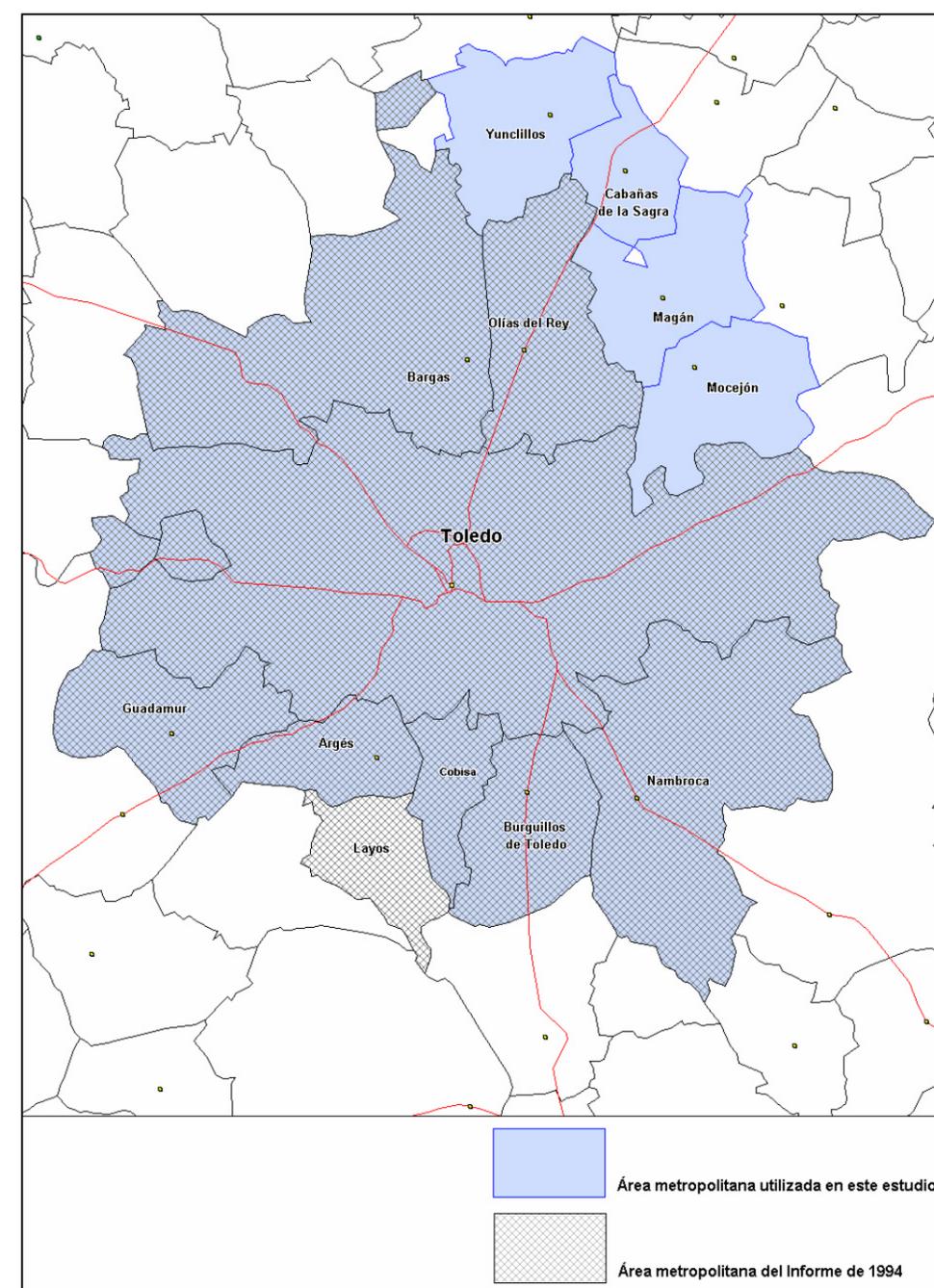


Gráfico nº 3: Área metropolitana considerada en este estudio y en informe de 1994

Los datos de población y superficie correspondientes a los municipios incluidos en el área metropolitana así delimitada son los siguientes:

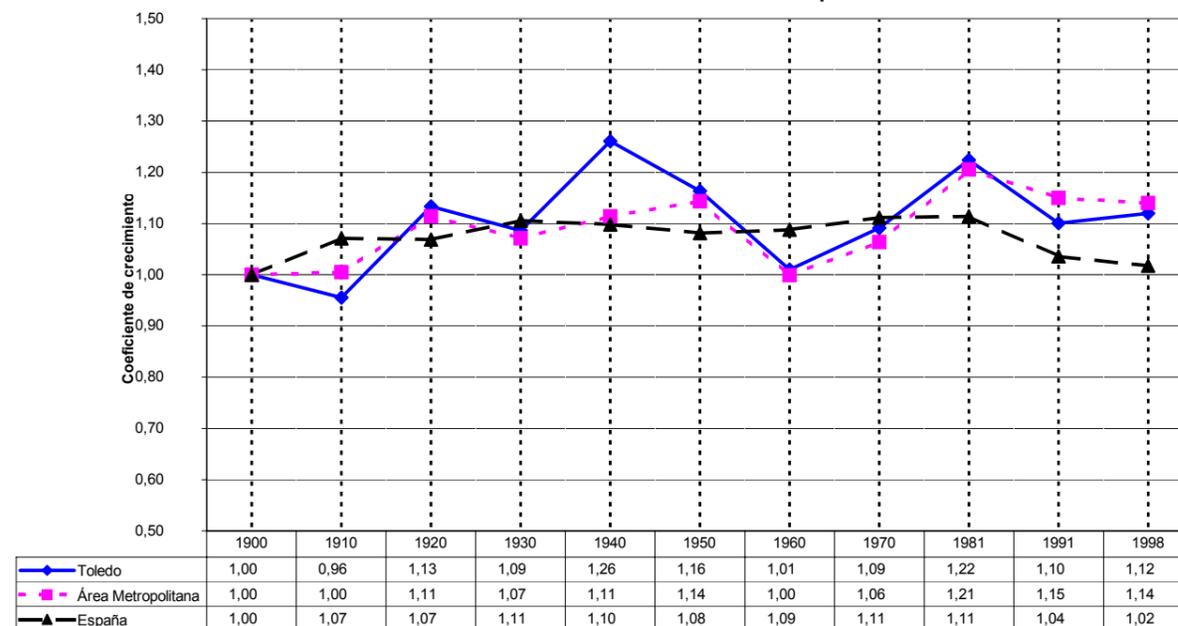
¹⁶ Según los planes del Ministerio de Fomento, publicados en Octubre de 2001, dicha autopista se concluirá en Octubre de 2002.

Cuadro nº 1: Municipios incluidos en el Área Metropolitana de Toledo (datos básicos)

4.3.3. Municipio	Pob. 1981	Pob. 1998	Incremento 91-98	Superficie (km ²)	Densidad (pob.98/km ²)
Argés	1.162	2.266	95,0%	23,6	96,1
Bargas	4.791	6.639	38,6%	89,7	74,0
Burguillos de Toledo	540	848	57,0%	28,5	29,8
Cabañas de la Sagra	885	1.212	36,9%	16,2	74,9
Cobisa	186	1.185	537,1%	14,5	81,7
Guadamur	1.441	1.593	10,5%	38,2	41,7
Magán	701	1.122	60,1%	29,2	38,4
Mocejón	3.495	4.124	18,0%	30,0	137,5
Nambroca	1.344	2.508	86,6%	81,8	30,6
Olías del Rey	1.665	4.125	147,7%	39,9	103,4
Toledo	54.335	66.989	23,3%	232,0	288,8
Yunclillos	547	587	7,3%	31,0	18,9
TOTAL	71.092	93.198	23,7	654,5	142,4

El siguiente gráfico refleja la dinámica de crecimiento de Toledo, el área metropolitana y España, mediante la comparación de los respectivos índices de variación de la población entre censos (periodos de 10 años, excepto para el periodo de 1991 a 1998, que, lógicamente, corresponde a solo 7 años).

Gráfico nº 4: Evolución del coeficiente de crecimiento poblacional entre censos



Del gráfico se deducen una serie de rasgos:

- La curva de Toledo y la de su área metropolitana han oscilado hasta 1970 por encima y por debajo de la de España, si bien desde la guerra la tendencia ha tenido tres situaciones de signo opuesto:
 - Los años 40, un crecimiento superior al promedio nacional.
 - Los 50 y 60, un índice de variación muy inferior en el área de estudio frente al de España, aunque con tendencia ascendente.
 - Y desde el año 1970, índices de Toledo y área de influencia claramente por encima de los promedios nacionales.
- Resulta curioso comprobar que el mayor crecimiento de las últimas décadas en el municipio de Toledo se produce en la década de los 70 (es decir, entre el censo de 1970 y de 1981), con un índice del 22% de aumento de población, que no solamente dobla el promedio nacional, sino que es superior también al conjunto del área metropolitana estudiada. En la década de los 80 y en los años 90 de los que se dispone de datos, por el contrario, si bien el índice de Toledo sigue siendo superior al nacional (lo que no supone mucho teniendo en cuenta la caída general de la dinámica demográfica en España), es muy inferior al de la década anterior e inferior también al promedio del área metropolitana en los mismos años 80 y 90. De alguna manera estos datos reflejan un escaso impacto del “efecto capitalidad” en Toledo, efecto que debería haberse percibido en términos de crecimiento poblacional, sobre todo en los años 80.
- La participación relativa del municipio de Toledo en el crecimiento del conjunto del área de referencia utilizada, en los últimos periodos analizados, ha oscilado así:

Periodo	Variación de población en Toledo municipio	Variación de población total en el Área Metropolitana	Porcentaje de Toledo s/A.M.
70-81	9.953	12.121	82,1%
81-91	5.467	10.652	51,3%
91-98	7.187	11.454	62,7%

4.3.2.5. El planeamiento y la dinámica “autónoma” del sector inmobiliario

La dinámica inmobiliaria no es resultado únicamente del crecimiento poblacional

Los anteriores apartados solo pretenden ayudar a situar el marco actual de crecimiento demográfico en Toledo, a partir del cual realizar algunas hipótesis realistas de futuro. No obstante, de cara al POM, resulta sobre todo importante detectar la dinámica del sector inmobiliario en tanto que factor determinante en el comportamiento del mercado del suelo, mercado que, como se sabe, condiciona la actividad urbanística, y debe, en consecuencia, ser regulado por el planeamiento urbanístico.

En este sentido hay que tomar en consideración la relativa autonomía del mercado inmobiliario, y en particular el de naturaleza residencial, respecto a la dinámica poblacional, en el sentido de que el mismo no se comporta como un reflejo inmediato y mecánico de esta dinámica, como cabría esperar al tratarse en definitiva de una actividad cuyo fin es la producción de espacio habitable¹⁷. Por el contrario, en el mercado citado intervienen factores hasta cierto punto ajenos a la presión demográfica derivados de sus funciones en la economía de cara a la inversión y revalorización de capitales, el ahorro familiar y el refugio de capitales opacos, y está también condicionado por factores económicos coyunturales y variables como la rentabilidad de otros posibles sectores de inversión (bolsa, etc.).

Es por este motivo que en determinados periodos se puede producir una intensa actividad inmobiliaria residencial que no solo no responda a incrementos de la demanda potencial (es decir, a aumentos de la población), sino que contradiga abiertamente a esta. Este es el caso de la dinámica del mercado de la vivienda en el municipio de Madrid, en el que a pesar de que la población no deja de disminuir desde los años 70, en determinados periodos, como el actual, la actividad inmobiliaria residencial, al igual que el precio de los productos resultantes, no deja de incrementarse con unas magnitudes realmente importantes e incluso desmedidas.

El Plan no puede tampoco ser un mero instrumento al servicio de la dinámica espontánea del mercado inmobiliario

En este punto conviene aclarar algunos conceptos, que aunque conocidos y comúnmente aceptados, no resulta ocioso recordar, como principios básicos en la elaboración del planeamiento urbanístico. Así, si bien el conocimiento del mercado inmobiliario es fundamental a la hora de la elaboración del Plan, este conocimiento no supone que el Plan haya de ser un mero reflejo de dicho mercado, ni que su función sea principalmente la de hacer que este se desarrolle a su libre albedrío. En este sentido conviene destacar algunos rasgos negativos que concurren en dicho mercado, rasgos que el planeamiento ha de prevenir y en la medida de lo posible corregir:

- Por una parte la coyunturalidad de dicho mercado, en función de los factores que intervienen en el mismo, que se han citado. Esta coyunturalidad aconseja que el planeamiento no se someta rígidamente a los indicadores de actividad de un determinado momento, ya que estos pueden modificarse bruscamente ante una inflexión en la situación económica. Para ello el planeamiento debe intentar apoyarse en tendencias más estructurales y de largo alcance.
- El carácter especulativo que en parte tiene este mercado, en el sentido de que, por tratarse también de destino refugio de capital, las inversiones realizadas no siempre persiguen la transformación del suelo y la producción de espacio edificado, sino solamente la acaparación del recurso principal, o materia prima, es decir, el suelo edificable, y la espera a que este alcance determinado precio para su enajenación, o bien

la puesta en desarrollo del mismo de manera dosificada para garantizar la realización de unas ciertas plusvalías y márgenes de beneficio.

La legislación urbanística pretende atajar este problema, poniendo el énfasis en la función social de la actividad urbanística, y previendo mecanismos que limiten las prácticas de retención de suelo urbanizable, fundamentalmente a través de la imposición de la obligatoriedad del cumplimiento de los plazos de desarrollo del suelo que el planeamiento ha de establecer, e incluso, actualmente, mediante otras disposiciones que persiguen la desvinculación de la propiedad del suelo de la actuación urbanizadora, conceptos tradicionalmente unidos. Concretamente, la LOTAU en su "Exposición de motivos" declara lo siguiente:

Estas actuaciones (actuaciones urbanizadoras) pueden realizarse bien por la propia Administración actuante, o bien de forma indirecta mediante un agente urbanizador privado. Esta figura ensayada con éxito en otras legislaciones autonómicas, constituye una de las principales innovaciones que se introducen en la presente Ley. Cumple la función principal de garantizar la ejecución del planeamiento eliminando la necesaria y tradicional dependencia de esta actividad respecto de los propietarios del suelo, con la falta de operatividad de estos, tal y como la experiencia ha demostrado."

(...)

Respecto a esta última materia (actuaciones de edificación), se define un régimen específico de intervención en esta actividad cuya más importante novedad es la posibilidad de sustituir al propietario incumplidor de los plazos de edificación por otro sujeto que se comprometa a la materialización del acuerdo con el correspondiente Programa de Actuación Edificadora, régimen sustitutivo del tradicional de edificación forzosa. El procedimiento a seguir guarda gran analogía con el de los Programas de Actuación Urbanizadora.

4.3.2.6. Aproximación a la dinámica inmobiliaria en Toledo

La construcción de viviendas en Toledo: En torno al medio millar anual en la última década

Lamentablemente, no se dispone de datos suficientes para realizar un diagnóstico riguroso de los ritmos de actividad inmobiliaria en Toledo, en términos tanto de perspectiva histórica, como de fiabilidad y detalle de las cifras, así como de tipología de productos (vivienda, industria, oficinas, etc.).

No obstante, existen algunos indicadores de ámbito municipal que pueden al menos permitir una aproximación a los órdenes de magnitud de dichas actividades, así como a su evolución reciente, puesto que otros indicadores de actividad, valor añadido o empleos en el sector construcción, etc. que figuran en estudios como el Anuario de las Cámaras de Comercio, no ofrecen datos a escala municipal, sino únicamente provincial y superiores.

Licencias municipales de obras

¹⁷ El análisis se refiere fundamentalmente, como se ha señalado, al mercado inmobiliario residencial puesto que el no residencial, es decir el relacionado con las actividades económicas (industrial, terciario), que es, en general, el siguiente mercado inmobiliario en importancia, y que está condicionado fundamentalmente por la coyuntura económica.

Se ha utilizado como indicador cual el número de licencias de obra mayor concedidas en los últimos lustros, disponibles en base de datos informatizada del Ayuntamiento, aún con las limitaciones y deficiencias, en cuanto a la forma de almacenar los datos, señaladas en el apartado correspondiente a las fuentes de información del presente documento. A pesar de estas dificultades, y con las cautelas que ellas imponen a los datos extraídos, el número de licencias de obra mayor y de viviendas correspondientes es el que figura en el siguiente cuadro.

Cuadro nº 3: Licencias de obra mayor y número de viviendas por año, 1988-2000

Año	Nº de Licencias	Nº de Viviendas
1988	78	571
1989	74	715
1990	64	418
1991	72	348
1992	69	581
1993	58	331
1994	62	616
1995	44	498
1996	22	219
1997	38	101
1998	61	475
1999	37	512
2000	78	599

Dicha tabla arroja un promedio, entre 1988 y 2001, de 451 viviendas por año, sin que se aprecie por



otra parte una tendencia clara ascendente o descendente en dicho periodo, como se refleja en el gráfico correspondiente a dichos datos.

Como contraste a estas cifras, cabe citar los datos incluidos en el trabajo previo para la Revisión del Plan General, *Estudio de análisis del PGMOU de Toledo y propuesta para su Revisión* (T. Marín, 1998), ya comentado en el presente documento. En este estudio, en base a datos de la delegación de Toledo del COAM, se estima que el ritmo de construcción se sitúa en Toledo entre los 175.000 y los 250.000 m² residenciales por año, equivalentes a unas 705 viviendas (el tamaño medio de las viviendas en Toledo es, según dicho estudio, nada menos que 187 m²), de las cuales un tercio aproximadamente se localiza en los municipios del entorno. Resultando por lo tanto unas 465 viviendas nuevas por año en el municipio de Toledo, lo que puede considerarse en el mismo orden de magnitud que se ha señalado a partir de las licencias de obra mayor.

4.3.2.7. El POM como instrumento dinamizador

Como complemento a lo anterior, y previamente a avanzar las hipótesis de crecimiento, conviene aclarar que en el marco de elaboración de una revisión de Plan General no se trata únicamente de señalar las tendencias actuales contrastadas, sino además, hacer una hipótesis de desarrollo que se derive de una serie de apuestas estratégicas del propio Plan en varios planos:

- en el de la mejora de las infraestructuras y servicios,
- en el de la oferta de suelo y dotaciones,
- y en el de la gestión urbanística.

Todo ello bajo el prisma de un fortalecimiento de la posición de Toledo en el sistema regional y nacional de ciudades y, consecuentemente, de un aumento de la demanda de suelo y productos inmobiliarios en dicha ciudad.

En otras palabras, el Plan no debe ser un instrumento neutro o inerte con respecto al crecimiento de la ciudad, sino en sí mismo un instrumento de dinamización que pueda modificar las condiciones actuales de evolución en un sentido más ambicioso, tanto en términos de calidad como de cantidad.

En el aspecto en que más directamente se puede entender esta función del Plan es en lo que se refiere a la dinamización del mercado del suelo y la vivienda. En la actualidad hay indicios de que este mercado está en Toledo algo encorsetado y excesivamente alejado de lo que se entiende por el libre juego de la oferta y demanda, aún partiendo de la imperfección consustancial a este sector frente a otros mercados más abiertos y elásticos. Estos indicios se refieren en primer lugar a las características de la oferta de vivienda, donde se constata un peso desproporcionalmente alto en los segmentos extremos de calidad/precio (vivienda unifamiliar para alto poder adquisitivo por un lado, y VPO por el otro), frente a relativa escasez de los productos intermedios más demandados. Y por otra parte, en cuanto a la oferta de suelo urbanizado, una estructura excesivamente concentrada y rígida, con algunos síntomas de retención especulativa.

Frente a esta situación, lógicamente, el POM se debe plantear como un objetivo central el dinamizar y diversificar el mercado, lo que, potencialmente, puede liberar ciertas energías de desarrollo y transformación, apoyadas en los factores de crecimiento antes señalados que concurren en el municipio toledano.

4.3.2.8. Hipótesis de crecimiento resultantes

A continuación se plantean tres hipótesis de crecimiento basadas en las anteriores reflexiones. Dichas hipótesis corresponden a diferentes visiones o apuestas de futuro:

- Una hipótesis conservadora o continuista respecto a la actual situación (hipótesis *I*),
- Una segunda hipótesis optimista, aunque no temeraria (hipótesis *II*),
- Y una tercera muy optimista e improbable (hipótesis *III*).

Parámetros iniciales manejados

a. Horizonte de proyección

Teniendo en cuenta un horizonte razonable de previsión para el POM, en el entorno de los 12/15 años, el horizonte manejado para las proyecciones poblacionales realizadas se sitúa en el año 2015.

b. Ámbito de referencia

Para disponer de un marco de referencia más abierto que el estrictamente municipal, teniendo en cuenta los fenómenos de interdependencia que se han comentado anteriormente, las cifras proyectadas de población se han ponderado con las del conjunto del área de influencia de Toledo. Por ello los índices de crecimiento considerados en cada caso se han aplicado al área en su conjunto, asignando de dicho total un 70% a Toledo, porcentaje superior al que corresponde con el absorbido por Toledo en el periodo 91 a 98 respecto al mismo área (ver cuadro nº 2), pero que puede aceptarse en la hipótesis de una flexibilización y apertura del mercado del suelo en este municipio como resultado del Plan.

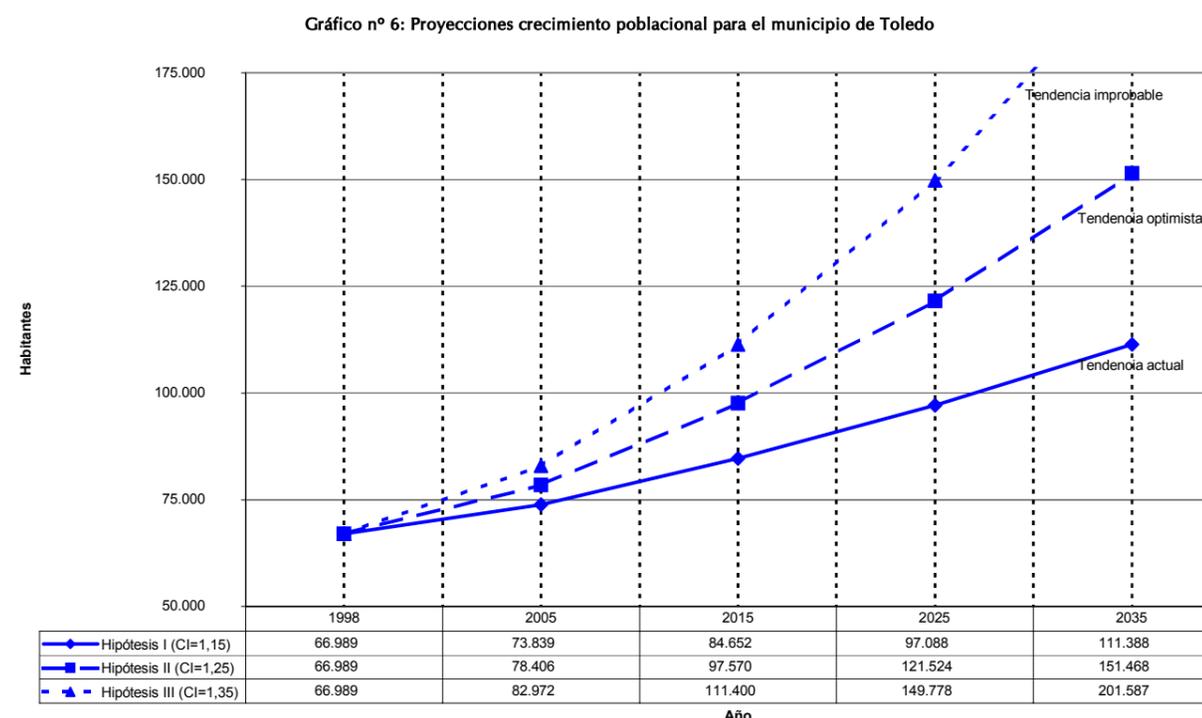
c. Índices de crecimiento considerados

Para la hipótesis más moderada, es decir, la *I*, se ha considerado un 15% de crecimiento cada 10 años, lo que equivale aproximadamente al índice actual, según se vió en el apartado 4 (*Crecimiento real de Toledo y su área metropolitana en las últimas décadas*).

En cuanto a la hipótesis *II*, es resultado de aplicar un 25% de crecimiento cada 10 años, lo que situaría a Toledo en el pelotón de los municipios españoles de mayor crecimiento, como se ha visto en el apartado 2 (*Rangos de crecimiento demográfico en España*).

Para la hipótesis *III* se ha utilizado un índice del 35% de crecimiento intercensal, el cual sólo se da en municipios de gran singularidad, o bien por su posición estratégica en los espacios económicos centrales (Barcelona y Madrid), o bien por su fuerte atracción de turismo masivo.

Resultados de la proyección



El siguiente gráfico expresa las hipótesis realizadas.

Del gráfico y cuadro anteriores se deduce que, en la hipótesis intermedia realizada, y en el horizonte señalado del año 2015, el municipio de Toledo alcanzaría una población de unos 97.500 habitantes.

Necesidades de vivienda derivadas de la hipótesis de crecimiento

Supuestos de partida

Para evaluar las necesidades de vivienda derivadas de las hipótesis de crecimiento realizadas, se consideran los siguiente supuestos:

- Si bien, como se ha señalado el horizonte razonable del POM es el año 2015, se debe manejar como capacidad techo poblacional la resultante de la proyección al año 2025, para permitir una lógica holgura en las previsiones de suelo, puesto que lo contrario, es decir, el ajuste estricto a las necesidades calculadas para el horizonte del Plan, supondría un riesgo de mantenimiento de las rigideces de la oferta de suelo que se han mencionado anteriormente. En otras palabras, se amplía el horizonte de manera que haya un margen de oferta de suelo

suficiente, para evitar en lo posible la retención especulativa con sus secuelas de encarecimiento artificial. Ese margen adicional de 10 años de crecimiento puede ser considerado razonable, ni excesivamente conservador, ni excesivamente desmesurado.

- Junto a las necesidades habitacionales derivadas de la nueva demanda residencial resultante de los crecimientos proyectados hay que considerar un número de viviendas no ocupadas o vacantes, que pueden considerarse un dato estructural del mercado, y que según los últimos censos se sitúa (en Toledo) en torno al 16,5%.
- En cuanto a la capacidad residencial actual (es decir el potencial de viviendas ya permitido por el planeamiento vigente), dejando al margen la vivienda unifamiliar de precio alto, se puede estimar que se sitúa en una cifra en torno a las 10.600 viviendas. No obstante, ese potencial en parte queda cuestionado por diversos factores que pueden impedir su viabilidad, lo cual es un hecho habitual en el planeamiento, en el que siempre habrá un porcentaje de previsiones que no se realiza. Esta parte se cuantifica en un 10%, reduciéndose por tanto la cifra potencial a unas 9.500 viviendas.
- Se toma como población actual, para partir de un dato coherente con el de viviendas pendientes según el Plan, que se sitúa en el año 2001, la cifra de 69.000 habitantes (el Padrón del 99 arroja 67.617 habitantes).
- Se utiliza la cifra de 3,25 personas por vivienda como promedio.

Resultados

El siguiente esquema resume los datos y supuestos considerados:

Población nueva (año 2025): 121.524 – 69.000:52.524 habs.
Nº de viviendas requeridas: $(52.524/3,25) + 16\%$ vacantes: 18.800 viv.
Nº de viviendas previstas por el planeamiento vigente
(no ejecutadas y efectivamente realizables):..... 9.500 viv.
Nuevas viviendas requeridas $(18.800-9.500)$:9.300 viv.

Teniendo en cuenta que esta cifra (18.800 viviendas de incremento total) se plantea a un horizonte de 25 años, el ritmo de producción habitacional requerido se situaría en torno a las 750 viviendas por año, lo que indudablemente es superior al ritmo medio de los últimos años, aproximadamente en un 40 %.

4.3.3. Actividades económicas

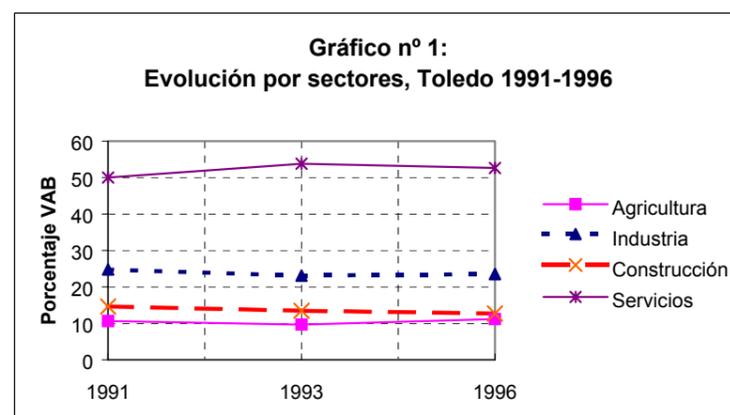
4.3.3.1. Estructura productiva

Los datos disponibles, a escala provincial, así como su comparación con la referencia regional y nacional, arrojan las siguientes cifras, como indicadores de estructura productiva por sectores, ya sea en términos de Valor Añadido, de empleo, o de número de empresas:

Cuadro nº 1: Estructura Productiva (%Valor Añadido Bruto)

Ámbito	Agricultura			Industria			Construcción			Servicios		
	1991	1993	1996	1991	1993	1996	1991	1993	1996	1991	1993	1996
Toledo	10,60	9,66	11,14	24,78	23,10	23,54	14,60	13,45	12,69	50,02	53,78	52,62
Castilla-LM	14,86	14,14	16,31	25,05	22,20	22,63	12,62	11,20	10,57	47,47	52,46	50,49
España	5,00	4,95	5,69	23,84	21,28	21,62	8,91	7,95	7,54	62,25	65,82	65,15

Fuente: "Toledo en Cifras 1998", Cámara de Comercio e Industria de Toledo.



Cuadro nº 2: Ocupados por sectores económicos, 3er trimestre 2000

Ámbito	Total (miles)	Agricultura (%)	Industria (%)	Construcción (%)	Servicios (%)
Toledo	183,4	8,6%	23,7%	16,7%	51,0%
Castilla-LM	596,9	11,4%	19,2%	14,5%	54,8%

Cuadro nº 2: Ocupados por sectores económicos, 3er trimestre 2000

Ámbito	Total (miles)	Agricultura (%)	Industria (%)	Construcción (%)	Servicios (%)
España	14.621,6	6,6%	19,8%	11,1%	62,5%

Fuente: Elaboración propia a partir de "Toledo en Cifras 2000", Cámara de Comercio e Industria de Toledo.

Cuadro nº 3: Número de empresas por sector económico (1999)

Ámbito	Total (miles)	Industria (%)	Construcción (%)	Comercio (%)	Resto Servicios (%)
Toledo (municipio)	5.716	6,2%	7,6%	57,9%	28,3%
Toledo (provincia)	48.189	13,7%	14,2%	51,2%	20,8%
Castilla-LM	98.147	12,5%	13,9%	34,0%	39,5%
España	2.518.801	9,4%	10,8%	31,2%	48,6%

Fuente: Elaboración propia a partir de "Toledo en Cifras 2000", Cámara de Comercio e Industria de Toledo.

De estos cuadros podemos extraer algunos rasgos que caracterizan el perfil económico de la provincia, y, parcialmente también, el municipio de Toledo:

- * En primer lugar se observa una estructura más rural para la Provincia de Toledo que la media nacional reflejada en las cifras promedio para España, lo que se constata en el peso de la agricultura como sector económico que supone un porcentaje, en empleo, un 130% mayor en Toledo de lo que representa a escala nacional y un 196% superior en términos de lo que representa en el V.A.B. correspondiente, si bien la provincia de Toledo muestra un perfil menos rural que el conjunto de la comunidad de Castilla-La Mancha.
- * Por otra parte, la estructura parece menos evolucionada que el promedio nacional en relación a la tendencia global a un incremento del peso del sector servicio en detrimento del resto de sectores. Así, para la Provincia de Toledo de nuevo, los porcentajes que representa este sector servicios respecto al total de las actividades económicas son en torno al 80% de lo que el mismo representa a escala nacional. Y, correlativamente, es en cambio superior el peso tanto de la industria y, sobre todo, la construcción (un 150% y un 170% superior a la proporción. Estas cifras elevadas se pueden explicar en alguna medida por el particular contexto territorial de Toledo, que permite suponer que la actividad en estos dos sectores tiene parcialmente su mercado en el espacio metropolitano madrileño.
- * Las cifras disponibles para el ámbito municipal, relativas a número de empresas por sectores basadas en los censos del IAE (cuadro nº 3), muestran sin embargo un perfil específico para el municipio de Toledo que se diferencia del promedio provincial y regional: En el municipio destaca en primer lugar el gran peso que supone el sub-sector "comercio"¹⁸, lo que también se refleja, aunque algo atenuado, en las cifras provinciales, en ambos casos por encima del 50%

¹⁸ Incluyendo los sub-sectores correspondiente al grupo 6 de la clasificación del IAE, es decir los englobados en la denominaciones "comercio, restaurante y hospedaje".

frente a poco más del 30% de media nacional, mientras que el "Resto de servicios"¹⁹ representa una proporción bastante inferior a la que supone en la escala regional y nacional, siendo no obstante superior en el municipio frente a la provincia. Estos datos dan un indicador del escaso impacto, en términos de actividad económica, de la capitalidad regional en el caso de Toledo, la cual debería manifestarse en el conjunto del sector servicio, y no únicamente en el comercio. La importancia de este último queda más explicada por la oferta turística que por dicho efecto de capitalidad. El municipio y la provincia se diferencian sensiblemente también en el peso representado por los sectores industrial y construcción, muy inferior en el primero. Este dato nos indica que el patrón de localización de las empresas de estos ramos, que como se ha señalado están en buena medida orientadas al mercado del sur metropolitano, tiene como destino preferente municipios de menor tamaño, con ventajas de precio, disponibilidad de suelo y conexión a los grandes ejes viarios.

4.3.3.2. Evolución de las actividades económicas

Tal como se refleja en el gráfico 1, la evolución de los sectores de actividad económica en los últimos años no sigue una tendencia clara, apreciándose una inflexión en el año 93 tanto en la agricultura (decrece su importancia del 91 al 93, pero crece del 93 al 96), como en servicios que se comporta a la inversa. No obstante, el periodo de observación es demasiado corto y las variaciones demasiado pequeñas como para que se puedan extrapolar estos datos como tendencia.

El siguiente cuadro presenta una visión con mayor perspectiva (1989-1999), en este caso recogiendo la evolución del Censo de empresas del IAE, desglosado a efectos comparativos para los municipios de Toledo y Talavera, así como para el total provincial.

Cuadro nº 4: Evolución del Censo de empresas del IAE (valores absolutos)

División IAE ²⁰	1989			1992			1995			1999		
	Toledo	Talavera	Prov.									
Div. 1	4	6	269	1	3	32	5	4	47	7	5	58
Div.2	50	92	663	33	87	639	38	77	692	45	87	717
Div. 3	62	70	747	79	94	1.058	76	89	1.251	81	117	1.358
Div. 4	217	436	4.276	227	451	4.310	218	389	4.320	223	421	4.485
Div. 5	358	334	4.357	331	525	5.609	578	500	6.930	437	726	6.835
Div. 6	2.600	3.019	19.667	2.722	3.573	21.833	3.090	3.627	22.892	3.308	3.654	24.680
Div. 7	1.947	3.167	21.507	323	606	3.713	383	602	3.678	336	621	3.574
Div. 8	124	122	1.071	561	304	2.164	520	304	2.387	663	418	2.893
Div. 9	852	1.443	4.734	398	436	2.578	496	447	2.942	616	564	3.549
TOTAL	6.214	8.689	57.291	4.675	6.079	41.936	5.404	6.039	45.139	5.716	6.613	48.149

Fuente: "Toledo en Cifras 1998" y "Toledo en cifras 2000", Cámara de Comercio e Industria de Toledo

¹⁹ Incluye los grupos 7 (Transportes y comunicaciones), 8 (Instituciones financieras, seguros, servicios prestados a las empresas y alquileres) y 9 (Otros servicios). Ver Anexo: Clasificación por grupos (divisiones) del IAE.

²⁰ Ver Anexo: Clasificación por grupos (divisiones) del IAE.

El cuadro permite apreciar el relativo equilibrio funcional que mantienen a escala provincial las dos ciudades cabecera de Toledo y Talavera, con un cierto grado de especialización en cada caso: Mayor peso industrial en el caso de Talavera, mayor peso en los servicios de Toledo.

Merece destacarse el espectacular crecimiento que ha tenido en Toledo en el grupo de actividades nº 8 (Instituciones financieras, seguros, servicios de publicaciones y alquileres), así como la también espectacular caída en el número de empresas de Transportes y Comunicaciones en toda la provincia (grupo 7). Sin embargo, esta última caída, que se localiza exactamente entre los años 91 y 92, corresponde con toda probabilidad a un cambio en la metodología o en los criterios de elaboración de los datos del Censo, y afecta a la visión global de la dinámica económica, puesto que supone la desaparición de unas 20.000 empresas a nivel provincial entre esos dos años. Lo mismo se puede decir seguramente en el caso de la división 1 (Energía y agua), en la que se produce una disminución de un 88% de las empresas en toda la provincia, en el mismo periodo²¹.

Para mejor apreciar la evolución en ese decenio se ofrece el siguiente cuadro en el que tomando como base = 100 el número de empresas que en cada caso existían en 1989, observamos los índices de variación en los tres momentos posteriores seleccionados, 1992, 1995 y 1999, habiendo además eliminado las dos divisiones mencionadas (1 y 7), para evitar la distorsión que introducen.

Cuadro nº 5: Índice de variación del Censo de empresas del IAE (1989 = 100), exceptuando las divisiones 1 (Energía y Agua) y 7 (Transportes y Comunicaciones)

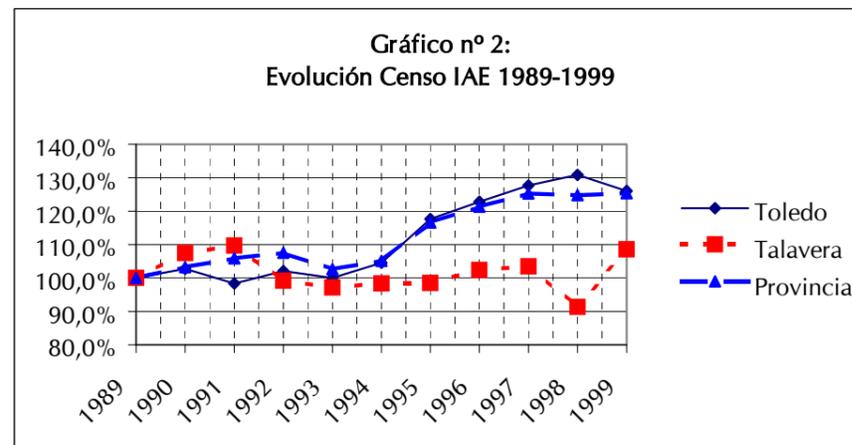
División IAE	1992			1995			1999		
	Toledo	Talavera	Provincia	Toledo	Talavera	Provincia	Toledo	Talavera	Provincia
División 2	66,0	94,6	96,4	76,0	83,7	104,4	90,0	94,6	108,1
División 3	127,4	134,3	141,6	122,6	127,1	167,5	130,6	167,1	181,8
División 4	104,6	103,4	100,8	100,5	89,2	101,0	102,8	96,6	104,9
División 5	92,5	157,2	128,7	161,5	149,7	159,1	122,1	217,4	156,9
División 6	104,7	118,4	111,0	118,8	120,1	116,4	127,2	121,0	125,5
División 8	452,4	249,2	202,1	419,4	249,2	222,9	534,7	342,6	270,1
División 9	46,7	30,2	54,5	58,2	31,0	62,1	72,3	39,1	75,0
TOTAL	102,1	99,2	107,5	117,7	98,5	116,6	126,0	108,5	125,3

Fuente: Elaboración propia a partir de "Toledo en Cifras 1998" y "Toledo en cifras 2000", Cámara de Comercio e Industria de Toledo.

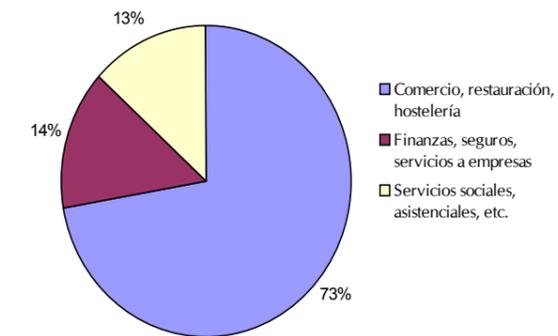
²¹ De hecho hay un cambio en los conceptos incluidos bajo las divisiones 1 y 7 entre los anuarios estadísticos del 98 y 2000, siendo en este último año menor el número de agrupaciones (es decir, los sub-sectores de actividad) incluidas en ambos casos.

Lo cual da una imagen global más positiva en términos de crecimiento de la actividad económica en la provincia, mostrando asimismo un nivel de dinamismo considerable en Toledo y, algo inferior, en Talavera.

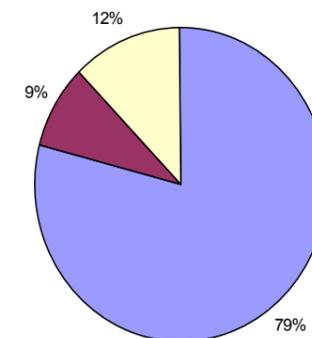
El siguiente gráfico, que refleja los datos del Censo del IAE, agregadas las cifras correspondientes a las divisiones incluidas en el anterior cuadro, para los tres ámbitos de referencia considerados, ayuda a ilustrar esta evolución. En él se aprecia, lógicamente, el “bache” en la actividad económica correspondiente a la crisis del 92-94.



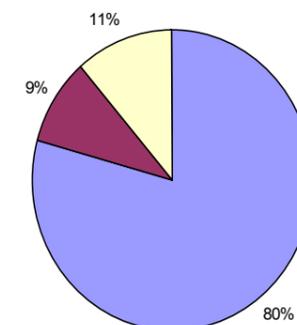
**Distribución sector Servicios
TOLEDO, 1999**



**Distribución sector Servicios
TALAVERA, 1999**



**Distribución sector Servicios
PROVINCIA, 1999**



Análisis del sector terciario

El municipio de Toledo presenta una distribución por subsectores en el sector servicio con características diferenciadas, como resulta lógico por su singularidades, fundamentalmente su actividad turística y el efecto capitalidad. El siguiente gráfico muestra el peso relativo que para Toledo, Talavera y el conjunto provincial tienen los servicios agrupados en las divisiones 6, 8 y 9 del IAE.

Se observa que Toledo dispone de un porcentaje considerablemente superior a Talavera y a la media provincial en cuanto a servicios especializados de tipo financiero, seguros y de apoyo a la empresa.

En cuanto a la distribución desagregada de las empresas incluidas en la división 6 (Comercio, restauración, hostelería y reparaciones), el cuadro es el siguiente:

Cuadro nº 6: Distribución de empresas en la división 6 del IAE (1999)

	Hostelería		Comercio al menor		Restauración		Otras formas de comercio y reparaciones	
	Valor absoluto	%	Valor absoluto	%	Valor absoluto	%	Valor absoluto	%
Toledo	62	1,9%	1.929	58,3%	752	22,7%	565	17,1%
Talavera	18	0,5%	2.000	54,7%	679	18,6%	957	26,2%
Provincia	274	1,1%	13.161	53,3%	5.289	21,4%	5.956	24,1%

Fuente: Elaboración propia a partir de "Toledo en cifras 2000", Cámara de Comercio e Industria de Toledo.

En el cual se aprecia un peso superior de la hostelería, comercio minorista y restauración en Toledo, con respecto a la media provincial y a la ciudad de Talavera, mientras el peso del comercio mayorista, servicios de reparación y otros servicios comerciales es más reducido en Toledo que en estos dos otros ámbitos de referencia.

En lo que se refiere concretamente al sector turístico, los datos disponibles (también a partir de los Anuarios de la Cámara de Comercio e Industria de Toledo), se reflejan en los siguientes cuadros, en los que salvo que se señale lo contrario, por Toledo se entiende la provincia:

Cuadro nº 7: Establecimientos de Hostelería en Toledo y en la Región Castilla-La Mancha

(Mayo 2000)

Tipo de Establecimientos	Toledo		Región C-LM		Porcentaje Toledo respecto región	
	Nº de establ.	Nº de plazas	Nº de establ.	Nº de plazas	Nº de establ.	Nº de plazas
Hoteles de 4 ó 3 estrellas	22	2.638	69	7.750	31,9%	34,0%
Hoteles de 2 ó 1 estrella	34	1.535	124	5.639	27,4%	27,2%
Apartoteles y moteles	0	0	3	151	0%	0%
Hostales y pensiones de 3 ó 2 estrellas	52	1.309	191	5.211	27,2%	25,1%
Hostales y pensiones de 1 estrella, fondas, casas de huéspedes	97	2.002	435	8.185	22,3%	24,4%

Fuente: Elaboración propia a partir de "Toledo en cifras 2000", Cámara de Comercio e Industria de Toledo.

Cuadro nº 8: Establecimientos de Restauración en Toledo y en la Región Castilla-La Mancha

(Mayo 2000)

Tipo de Establecimientos	Toledo		Región C-LM		Porcentaje Toledo respecto región	
	Nº de establ.	Nº de plazas	Nº de establ.	Nº de plazas	Nº de establ.	Nº de plazas
Restaurantes 5 ó 4 tenedores	1	60	1	60	100%	100%
Restaurantes 1, 2 ó 3 tenedores	734	67.772	2.010	169.953	36,5%	39,9%
Cafeterías	136	-	339	-	40,1%	-
Cafés y bares	4.530	-	13.777	-	32,9%	-

Fuente: Elaboración propia a partir de "Toledo en cifras 2000", Cámara de Comercio e Industria de Toledo.

Ambos cuadros permiten apreciar el peso determinante de la provincia de Toledo (y dentro de esta, de la ciudad del mismo nombre), en la oferta de la hostelería y restauración en la región.

Temporalidad y origen de la demanda turística

El Anuario de la Cámara de Comercio e Industria de Toledo ofrece datos (procedencia INE) relativos a viajeros, entendiendo por tales visitantes que se alojan en algún establecimiento de hostelería, y de número de pernoctaciones en dichos establecimientos, desglosados por meses del año, y por procedencia (distinguiendo españoles y extranjeros), tanto para Toledo (provincia) como para la región castellano-manchega. Las cifras correspondientes a Toledo se recogen en el siguiente cuadro.

Cuadro nº 9:
Número de viajeros, procedencia y número de pernoctaciones, por mes (1999)

Mes	Viajeros			Pernoctaciones			Estancia media
	De España	Del extranjero	Totales	De España	Del extranjero	Totales	
Enero	25.174	7.360	32.534	37.469	9.901	47.370	1,46
Febrero	29.633	7.870	37.503	44.412	11.890	56.302	1,50
Marzo	34.771	12.585	47.356	48.987	16.996	65.983	1,39
Abril	35.220	20.423	55.643	56.089	28.983	85.072	1,53
Mayo	36.556	19.625	56.181	55.492	27.486	82.978	1,48
Junio	33.291	15.121	48.412	47.389	22.150	69.539	1,44
Julio	38.462	16.733	55.195	53.483	23.542	77.025	1,40
Agosto	44.199	21.610	65.809	73.332	28.487	101.819	1,55
Septiembre	43.888	22.754	66.642	59.715	32.036	91.751	1,38
Octubre	40.268	20.876	61.144	62.979	28.747	91.726	1,50
Noviembre	36.036	11.458	47.494	50.521	17.885	68.406	1,44
Diciembre	34.746	7.043	41.789	49.757	9.396	59.153	1,42
TOTAL	432.244	183.458	615.702	639.625	257.499	897.124	1,46

Fuente: Elaboración propia a partir de "Toledo en cifras 2000", Cámara de Comercio e Industria de Toledo.

La estacionalidad de la actividad turística, que reflejan dichas cifras, queda ilustrada en el siguiente gráfico.

En relación a estos datos hay que hacer varias observaciones:

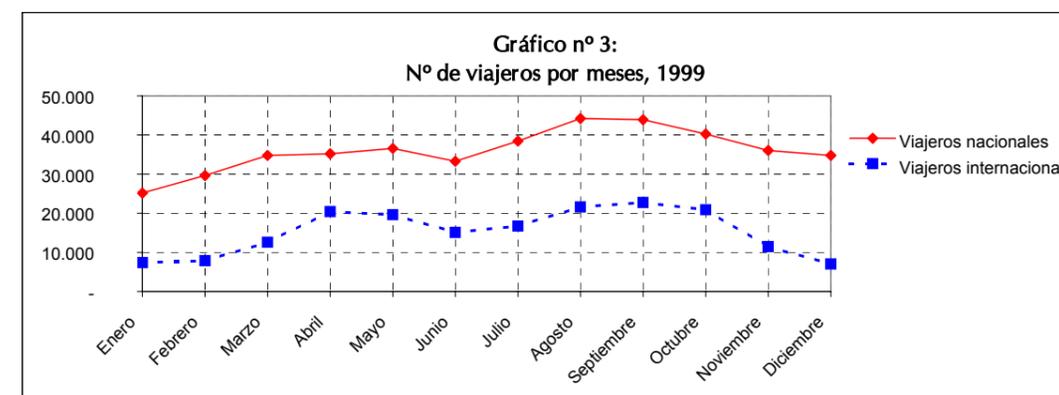
En primer lugar, el número de viajeros no parece corresponderse, en términos absolutos, con la importancia cultural y patrimonial de Toledo, considerando que de acuerdo a las cifras citadas, durante el mes de mayor afluencia (Agosto), el número de visitantes por día es de sólo unos 2.200, incluyendo nacionales y extranjeros. Sin embargo hay que tener en cuenta a este respecto que Toledo

es un destino turístico, en la gran mayoría de los casos, de visitantes de un solo día, es decir, visitantes que llegan y parten en la misma jornada, sin pernoctación.

En todo caso, como se desprende del cuadro anterior, el tiempo de permanencia en Toledo, incluso de los viajeros que pernoctan en la ciudad (se entiende que una proporción mayoritaria de los datos citados, aunque referidos a la provincia, son de la ciudad de Toledo), es muy breve, una noche y media aproximadamente, en promedio, durante todo el año.

En segundo lugar, el fenómeno de la estacionalidad, reflejado en las cifras extremas de viajeros con pernoctación, desde los 66.642 de Septiembre a menos de la mitad en Enero (32.534), no presenta un perfil tan acusado como en otras localidades turísticas cuya oferta se apoya fundamentalmente en recursos naturales y climatología. De hecho las cifras de personal empleado en la hostelería en Toledo, que publica el Anuario citado ("Toledo en Cifras 2000"), fluctúan muy poco a lo largo del año: Entre 1.071 empleados en Agosto a 932 en Septiembre.

En todo caso, dicha temporalidad si bien resulta difícil de contrarrestar en lo que se refiere a los viajeros extranjeros, es en cambio más susceptible de ser parcialmente corregida mediante campañas o promociones turístico-culturales, respecto a los visitantes nacionales, considerando además que se trata, como se ha señalado, de un turismo cultural, de fin de semana o de estancia breve, más fácil de atraer en temporadas turísticas bajas.



4.3.3.4. ANEXO

Clasificación de divisiones del IAE

División 1: Energía y agua

- Agrupación 1.1: Extracción, preparación y aglomeración de combustibles sólidos y coquerías
- Agrupación 1.2: Extracción de petróleo y gas natural
- Agrupación 1.5: Producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente
- Agrupación 1.6: Captación, depuración y distribución de agua y fabricación de hielo

División 2: extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados de la industria química

- Agrupación 2.1: Extracción y depuración de minerales metálicos
- Agrupación 2.2: Extracción y primera transformación de metales
- Agrupación 2.3: Extracción y preparación de minerales no metálicos ni energéticos
- Agrupación 2.4: Industrias de productos minerales no metálicos ni energéticos
- Agrupación 2.5: Industria química

División 3: Industrias Transformadoras de los metales. Mecánica de precisión

- Agrupación 3.1: Fabricación de productos metálicos
- Agrupación 3.2: Construcción de maquinaria y equipo mecánico
- Agrupación 3.3: Construcción de material de transporte marítimo, terrestre y aéreo
- Agrupación 3.4: Construcción de maquinaria y material eléctrico
- Agrupación 3.5: Fabricación de material eléctrico, excepto ordenadores
- Agrupación 3.6: Construcción de vehículos automóviles y piezas de repuesto
- Agrupación 3.8: Construcción de otro material de transporte

División 4: Otras industrias manufactureras

- Agrupación 4.1: Industrias de productos alimenticios y bebidas
- Agrupación 4.2: Industrias de otros productos alimenticios, bebidas y tabaco
- Agrupación 4.3: Industria textil
- Agrupación 4.4: Industrias del cuero
- Agrupación 4.5: Industrias del calzado, vestido y otras confecciones textiles
- Agrupación 4.6: Industrias de la madera, corcho y muebles de madera
- Agrupación 4.7: Industrias del papel, artes gráficas y edición; producción y distribución de películas cinematográficas
- Agrupación 4.8: Industrias de transformación del caucho
- Agrupación 4.9: Otras industrias manufactureras

División 5: Construcción

División 6: Comercio, restauración, hostelería y reparaciones

- Agrupación 6.1: Comercio al por mayor
- Agrupación 6.2: Recuperación de productos
- Agrupación 6.3: Intermediarios del comercio
- Agrupación 6.4: Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabaco en establecimientos permanentes
- Agrupación 6.5: Servicios al por menor de productos industriales no alimenticios, realizados en establecimientos permanentes
- Agrupación 6.6: Comercio mixto o integrado ambulante
- Agrupación 6.7: Servicios de alimentación
- Agrupación 6.8: Servicios de hostelería
- Agrupación 6.9: Reparaciones

División 7: Transportes y Comunicaciones

- Agrupación 7.2: Otros transportes terrestres
- Agrupación 7.5: Actividades anexas a los transportes
- Agrupación 7.6: Telecomunicaciones

División 8: Instituciones financieras, seguros, servicios de publicaciones y alquileres

- Agrupación 8.1: Instituciones financieras
- Agrupación 8.2: Seguros
- Agrupación 8.3: Auxiliares financieros y de seguros. Actividades inmobiliarias
- Agrupación 8.4: Servicios prestados a las empresas
- Agrupación 8.5: Alquiler de bienes muebles
- Agrupación 8.6: Alquiler de bienes inmuebles

División 9: Otros servicios

- Agrupación 9.1: Servicios agrícolas, forestales y pesqueros
- Agrupación 9.2: Servicios de saneamiento, limpieza y similares
- Agrupación 9.3: Educación e investigación
- Agrupación 9.4: Sanidad y servicios veterinarios
- Agrupación 9.5: Asistencia y servicios sociales
- Agrupación 9.6: Servicios recreativos y culturales
- Agrupación 9.7: Servicios recreativos y personales
- Agrupación 9.8: Parques de recreo, verbenas y otros servicios relacionados con el espectáculo
- Agrupación 9.9: No clasificadas en otras rúbricas

4.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA ANALIZADA

4.4.1. Censo y padrones de población

4.4.1.1. Distribución de la población en Toledo

Como se observa en el plano adjunto, la población del Término Municipal de Toledo se distribuye en una serie de núcleos o zonas, que, por orden de importancia en cuanto a su población total en el año 1998 son los siguientes:

Cuadro 1: Población por zonas, año 98		
Zona	Población total (Padrón 98)	Distritos censales a los que corresponde
Ensanches	26.135	5 (parte)
Polígono	16.524	7 (parte)
Casco Histórico	11.203	1, 2, 3, 4 y 6 (parte)
Sta. Bárbara	7.594	7 (parte)
Extensiones de casco	3.639	5 (parte) y 6 (parte)
Cigarrales	966	5 (parte)
Azucaica	928	6 (parte)
TOTAL	66.159	

Las zonas correspondientes al anterior cuadro corresponden a una delimitación meramente aproximativa a unas macro áreas morfológicas urbanas, y su ámbito es el que se refleja en el siguiente gráfico (Gráfico 1).

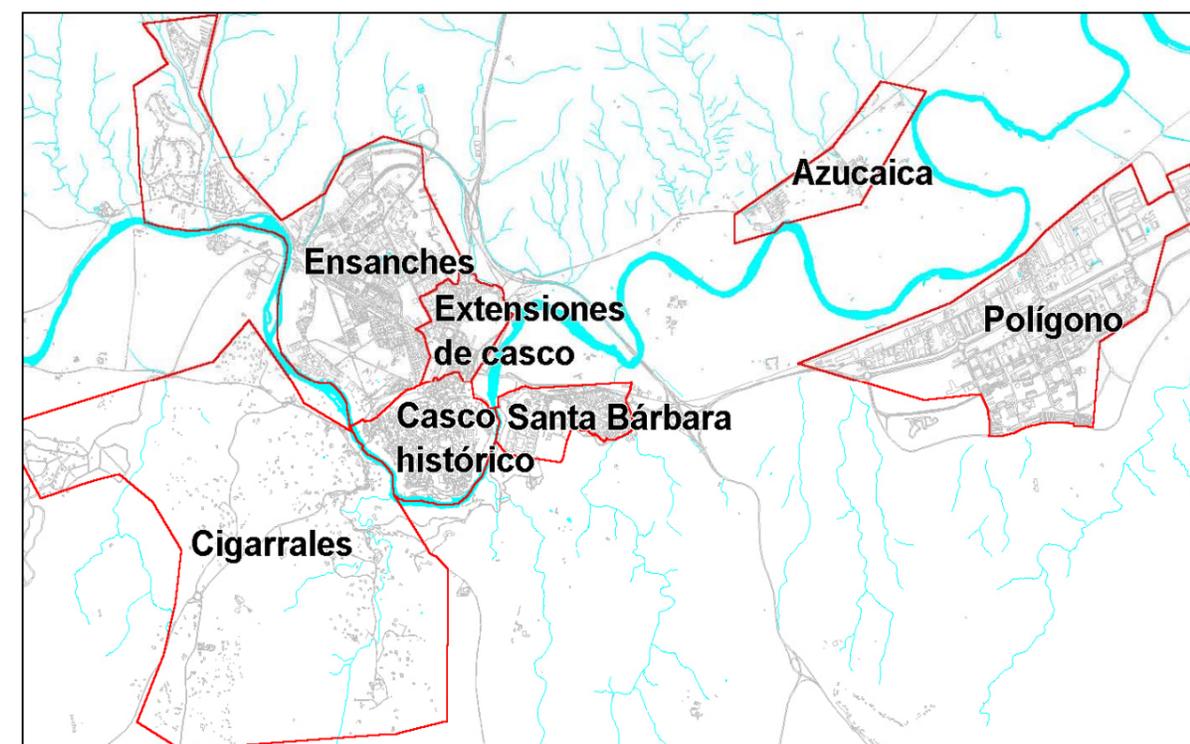


Gráfico 1

4.4.1.2. Variación de la población en la década de los 90

Comparando el cuadro anterior con el mismo referido al censo del año 91, se obtiene una visión inmediata de la evolución desagregada espacialmente de dicha población, similar a la que se refleja en el plano adjunto:

Cuadro 2: Población por zonas, año 91		
Zona	Población total (Padrón 98)	Distritos censales a los que corresponde
Ensanches	21.192	5 (parte)
Polígono	12.880	7 (parte)
Casco Histórico	12.717	1, 2, 3, 4 y 6 (parte)
Sta. Bárbara	7.457	7 (parte)
Extensiones de casco	3.803	5 (parte) y 6 (parte)
Cigarrales	741	5 (parte)
Azucaica	1.012	6 (parte)

Cuadro 2: Población por zonas, año 91		
TOTAL	59.802	

La distribución resultante para dicho periodo 91-98 de las variaciones de población en las zonas citadas es la siguiente:

Cuadro 3: Variación de la población entre 1991 y 1998		
Zona	Variación absoluta	Variación porcentual
Ensanches	4.943	23,3%
Polígono	3.644	28,3%
Casco Histórico	-1.514	-11,9%
Sta. Bárbara	137	1,8%
Extensiones de casco	-164	-4,3%
Cigarrales	225	30,4%
Azucaica	84	8,3%
TOTAL	7.187	12,0%

Del cuadro anterior se deducen varias cuestiones:

Por una parte, globalmente, el crecimiento de Toledo en el periodo de referencia ha sido significativo. De hecho, comparando con los datos nacionales, es un crecimiento muy superior al global para España en ese periodo, que se sitúa en solo un 2%. Para ilustrar la posición relativa de Toledo en términos de crecimiento en ese periodo se puede añadir que tomando los 624 municipios que en España superaban los 10.000 habitantes en 1998, ordenados estos ascendentemente por su crecimiento poblacional entre el 91 y el 98, Toledo ocupa la posición 149, es decir se sitúa en el primer cuarto, o 25%, de los mismos (aunque hacia el final de ese grupo).

Por otra parte, los crecimientos son muy desiguales por zonas, pudiendo distinguirse los siguientes grupos por su comportamiento en términos de población:

- Las zonas donde se concentra la mayor parte del crecimiento absoluto y relativo de Toledo, es decir: los Ensanches y el Polígono. Representan entre ambos un crecimiento de 8.587 habitantes, que, teniendo en cuenta que la variación global municipal es de 7.187, significa que estos barrios absorben no solo crecimiento neto de población, sino también crecimiento por desplazamiento de población antes residente en zonas de crecimiento negativo.
- Zonas de cierto crecimiento pero que o bien es muy reducido porcentualmente, o bien es de escasa magnitud en valor absoluto: Santa Bárbara, Azucaica y Cigarrales.

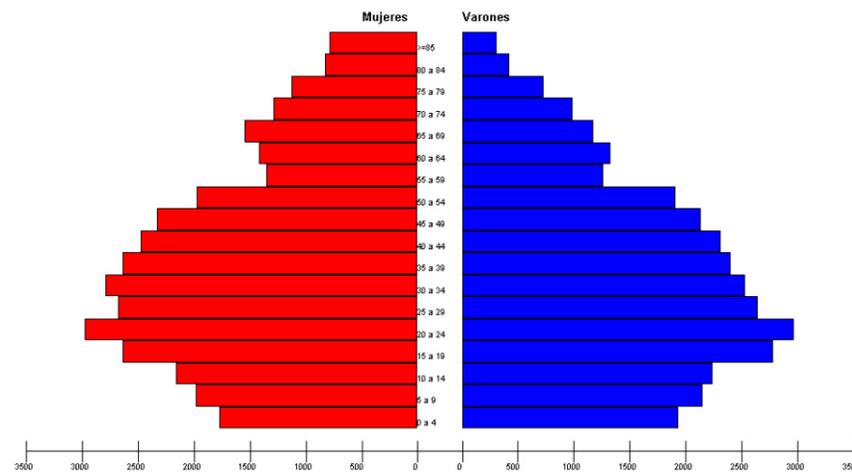
- Zonas de población decreciente: Casco Histórico, que pierde más del 10% de su población en el periodo, y Extensión de casco, cuya pérdida es inferior. En el caso del Casco el dato es preocupante como indicador de un proceso de desequilibrio funcional y urbanístico, en el sentido de un proceso de terciarización y especialización que, a la vista de otras experiencias similares, siempre implica un empobrecimiento de la vida urbana y una amenaza de degradación de buena parte del patrimonio edificado. En cuanto a la zona que se ha denominado Extensiones de casco, corresponde en cambio a barrios sometidos a un cierto proceso o bien de estancamiento o bien de transformación de usos, y en general constituyen piezas urbanas a replantear y revitalizar.

4.4.1.3. Características demográficas

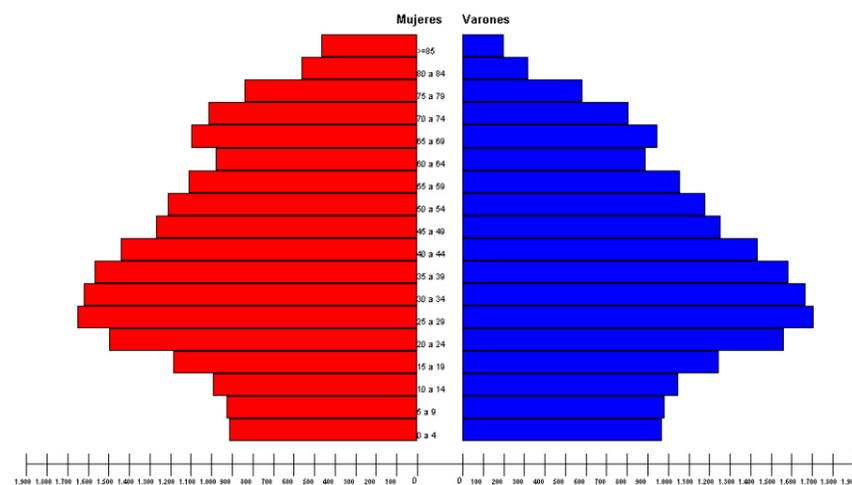
En el plano adjunto se reflejan también las características demográficas de la población en lo que se refiere a los grupos de edad. Globalmente, la pirámide de población de Toledo presenta una configuración relativamente joven y dinámica, algo más que la pirámide poblacional nacional, tal como se refleja en el siguiente gráfico (Gráfico 2).

Comparando ambas pirámides se comprueba como proporcionalmente la base es algo más amplia en el caso de Toledo, mientras que las cohortes superiores son algo más reducidas, lo que se corrobora con las siguientes cifras:

Cuadro 4: Comparación de las cohortes para Total Nacional y Municipio de Toledo					
Ámbito	Población total	Población menor de 15 años		Población de 65 y más años	
		Valor absoluto	Porcentaje s/total	Valor absoluto	Porcentaje s/total
Toledo (1998)	66.989	12.243	18,3	9.203	13,7
España (2001)	39.812.300	5.835.900	14,7	6.844.800	17,2



Pirámide poblacional de Toledo Municipio
Padrón de 1998



Pirámide poblacional de España
Proyección 2001 (miles)

→

Gráfico 2

30 años, lo que puede ser un indicador de que existe una cierta tendencia a la localización en el casco de jóvenes profesionales.

El perfil del ensanche resulta, por el contrario, bastante más equilibrado que los anteriores, pareciéndose bastante en definitiva al promedio para el conjunto del municipio.

4.4.1.4. Conclusiones básicas

En suma, se puede afirmar que si bien el perfil demográfico medio del municipio toledano presenta unas características de dinamismo y juventud aceptables, tanto en lo que se refiere a su distribución por cohortes de edad como a índices de crecimiento, mejores en todo caso que el promedio nacional, sin embargo presenta unas importantes desigualdades entre las diferentes zonas que lo componen. Aunque este fenómeno pudiera ser predecible y lógico dadas las características históricas de unos y otros barrios, no obstante es preciso establecer mecanismos e incentivos que favorezcan un reequilibrio social, particularmente en el caso del Casco Histórico.

Sin embargo, observando de forma desagregada, por zonas, las características demográficas de la población de Toledo, se encuentran, al igual que en el caso de la dinámica de crecimiento, fuertes diferencias entre ellas, tal como se aprecia en el plano adjunto. De las pirámides de población que se han confeccionado se puede destacar las dos situaciones extremas:

- El polígono, con un perfil demográfico extraordinariamente joven, realmente desproporcionado, por una parte.
- Y por otra el casco histórico, con un perfil sumamente envejecido, donde llega a darse el caso de que la cohorte mayor en mujeres es la de 65 a 69 años. Esto resulta en parte compensado por una relativa fuerza de las cohortes entre 20 y

4.4.2. Censo de viviendas

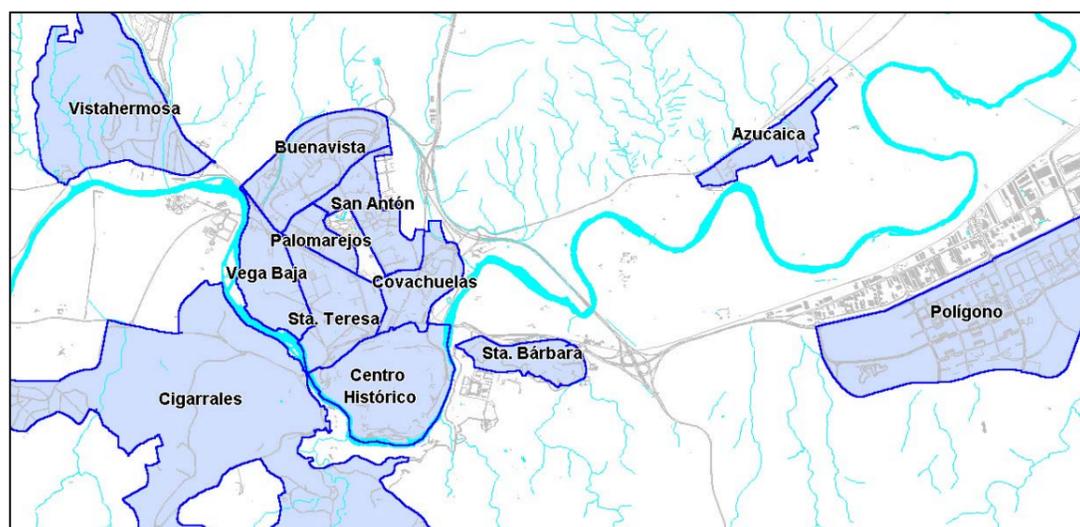
4.4.2.1. Características del parque de vivienda

Para analizar el parque de viviendas hay que partir de los datos estadísticos disponibles, en primer lugar, y actualizarlos o complementarlos con los datos empíricos recogidos directamente por el Equipo sobre el terreno.

Los únicos datos estadísticos disponibles son del año 91, fecha del último Censo de Población y Vivienda.

Los planos adjuntos reflejan básicamente los datos extraídos de dicho Censo, desagregados por sección censal, lo que permite analizar como se distribuyen geográficamente, de forma aproximada, las principales variables analizadas estadísticamente, que se refieren tanto a la naturaleza, permanente o no, su régimen de tenencia, las características físicas como tamaño, número de habitaciones, etc. como a los servicios con que cuentan.

Para interpretar estos datos se han agregado por las unidades urbanísticas o zonas que se reflejan en el siguiente esquema gráfico, teniendo en cuenta que se han obviado las viviendas que se encontraban en diseminado de rústico, fuera de las zonas señaladas, lo que afecta únicamente a un total de 21 viviendas, de acuerdo a las cifras correspondientes al Censo de referencia.



Los principales datos procedentes de dicho Censo, para las zonas delimitadas, se reflejan en los siguientes apartados.

4.4.2.2. Carácter y estado de las viviendas

El siguiente cuadro ofrece unas cifras en cuanto al carácter de las viviendas y al estado de la edificación correspondiente que se han extraído del Censo de Población y Vivienda de 1991, a

excepción del cálculo de la densidad, que se ha calculado a partir de las viviendas existentes en dicha fecha y la superficie de las zonas correspondientes, tal como se han delimitado para el presente análisis.

Cuadro 1: Número de viviendas, carácter y estado

Zona	Nº total de Viviendas ²²	Densidad (viv/Ha)	Viviendas Secundarias	Viviendas Desocupadas	Nº de Viv. en edificio ruinoso	Nº de Viv. en edificio en estado deficiente o malo
Covachuelas	1.040	17,56	83	216	5	132
Cigarrales	396	0,30	140	40	0	14
San Antón	650	10,09	22	233	0	5
Polígono	4.190	10,96	109	696	0	8
Casco Histórico	6.084	41,85	331	1.424	40	1.753
Vega Baja-Sta Teresa	2.428	15,01	125	292	8	41
Vistahermosa	228	0,96	32	59	0	2
Buenavista	1.801	16,81	126	82	0	2
Palomarejos	2.494	88,38	76	241	0	0
Azucaica	194	3,78	29	34	0	5
Sta. Bárbara	2.638	54,65	66	369	1	350
TOTAL	22.143	8,22	1139	3.686	54	2.312

Destacan en el cuadro anterior los siguientes aspectos:

Las zonas de mayor número de viviendas son el Casco Histórico y el Polígono, aunque los ensanches y extensiones de casco (Palomarejos, Sta. Teresa, Buenavista y Covachuelas) ya representan en conjunto un total de 7.723 viviendas.

En términos de densidad destaca claramente la zona de Palomarejos, con una densidad sin duda excesiva, bastante por encima del Casco y Sta. Bárbara que son los siguientes barrios más densos, mientras que en el resto de zonas las densidades son bastante bajas, aunque hay que tener en cuenta que en esa fecha barrios hoy día mucho más colmatados estaban en su inicio o a medio desarrollo, tal es el caso de Sta. Teresa, San Antón, Polígono o Buenavista.

En cuanto a la situación de ocupación de las viviendas, destaca el alto número de viviendas desocupadas sobre todo en el Casco Histórico (23,4%), y también en el Polígono (16,6%), si bien en ambos casos las razones son opuestas: En el Casco la causa es la relativa disminución de las actividades residenciales en su interior, y el estado de abandono o desuso de parte de la edificación; mientras que en el Polígono se trata sin duda de edificación reciente aún no ocupada, al igual que en otras zonas de ensanche. El caso de Covachuelas, con un índice bastante alto (20,7%), puede ser

²² Este número de viviendas corresponde al Censo de 1991, sin actualizar.

resultado de una mezcla de los dos factores. El resto de zonas en las que, aunque el valor absoluto es bajo, pero en términos porcentuales representa cantidades altas, son también barrios que en ese tiempo tenían promociones inmobiliarias en desarrollo y por lo tanto disponían de un parque relativamente alto de viviendas aún sin ocupar. Es el caso de San Antón (35%), Vega Baja (25%) y Vistahermosa (26%).

Por otra parte, las viviendas secundarias (segunda residencia) representan un volumen muy pequeño en general, destacando únicamente, como era previsible, Cigarrales, con más del 35% de sus viviendas con esta condición, siguiéndole un grupo de zonas, de pequeña volumen residencial, constituido por Vega Baja, Vistahermosa y Azucaica, con porcentajes en torno al 15%, mientras que en el resto de barrios los porcentajes no superan en general el 5%.

El número de viviendas en edificio ruinoso, que lógicamente deberían ser una cantidad insignificante, alcanza el mayor porcentaje en el Casco Histórico, hasta un 0,66% que debe considerarse muy alto, si bien, por el tiempo transcurrido desde la captura de dichos datos (10 años), no puede concedérsele una alta fiabilidad, sino un carácter indicativo.

En lo que se refiere a las viviendas localizadas en edificios cuyo estado de conservación se califica como "malo" o "deficiente", de nuevo destaca desfavorablemente el Casco Histórico, tanto en términos absolutos como porcentuales (29%), y, bastante por debajo, los otros barrios de mayor antigüedad: Covachuelas (12,7%) y Sta. Bárbara (13%). En cuanto a la Sísila, el elevado porcentaje (30%) en esta situación debe relativizarse, dado el escaso número de viviendas que en todo caso se localizan en dicha zona (33).

4.4.2.3. Condiciones de las viviendas

Del propio Censo de Población y Vivienda de 1991 se extraen igualmente algunos indicadores de características de las viviendas, en términos de tamaño y servicios disponibles, los cuales, si bien no pueden tomarse literalmente por el tiempo transcurrido desde su elaboración, sí tienen un valor orientativo, para permitir una aproximación a la calidad de dicho parque residencial.

Cuadro 2: Condiciones de las viviendas

Zona	1 ó 2 habitaciones	3 a 5 habitaciones	6 ó más hab.	Sin agua corriente	Sin agua caliente	Sin retrete	Sin calefacción
Covachuelas	32	776	232	1	191	15	171
Cigarrales	12	220	164	5	97	14	100
San Antón	27	375	248	3	70	14	81
Polígono	10	3.050	1.128	2	647	19	143
Centro Histórico	267	4.294	1.521	106	1.727	193	1.615
Vega Baja- Sta. Teresa	6	1.285	1.138	0	359	6	215
Vistahermosa	2	81	145	0	23	4	23
Buenavista	3	634	1.164	0	11	4	12
Palomarejos	33	2.064	397	1	437	5	417
Azucaica	1	124	70	15	56	17	87

Cuadro 2: Condiciones de las viviendas

Zona	1 ó 2 habitaciones	3 a 5 habitaciones	6 ó más hab.	Sin agua corriente	Sin agua caliente	Sin retrete	Sin calefacción
Sta. Bárbara	36	1.971	630	11	549	31	573
TOTAL	432	14.882	6.843	144	4.167	322	3.437

En el anterior cuadro merecen destacarse algunos aspectos:

- En lo que se refiere al tamaño de las viviendas (medido en número de habitaciones), como podría preverse, los porcentajes superiores de viviendas de mayor tamaño (6 ó más hab.) corresponde a los barrios más modernos y/o de mayor nivel adquisitivo, es decir, Buenavista, Vistahermosa y Vega Baja (aunque en esta zona en el año 91 había únicamente 40 viviendas), todos ellos por encima del 60%, y, algo inferior, en Sta. Teresa, con un 46,5%. La mayor abundancia de vivienda mínima (1 ó 2 hab.) se da, por el contrario, en los barrios más antiguos como Covachuelas o Centro Histórico, aunque también en San Antón, en todos los casos en torno al 3 ó al 4%.
- En cuanto a la disponibilidad de servicios básicos en las viviendas, existe una coincidencia bastante acusada en los mayores porcentajes de déficit en todos los servicios en las zonas de Azucaica y Centro Histórico, si bien los porcentajes son superiores en todos los casos en la primera (los porcentajes son por ejemplo, respectivamente: Sin agua corriente un 7,7% y 1,7%; sin agua caliente 28,8% y 28,3%; sin calefacción 44,8% y 26,5%). Les siguen la zona de Cigarrales, probablemente debido a que por su propia naturaleza semi-rural tiene unas viviendas con menor grado de modernidad en sus instalaciones. Y, a continuación se encuentran, en términos de menor cobertura especialmente de los servicios de agua caliente y calefacción, las zonas de Covachuelas y Palomarejos, con porcentajes de déficit en estos aspectos entre el 16 y 18%.

4.4.2.4. Edad del parque de viviendas

El siguiente cuadro refleja la fecha de construcción, por periodos históricos, del parque de viviendas de Toledo. Para su confección se ha añadido a las cifras de vivienda contenidas en el Censo de Población y Vivienda de 1991 los datos de viviendas desarrolladas entre dicho año 91 y el 2001.

Cuadro 3: Viviendas según su edad

Zona	Nº viv. actualizado ²³	Viv. anteriores a 1940	% viv. antes 1940	Viv. de 1940 a 1960	% viv. de 1940 a 1960	Viv. de 1960 a 1980	% viv. de 1960 a 1980	Viv. años 80 y 90	% viv. años 80 y 90
Covachuelas	1.222	165	13,5%	184	15,1%	413	33,8%	460	37,6%
Cigarrales	498	68	13,6%	103	20,7%	143	28,7%	184	36,9%

²³ Corresponde al número de viviendas del Censo 91 actualizado mediante las licencias producidas desde 1991 a 2001.

Cuadro 3: Viviendas según su edad

Zona	Nº viv. actualizado ²³	Viv. anteriores a 1940	% viv. antes 1940	Viv. de 1940 a 1960	% viv. de 1940 a 1960	Viv. de 1960 a 1980	% viv. de 1960 a 1980	Viv. años 80 y 90	% viv. años 80 y 90
San Antón	735	22	3,0%	96	13,1%	57	7,8%	560	76,2%
Polígono	4.410	13	0,3%	6	0,1%	2.432	55,1%	1.957	44,4%
Centro Histórico	6.462	3.008	46,5%	825	12,8%	1.433	22,2%	1.194	18,5%
Vega Baja- Sta. Teresa	2.460	103	4,2%	663	26,9%	990	40,2%	704	28,6%
Vistahermosa	299	12	4,0%	13	4,3%	85	28,4%	189	63,2%
Carrasco ²⁴	127	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	127	100,0%
Buenavista	3.082	15	0,5%	0	0,0%	1.038	33,7%	2.029	65,8%
Palomarejos	2.494	0	0,00%	518	20,8%	1.938	77,7%	38	1,5%
Azucaica	194	16	8,2%	18	9,3%	105	54,1%	55	28,3%
Sta. Bárbara	2.961	117	3,9%	330	11,1%	1.705	57,6%	807	27,2%
TOTAL	24.944	3.539	14,2%	2.756	11,0%	10.339	41,4%	8.304	33,3%

De este cuadro merecen destacarse los siguientes aspectos:

En primer lugar, y de forma global, el hecho de que las $\frac{3}{4}$ partes del total de viviendas (74,7%) sean posteriores al año 60, lo que muestra la relativa juventud del parque residencial de Toledo, a pesar del fuerte peso de la ciudad histórica.

Por zonas, nuevamente se comprueba la heterogeneidad de la ciudad, con barrios con un parque muy envejecido, como el Casco Histórico, donde las viviendas anteriores al año 1940 representan cerca del 50% del mismo (46,5%), el resto de barrios, áreas de unifamiliares exteriores al casco, o núcleos tradicionales (Covachuelas, Azucaica, Cigarrales y La Sisa), frente al resto, fundamentalmente ensanches en el norte del tejido urbano, y el Polígono, que son de muy reciente desarrollo.

4.4.2.5. Régimen de mercado de las viviendas

No se conocen datos precisos sobre la distribución del parque de viviendas en términos de régimen de regulación. No obstante, de la información cualitativa recabada de expertos locales se deduce que en los últimos años el peso de la vivienda protegida en el conjunto de nuevas viviendas ha caído notablemente, e incluso se afirma que prácticamente sólo se construye vivienda de protección en el Polígono, debido en este caso a que el suelo es público y a que la normativa urbanística del Polígono así lo impone.

²⁴ Se ha incluido esta zona, situada sobre la N-403, en la margen opuesta a Vistahermosa, que no se contempla en los datos del Censo 91, ya que es de surgimiento posterior a este, solamente en los cuadros en que se aportan datos actualizados.

Esta situación de dualidad del parque nuevo de vivienda, en el que en el Polígono todo es vivienda protegida, y, en cambio, fuera de él no se da tal régimen de vivienda prácticamente en absoluto, contribuye al fenómeno de polarización social que se ha señalado en otros apartados de este diagnóstico.

Sería deseable, desde el punto de vista de la integración social, por el contrario, que ni el Polígono tuviera una rigidez tal en su oferta residencial, ni el resto de los nuevos barrios o promociones excluyeran totalmente la vivienda dirigida a la población de menor capacidad adquisitiva.

4.4.2.6. Régimen de Tenencia

En lo que se refiere al régimen de tenencia de las viviendas en Toledo, las cifras del censo de 1991 se reflejan en el siguiente cuadro.

Cuadro 4: Viviendas según régimen de tenencia

Zona	En propiedad pagada	En propiedad pendiente pago	En propiedad heredada	Facilitada por la empresa	Facilitada por otros medios	Alquiler sin muebles	Alquiler con muebles	Otras formas de tenencia
Cigarrales	179	35	49	43	28	35	11	16
San Antón	136	201	57	44	39	89	54	30
Polígono	1.281	1.908	124	147	126	309	178	115
Centro Histórico	1.810	489	565	299	346	1.862	460	251
Vega Baja- Sta. Teresa	1.079	482	79	186	66	385	97	54
Vistahermosa	96	80	3	49	1	22	6	11
Buenavista	683	760	31	47	53	125	78	24
Palomarejos	1.598	191	58	224	73	169	134	47
Azucaica	125	10	22	10	4	21	4	7
Covachuelas	321	152	114	54	45	234	81	39
Sta. Bárbara	1.263	401	173	80	100	417	109	93
TOTAL	8.571	4.709	1.275	1.183	881	3.668	1.212	687

En términos generales, Toledo manifiesta la cultura residencial dominante en nuestro país, caracterizada por la concepción de la vivienda como inversión o capital de ahorro familiar, lo que se traduce en el dominio de la vivienda en propiedad sobre otras formas de tenencia, particularmente el alquiler. Como se puede apreciar, el total de vivienda en propiedad por adquisición, es decir sólo las dos primeras columnas, representan el 60% del total del parque de viviendas, frente a un 22% que representan conjuntamente las dos modalidades de alquiler consideradas (sin muebles y con muebles).

Por zonas, son de destacar varios aspectos:

- Por una parte el que el porcentaje de vivienda en propiedad son superiores en las zonas de más reciente desarrollo que en las zonas tradicionales. Así este porcentaje (agregando

vivienda en propiedad pagada y en propiedad pendiente de pago), es superior al 75% en el Polígono, Vistahermosa o Buenavista, mientras que en el extremo opuesto se encuentra el Centro Histórico con un 38% y alcanza cifras intermedias en el resto de barrios (Covachuelas 45%, San Antón 50%, Sta. Bárbara 63%, Azucaica 70%, etc.).

- Dentro de las zonas con mayor porcentaje de vivienda en propiedad, destacan algunas con porcentajes dominantes de propiedad pendiente de pago, concretamente, por orden decreciente, el Polígono (45%), Buenavista (42%) y Vistahermosa (35%).
- El Centro Histórico destaca lógicamente, en cambio, en el porcentaje de viviendas en alquiler, con un 38%, seguido de Covachuelas (30%), San Antón (21%) y Sta. Bárbara (20%).
- Vistahermosa presenta un porcentaje muy alto de vivienda “facilitada por la empresa” (21,5%), si bien, dado el escaso volumen de viviendas que globalmente arrojaba dicho barrio en la fecha de los datos comentados, la cifra en términos absolutos no resulta significativa.

4.4.2.7. Conclusiones

Respecto al parque de viviendas existente, se constata la gran diversidad de situaciones que apunta a algunos barrios en los que sin duda se requiere un plan de rehabilitación de bolsas de vivienda inadecuada, ya sea por déficits de servicios, por tamaño, o ambos. En este extremo destacarían el Centro Histórico, Covachuelas y Palomarejos. Hay que señalar que dado que los datos utilizados tienen una antigüedad ya de 10 años, y que por otra parte en este año (2001) se está realizando el nuevo censo de población y vivienda, sería conveniente revisar la situación concreta a partir de los datos de este último censo, una vez que estén disponibles, de cara a emprender acciones paliativas o de rehabilitación/remodelación.

En lo que se refiere a la oferta de vivienda, los fenómenos más destacables, a la luz de la información disponible, se refieren por una parte a la polarización del mercado, entre el Polígono por una parte, y el resto de las áreas de nueva construcción, en el sentido ya señalado. Por otra parte se constata la relativa escasez de producción, en la que incluso una parte considerable corresponde a vivienda unifamiliar, lo que, unido a la rigidez antes señalada, puede suponer un obstáculo importante para el acceso a la vivienda de parte de la población, en particular los sectores que sin poder, o querer, acceder a la vivienda protegida, no encuentran calidades o soluciones intermedias entre estas y las viviendas libres, que por su relativa escasez alcanza precios que no les son accesibles.

4.4.3. Análisis por barrios

4.4.3.1. Introducción

Este trabajo se realiza durante la primera fase de diagnóstico del POM, de cara a completar la información sobre usos, alturas, tipologías y estado de la edificación, actualizada al 2001, de modo que esta información sea la base para generar un correcto diagnóstico y análisis urbano de Toledo.

A partir de estos datos, será posible identificar y delimitar nuevas unidades de diagnóstico y áreas homogéneas, que permitan abordar una caracterización para futuras propuestas de mejora o de reforma urbana por barrios. En este sentido es también la base de la delimitación de las futuras “zonas de ordenación territorial y urbanística” que señala la LOTAU como parte de las determinaciones a cumplir por los POM (Artº 24.1.b).

La información de gran parte de las zonas se encuentra ya capturada, y de forma paralela se ha empezado a volcar sobre una base de datos, asociada a la cartografía básica oficial entregada por el Ayuntamiento. Las áreas de estudio seleccionadas son: Covachuelas, Tavera, Salto de Caballo, San Lázaro, San Antón, Palomarejos, Los Bloques, Buenavista, la Vega Baja, Santa Bárbara, Azucaica y el Polígono de Sta. María de Benquerencia.

4.4.3.2. Metodología adoptada para la toma de información

Se parte de una delimitación por barrios, que se refleja en el gráfico 1. Para cada uno de ellos se han estudiado los aspectos que se señalan en el siguiente cuadro.

Cuadro nº 1: Elementos a considerar en la toma de datos por barrio		
Tema a estudiar	Alcance o resultado a obtener	Método de trabajo
Identidad del barrio	Identificación de los elementos fundamentales del barrio.	Recoger en campo los elementos que caracterizan al barrio: → <u>Tipo-morfologías</u> : Bloque abierto / Manzana cerrada / Vivienda Unifamiliar / Polígono industrial / etc. → <u>Antigüedad de la edificación</u> (por períodos: Antes de la guerra; años 40 y 50; años 60 y 70; 80 y 90) → <u>Uso dominante</u> y usos singulares; → <u>Edificios en mal estado o abandonados</u> , solares. → <u>Paisaje urbano</u> : Calidad de urbanización, espacios libres, escena urbana y

Cuadro nº 1: Elementos a considerar en la toma de datos por barrio		
Tema a estudiar	Alcance o resultado a obtener	Método de trabajo
		valores ambientales (vistas, ruidos).
Tejidos morfológicos	Delimitación de sub-ámbitos homogéneos morfológicamente ²⁵ .	Trabajo de campo, y posterior ayuda de la interpretación del plano parcelario, sintetizando las características tipológicas (condiciones de uso, posición y volumetría del edificio y parcela), y los ratios principales (ocupación del suelo por la edificación, dimensiones de manzana, proporción de viario, etc.) que caracterizan cada tejido.
Usos del suelo	Localizar usos singulares o concentraciones.	Volcado en la planimetría, de los usos singulares que ocupan parcela completa, así como de concentración de usos comerciales y de servicios en planta baja, en determinados frentes de calle.
Confirmación de la delimitación del barrio	Confirmar la delimitación previa.	Identificar sobre el terreno los bordes o canales de ruptura entre barrios, proponiendo en su caso los reajustes oportunos, de forma justificada, de los ámbitos previamente establecidos.
Estructura urbana	Problemas de relación del barrio con su entorno, de vertebración y jerarquización de los espacios libres y de comunicaciones.	Trabajo de campo, y posterior ayuda de la interpretación del plano parcelario detectando: → Grado de conectividad o aislamiento del barrio respecto a su entorno. → Coherencia de las redes de comunicaciones y espacios libres interiores al barrio y respecto a los barrios colindantes. → Existencia de elementos pertenecientes a los sistemas generales. → Hitos y espacios de centralidad urbana.
Valoración medioambiental	Efecto paisajístico / medioambiental del barrio (aproximación elemental).	A nivel muy básico se sugerirá el impacto sobre el medio físico del barrio, ya sea por afectar la configuración del paisaje natural, por afectar las vistas sobre el centro monumental, etc. Existencia de vistas de interés desde el barrio hacia el casco antiguo o hacia el entorno natural.
Síntesis urbanística	Síntesis de las características y problemática urbanística por barrio.	Se deberá preparar un guión de aspectos a valorar en cada barrio, como ficha-síntesis que cruce el conjunto de temas antes mencionados, y sirva como caracterización de la problemática urbanística del barrio.

4.4.3.3. Método de trabajo

El Plan de Trabajo consistió en una doble actividad:

- Por una parte labor de campo, recogiendo los datos fundamentales que se han señalado. A partir del registro de datos, fundamentalmente, la planimetría 1:1.000. Información que

²⁵ Cada barrio estará descompuesto en una serie de áreas morfológicas homogéneas.

es complementada por un reportaje fotográfico selectivo que ilustren los temas a analizar (tipologías edificatorias representativas, calidad del paisaje urbano, edificios singulares, hitos, etc.).

- Por otra parte, interpretación en estudio, sobre planimetría, datos recogidos en campo, así como volcado sobre dicha planimetría de los mismos.

Finalmente, algunas sesiones intercaladas de campo y estudio, de cara a evaluar la viabilidad del plan y de los trabajos propuestos, se presenta en esta entrega un primer barrio a modo de estudio piloto, tras el cual se realizará una valoración de resultados de cara a reajustar o reconsiderar la metodología y contenidos planteados.

4.4.3.4. Diagnóstico urbanístico

A partir de la información recogida se realiza una interpretación que conduzca a una catalogación tipo – morfológica de cada sub-unidad de que se compone el barrio analizado. Como categorías tipo – morfológica, se han identificado las siguientes:

- Casco

Se caracteriza por su parcelación y trazado viario irregular, tamaño de manzana variable pero en general de dimensiones no muy grandes, y tipología edificatoria en manzana cerrada de altura variable, con alineación de la fachada a la calle y fondo irregular, al igual que los patios de parcela, sin conformar patio de manzana. Su uso es básicamente residencial, acompañado de comercio en planta baja, y con usos institucionales intercalados.

- Extensiones de casco en arrabales

Se trata de tejidos de casco tradicional, de origen próximo a la postguerra, y trazado más regular que el casco antiguo, con parcelación similar en tamaño y variedad. El uso y la tipología dominante es la residencial unifamiliar, con mezcla de talleres y otros usos complementarios a esta actividad.

- Transición de casco a ensanche

Se trata de la zona de contacto entre el arrabal de casco y el ensanche de los 90, de pequeña entidad espacial, con mezcla de tipologías (de casco, manzana cerrada, bloque, etc.) y trazado irregular o desordenado.

- Ensanches en manzana cerrada unitaria/unifamiliar en hilera

Crecimientos urbanos recientes (posteriores a 1980), mediante promociones unitarias en manzana completa, con tipología dominante de manzana cerrada residencial multifamiliar con patio común. Esporádicamente intercaladas manzanas de bloque abierto, semicerradas o unifamiliares en hilera.

- Edificios singulares e instalaciones

Grandes parcelas ocupadas por instituciones o equipamientos con tipologías edificatorias singulares, generalmente incluyendo amplio espacio libre interior a la parcela. Los usos son

escolar o sanitario en muchos casos, pero también pueden ser administrativos u otros dotacionales o institucionales.

- Zona de Cigarrales

Forma de crecimiento residencial de baja densidad característica de Toledo, con edificación unifamiliar aislada que se adapta a la topografía, al igual que el trazado de su viario y manzanas que adoptan formas típicamente sinuosas. Resultan ser unidades autónomas en la medida en que no se relacionan directamente con el tejido y estructura de la ciudad. La urbanización se realiza de forma unitaria generalmente, pero la edificación obedece a los intereses de cada propietario.

- Vivienda suburbana (ciudad jardín)

Son urbanizaciones que se localizan en la periferia, generalmente en terrenos con fuertes pendientes, morfológicamente parecidas a Cigarrales aunque de menor parcela, la tipología dominante es la unifamiliar aislada, aunque pueden aparecer pastillas de adosadas.

- Industria dispersa

Parcelación industrial a partir de la apertura de vías grandes y medianas, que se apoyan entre caminos importantes de conexión y vías férreas.

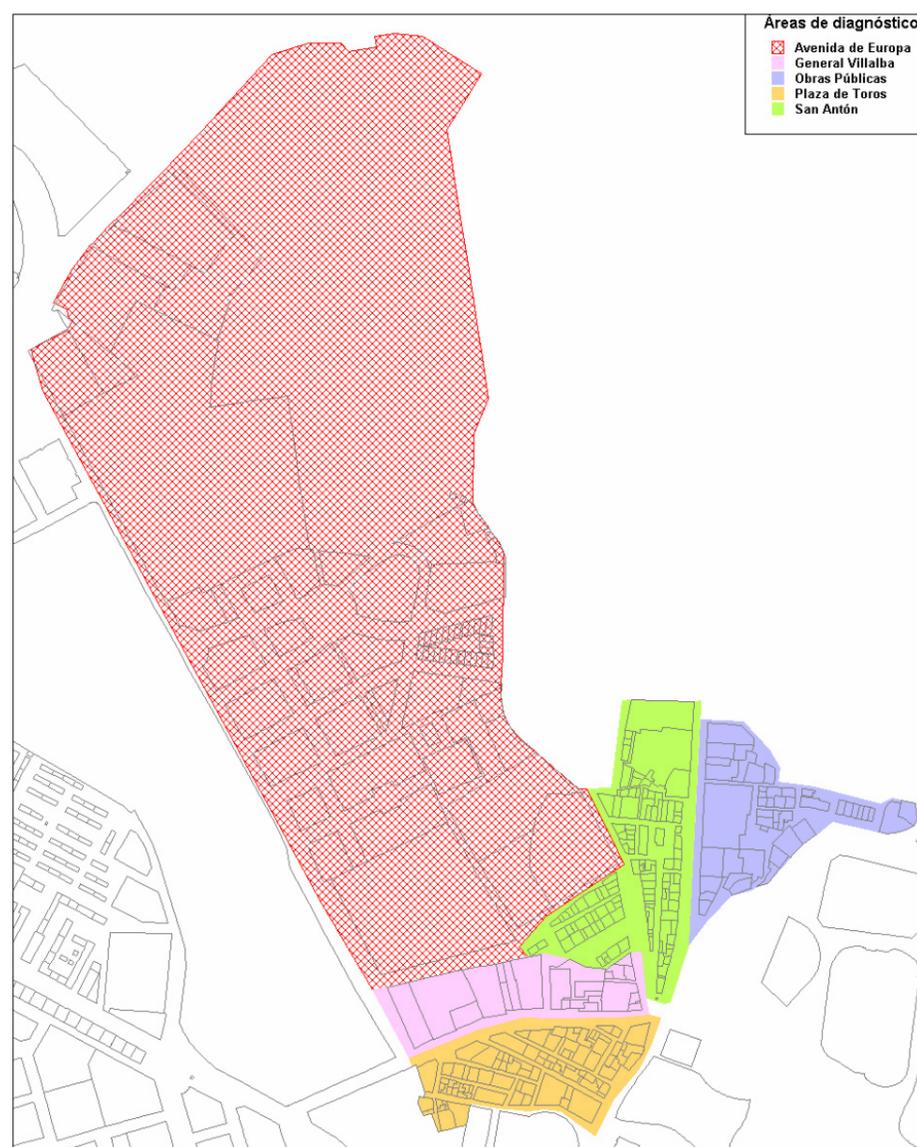
- Polígono mixto de promoción pública unitaria (industrial-residencial)

Aparecen en los años 60, como proyectos unitarios de magnitud muy ambiciosa, y por iniciativa, en general, pública, dentro de la política de la época de promoción de polos locales de desarrollo, y en base a una concepción teóricamente equilibrada del desarrollo urbanístico, es decir, de grandes barrios autosuficientes en los que se resuelve el empleo, la residencia y los diversos servicios urbanos. Se localizan en la periferia, entre otras cosas por la enorme cantidad de suelo que requieren, y tienden a evolucionar hacia ciudades satélites con un alto grado de segregación respecto a la ciudad tradicional.

En términos morfológicos se organizan en grandes manzanas con amplios viales, como esquema maestro, a partir del cual se actúa por paquetes o fases, manzana a manzana. Admiten una considerable flexibilidad de diseño y normativa edificatoria, dentro de unos parámetros básicos de edificabilidad, por lo que el resultado es de una gran variedad tipológica.

4.4.3.5. Ejemplo de barrio analizado

Se incluye a continuación un ejemplo del tipo de análisis por barrio realizado. El área analizada está constituida por las barriadas de Avenida de Europa (segundo ensanche), Plaza de Toros y San Antón.



4.4.3.5.1. Áreas homogéneas de diagnóstico

Se identifican cinco sub-unidades espaciales debido a su relativa homogeneidad y características urbanísticas comunes. Su delimitación tiene en cuenta criterios tipológicos y morfológicos, así como de posición geográfica relativa al resto de tejidos, calidad del espacio urbano e identidad histórica.

- 1. Avenida de Europa

Corresponde principalmente al tejido de Ensanche en manzana cerrada unitaria, de gran dimensión, tipología complementada con algunas unidades de viviendas unifamiliares adosadas, configurada entre los años 80-90. Se caracteriza por tener grandes piezas de equipamiento localizadas sobre la margen derecha de la Avda. de Europa como:

Cementerio y algunos usos dotacionales educativos, dos colegios de enseñanza primaria, dos centros de enseñanza secundaria y dos centros de formación profesional. Las alturas de la edificación son variadas, entre una a tres plantas, en los edificios dotacionales, y de cuatro a cinco plantas en los residenciales. En cuanto a los usos, existe terciario institucional/oficial y de oficinas. Entre los primeros la Dirección General de Industria y Trabajo, la Consejería de Sanidad y Bienestar social, el Centro Regional de Televisión Española y la central de Iberdrola para Castilla-La Mancha. El comercio se encuentra tanto agrupado, en dos centros comerciales como en plantas bajas, sobre el eje de la Avda Europa. Las zonas verdes son escasas debido a la localización del Parque de las Tres Culturas al otro costado de la Avda de Europa.

La mayor problemática radica en la escasez de conexiones con el resto de tejido urbano de Toledo, así como una marcada discontinuidad en el trazado interior.



Foto: Equipamiento educativo(Universidad Laboral) localizado al final de la Avda. Europa.

- 2. General Villalba

Zona de transición entre el casco y el ensanche, cuenta con una mezcla tipológica encontrándose en proceso de redensificación y transformación, con manzana cerrada, viviendas unifamiliares y bloques de viviendas. Existen bloques de vivienda de cuatro plantas, incluso algunas edificaciones recientes de siete plantas, que contrastan con edificaciones de una y dos plantas de los años 40, hecho que se refleja de igual forma en su parcelario. El uso predominante en esta unidad es el residencial y en menor medida terciario y algunas zonas verdes.

Su problemática fundamental sería la carencia de una imagen urbanística clara. Los procesos de transformación por los que está pasando generan algunos problemas como el aumento de población sin aumento correlativo de las dotaciones.



Foto: Perspectiva Plaza de los Vecinos.

- 3. Plaza de Toros

Extensión de casco en arrabal, en el que dominan viviendas unifamiliares de los años 40 y 50 conformando manzanas cerradas. Cabe destacar también la presencia del Hotel, que genera una dinámica social y de tráfico en todo el sector, la escuela oficial de Hostelería y una serie de talleres mecánicos.

Como problemas se puede citar la densificación por el incremento de alturas y número de viviendas sobre un parcelario muy fragmentado. Existe por ello un riesgo de transformación de este tejido que debe ser preservado mediante un adecuado tratamiento en la normativa urbanística, a la vez que se permite la adaptación a las nuevas necesidades y demandas inmobiliarias y habitacionales de la población.

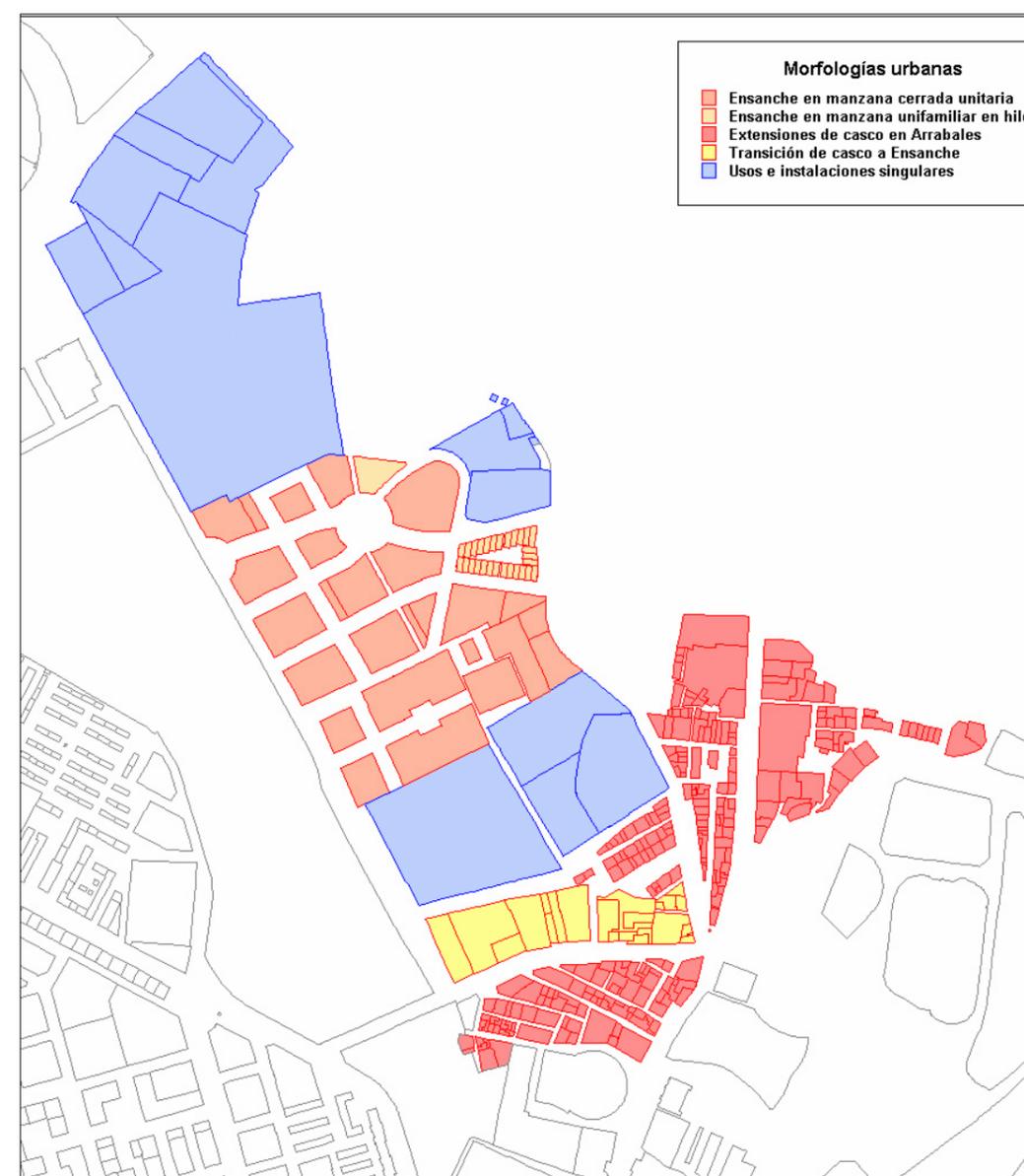
- 4. San Antón

Trazado similar al anterior de extensión de casco en arrabal, aunque más fragmentado y ocupando una posición de mayor marginalidad respecto al continuo urbano debido a los importantes viales que lo enmarcan al Este y Oeste. La edificación tiene alturas más homogéneas que las demás sub-unidades.

- 5. Obras Públicas

Es sub-unidad ocupa una posición de borde con tendencia a la degradación del tejido, rodeada de vías rápidas. Cuenta también con menor valor ambiental y cultural como pre-existencia urbana, así como una importante presencia de instalaciones de nulo interés para la vida urbana (depósitos de Obras Públicas).

Este área resulta apropiada para un PERI, pues ocupa una posición relativa clave en la ciudad, dada su cercanía al centro, así como su situación sobre un importante acceso hacia el centro urbano.



4.4.3.5.2. Problemas de estructura urbana y territorial

El estudio de este primer sector nos lleva a la conclusión de la escasez de espacios libres de escala local, que cubran la demanda de la población que la habita, pues de mayor escala se encuentran las áreas verdes del olivar de Buenavista y el Parque Forestal de San Antón.

En cuanto al estado de conservación de las edificaciones, destacan por su mal estado San Antón y Covachuelas, que al ser construcciones de principios de los cuarenta tienen un estado ruinoso en algunas de sus edificaciones, así como edificaciones con carencias. Todo lo contrario a lo que ocurre con las demás subunidades desarrolladas más tarde, que presentan un buen estado.

Es necesario encontrar elementos que homogeneicen, generando alguna uniformidad dentro de las subunidades para devolver su carácter a algunas zonas, que se han convertido en una mezcla abigarrada de tipologías.

En cuanto a los trazados se identifican problemas de articulación de las diferentes piezas urbanas, problema general del ensanche que se manifiesta también en el área de estudio.

Sería conveniente resolver la conexión desde la actual entrada a Toledo por la N-401, antes de la penetración en el continuo urbano por San Antón, hacia el Ensanche norte, con acceso a los barrios de Avenida de Europa y Palomarejos. De esta manera se descargaría de una parte considerable del tráfico que hoy sobrecarga el viario de acceso al centro hasta la Puerta de Bisagra. La alternativa con la vía de ronda norte (bypass o variante de la Ctra. de Madrid) no resuelve satisfactoriamente el problema por los grandes recorridos que supone.

4.5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA ADICIONAL NECESARIA

4.5.1. Necesidades de información cartográfica

4.5.1.1. Introducción

El presente informe tiene por objeto la valoración de las condiciones en que se encuentra la cartografía oficial que ha de servir de soporte a la elaboración de la Revisión del POM.

4.5.1.2. Objetivos del estudio

Los objetivos que se plante el estudio son:

- Detectar los problemas de la cartografía disponible
- Propuesta de acciones a realizar en paralelo a la elaboración del Plan de cara a mejorar la información que se está utilizando, y por lo tanto el grado de fiabilidad de la documentación a elaborar, y, en definitiva, a posibilitar una mejor gestión municipal del nuevo Plan.

4.5.1.3. Descripción de la cartografía oficial disponible

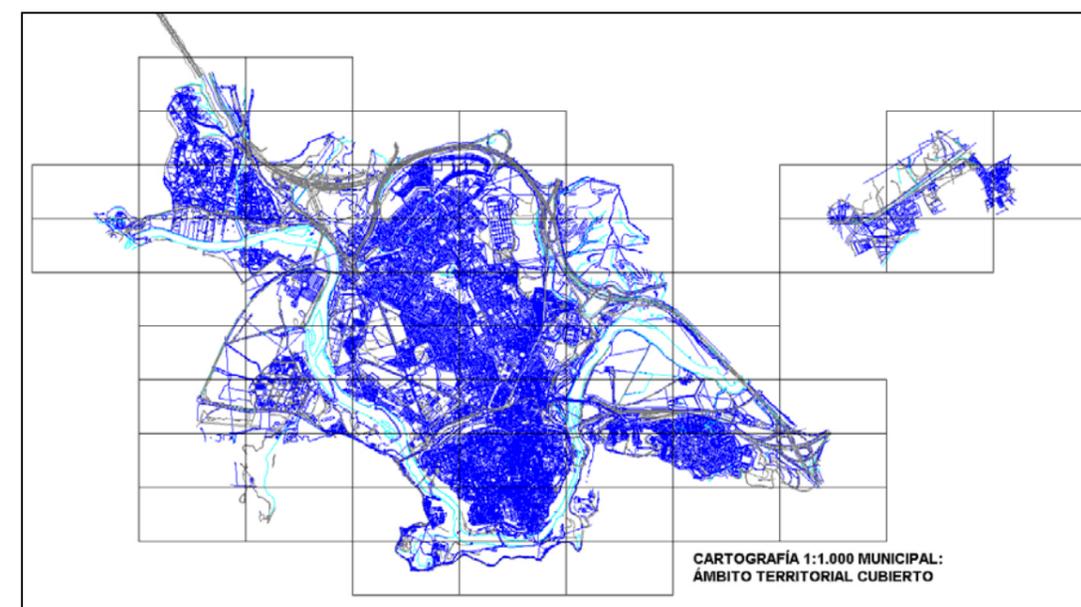
Para la realización del POM se ha contado hasta la fecha con la cartografía que se describe en el presente apartado. Los problemas inherentes a la misma han sido ya en parte señalados en el resumen del estudio previo *Estudio de análisis del PGMOU de Toledo y propuesta para su Revisión* (T. Marín, 1998), añadiéndose aquí algunas observaciones adicionales:

4.5.1.4. Cartografía municipal 1:1000

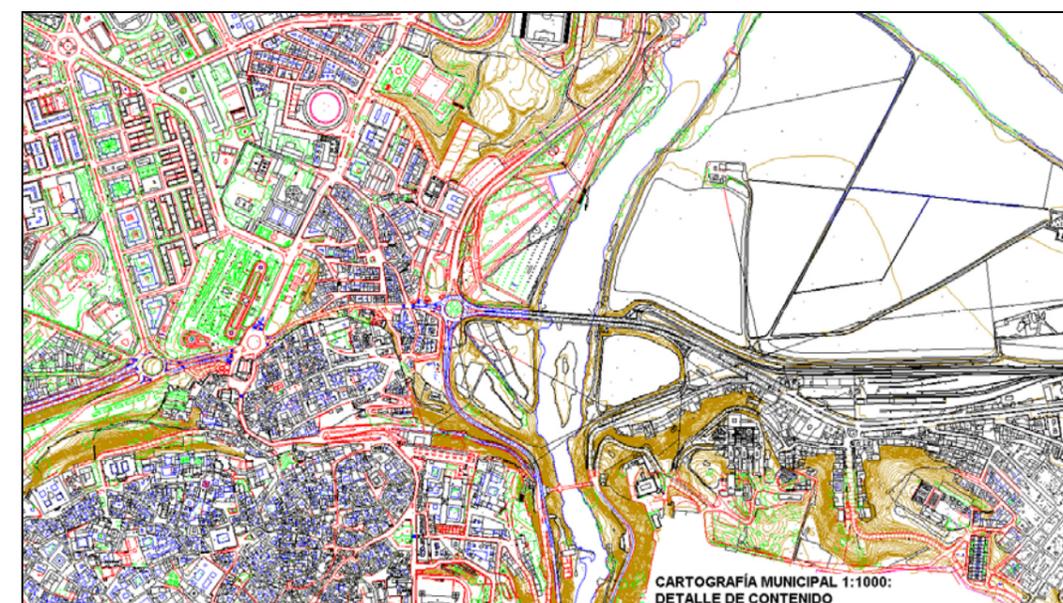
El Ayuntamiento ha suministrado esta cartografía como base principal para la elaboración del POM en los ámbitos de suelo urbano y urbanizable. Está elaborada en noviembre de 1998, mediante restitución del vuelo fotogramétrico de noviembre de 1997.

Si bien es una cartografía de calidad, de contenido y escala fundamental para el planeamiento urbanístico, los problemas más destacables que le afectan, aparte de su desfase cronológico, lo que afecta especialmente a las zonas de reciente desarrollo, son por una parte que no cubre la totalidad del territorio urbano/urbanizable, siendo particularmente grave la no extensión al Polígono; y por otra parte, que no contiene información parcelaria catastral. En este sentido cabe lamentar, aunque sea a título meramente testimonial, el que no se hubieran fundido los esfuerzos municipal y catastral para obtener una cartografía síntesis, en lugar de las dos series cartográficas separadas que actualmente existen. La síntesis de carencias de información es:

Zonas urbanizadas no incluidas: El Polígono La Bastida, La Legua, Casa de Campo, San Bernardo y la Escuela Militar. Zonas desactualizadas: Buenavista, Los Pozos, Vistahermosa y Azucaica.



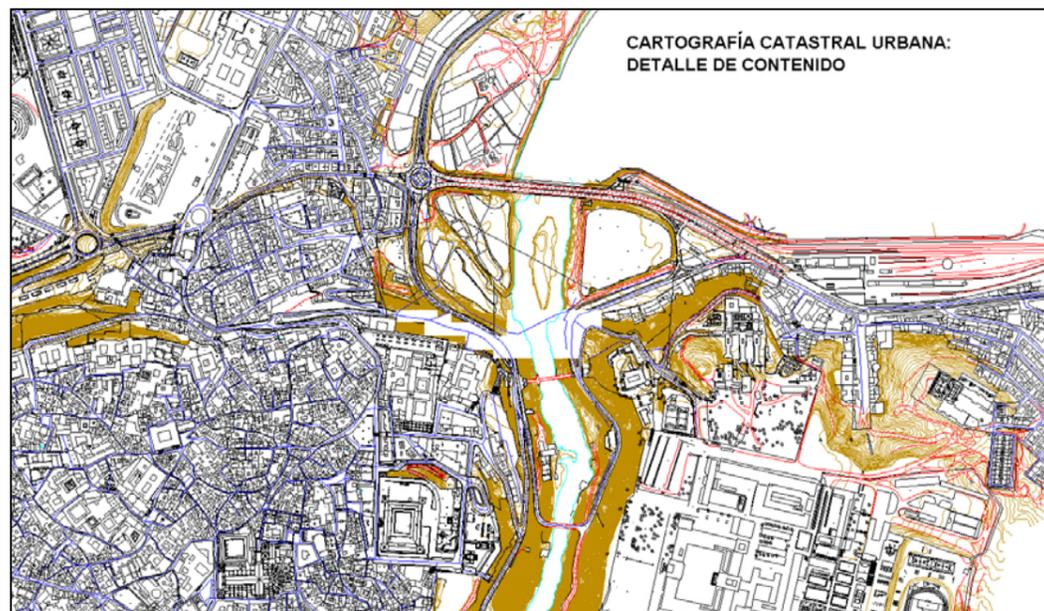
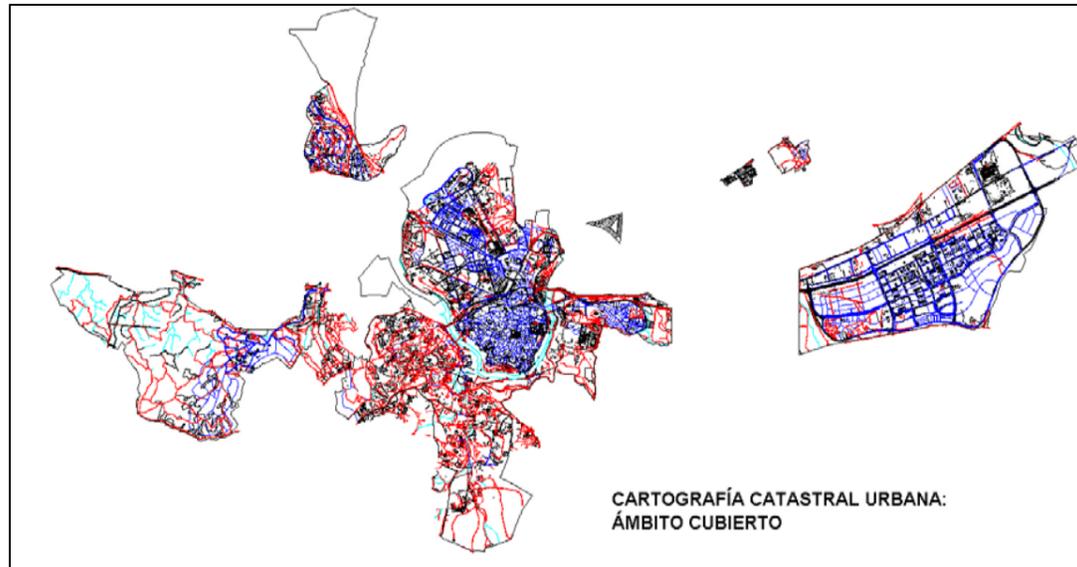
Nota: En el anterior gráfico se ha incluido el trazado proyectado del tramo de la autovía de Castilla-La Mancha, obviamente no incorporado inicialmente a la cartografía que se ha analizado.



4.5.1.5. Cartografía Catastral urbana

Esta cartografía ha sido suministrada por el Ayuntamiento en formato AutoCad, habiéndose importado por el Equipo Redactor al formato SIG utilizado en el POM (MapInfo).

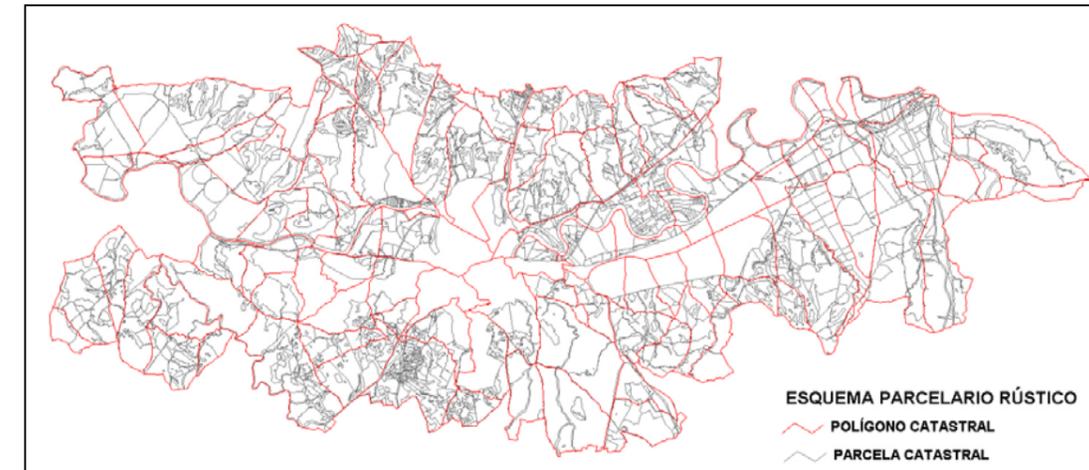
Además de los fallos detectados por T. Marín en el estudio previo mencionado, la citada cartografía tiene dos problemas fundamentales de partida: No incluye todo el continuo urbano, sino los ámbitos estrictos clasificados como tales, por una parte; y por otra parte, está muy desactualizada (ver gráficos adjuntos).



4.5.1.6. Cartografía catastral rústica

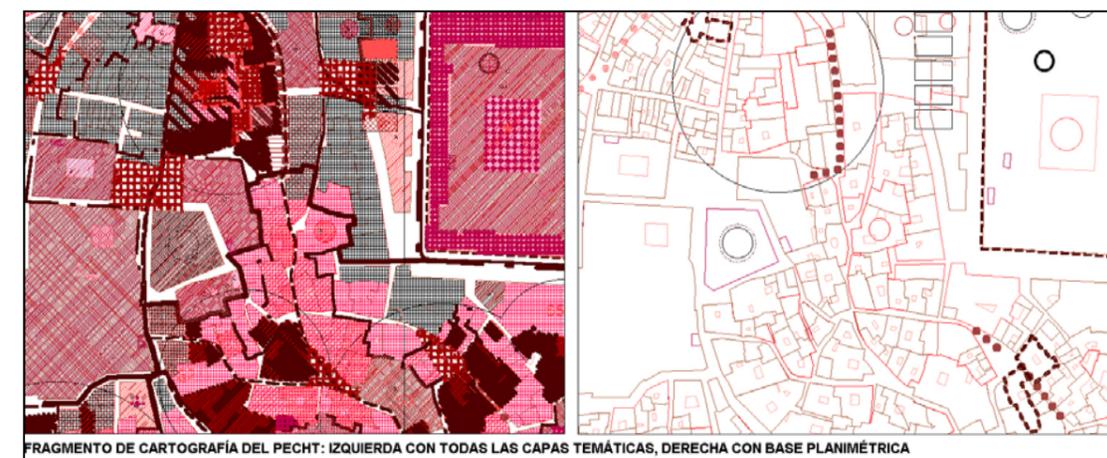
Se ha obtenido también dicha cartografía mediante gestiones del servicio de Hacienda municipal ante la Gerencia Catastral provincial, en el formato de intercambio de la D.G. del Catastro (formato FICC), habiéndose importado al SIG utilizado en el POM (MapInfo).

Contiene la delimitación parcelaria y poligonal catastral, así como los centroides y códigos catastrales asociados..



4.5.1.7. Cartografía municipal del casco histórico

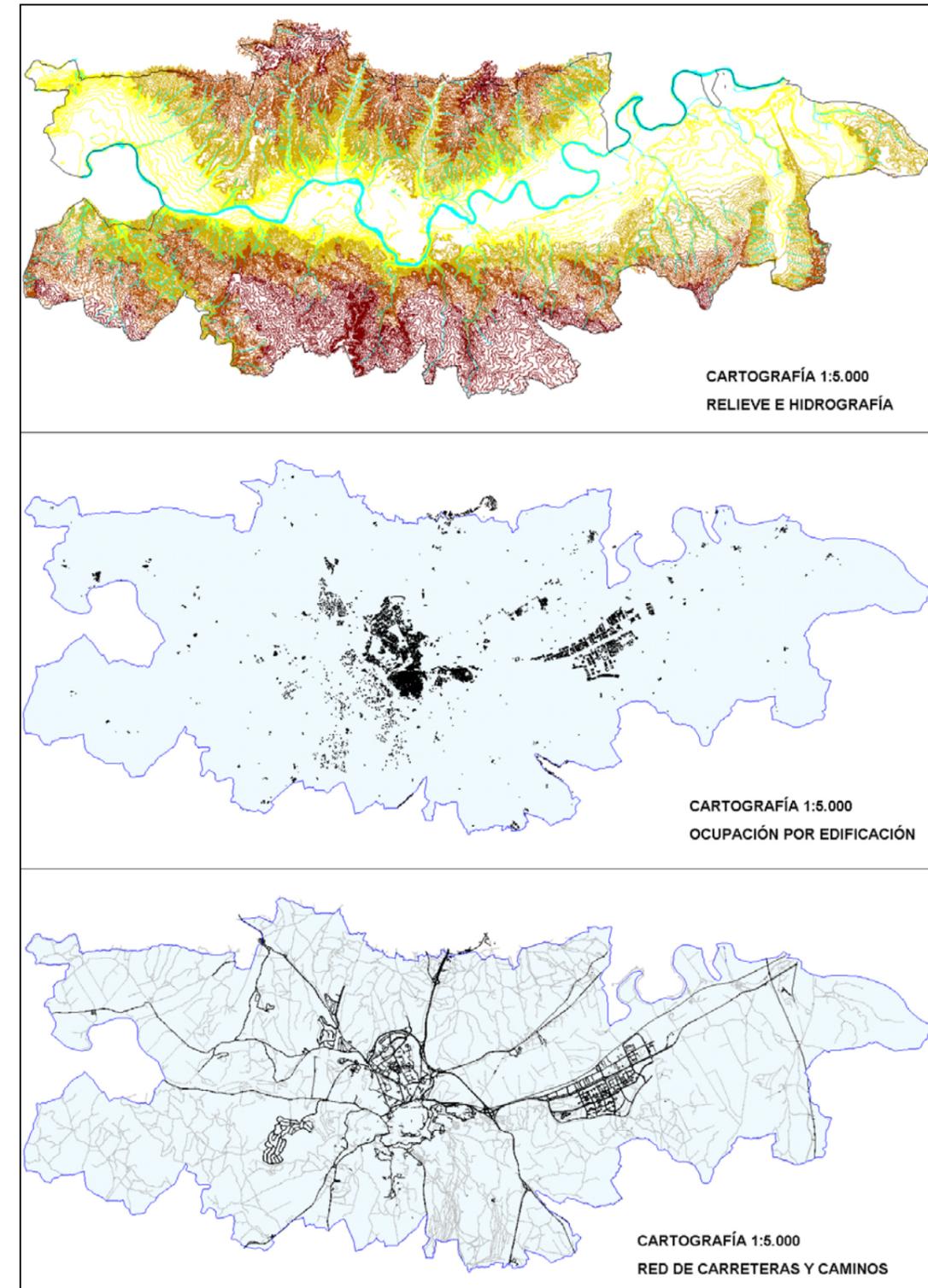
La cartografía elaborada por el Ayuntamiento para la elaboración del P.E.C.H.T. ha sido también suministrada al Equipo Redactor, si bien dicha cartografía está organizada en un formato y estructura de capas muy complejo, diseñado únicamente para una visualización en una aplicación cerrada, con serias dificultades para su manipulación en un SIG, tal como señalaba el informe de T. Marín antes citado. Por ello aunque la cartografía citada tiene un gran nivel de detalle e información, teniendo en cuenta además, que el POM en términos generales deberá básicamente recoger en el casco histórico las propias determinaciones del PECHT, dicha cartografía probablemente no será utilizada en la elaboración del POM.



4.5.1.8. Cartografía municipal 1:5.000

Esta es la cartografía básica de trabajo para el POM en el conjunto del término municipal que corresponde al vuelo ortofotogramétrico, que es del año 1998. Se maneja por parte del E.R. tanto en su formato original (AutoCad), como en formato MapInfo.

En el siguiente gráfico se muestran algunas visualizaciones de la información contenida en dicha cartografía.



4.5.1.9. Otra documentación cartográfica

Se ha suministrado igualmente al Equipo Redactor la serie de ortofotos con la que se ha realizado la restitución del plano 1:5.000. Dicha información resulta de gran utilidad como complemento y enriquecimiento de la cartografía. Una vez georeferenciadas las hojas, es posible superponerla a la cartografía vectorial, tal como muestra la imagen.



4.5.1.10. Necesidades adicionales en materia de cartografía

4.5.1.10.1. Actualización de la base cartográfica

Para la correcta elaboración del Plan sería conveniente en primer lugar la actualización de la base cartográfica, para recoger las actuaciones urbanísticas realizadas en el Término Municipal en los últimos 3 años, que es aproximadamente el tiempo transcurrido desde la toma de datos correspondiente a la cartografía actualmente disponible.

Dicha actualización, para ahorrar costes, podría centrarse precisamente en las zonas donde ha habido modificaciones de cierta entidad, es decir, el área norte del Ensanche (Buenavista, Vistahermosa), parte del Polígono, etc.

Esto evitaría que el Plan naciera, en lo que se refiere a su documentación gráfica, con un desfase importante respecto a la realidad, teniendo en cuenta que a los 3 años ya de obsolescencia de la base habrá que añadir el tiempo de elaboración y tramitación del propio Plan.

4.5.1.10.2. Volcado del planeamiento sobre la planimetría digital oficial

En lo que se refiere a la referenciación geográfica del planeamiento, al no disponerse hasta el momento de documentos en soporte digital, ni del Plan General vigente, ni del planeamiento de desarrollo, se ha hecho preciso proceder por parte del Equipo Redactor a localizar de forma aproximada los ámbitos correspondientes sobre la planimetría oficial.

Este proceso de volcado de los ámbitos de planeamiento sobre una base común cartográfica tiene una gran transcendencia desde varios puntos de vista:

- Por una parte, supone una redefinición de los derechos y deberes urbanísticos para los propietarios afectados, por lo que ha de hacerse con las suficientes garantías y salvaguardas legales.
- Es la base sobre la que se va a desarrollar la documentación de la Revisión, es decir, los documentos propositivos y normativos que han de resultar de dicha Revisión arrancan de la situación previa del planeamiento para ampliarla, rectificarla o modificar sus determinaciones. Por ello, la exactitud y validez del volcado de dicha situación previa es fundamental para que la transición de un planeamiento a otro se produzca de forma coherente.
- Debe ser el punto de partida de una nueva forma de gestionar la información urbanística, a partir del cual debería ser referida de forma sistemática, tanto por la administración pública como por los particulares, a esa planimetría oficial, y ser actualizada, mantenida y consultada con las herramientas informáticas adecuadas para una gestión más segura y ágil. Todo ello teniendo en cuenta que, de acuerdo a la metodología de elaboración del POM, este se va a entregar al Ayuntamiento en soporte digital y con una organización de datos de tipo SIG para permitir esa gestión.

Por ambos motivos parece evidente que la decisión y ejecución de dicho volcado de las determinaciones urbanísticas a la base digital del Ayuntamiento debiera ser o bien realizada, o al menos supervisada, por los propios servicios municipales. Lo que plantea, a juicio de este E.R., dos opciones que se sugieren al Ayuntamiento:

- Proceder a realizar o contratar ese volcado del planeamiento,
- O revisar y ajustar el volcado que se ha realizado por este Equipo Redactor, antes de que se alcancen fases de elaboración más finalistas en la ordenación.

4.5.2. Otras necesidades de información

4.5.2.1. Introducción

En el presente apartado se analiza la situación de otras fuentes de información necesarias para la elaboración del Plan, además de las ya analizadas en el anterior apartado 5.1 (Necesidades de información cartográfica), dentro de este mismo capítulo 5, así como las necesidades de depuración o mejora de las mismas.

4.5.2.2. Información estadística

Se pueden mencionar en este apartado fundamentalmente dos tipos de información:

- * Estadísticas censales
- * Estadísticas de actividad urbanística

4.5.2.3. Censos y Padrones

En lo que se refiere a las estadísticas censales, se cuenta con tres fuentes básicas:

1. Los Censos de Población y Vivienda del año 1991 y anteriores (decenales).

El censo del 91, o más bien una explotación del mismo con abundantes datos de población, hogares y vivienda, se dispone en soporte digital, desagregado a sección censal. Las secciones (y distritos), correspondientes a dicho año están también digitalizadas, siendo las que se reflejan en el esquema gráfico siguiente. Para series históricas, sin embargo, el análisis estadístico no puede desagregarse a escala de sección, puesto que se carece de la información territorial (es decir de la delimitación geográfica de los distritos y secciones) correspondiente a los anteriores censos, ya que como se sabe la delimitación de los ámbitos estadísticos está sujeta a modificaciones, tanto ante revisiones de censos o padrones como ante procesos electorales, en función básicamente de los cambios en la propia distribución espacial de la población, fundamentalmente a causa del crecimiento de los núcleos de población.

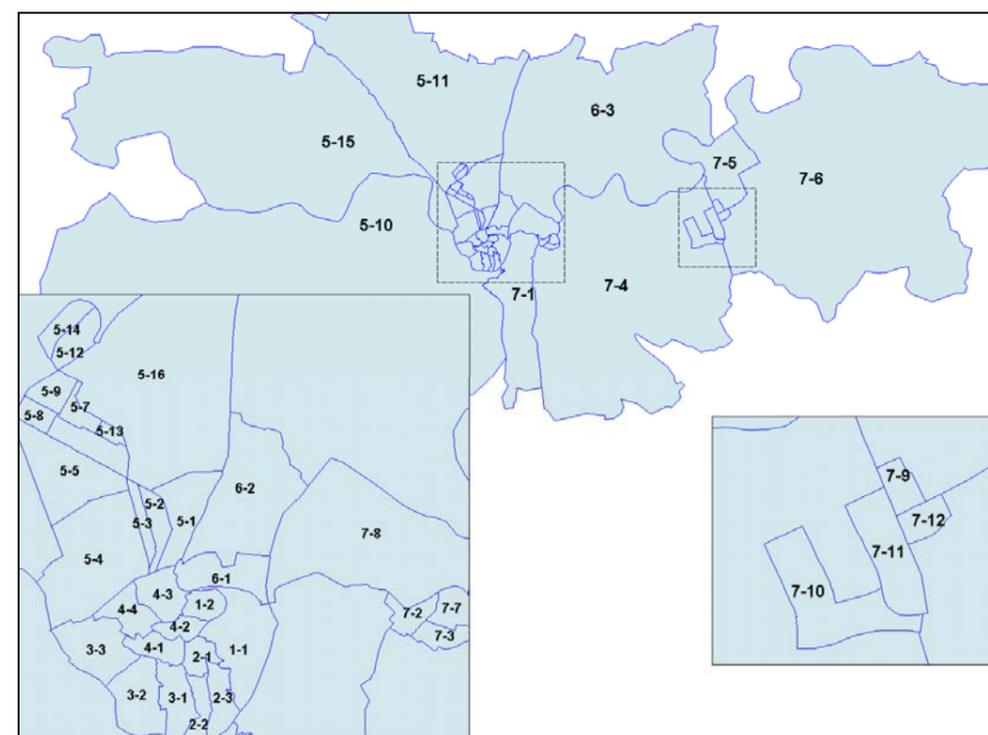


Gráfico nº 1: Seccionado censal de 1991, con numeración Distrito-Sección

2. Los Padrones Municipales, que, suministrados por el INE, existen del 96 (renovación) y 98 (revisión). Se dispone de los mismos igualmente en soporte digital. La evolución histórica entre el 91 y 98 es posible hacerla desagregada, por debajo del municipio, en la medida en que se dispone también del seccionado más reciente correspondiente al 96, tal como se aprecia en el gráfico siguiente (*Gráfico nº 2: Seccionado censal de 1996*). La comparación de los datos de ambos años, no obstante, requiere que se establezca la adecuada relación o correspondencia entre secciones, lo que en general consiste en agregar secciones del 96 para relacionarlas con la sección equivalente del 91 de la que son una subdivisión. Lógicamente, al aumentar la población y la extensión del tejido urbano, bajo el criterio estadístico de mantener cada sección dentro de un rango poblacional determinado (en torno a los 1.000 habitantes), se va sucesivamente aumentando el número de secciones²⁶. Concretamente, en Toledo existían un total de 43 SSC en 1991, y 10 más en 1996. El cuadro comparativo de secciones en el 91 y 96 es el siguiente:

Cuadro nº 1: Comparación seccionados 1991 y 1996

Seccionado 96			Observaciones	Seccionado 91		
Distrito	Sección	Área (Has)		Distrito	Sección	Área (Has)

²⁶ Posteriormente se ha vuelto a modificar el seccionado desapareciendo alguna (4-3 y 5-13) y añadiéndose otras nuevas (5-22, 5-23, 5-24 y 1-18), sin embargo la nueva delimitación exacta de las secciones no se ha podido conseguir.

Cuadro nº 1: Comparación seccionados 1991 y 1996

Seccionado 96			Observaciones	Seccionado 91		
Distrito	Sección	Área (Has)		Distrito	Sección	Área (Has)
1	1	26,8		1	1	26,8
1	2	5,6		1	2	5,6
2	1	5,4		2	1	5,4
2	2	5,9		2	2	5,9
2	3	8,6		2	3	8,6
3	1	11,2		3	1	11,2
3	2	17,1		3	2	17,1
3	3	18,4		3	3	18,4
4	1	6,8		4	1	6,8
4	2	4,6		4	2	4,6
4	3	10,1		4	3	10,1
4	4	9,1		4	4	9,1
5	1	16,7		5	1	16,7
5	2	6,6		5	2	6,6
5	3	4,3		5	3	4,3
5	4	49,4		5	4	49,4
5	5	28,1		5	5	28,1
5	6	10,6		5	6	10,6
5	7	4,4		5	7	4,4
5	8	4,6		5	8	4,6
5	9	3,0		5	9	6,7
5	17	3,6	Nueva, corresponde con	"	"	
5	10	5.676,3		5	10	5.676,3
5	11	1.736,3		5	11	1.753,6
5	18	10,2	Nueva, corresponde con	"	"	
5	19	7,1	Nueva, corresponde con	"	"	
5	12	7,7		5	12	7,7
5	13	2,0		5	13	2,0
5	14	6,2		5	14	6,2
5	15	3.669,6		5	15	3.669,6
5	16	16,3		5	16	131,3
5	20	28,4	Nueva, corresponde con	"	"	

Cuadro nº 1: Comparación seccionados 1991 y 1996

Seccionado 96			Observaciones	Seccionado 91		
Distrito	Sección	Área (Has)		Distrito	Sección	Área (Has)
5	21	86,6	Nueva, corresponde con	"	"	
6	1	15,8		6	1	15,8
6	2	51,6		6	2	51,6
6	3	2.496,4		6	3	2.496,4
7	1	476,7		7	1	476,7
7	2	6,2		7	2	6,2
7	3	6,3		7	3	6,3
7	4	3.082,5		7	4	3.102,1
7	13	19,6	Nueva, corresponde con	"	"	
7	5	313,7		7	5	334,0
7	14	20,3	Nueva, corresponde con	"	"	
7	6	4.995,7		7	6	4.995,7
7	7	7,7		7	7	7,7
7	8	94,7		7	8	94,7
7	9	8,6		7	9	8,6
7	10	23,7		7	10	42,6
7	15	18,8	Nueva, corresponde con	"	"	
7	11	14,6		7	11	29,2
7	16	14,5	Nueva, corresponde con	"	"	
7	12	4,1		7	12	8,7
7	17	4,6	Nueva, corresponde con	"	"	

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

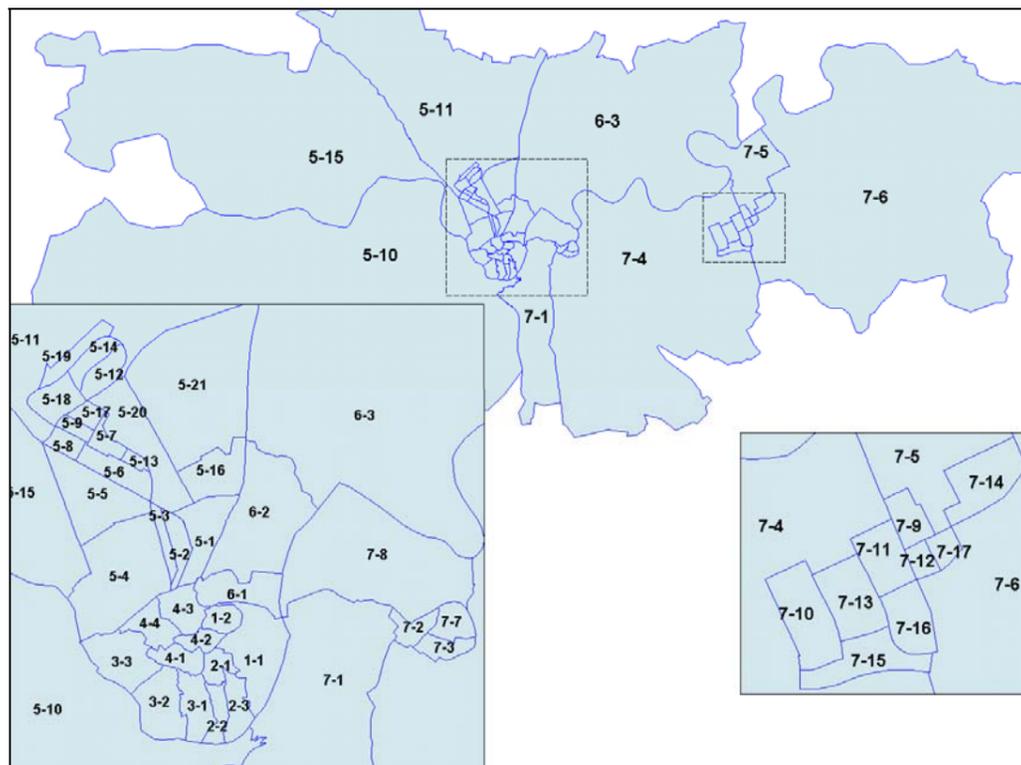


Gráfico nº 2: Seccionado censal de 1996, con numeración Distrito-Sección

La diferencia fundamental entre los Padrones y los Censos es que aquellos únicamente ofrecen información demográfica básica, es decir, habitantes por edad y sexo, mientras que los Censos, como se ha señalado, ofrecen multitud de datos de la población (condición socioeconómica, nivel de estudios, etc.), además de características de los hogares, viviendas, etc.

La información censal y padronal se ha utilizado para la realización del análisis de población y vivienda incluido en el presente documento. Como se señala en dichos apartados, además de realizar la correspondencia entre ámbitos del 91 y del 98, y dado que el seccionamiento estadístico abarca por principio la totalidad del término municipal, ha sido preciso reajustar los límites del seccionado para excluir los territorios que carecen en realidad de asentamientos humanos significativos, ajustando el ámbito espacial a los barrios o núcleos realmente existentes. El objetivo perseguido es poder extraer características demográficas, socioeconómicas y habitacionales de ámbitos urbanísticos concretos, que ayuden a definir el perfil sociológico de los distintos barrios o distritos, si bien con la limitación inherente a las propias unidades estadísticas, que, como es bien sabido, no se delimitan con criterios de homogeneidad social o morfológica, sino meramente funcionales desde el punto de vista estadístico.

3. Las actualizaciones municipales de altas y bajas, con una frecuencia de actualización anual o mayor. Es una información muy actualizada pero aporta poco valor añadido a efectos de análisis con respecto al padrón del 98, presentando en cambio la dificultad de localizar espacialmente con precisión los cambios en la delimitación del seccionado respecto a aquel.

Como conclusión en este apartado, se puede decir que la información ha sido obtenida con relativamente facilidad de la fuente primaria (INE), que el soporte digital y formato en que se ha entregado (los datos a partir del 91) permiten su explotación ágil y eficiente, y que solo cabe lamentar que no se vaya a poder utilizar, por un desfase temporal escaso pero ineludible, la información que habrá de generar el nuevo censo que se va a comenzar a realizar en esta año 2001.

Tal como se ha señalado, el otro tipo de información estadística requerido se refiere a la actividad urbanística, fundamentalmente licencias de obras concedidas, licencias de primera ocupación y de apertura, infracciones, etc.

4.5.2.4. Datos de actividad urbanística

A este respecto, se han podido obtener una base de datos informatizada de licencias municipales, desde el año 1988, en formato MS Access. Dicha base de datos está descompuesta en tablas, entre las que tienen especial interés para este trabajo las correspondientes a Obras, que están organizadas por año. Estas tablas contienen los siguientes campos: "Año" (se supone que es el año de solicitud de la licencia), "Descripción" (literal describiendo el contenido de la licencia), "Ubicación" (literal con dirección de la obra), "Observaciones" (literal con comentario sobre la documentación aportada, o su estado de tramitación), "Signatura" (código numérico), "Descriptores" (palabras clave).

Los campos citados no están codificados, de forma que permitiera cualificar la obra en cuestión y discriminar obra mayor de menor, obras de demolición, etc. Esto sin embargo se refleja parcialmente, de forma no estandarizada o codificada, en el campo de "Descripción" que, obviamente, está concebido más para ser leído que para ser procesado informáticamente.

Lamentablemente, el campo citado (Descripción), en el que se supone debería contenerse la información relativa a las obras objeto de la licencia, además de no estar codificado de forma estandarizada para su explotación informática, contiene en muchos casos información incompleta o ambigua como "Ejecución de edificio de viviendas" (sin especificar el número de viviendas) o simplemente "Ejecución de obras". Lógicamente, a efectos estadísticos, esta información resulta inadecuada, cuando simplemente con una más metódica grabación de los datos, sin un esfuerzo significativamente superior, la información obtenida sería mucho más útil.

Lo mismo sucede en parte con los datos de localización (Ubicación) de las obras objeto de la licencia, los cuales podrían mejorarse notablemente desglosando en distintos campos el nombre de la calle, el número de esta, el barrio, el polígono o ámbito urbanístico (cuando proceda incluirlo), etc., a efectos de una más eficiente explotación informática.

Por último, los ficheros mencionados parecen corresponder con licencias solicitadas en general, si se atiende a expresiones, que figuran en el campo de Observaciones, como "PENDIENTE APROBAR PROYECTO DE REPARCELACIÓN", "PENDIENTE INFORME OTM 29-4-99", "PENDIENTE DICTAMEN COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO", etc. En todo caso, en ellos no figura claramente el dato de si la licencia ha sido concedida o no en la fecha de grabación del dato, o en otra fecha posterior. De hecho tampoco parece posible rastrear si una licencia solicitada en una fecha determinada, que aparecería reflejada en el fichero del año correspondiente, coincide con la concesión de la misma que podría figurar en el mismo fichero con fecha posterior, o en el fichero de un año posterior. Si el expediente tuviera una misma clave a lo largo de toda su tramitación esto podría hacerse, siempre que dicha clave figura en los archivos, lo que no es el caso.

A pesar de todo se ha realizado la explotación de los datos, mediante un esfuerzo significativo de análisis de los mismos, incluida la búsqueda por cadenas de caracteres que definen la obra (palabras como “vivienda”, “demolición”, “adaptar”, “reforma”, etc.), aunque sujeto a los errores derivados de la propia ambigüedad de la información (ausencia en muchos casos del número de viviendas o locales, etc.). Se ha conseguido así extraer una aproximación a las licencias de obra mayor tramitadas, así como al número de viviendas y locales que dichas licencias incluyen, por año, así como su localización en plano, al menos en ámbitos urbanísticos (barrios o unidades homogéneas).

Esta información se refleja en el apartado 4.2.2 (Hipótesis de crecimiento) del presente informe.

Es de desear que de cara al futuro, en beneficio de la propia información municipal, se pueda mejorar la forma en que se recoge y conservan los datos sobre actividad inmobiliaria en el municipio.

4.5.2.5. Información municipal

Además de la información estadística anterior, existen otros tipos de información requerida o conveniente para un diagnóstico urbanístico correcto, la cual se señalaba en la nota enviada el 26/01/01 a los servicios técnicos municipales por este Equipo Redactor, la cual se adjunta al presente informe.

La situación actual de la información solicitada en dicha nota es la siguiente:

Planeamiento de desarrollo:

Se ha realizado el análisis previsto por parte de este Equipo Redactor, tal como se refleja en el apartado 4.1.2 (Estado actual del planeamiento) de este informe. No obstante, tal como se ha señalado en el apartado 5.1 (Necesidades de información cartográfica), queda pendiente la labor de ajuste de los ámbitos de planeamiento volcados sobre la cartografía digital oficial, lo que se ha hecho por el Equipo Redactor sin supervisión o revisión de los servicios técnicos municipales.

Planes de inversión/Actuaciones urbanísticas:

Se ha obtenido información respecto a alguna de las principales actuaciones programadas, concretamente, el trazado de la autovía de Castilla-La Mancha, en el tramo Torrijos-Toledo, y las conexiones complementarias a este (puente y acceso a la C-502).

Se conocen parcialmente los proyectos correspondientes a la autopista de peaje Madrid-Ocaña y al tren de alta velocidad Madrid-Toledo, sin disponer de trazados precisos.

Se dispone de la ordenación prevista (en tramitación) en operaciones urbanas de cierto alcance como “Vega Baja”, “Circo Romano”.

Sería necesario realizar una revisión/actualización con los servicios técnicos municipales para poner al día la totalidad de planes y proyectos de diferente procedencia que se encuentren en preparación, afectando al término municipal de Toledo.

Licencias:

Se ha comentado en el punto anterior (Información estadística – Ficheros informatizados de licencias municipales).

Equipamientos públicos:

No se ha obtenido hasta la fecha la información solicitada a los servicios municipales. Se desconoce el estado de dicha información: Soporte documental, grado de actualización y detalle, etc.

Esta información, aunque también deber ser utilizada por el Equipo Redactor, deberá concretarse y canalizarse fundamentalmente de cara a uno de los trabajos complementarios previstos y descritos en el presente informe (apartado 3.2.3, Necesidades de nuevos trabajos: Población, integración social y calidad de vida).

Censo de actividades:

Se dispone únicamente el censo de actividades del IAE, a partir de los anuarios de la Cámara Oficial del Comercio y la Industria de Toledo. Sería conveniente contrastar estos datos con los disponibles en el Ayuntamiento.

Trabajos previos:

Tal como se ha señalado en el apartado correspondiente a la valoración de los diferentes trabajos previos a la Revisión del PGOUT encargados por el Ayuntamiento, se dispone de los trabajos citados, en todos los casos en papel. La consecución de los datos informatizados correspondientes, especialmente necesaria en los casos de Medio Físico y Actividades Comerciales, no ha sido posible. Concretamente, el primero supone, en lo que se refiere al grafiado de las unidades medio-ambientales, una complejidad y esfuerzo material muy importantes, trabajo que habiendo sido ya realizado sería en buena parte desaprovechado para la elaboración del nuevo POMT en el caso de que definitivamente no se obtenga la información digitalizada en formato vectorial²⁷. Hay que tener en cuenta que dicha información es necesaria no únicamente para completar el diagnóstico urbanístico, sino de cara a la fase propositiva y normativa.

Presupuestos municipales:

No se dispone aún de esta información, si bien su necesidad no resulta tan perentoria como el resto de aspectos analizados.

²⁷ Se suministró una versión “informática” en formato PDF, que carece de utilidad en la perspectiva de construir el sistema de información geográfica del POMT.

Infraestructuras básicas:

Al igual que sucede con los Equipamientos Públicos, no se ha obtenido hasta la fecha la información solicitada a los servicios municipales y se desconoce el estado de dicha información: Soporte documental, grado de actualización y detalle, etc.

Asimismo esta información, aunque también deber estar disponible para el Equipo Redactor, fundamentalmente se utilizará para la realización de uno de los trabajos complementarios previstos y descritos en el presente informe (apartado 3.2.5, Necesidades de nuevos trabajos: Metabolismo Urbano de Toledo).

Cabe añadir a lo anterior la necesidad de información sobre el patrimonio municipal de suelo, del cual se ha proporcionado por los servicios técnicos municipales una versión no actualizada, en papel.

4.5.2.6. Información cualitativa

Por último, hay que hacer referencia a otra información, normalmente no estandarizada ni reflejada documentalmente que apunta a aspectos como los siguientes:

- * Mercado de suelo

Se trata de detectar aspectos como: Demanda y oferta de los distintos tipos de suelo; precios según usos y tipologías (comparación con municipios limítrofes); tipología empresarial en el sector inmobiliario en Toledo

- * Asociacionismo y reivindicaciones urbanísticas

Entidades sociales, culturales y profesionales activas en materia urbanística. Principales temas de debate. Reivindicaciones de carácter general, sectorial y local.

Para poder abordar estos aspectos será necesario realizar un plan de prospección o sondeo de grupos de opinión y/o expertos, que se refleja en el Programa de Trabajo incluido en el presente informe (apartado 7.2: Plan de contactos, contraste y participación).

4.5.2.7. Otros aspectos

Cartografía catastral.: Hay que aclarar si se va a disponer de parcelario catastral, en virtud de un convenio Delegación de Catastro/Ayuntamiento, que, según informaciones recogidas en la Delegación se iba a actualizar en estas fechas. Esta cartografía no urge todavía, pero conviene poner en marcha el tema para que pudiera estar resuelto de cara a la preparación del documento de Aprobación Inicial.

5. PLAN DE TRABAJO

5.1. Situación actual de elaboración del Plan

En el momento de presentación del presente documento ha transcurrido un periodo de unos 6 meses de trabajo de elaboración del Plan, los cuales se han invertido principalmente en el análisis de los estudios previos y la recolección de la información urbanística básica, tal como se refleja en los anteriores apartados 3.1 y 4.

Se puede afirmar que se ha recabado la información que podría denominarse vital para el diagnóstico urbanístico, si bien existe otra información, que se ha señalado en los apartados correspondientes (3.2 y 4.5), que se considera también necesaria para alcanzar unas cotas óptimas de precisión y calidad en la elaboración de las propuestas.

5.2. Fase siguiente de trabajo

En la actualidad se puede afirmar que existe un conocimiento preliminar de la realidad urbanística de Toledo como para acometer la fase siguiente que debe constar de dos procesos paralelos:

- Por una parte la elaboración de un esquema propositivo preliminar, equivalente a lo que tradicionalmente se ha considerado un Avance de Ordenación, y que en el actual marco legal (LOTAU) corresponde al “Documento para la Concertación Interadministrativa” (DCI). Documento que establezca el modelo territorial, las determinaciones urbanísticas fundamentales como la clasificación del suelo y los sistemas generales, así como las operaciones urbanísticas singulares o emblemáticas, aunque sea a nivel básico.
- Por otra parte, la elaboración de los estudios complementarios propuestos en el presente documento.

El sentido de esta fase es la de concluir con un doble instrumento de contraste que puede someterse al escrutinio público: Por una parte una propuesta que supone una apuesta ante la sociedad; y por otra parte un conjunto de estudios monográficos que han de servir bien para completar y reforzar el diagnóstico en que se apoya la propuesta, bien para cuestionar, redimensionar o matizar esta con otros aspectos o prioridades.

La importancia de mantener esta doble vía de trabajo obliga a la contratación inmediata de los estudios paralelos, pues en caso contrario se dificultaría la incorporación de los resultados de los mismos al Plan.

5.3. Elaboración del DCI

Para la elaboración del DCI el punto de partida será la discusión en torno al presente documento previo con los servicios técnicos y representantes municipales. Tal como se ha señalado en la Introducción, uno de los resultados perseguidos por este documento es el de generar una reflexión entre el Equipo Redactor y el Ayuntamiento que sienta las bases para la confección del Avance.

Una vez definidas las líneas maestras y alcance del DCI, se elaborará un borrador que, de cara a cumplir el Cronograma adjunto, deberá ser presentado al Ayuntamiento hacia finales del mes de Febrero 2002, con el fin de que el documento como tal pueda presentarse a finales de Abril 2002.

5.4. Elaboración de los estudios complementarios

La coordinación de estos estudios se realizará por el Equipo Redactor, lo que asegurará el conocimiento directo e inmediato de los avances de información y resultados que estos vayan produciendo, así como su toma en consideración en la elaboración del Plan.

Otros instrumentos auxiliares

En esta fase debe también valorarse por parte del Ayuntamiento la oportunidad de poner en marcha los dos instrumentos paralelos al Plan:

- Diseñar el sistema de creación y funcionamiento del Observatorio Urbano de Toledo, tal como se ha descrito en el apartado 2.2.
- Establecer la estructura municipal (o bajo supervivencia municipal) de participación.

5.5. Cronograma

Se adjunta cronograma estimado de elaboración del Plan.

CAPÍTULO 6: BIBLIOGRAFÍA

6. BIBLIOGRAFÍA

- Alfonso Parejo Luciano, Derecho Urbanístico de Castilla – La Mancha, Instituto Pascual Madoz, Marcial Pons, Madrid 1999.
- Ahedo Alvarez Ignacio J., El Urbanismo del Término Municipal de Toledo en el siglo XX. Planeamiento, Gestión y Análisis, Beca de Investigación 1991, Delegación de Toledo, 1992 Toledo.
- Ahedo Alvarez Ignacio J., Informe – Propuesta para la Revisión del PGMOU, octubre 19994.
- Base Cartográfica 1:5000 y 1:1000 en Autocad, archivos dwg., Ayuntamiento de Toledo, 1998.
- Base de Datos de Licencias de Construcción y de Actividades, Ayuntamiento de Toledo, Toledo 2001.
- Busquets Joan, Toledo y su futuro – El Plan Especial del Casco Histórico, Ayuntamiento de Toledo, Toledo 2000.
- Cámara de Comercio de Industria de Toledo, Toledo en Cifras 1998, Estudios Cámara 1999.
- Cámara de Toledo, Toledo en Cifras 1999, Serimo 2000.
- Cámara de Toledo, Toledo en Cifras 2000, Cámara Oficial de Comercio e Industria de Toledo, Bremen 2001.
- Cartografía Rústica, Ministerio de Hacienda, Gerencia Territorial del Catastro Toledo, julio 2001.
- Del Cerro Malagón Rafael, Toledo – La magia de tres culturas, Límite Visual, Madrid 1998.
- Ebrero Plaza Jaime, Estudio y Propuesta de Ordenación y Control Ambiental Previo a La Revisión Del Plan de Ordenación Urbana de Toledo, julio 2000.
- ETT, Estudio de Circulación previo a la Revisión del Plan General de Toledo, diciembre 1999.
- Ezquiaga, Arquitectura, Sociedad y Territorio S.L., Estudio de Urbanismo Comercial previo Revisión al Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, 1999.
- González Juan Barrado. Estudio Creación Área Metropolitana de Toledo, 1994. Normas Urbanísticas, Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, febrero 1986.
- Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Memoria, Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, Febrero 1986.
- Ortofotografías del término municipal de Toledo, Ayuntamiento de Toledo 1998.
- Población de los Municipios Españoles, Revisión del Padrón Municipal a 1 enero de 1998, y series censales desde 1900, Instituto Nacional de Estadística, Madrid.
- Porres Julio, Planos de Toledo, Instituto Provincial de Investigaciones y Estudios Toledanos, Diputación Provincial, Toledo 1989.
- Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, febrero de 1986.
- Rubio Marín Tomás, Estudio de Análisis del PGMOU de Toledo Propuestas para su Revisión, 1998.