

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TOLEDO**

**TOLEDO 2007**

**DOCUMENTO 2008**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## **1 INTRODUCCIÓN**

### **1.1 LA REVISIÓN DEL PLAN VIGENTE**

### **1.2 EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

#### **1.2.1. El procedimiento de Información Pública y el Documento de Aprobación Definitiva**

#### **1.2.2. Los documentos desarrollados en el proceso de elaboración del POM**

### **1.3 FINALIDAD Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO**

### **1.4 EL PUNTO DE PARTIDA**

#### **1.4.1. Horizonte temporal**

#### **1.4.2. Dinamismo Territorial**

#### **1.4.3. Horizonte físico el Entorno Metropolitano**

#### **1.4.4. Horizonte económico: Factores de desarrollo**

#### **1.4.5. Horizonte poblacional y dimensionamiento del crecimiento residencial**

#### **1.4.6. Criterios Urbanísticos**

#### **1.4.7. Puntos de Apoyo**

## **2 MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO**

### **2.1 EL POM COMO INSTRUMENTO DE DESARROLLO**

#### **2.1.1. Directrices básicas del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio (OE)**

### **2.2 OBJETIVOS**

#### **2.2.1. Diseñar una ciudad Unitaria y cohesionada, integrando las partes en el Todo y mejorando los sistemas estructurantes**

##### **2.2.1.1. Proyectar los nuevos crecimientos para llenar los vacíos del discontinuo urbano que hoy es Toledo y ampliar la ciudad con un nuevo criterio de continuidad**

###### **2.2.1.2. Fortalecer la red de conexiones existentes y mejorar la movilidad**

###### **2.2.1.3. Articular un sistema de espacios libres y dotacionales**

###### **2.2.1.3.1. El Parque Fluvial del Tajo**

###### **2.2.1.3.2. Parques Periurbanos**

##### **2.2.1.4. Crear una red de áreas de centralidad adecuada a las demandas sociales de los distintos barrios**

#### **2.2.2. Diseñar un modelo de Ciudad sostenible**

##### **2.2.2.1. Crear una oferta adecuada de suelo**

###### **2.2.2.1.1. El suelo residencial, elemento central del Plan**

###### **2.2.2.1.2. Suelo para actividades económicas**

**2.2.2.1.2.1 El suelo Industrial**

**2.2.2.1.2.2 El suelo terciario**

**2.2.2.2. Promover un adecuado modelo de Poblamiento**

**2.2.2.3. Mejorar el metabolismo urbano**

**2.2.2.4. Incrementar la calidad de vida**

**2.2.3. Compatibilizar Modernidad y Monumentalidad**

**2.2.3.1. Coherencia entre desarrollo y conservación**

**2.2.3.2. Preservación del patrimonio monumental y cultural**

**2.2.3.2.1. Catálogo Monumental (CAT) y Carta Arqueológica**

**2.2.3.2.2. Protección del patrimonio ecológico del municipio**

**2.2.3.3. El turismo valor central de Toledo como ciudad Monumental**

**2.2.3.4. La Universidad como motor de desarrollo**

**2.3 ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL POM**

**3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

**3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**3.1.1. La clasificación, determinación fundamental del planeamiento general**

**3.1.2. Criterios y objetivos de la clasificación**

**3.2 SUELO URBANO (SU)**

**3.2.1. Delimitación y categorías del Suelo Urbano**

**3.2.2. Tratamiento de la ciudad existente**

**3.2.3. Planeamiento incorporado**

**3.2.4. El Casco Histórico de Toledo**

**3.2.5. Los Cigarrales. La Redacción del Plan Especial**

**3.2.6. Figuras de planeamiento en suelo urbano**

**3.3 SUELO URBANIZABLE (SUB)**

**3.3.1. Criterios de delimitación**

**3.3.2. Sectorización**

**3.4 SUELO RUSTICO (SR)**

**3.4.1. Clasificación y categorías de Suelo Rústico (SR)**

**3.4.2. Localización de los Suelos Rústicos**

**3.5 LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

**3.5.1. Los Sistemas Generales (SG) en el POM**

**3.5.2. La red de espacios públicos y dotaciones comunitarias del POM**

**3.5.3 Otros grandes equipamientos de la ciudad**

**3.5.4 El sistema de infraestructuras viarias**

3.6 CRITERIOS DE APLICACIÓN

**3.6.1.Suelo Urbano (SU)**

**3.6.2.Suelo Urbanizable (SUB)**

**3.6.3.Suelo Rústico (SR)**

**3.6.4.Sistemas Generales (SG)**

3.7 OPCIONES ALTERNATIVAS

**4 CUADROS RESUMEN DEL PLAN**

4.1 UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO (UA)

4.2 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE (S)

4.3 SISTEMA GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS (SG)

4.4 SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES (SG)

**5 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL POM**

5.1 FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

**5.1.1. Planes Especiales (PE)**

**5.1.2. Planes Parciales (PP)**

**5.1.3. Los Estudios de Detalle (ED)**

5.2 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

**5.2.1.Gestión mediante Programas de Actuación Urbanizadora (PAU)**

**5.2.2. Unidades de Actuación (UA)**

**6 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES LEGALES**

6.1 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU)

6.2 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES EN SUELO URBANO

**6.2.1. Edificabilidad en Suelo Urbano**

**6.2.2. Estándares de zonas verdes (ZV)**

**6.2.3. Estándares de calidad urbana para otras dotaciones**

6.3 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES EN SUELO URBANIZABLE

**7. LAS REDES DE INFRAESTRUCTURASY SERVICIOS URBANOS: ESTADO ACTUAL Y PREVISIONES DE DESARROLLO O TRANSFORMACIÓN.**

7.1. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO.

**7.1.1.Descripción de la red principal.**

**7.1.2.Condicionantes de estado y funcionamiento.**

**7.1.3.El desarrollo de la red de abastecimiento en el POM.**

**7.2. INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACION.**

**7.2.1. Descripción de la red principal.**

**7.2.2. Condicionantes de estado y funcionamiento.**

**7.2.3. El desarrollo de la red de abastecimiento en el POM.**

**7.3. INFRAESTRUCTURAS DE LA RED ELECTRICA DE ALTA Y MEDIA TENSIÓN.**

**7.3.1. Descripción de la red principal.**

**7.3.2. Condicionantes de estado y funcionamiento.**

**7.3.3. El desarrollo de la red de abastecimiento en el POM.**

**7.4. INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DE GAS.**

**7.4.1. Descripción de la red principal.**

**7.4.2. Condicionantes de estado y funcionamiento.**

**7.4.3. El desarrollo de la red de abastecimiento en el POM.**

**7.5. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES**

**7.5.1. Descripción de la red principal.**

**7.5.2. Condicionantes de estado y funcionamiento.**

**7.5.3. El desarrollo de la red de abastecimiento en el POM.**

**8. RESUMEN DE COSTES BÁSICOS DE URBANIZACIÓN DEL POM Y DE SISTEMAS GENERALES (SG).**

**8.1. CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA VALORACION DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.**

**8.1.1. Cálculo del coste de urbanización de los Sistemas Generales Viarios**

**8.1.2. Cálculo del coste de urbanización de grandes infraestructuras de servicios urbanos**

**8.2. RESUMEN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN DEL POM DE TOLEDO**

**ANEXOS.**

**Estudio hidráulico del Tajo**

**Prioridades de desarrollo de los Sectores (PP) del Plan de Ordenación Municipal en suelo urbanizable. Programación y Condiciones de Desarrollo**

**Estudio de viabilidad previa de los principales nudos y enlaces de la red viaria**

**Estudio de Movilidad para personas con movilidad reducida**

**Estudio de intersecciones Anexo de viarios tipo del POM**

**Anexo de viarios tipo del POM**

# MEMORIA

# 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1. LA REVISIÓN DEL PLAN VIGENTE.

El objetivo de esta Memoria es realizar la justificación y descripción del modelo urbanístico y territorial para el conjunto del término municipal, en cumpliendo las determinaciones que para ello establece el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de ordenación del territorio y de la actividad urbanística, en adelante **TRLOTAU**.

Con arreglo a esta ley, el nuevo Plan recibe la denominación de **Plan de Ordenación Municipal**, por lo que en el texto se utilizará normalmente el acrónimo **POM** para referirse a dicho nuevo planeamiento general.

El vigente **Plan General de Ordenación Urbana de Toledo**, anterior a la aprobación de esta ley, se elaboró por decisión de su Ayuntamiento y fue aprobado definitivamente el 10 de Noviembre de 1986 por la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

La necesidad de desarrollar un nuevo Plan de Ordenación Municipal se apoya por una parte en la obligación de adaptar el planeamiento general a la actual legislación urbanística (**Ley estatal 6/1998**, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y, en el plano autonómico, la mencionada TRLOTAU), y por otra parte en la evolución de la ciudad y sus demandas en el transcurso de los últimos 21 años (1986–2007).

Efectivamente, el TRLOTAU y su Reglamento de Planeamiento han supuesto un **cambio importante de marco normativo**, a escala autonómica, para el planeamiento en su conjunto, y en particular para el de rango municipal, cambio que es preciso traducir y aplicar al caso de Toledo. Simultáneamente, las previsiones del Plan vigente puede decirse que han sido ya superadas por la realidad, en el sentido de un claro **agotamiento del modelo propuesto** por el mismo, en términos, particularmente, de disponibilidad de Suelos Urbanizables para los diferentes usos y especialmente para el residencial.

Así mismo se plantea con creciente urgencia la necesidad de abordar diferentes **déficit urbanísticos** que han sido detectados en el proceso previo de elaboración del presente Plan, reflejados en los anteriores documentos producidos, déficits que no es posible resolver satisfactoriamente con el Plan vigente, ni recurriendo a modificaciones puntuales del mismo.

Toledo está, además, inmerso en un proceso **de cambios en su entorno**, especialmente en lo relativo a las **infraestructuras de acceso y comunicaciones**, pero también por el

surgimiento de importantes actuaciones dotacionales, en ejecución o en preparación, todo lo cual supone una transformación de facto del modelo territorial definido en el vigente Plan General, modelo al que es necesario dotar de la necesaria coherencia y equilibrio.

En términos generales puede afirmarse que se dan las condiciones para **un salto cualitativo de la ciudad y la sociedad de Toledo**, en el dinámico marco del espacio económico central de la península, apoyado en su liderazgo regional y su prestigio monumental y cultural como ciudad declarada Patrimonio de la Humanidad. Toledo se enfrenta, pues, a través de este nuevo Plan, al diseño de una ciudad para el futuro, planteándose nuevos desafíos que trascendiendo su escala y proyección actuales, le sitúen plenamente en el siglo XXI.

Y, por último es evidente que desde la elaboración del actual Plan General vigente ha habido una **evolución cultural** en nuestro país, y a escala internacional, que se manifiesta también en términos de criterios y prioridades urbanísticas, particularmente en todo lo que se deriva de las preocupaciones por la **sostenibilidad medioambiental de los modelos urbanísticos**, lo cual constituye otro factor que aconseja la revisión del planeamiento municipal.

En consecuencia, este documento establece un modelo de desarrollo urbanístico acorde con las actuales necesidades de suelo para los diferentes usos y actividades, así como con los nuevos criterios ambientales y territoriales, configurando un nuevo modelo territorial capaz de guiar la transformación urbana de Toledo en un horizonte temporal amplio, teniendo siempre presente el valor arqueológico y patrimonial de la ciudad existente y heredada.

## **1.2. EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA.**

### **1.2.1. El procedimiento de Información Pública y el documento de Aprobación Definitiva**

Esta Memoria Justificativa corresponde al **“Documento de Aprobación Definitiva”** una vez concluida la **fase de Información Pública del POM**, cuyo periodo de exposición y recepción de alegaciones tuvo lugar inicialmente en los meses de Abril y Mayo de 2005, con dos ampliaciones posteriores. Simultáneamente el documento fue enviado a los municipios colindantes, a las Administraciones y a los Organismos para la emisión de los correspondientes informes de concertación. Una vez recibidos estos informes y el definitivo de la D.G. de Urbanismo se han introducido los cambios consecuencia de dichos informes en este documento.

El TRLOTAU define en su título II, con carácter general, y en el artículo 36 en el caso específico de los Planes de Ordenación Municipal el procedimiento a seguir. En concreto, dicho artículo señala que:

*1. "Durante la redacción técnica de los planes, la Administración que los promueva realizará consultas con otras Administraciones o entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, reflejando su resultado en el documento elaborado".*

*"Tratándose de Planes de Ordenación Municipal, será preceptivo realizar, para la preparación de la concertación interadministrativa, consultas con los Municipios colindantes y con las Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados y, en especial, cuando el estado de su instrucción permita identificar sus determinaciones básicas y estructurales, con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y, en su caso, con los Planes de Ordenación del Territorio en vigor".*

*2. "Concluida la redacción técnica del Plan, la Administración promotora del mismo, lo someterá simultáneamente a":*

*A. "Información pública por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de la Comunidad y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Durante ella, el proyecto diligenciado del plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Municipio o Municipios afectados por la ordenación a establecer".*

*B. "No será preceptivo reiterar este trámite en un mismo procedimiento, ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, bastando que el órgano que otorgue la aprobación inicial la publique en la forma establecida en el párrafo anterior y notifique ésta a los interesados personados en las actuaciones".*

*C. "Informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos"*

*D. "Dictamen de los Municipios colindantes al que promueva el plan en los supuestos que reglamentariamente se determinen, salvo que se hubiera alcanzado con éstos previamente acuerdo sobre el contenido de la ordenación a establecer."*

Durante esta fase se llevó a cabo la exposición del documento de Información Pública expuesto entre Abril y Mayo de 2005 , que fue completado con las posteriores informaciones públicas que han sido requeridos por la Comisión Regional de Urbanismo. Esta se desarrolló durante un mes de acuerdo al TRLOTAU. Se recibieron numerosas alegaciones que se resumen en el listado al final de este apartado.

Simultáneamente se ha realizado un proceso de recogida de los correspondientes informes de Ayuntamientos, Administraciones y Organismos, y se ha llevado a cabo su tratamiento, para su incorporación posterior a este documento de Aprobación Definitiva.

Tras esta fase se ha sometido el documento de Información Pública, con las alegaciones e informes presentados, junto con las correspondientes propuestas de resoluciones de alegaciones y resultado de los informes a las comisiones permanentes ordinarias de urbanismo, infraestructuras y medio ambiente del Ayuntamiento de Toledo, que las han resuelto y aprobado en Pleno.

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento Pleno ha resuelto sobre su Aprobación Inicial, con introducción de las modificaciones que ha estimado oportunas, y lo remite a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su Aprobación Definitiva. Tras el informe de ésta y la incorporación de las modificaciones derivaba de sus informes y de los solicitados a otros organismos por ésta se aprobó definitivamente el POM de Toledo el 23 de Marzo de 2007.

Resultado de todo ello es este "**Documento de Aprobación Definitiva**" aprobado la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

Se presentan a continuación el listado las alegaciones e informes de administraciones y organismos que se han recibido, tanto durante el periodo de información pública para las primeras, como en el de concertación interadministrativa para los segundos:

**INFORMACION PUBLICA DEL POM ALEGACIONES RECIBIDAS (PRIMER PERIODO)**

1. Plataforma de afectados de la Autovía de Castilla La Mancha
2. Vecinos de Parque Nara del barrio de Buenavista
3. Dña. Francisca García García de LA Alberquilla Oeste.
4. Alberto Gallardo Alamillo. Montesión 1
5. Joaquín Granel Delgado. Montesión
6. Alfredo Alguacil Martín. Taller de Arroyo Aserradero
7. María del Valle Gómez Gómez Cigarrales
8. Don Aniceto Abad de Miguel. Maristas de Toledo
9. Cervantes Martínez S.L. Parcela 32.1. del Sector 3
10. Desarrollos Comerciales, Sociales y Deportivos S.L., UU nº 30 de Carrasco.
11. Comunidad de propietarios Parcela 22 de Buenavista
12. Cigarrales de la Sisa S.A.
13. Cigarrales de la Sisa S.A.
14. Áridos Velilla S.A.
15. Promociones San Martín S.L.
16. Fargrec Inmo S.L.
17. Antonio Clamagirand Sánchez
18. Majazala S.L.
19. Empresa Municipal de Vega Baja
20. José Luís Gutiérrez García y Dña. Margarita Villanueva Rodríguez
21. Neumáticos Guty
22. Iniciativas Toledanas S.L.
23. Iniciativas Toledanas S.L.
24. Graveras Auxiliares de la Construcción S.L.
25. Maria Jesús Alarcón Carrasco
26. Franco Martín Martín y Pilar Gómez Colino
27. Francisco Sánchez Rodríguez
28. Francisco Sánchez Gómez
29. Hermanos Paniagua Martín
30. Don Félix López Aguilera Tercorbe S.A.
31. Manuel Antonio Zárate Martín.
32. Antonio Urban Pinel.
33. Manuel Pérez Fernández (Grelca S.L.)
34. Gaspar Samper Gilabert (dragados S.A.)
35. Asociación de arqueólogos de la provincia de Toledo.
36. Fermín González Sanz (Doalca SA., Almamun 21 S.L, Alquadir 21 S.L., Galafre 21 S.L. Mainete S.L.)
37. Juan Carlos García Rivera García.
38. Francisco García Martín.

39. Francisco García Martín.
40. Francisco García Martín.
41. Francisco García Martín.
42. Luís García Borja y Ceferino Ares Rodríguez (agropecuaria MOPE).
43. Blas Aparicio Rodríguez (Desarrollos comerciales, sociales y deportivos S.L.)
44. Antonio de La Azuela Pérez.
45. Demarcación de Toledo del Colegio de Castilla La Mancha.
46. Ceferino Ares Rodríguez (agropecuaria MOPE).
47. José Echevarría Ledesma (El Redil de Calabazas S.L.)
48. Carlos Gregorio Larriba (Arnaiz Consultores) y Luis Alberto Azpilicueta Astarloa (Astarco S.A).
49. Fernando Jerez Alonso (Cámara de comercio) y Angel Nicolás García (Fedeto).
50. Jesús Corroto (Hupaco S.L.)
51. Carmen García Martín.
52. Andrés García Borja y 41 alegantes más
53. AAVV La Candelaria.
54. Begoña Elzaburu Pérez de Guzmán.
55. Gregorio Juárez Sardinero.
56. Heriberto Muñoz Ortega y 9 más.
57. Antonio Pareja ENREDADERA S.A.
58. Elisa Vaquero Como ENREDADERA S.A.
59. Abel Gómez Fernández HIERROS ABEL S.L.
60. AGROPECUARIA MUÑOZ S.L.
61. Abel Gómez Fernández.
62. Daniel Díaz Ariza.
63. Juan Carlos Gómez Acebes.
64. Mariano García Alonso y Julián García Alonso.
65. Mariano García Alonso y Julián García Alonso.
66. Mariano García Alonso y Julián García Alonso.
67. Mariano García Alonso y Julián García Alonso.
68. José María San Román Aguila. TANATORIOS TOLEDO
69. Francisco Díaz Polo. MIATORR S.A.
70. Juan Ángel Díaz Polo NAVICA S.A.
71. Jesús Corroto Martín y Rafael Santamaría Trigo. GRIMO 3113 S.L.
72. Jesús Corroto Martín HUPACO S.A.
73. D. Luís García de Lora.
74. Florentino Jiménez Jiménez. Iberdrola
75. Santiago Torrejón García.
76. Esmeralda García Rojas Gómez.
77. José Miguel Agulló Romero.
78. Jaime Díaz Paz Campillos

79. Jesús Helena Soblechero UTE REPALSA SERVICAMAN.S.L.
80. Ángel Nicolás García FEDETO.
81. Jesús Mora Díaz.
82. Bienvenido Villaverde Jiménez JUVI SEGURIDAD MODULAR S.L..
83. Hermanas Montemayor Heredero.
84. M<sup>a</sup> Carmen Jiménez Yébenes
85. Javier Rituerto Zarzoso.
86. Ángel Lara Garoz.
87. Gonzalo Labrador Español.
88. TOLEGRES TOLEDO S.L.
89. Constanca Bejarano Monsalve, Constanca y Cristina Conde Bejarano y Carmen Conde Peñalosa
90. Felipe Martín Ortega.
91. Tolecampo N-401 S.L.
92. D Manuel Feito Llorente Avenida de Castilla La Mancha 3 S.L..
93. Vecinos de la urbanización Montesión
94. Jesús Corroto Martín y Rafael Santamaría Trigo.TOLEDO 96 S.L.
95. Angel Alvarez Gutierrez.
96. Santiago Abad de Castro EU-COLABORADORA OLIVAR DE LOS POZOS
97. Carlos Calvo Bretaño. Hermanos Calvo Bretaño
98. Carlos Martín Fuertes García AAVV Río Chico.
99. Luis Miguel Jumela GRAVESA.
100. Abel Gómez Fernández
101. Juan Angel Díaz Polo MIRATORRE S.A.
102. Francisco Díaz Polo, Ana Julia Tierno Morales y Juan Angel Díaz Polo
103. José Manuel Díaz Redondo RUATICAS AHIN S.A.
104. Narciso Quiles Serrano PLANTAS QUILES
105. Javier Sánchez Collado JSK PROMOCIONES INMOBILIARIAS.S.A.
106. Antonio Urban Pinel
107. Roberto Carolos Oliveros ECOLOGISTAS EN ACCION DE TOLEDO
108. Francisco Pérez Montero
109. Pablo Rivera Martín SUBCOMUNIDAD DE PROP. LOS ALCAZARES
110. Sergio Reyes RAMABUJAS S.A.
111. José Luís Rodríguez Romo CAJA DE CASTILLA LA MANCHA
112. Mario Carrascoso MARIANO CARRACOSO S.A.
113. Antonio Carrascoso Zaba y nueve más
114. Mariano Serrano Hernández
115. Antonio Trigueros Fornier
116. Miguel Ángel Ruiz Triviño
117. Real Academia de Bellas Artes de San Fernando
118. Isidro Esquiroz Rodríguez VITOLE GESTION S.L.

119. Nazario Prado López  
120. Nazario Prado López  
121. José María Sánchez Romero, Florencio Ortiz Novillo JERALFO E INVERSIONES  
POZUELO  
122. Gregorio Sánchez Rodríguez  
123. Antonio Sánchez Horneros Gómez  
124. Luis Tirso de Togores Padilla FINCAS IBERHAUS S.L.  
125. Manuel Feito Lorente TOLECAMPO N-401 S.L.  
126. José ramón Ballesteros ARTEMISA III S.A.  
127. José Manuel y Mariano Lázaro Conde  
128. Pablo Fernández Longoria y Gregorio Marañón Medina, Juan Manuel Cavero  
129. Asociación Vecinal Alcántara  
130. Minerva Aguirrebeña Olmo e Inmaculada Jiménez Moraleda  
131. María del Pilar Jiménez Moraleda  
132. Federación Local de Asociaciones de Vecinos El Ciudadano  
133. Gonzalo Chavarri Figueroa y hermanos  
134. Angel Nicolás García ASOCIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y AFINES DE TOLEDO DE  
FEDETO  
135. Francisco Miguel Gil Jérez  
136. Manuel Muñoz García SAMTHOMPSON S.L.  
137. Manuel Muñoz García NESGAR S.A.  
138. Manuel Muñoz García MUÑOGARSA S.L.  
139. Antolín García Medina CONSTRUCCIONES ANTOLÍN GARCÍA LOZOYA  
140. Antolín García Medina HERMAGE S.A.  
141. Alberto de Lucas-Felisa García Medina.  
142. Isidro Esquiroz Rodríguez INVERSIONES RENFISA S.L.  
143. María Ángeles Díaz Rodríguez, Isidro Esquiroz Rodríguez, María Angeles  
Rodríguez Hernández, Daniel Díaz Ariza  
144. Isidro Esquiroz Rodríguez INVERSIONES RENFISA S.L.  
145. Francisca Rodríguez Minaya  
146. Fidel San Román Morán EDIFICACIONES TIFAN S.L.  
147. FARMA LEPORI S.A.  
148. José Lázaro Conde y Manuel Lázaro Conde  
149. Isidro Esquiroz Rodríguez INVERSIONES RENFISA S.L.

**ALEGACIONES 2º PERIODO DE INFORMACIÓN PUBLICA AMPLIADO**

1. Marcial López Martín
2. Felipa Remedios Heredero Payo
3. Juan Marín Martín
4. Gregorio Sánchez Rodríguez
5. Joaquín Moraleda Pérez
6. Inmobiliaria Vistahermosa S.A.

**ALEGACIONES 3º PERIODO DE INFORMACIÓN PUBLICA AMPLIADO**

1. Asociación Profesional de Arqueólogos de la Provincia de Toledo
2. Agrupación de Empresarios de la Construcción y Afines de la Provincia de Toledo.
3. Astarco S.A.
4. Inmobiliaria Vistahermosa
5. Toledo Norte S-21 S.L.
6. Santhompson S.L.
7. Cámara Oficial de Comercio e Industria de Toledo
8. Gonzalo Chávarri Figueroa .

**INFORMES RECIBIDOS QUE HAN SIDO EMITIDOS POR LOS AYUNTAMIENTOS, ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS RELATIVOS AL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO.**

1. Informe general del Arquitecto Municipal del Ayuntamiento sobre el POM. (22 de marzo 2005)
2. Informe de la Policía Local. (16 de marzo 2005)
3. Informe del Arquitecto Técnico Municipal. (22 de marzo 2005)
4. Informe del Jefe de Servicio de Programación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento. (29 de marzo 2005)
5. Informe del Arquitecto Municipal Suelo Urbanizable. (6 de mayo 2005)
6. Informe de Cable Europa. (14 de enero 2005)
7. Informe de la Consejería de Cultura de la JCCM sobre la Carta Arqueológica.(22 de marzo 2005)
8. Informe de la Consejería de Urbanismo de la JCCM. (11 de mayo)
9. Informe de la Consejería de Cultura de la JCCM de Evaluación de Impacto Ambiental del POM. (12 de mayo 2005)
10. Informe del Ministerio de Fomento. Carreteras (16 de mayo 2005)
11. Informe del Ministerio de Defensa.  
Primer informe (16 de mayo 2005)  
Segundo informe (20 de mayo 2005)
12. Informe del Ministerio de Defensa.  
Tercer informe (18 de agosto 2005)
13. Informe de DG de Ferrocarriles de Fomento. (19 de mayo 2005)
14. Informe de la Consejería de Educación y Ciencia de la JCCM (28 de junio 2005)
15. Informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones (31 de mayo 2005)
16. Ayuntamiento de Bargas. (3 de Junio 2005)
17. Consejería de Medio Ambiente (Delegación Provincial). (29 de abril 2005)
18. Informe de la DG de Urbanismo de la Junta (18 de julio 2005)  
Segundo informe
19. Propuesta de las fases 1ª, 2ª y 4ª del polígono residencial de Sta. Mª Benquerencia
20. Informe de la D G del Agua de Saneamiento (5 de julio 2005)
21. Informe de la D G del Agua de Abastecimiento (8 de agosto 2005)
22. Informe del Ministerio de Cultura (29 de julio 2005) en relación al Informe de la Real Academia de Bellas Artes y Ciencias Históricas de Toledo sobre el POM  
Primer informe
23. Informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento. (3 de septiembre 2005)
24. Resolución de la D.G. de Cultura del Catálogo de Inmuebles Protegidos del POM. (27 de septiembre 2005)
25. Informe del Ayuntamiento de Burguillos (27 de septiembre 2005)

26. Recurso de Alzada del Ayuntamiento de Toledo contra la Carta Arqueológica.(25 de octubre 2005)
27. Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo. (26 de octubre 2005)
28. Informe del Ministerio de Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Tajo. (10 de noviembre 2005)
29. Informe de la DG de Patrimonio y Museos. Consejería de Cultura. (22 de noviembre 2005)
30. Comunicación de la Autopista Madrid Toledo. (24 de noviembre 2005)
31. Informe de la Consejería de Administraciones públicas de La JCCM. (22 de noviembre 2005)
32. Informe de la Consejería de Obras Públicas de La JCCM DG de Urbanismo. (24 de noviembre 2005)
33. Informe del Ministerio de Cultura. Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales. (30 de diciembre 2005) en relación al Informe de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando de Madrid sobre el POM  
Segundo informe
34. Informe del Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Toledo. (7 de septiembre 2005)
35. Informe de Izquierda Unida al POM (Marzo 2006)

**INFORMES RECIBIDOS QUE HAN SIDO EMITIDOS POR LOS AYUNTAMIENTOS, ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS RELATIVOS AL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO.**

1. Informe de la Consejería de Obras Públicas de La JCCM DG de Urbanismo. (18 de julio de 2006)
2. Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de infraestructuras y planificación. Dirección General de Ferrocarriles (28 de Agosto de 2006)
3. Ayuntamiento de Bargas. (17 de Agosto de 2006)
4. Consejería de Bienestar Social (31 de Agosto de 2006)
5. Secretaría de Estado y de Telecomunicaciones y Tecnologías de Información (4 de Agosto de 2006)
6. Informe sobre cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad del POM de Toledo de la Consejería de Bienestar Social de la JCCM (4 de septiembre de 2006)
7. Informe de la D.G. de Carreteras del Ministerio de Fomento, Demarcación de Castilla La Mancha (10 de septiembre de 2006)
8. Informe de la Consejería de Obras Públicas de La JCCM DG de Urbanismo. (10 de noviembre 2006).
9. Informe de la Consejería de Obras Públicas de La JCCM DG de Urbanismo. (26 de Marzo 2007).
10. Informe de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la JCCM (21 Marzo de 2007 )
11. Informe sobre el borrador de informe sobre el POM de toledo para la Unesco de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la JCCM (4 Junio de 2007 )

El POM de Toledo fue aprobado definitivamente por Orden de 26-03-2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, incorporándose las determinaciones de los últimos informes mencionados en el apartado anterior, así como las restantes determinaciones contenidas en dicha Orden de Aprobación.

### **1.2.2. Los documentos desarrollados en el proceso de elaboración del POM**

El proceso de elaboración del Plan de Ordenación Municipal de Toledo (POMT) es una tarea compleja y laboriosa que ha implicado numerosas reuniones de los equipos técnicos del Ayuntamiento y del equipo redactor, con las Administraciones, con diversas Asociaciones, Organismos y Colectivos, fruto del deseo de informar, colaborar y concertar con el conjunto de las Administraciones y agentes implicados en el diseño de la ciudad.

Previamente a la aprobación del presente Documento de Aprobación Definitiva, el proceso de Revisión del PGOU de TOLEDO ha dado lugar a los siguientes documentos:

#### **FASE 1: INFORMACIÓN URBANÍSTICA, DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS**

Este proceso, se inicio en el año 2001 con la redacción de los primeros documentos del proceso de información urbanística que concluyeron en la elaboración del diagnóstico urbanístico:

a) *Documento Previo* (noviembre 2001)

Establece el estado actual de la cuestión para la Revisión del Plan General de TOLEDO, con un primer esquema de intenciones y una recopilación y análisis de la información urbanística, tanto de los estudios realizados previos a la revisión, como de otros estudios y fuentes de información existentes.

b) *Documento de Bases, Criterios y Objetivos del POM* (febrero 2003)

En este se analiza más en detalle la problemática urbanística actual de TOLEDO, sus tendencias de cambio y la necesidad de una “visión estratégica” para el futuro de la ciudad. A partir de lo cual se definen ya de manera más clara los criterios, objetivos y líneas básicas de la propuesta del nuevo POM que se requiere para conformar el TOLEDO del futuro.

c) *Diagnóstico Urbano* (febrero 2003)

Redactado en paralelo al documento de “Bases, Criterios y Objetivos del POM”, el “Diagnóstico Urbano” contiene un análisis pormenorizado de los barrios y unidades urbanísticas de la ciudad, señalando las cuestiones a abordar por el POM en cada caso, y adelantando un primer borrador de propuestas de actuación.

Tras la realización de estas fases previas de información y diagnóstico, se realizó (en marzo y abril de 2003) una fase abierta de “presentación y participación ciudadana”, presentando los resultados de la información y diagnóstico urbano y el primer avance de los criterios y objetivos, tanto mediante charlas y reuniones, como a través de una exposición en el Ayuntamiento y la difusión de dicha documentación en Internet.

La finalidad de este proceso participativo fue someter estos primeros trabajos a debate, tanto en el seno del Ayuntamiento, como con el conjunto de la sociedad toledana y las instituciones estatales o autonómicas con algún grado de implicación en el proceso. Los resultados de esta fase de participación fueron recogidos en el “informe del plan de información y participación sobre las bases del POM de TOLEDO” de julio de 2003.

## **FASE 2: ELABORACION DEL AVANCE.**

Tras las primeras impresiones y a partir de este momento se constituyeron en agosto del año 2003 una estructura de trabajo formada por la Ponencia Técnica Municipal y tres Comisiones de exposición, debate y recogida de sugerencias.

La Ponencia Técnica Municipal se constituye como un grupo permanente de trabajo formado el Sr. Alcalde, la Sra. Concejala de Urbanismo, los equipos técnicos del Ayuntamiento y el equipo redactor que, semana a semana a lo largo más de dos años y medio, han desarrollado las propuestas y coordinado las reuniones de concertación con las distintas administraciones. Han sido más de noventa reuniones de trabajo que culminan este proceso.

En paralelo en Octubre y Diciembre de 2003 se llevaron a cabo, con los primeros trazos de intenciones y diseños del modelo urbanístico del POM, sendas presentaciones por el Ayuntamiento y el Equipo Redactor a cada una de las comisiones específicamente formadas para este fin:

- Comisión Técnica Interadministrativa.
- Comisión Institucional del POM.
- Comisión Económico Social del POM

Se expusieron entonces a los representantes políticos e institucionales, a los agentes sociales, económicos y a los representantes de diversas asociaciones y colectivos, las líneas maestras del POM y el modelo de proyecto de ciudad a medida que esta avanzaba y se iba perfilando.

El desarrollo de la fase anterior con las explicaciones, debate y recogida de sugerencias permite validar el modelo para la elaboración del documento de Avance del POM.

### **FASE 3: AVANCE DEL POM**

La elaboración del documento de Avance del POM y el comienzo de un periodo previo de concertación con las Administraciones y organismos se desarrolla fundamentalmente en el primer semestre del año 2004.

Con la presentación del Avance a la Comisión del Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo a los ciudadanos y a la prensa en Julio de 2004 comienza un periodo de amplio debate e información a los ciudadanos, que se prolongó con la apertura de una exposición abierta al público con el Avance del POM entre Octubre del 2004 y Enero del 2005.

Se realizaron numerosas sesiones de presentación a Instituciones como la Federación de Empresarios de Toledo o la Fundación Toledo, entre otras.

Se mostró el modelo ya estructurado del POM así como los principales estudios técnicos, y un amplio conjunto de estudios complementarios que lo apoyaban en el desarrollo urbanístico de la ciudad de Toledo en las próximas décadas.

Esto permitió un amplio debate en la ciudad sobre Toledo y su futuro y una primera concertación previa con los Ayuntamientos, las Administraciones y Organismos implicados. Los ciudadanos participaron ampliamente visitando la exposición y muchos de ellos reflejaron sus impresiones y sugerencias al Avance del POM.

#### *d) Documento de Avance para la Concertación Interadministrativa (Julio 2004)*

Este documento ha servido de base para la elaboración de un Avance del POM lo suficientemente definido en su ordenación estructural (OE) como para realizar una etapa de concertación tal y como marca el TRLOTAU.

A raíz de este documento se han recibido los correspondientes informes para la Concertación de todos los organismos a los que ha sido enviado y ha permitido recoger las sugerencias correspondientes y modificaciones necesarias.

Este documento ha sido objeto de una exposición en los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre, previa a la fase de información pública, que ha permitido al público en general conocer el Avance del Plan en todo su contenido y ha permitido recoger las sugerencias de los ciudadanos y colectivos respecto al documento de Avance.

### **FASE 4: DOCUMENTO DE INFORMACIÓN PÚBLICA**

#### *e) Documento de Información Pública (Abril-Mayo 2005)*

Este documento permitió realizar la información pública del documento del POM durante un mes como marca el TRLOTAU y ha recibido los correspondientes informes de las Administraciones, organismos y las alegaciones al documento.

Todo este proceso permitió validar y contrastar el modelo de la ciudad de Toledo de cara al futuro con el que se elaboró el documento urbanístico de Información Pública, que se sometió a la concertación de las Administraciones públicas y a la consulta detallada por parte de los ciudadanos.

Estos visitaron entre mayo y Junio de 2005 la exposición del Documento de Información Pública presentando más de 150 alegaciones, sobre todos los aspectos del POM, desde el modelo general a los aspectos técnicos y urbanísticos más detallados del mismo.

A su vez se realizaron en paralelo cinco Comisiones Temáticas de Urbanismo explicando en profundidad los contenidos del POM. Se contestaron todas y cada una de las alegaciones que entregadas a los grupos políticos en el verano de 2005 para su análisis y estudio.

#### **FASE 5: CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA**

Con la recepción de los últimos informes de concertación en noviembre y diciembre de 2005 se recogieron las modificaciones a incluir en el POM, redactándose la contestación a los informes de alegaciones y a los informes de las administraciones.

De este modo se completó el amplio y debatido proceso de concertación y participación ciudadana que se inició con carácter previo en la presentación de la Información, Diagnóstico Urbanístico y Objetivos, se perfiló en el Avance, se desarrolló definitivamente en el periodo de Información Pública

#### **FASE 6: APROBACIÓN INICIAL**

La aprobación inicial Municipal tuvo lugar en Mayo de 2006 y posteriormente se envió la primera semana de junio de 2006 el documento corregido de aprobación inicial a la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha para su aprobación.

#### **FASE 7: APROBACIÓN DEFINITIVA**

Tras la concertación con los organismos competentes de la JCCM se llegó a la aprobación definitiva del POM de Toledo por Orden de 26-03-2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha

### 1.3. FINALIDAD Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

Este documento cumple el triple cometido de:

- Traducir en un modelo urbanístico coherente los objetivos y criterios previamente establecidos,
- Ordenar integralmente el término municipal en las diferentes clases y categorías de suelo, en el grado de definición correspondiente a un Documento de Aprobación Definitiva. Llegar a definición completa y exhaustiva de todas las determinaciones de Ordenación, tanto estructurales como pormenorizadas,
- Definir las normas urbanísticas, las determinaciones de las correspondientes fichas de sectores (S), Unidades de Actuación (UA), Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) y las implicaciones económicas, financieras y de prioridades para el desarrollo del POM de acuerdo el TRLOTAU y su reglamento de Planeamiento.

Con carácter general son las Normas Urbanísticas las que regulan y prevalecen ante cualquier discrepancia en los documentos.

Las determinaciones del Documento de Aprobación Definitiva del POM de TOLEDO se desarrollan en los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Justificativa
- Normas urbanísticas
- Fichas de ámbitos de planeamiento en suelo urbano
- Fichas de sectores de planeamiento en suelo urbanizable
- Fichas de Zonas de Ordenación Urbanística
- Planos de Información y de Ordenación
- Estudio de Evaluación de las implicaciones Económicas y Financieras
- Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos
- Catálogo de suelo Residencial
- Carta Arqueológica
- Estudio de Movilidad del POM de Toledo
- Estudio de Impacto Ambiental

Además, como apoyo a los trabajos de elaboración del POM, se han realizado como parte de la memoria informativa un conjunto de Estudios Complementarios de carácter sectorial, cuyo contenido se describe en otros apartados de esta Memoria.

## **1.4. EL PUNTO DE PARTIDA.**

El presente documento representa la síntesis tanto de las fases previas de elaboración y reflexión técnica, como de las opiniones y necesidades expresadas a través del proceso participativo, para, de acuerdo a lo establecido en el TRLOTAU para este tipo de Planes, proponer el modelo de urbanístico y territorial del municipio de TOLEDO para los próximos años.

Las fases anteriores han servido, en primer lugar, para realizar un **diagnóstico** detallado de los problemas y oportunidades de Toledo en términos urbanísticos. Este diagnóstico puede consultarse en dicha documentación, no teniendo sentido reproducirlo textualmente aquí, aunque a continuación y basado en dicho diagnóstico avanzamos unos puntos de partida básicos que darán origen a distintos aspectos del plan que se desarrollan en apartados posteriores.

### **1.4.1. HORIZONTE TEMPORAL**

El POM de Toledo se plantea de acuerdo con los criterios del TRLOTAU, con un horizonte amplio de desarrollo mediante el *“Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas....”*.

No obstante, más allá de esta disposición legal, este Plan responde a una visión que va mucho más allá que ese periodo de referencia de 12 años, como se describe en el análisis de las necesidades de suelo residencial que se exponen a continuación, trazando un modelo urbanístico más ambicioso, que diseña **la ciudad moderna de Toledo en un horizonte temporal amplio**. Ello con independencia de que, lógicamente, con el tiempo haya que retocar y reajustar aspectos concretos de la ordenación establecida en este Plan.

En suma, como no podría ser de otra forma en un Plan que aspira al rigor técnico, el POM establece unas **líneas estratégicas coherentes de desarrollo urbanístico para Toledo**, de las que ha carecido hasta la fecha, con una visión de futuro, con independencia de los instrumentos coyunturales de planeamiento que puedan en cada momento requerirse.

Mientras que a principios de los 80, momento en que se redactó el vigente Plan General, Toledo se enfrentaba a unas previsiones moderadas de crecimiento, básicamente el completamiento de los ensanches y la expansión de algunas

urbanizaciones suburbanas, a principios de la década de los 2000, Toledo se plantea la posibilidad de un salto cualitativo como ciudad y como sociedad, con unas perspectivas de crecimiento, modernización y transformación radicales, que exigen la visión acorde de su modelo territorial, reto al que responde el POM.

### 1.4.2. DINAMISMO TERRITORIAL

Efectivamente, el POM aparece en un momento importante de cambio para la ciudad. Desde el punto de vista de las **infraestructuras territoriales**, el cambio de marco determina de manera sustancial el desarrollo futuro de la ciudad para los próximos años, en el entorno Comarcal, Provincial y Regional.

Por una parte, la posición hasta ahora relativamente alejada de los corredores económicos y territoriales de desarrollo, sufre un importante cambio en cuanto a la **accesibilidad regional**: Toledo pasa, de localizarse en el extremo final de la autovía N-401 Madrid Toledo, a situarse como nodo regional de infraestructuras. La **autovía de Castilla la Mancha** y la **Autopista de Peaje** Madrid –Toledo–Ciudad Real–Córdoba redefinen la posición de Toledo en la red nacional de carreteras y en los corredores de actividad económica.

A ello se añaden, desde la autonomía, la nueva **autovía de Los Viñedos** (Toledo – Consuegra), y el cinturón de **circunvalación Sur-Oeste**, conectando transversalmente el espacio metropolitano.

Por otro lado, la nueva **línea de Alta Velocidad** Madrid – Toledo permite su conexión en tiempos reducidos a Madrid, y la posibilidad de conexión con la mayor parte de las líneas de Alta Velocidad de Castilla la Mancha, Andalucía y Valencia ejecutadas o en proyecto.

Estos cambios sustanciales suponen una **nueva posición de Toledo en el sistema central de ciudades**, por su transformación en un nudo fundamental en el desarrollo regional, entre Madrid, la Comarca de la Sagra y el resto de Castilla-La Mancha. El POM toma en consideración esta nueva realidad territorial y se constituye en instrumento útil para la transformación del municipio aprovechando las nuevas ventajas concurrentes.

### 1.4.3. HORIZONTE FÍSICO: EL ENTORNO METROPOLITANO

La **formación de un entorno metropolitano alrededor de Toledo**, próximo en la actualidad a los cien mil habitantes, ligado por esta nueva red viaria, y la creciente influencia de los municipios limítrofes en la actividad diaria de la ciudad, marcan el desarrollo funcional de Toledo en su entorno directo.

De hecho, la propia configuración física del sistema urbano próximo al municipio de Toledo, donde se aprecia como están volcados hacia el centro (Toledo), y de espaldas a

una periferia constituida por sus cabeceras municipales tradicionales, expresa dos fenómenos que ya hoy son reales pero sobre todo marcan una tendencia en aumento:

- Buena parte de los crecimientos residenciales en los bordes norte y sur del municipio de Toledo son dependientes de esta ciudad, **destinados a una población que mayoritariamente trabaja y resuelve buena parte de sus necesidades urbanas en Toledo.**
- Esto crea de hecho una **sobrecarga en las redes de infraestructuras y comunicaciones radiales con origen y destino en Toledo**, así como en muchos de los servicios públicos, que en el caso de aquellas infraestructuras y servicios que son de ámbito o competencia municipal, lógicamente se ven desbordadas por una demanda muy superior a la oficialmente previsible y financiable.

En la medida en que se fortalezca el sistema de comunicaciones que enlaza a Toledo con su entorno, entrando en funcionamiento servicios como el AVE y las nuevas autopistas y autovías, es previsible que Toledo vaya a incrementar, en un horizonte próximo, este papel de municipio central de su área inmediata, teniendo que soportar una presión creciente no directamente generada en su estricto ámbito municipal.

Sin duda, la transformación del modelo territorial y la progresiva entrada en carga de este nuevo modelo de rango tanto regional como metropolitano, van a tener importantes beneficios, pero también cargas difíciles de asumir para la ciudad. Sería el marco territorial, mediante una **instancia de gestión metropolitana** (en torno a la que existe ya un proceso de reflexión política desde las instancias autonómicas que tienen esta competencia), donde se deberían gestionar las demandas y servicios que superan el marco de un único municipio.

A estos efectos puede considerarse como área metropolitana un territorio de influencia, o de interdependencia, en torno al municipio de Toledo, que ayuda a definir las dinámicas de transformación territorial y urbanística locales, en la medida en que dicho espacio tiene una clara unidad de desarrollo. Puede tomarse como referencia el ámbito formado por doce municipios de las Tierras de Toledo y el Valle del Tajo, incluyendo por lo tanto, únicamente aquellos municipios más próximos y conectados a la cabecera mediante vías importantes, que responderían a un criterio de una incipiente Área Metropolitana Funcional que hemos denominado **Entorno Metropolitano**.

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.

Ambos fenómenos responden en alguna medida al llamado *efecto frontera*, es decir, la tendencia a localizar actuaciones urbanísticas y actividades, realmente orientadas a la cabecera metropolitana, en los municipios menores próximos al central, por las ventajas en precio y/o administrativas/fiscales de estos, soportando una carga de servicios, tráfico y costes el municipio de Toledo que no le corresponden respecto a su población real.

#### **1.4.4. HORIZONTE ECONÓMICO: FACTORES DE DESARROLLO**

A la previsión de factores de nueva accesibilidad y centralidad regional y metropolitana del municipio, se unen los factores propios o internos de desarrollo del municipio.

La puesta en marcha del nuevo POM puede ser la oportunidad para aprovechar, en un horizonte amplio, la conjunción de los factores emergentes de crecimiento externo y los factores internos derivados de una mejor calidad urbana.

La transformación del Toledo actual, partiendo de una ciudad fragmentada en diferentes piezas desconectadas, o insuficientemente cohesionadas, en una ciudad articulada por nuevos sistemas generales (SG) de ciudad (viarios, parques y áreas dotacionales), unido a los grandes proyectos estratégicos de revitalización y transformación urbana que se proyectan, así como la creación de nuevos ensanches de calidad, **ofrecerán el marco urbano adecuado para soportar nuevos retos de desarrollo económico y urbano.**

Por ello, el Plan de Ordenación hace un especial hincapié en los elementos estructuradores (parques, dotaciones y equipamientos, áreas de centralidad y en la red viaria) como elementos que vertebran y traban la ciudad. Este plan hace un especial esfuerzo en la definición de estos sistemas, entendiéndolos como soportes de la expansión de la ciudad y garantes de calidad de vida en la misma.

Igualmente importante es la apuesta por nuevos espacios urbanos de calidad, que ofrezcan el entorno urbano apropiado para el desarrollo de actividades residenciales y productivas, en torno a áreas de centralidad de la diversidad y especialización que requiere la ciudad moderna, aprovechando en cada caso elementos de alta capacidad de cualificación urbana como la estación del AVE, la Universidad, la Ciudad Sanitaria, etc.

Pensar el futuro Toledo como una ciudad moderna y funcional, es diseñar un sistema urbano integrado mediante una adecuada red de centralidades, servicios e infraestructura, dotada de suficientes tejidos residenciales y productivos de calidad, diseñada y gestionada con criterios de sostenibilidad. Un entorno atractivo a unir a sus unos valores patrimoniales únicos de una ciudad que es Patrimonio de la Humanidad.

### **1.4.5. HORIZONTE POBLACIONAL Y DIMENSIONAMIENTO DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL**

Teniendo en cuenta los elementos de futuro analizados en la diagnosis efectuada es francamente difícil dimensionar un crecimiento poblacional y consecuentemente residencial en el horizonte razonable del POM que aunque de manera estricta se sitúa en el 2021 a efectos valorar la capacidad-techo de población debemos ampliarlo al año 2026 para evitar rigideces de suelo como las detectadas en el momento actual.

El acotar dichos crecimientos es uno de los objetivos de dos de los trabajos complementarios del POM: el "Estudio de análisis de población" y el de "Oportunidades de Toledo en el sistema central de ciudades", cuyas conclusiones resumidas aportamos

En el apartado de "Análisis demográfico" del "Estudio de análisis de población" se plantean una serie de hipótesis de crecimiento, sentando para la hipótesis máxima un incremento de población hasta el 2020 es de un 30 % con un incremento aproximado de 22 mil habitantes, con lo que podemos estimar de una manera conservadora que para el año 2025 dicha cifra habrá superado los 23 mil de habitantes.

En la selección de esta hipótesis máxima de crecimiento intervienen una serie de factores derivados de la mejora que las nuevas infraestructuras introduce en las posibilidades de Toledo dentro del sistema central de ciudades y que se analizan en apartados posteriores de esta memoria y en el trabajo de "Oportunidades de Toledo en el sistema central de ciudades"

En cuanto a la traducción de ese incremento poblacional al número de viviendas necesarias es sabido que el mercado inmobiliario no funciona como un sistema eficiente de asignación de recursos. Esto junto con la rigidez derivada de las dificultades de gestión hace que el nuevo suelo residencial no se limite de forma estricta a la demanda correspondiente a los crecimientos previstos.

Con objeto de evitar favorecer tensiones especulativas se impone la necesidad de establecer una especie de margen de confianza aplicando un principio denominado factor de corrección de la rigidez de la oferta, utilizado la hora de determinar capacidades de crecimiento en planeamiento territorial.

Al superar el crecimiento previsible los 23.000 habitantes y teniendo en cuenta la progresiva reducción del tamaño medio de los hogares, las necesidades estrictas de vivienda, de acuerdo a estrictos criterios de crecimiento poblacional durante la vigencia del plan, se situarían en el entorno de las 10.000 viviendas. De acuerdo a la propuesta de clasificación del POM, con objeto de evitar las rigideces del mercado de suelo, y a las propuestas de calificación expresadas por los distintos organismos durante la

concertación interadministrativa se califica suelo para alrededor de 49.000 viviendas en suelo urbanizable.

### **1.4.6. CRITERIOS URBANÍSTICOS**

Enumeramos también como recordatorio, los criterios urbanísticos expuestos en el documento previo de "Bases, Criterios y Objetivos".

#### **Una ciudad más cohesionada y equilibrada**

Articulando y cohesionado en un único espacio urbano, diverso y cambiante, pero integrado, las diferentes piezas que constituyen el sistema urbano de Toledo, con una distribución territorial y funcionalmente equilibrada de actividades y servicios; una oferta de tipologías residenciales que propicie la diversidad social; y una red de espacios públicos y viales, y áreas de centralidad, capaz de articular y vertebrar el territorio.

#### **Una posición más competitiva en el entorno**

Creando las condiciones urbanísticas para aprovechar las potencialidades territoriales y urbanas identificadas, tanto actuales como las derivadas de los proyectos en marcha, mediante mejoras en las infraestructuras y los servicios, un mercado de suelo e inmobiliario más flexible y dinámico, que permita a Toledo captar nuevas inversiones y actividades económicas.

#### **Más calidad de vida**

Reforzando y ampliando los servicios y dotaciones; procurando la adecuada relación de la ciudad con el paisaje y los elementos naturales; generando suelo para una oferta residencial de calidad, diversa y asequible; creando una oferta atractiva de suelo y servicios para generar más y mejor empleo.

#### **Un modelo urbano más sostenible**

Medioambientalmente: Abordando los grandes retos de la sostenibilidad de la vida urbana, con criterios modernos y visión a largo plazo, para el manejo de los recursos naturales y los ciclos característicos del metabolismo urbano: Agua, aire, suelo, residuos urbanos, consumo de energía, etc. Conservando el entorno natural para el disfrute de las generaciones venideras.

Urbanísticamente: Con modelos residenciales compactos que reducen el impacto sobre el medio y los costes de los servicios e infraestructuras.

Económicamente: Con propuestas son viables que equilibren cargas y beneficios del desarrollo urbanístico, aseguren una suficiente calidad urbana, así como la capacidad de generar actividades productivas y atraer inversión.

Socialmente: Asegurando los servicios, espacios residenciales y dotacionales, y actividades generadoras de empleo para las necesidades de su población, en entornos de convivencia, integración y diversidad social.

### **1.4.7. PUNTOS DE APOYO**

También en la documentación previa se valoraron los puntos de apoyo o puntos fuertes de que dispone Toledo para provocar la transformación necesaria. Se resumen en:

#### **Valores singulares y prestigio mundial como ciudad histórica y monumental**

Valores culturales en los que sustentar una importante actividad terciaria en torno al turismo, y elementos de atracción para localización de nuevas actividades empresariales, culturales y científicas.

#### **La proximidad al espacio metropolitano madrileño**

Proximidad que ha mejorar sustancialmente con las nuevas infraestructuras proyectadas, y que, debido al gran dinamismo económico de ese espacio madrileño, puede generar efectos inducidos de crecimiento económico.

#### **Un entorno paisajístico singular**

A caballo entre dos geosistemas, la campiña o “tierras de Toledo” al norte, y los montes de Toledo al sur, junto a la cuenca del río Tajo, formando un entorno natural de gran valor paisajístico y ecológico.

#### **La capitalidad regional**

Factor que, unido a su prestigio internacional, tiene alto potencial de liderazgo, que, apoyado en una adecuada infraestructura académica y cultural, implica ventajas para el desarrollo como gran centro de servicios.

## **2. MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO**

## 2.1. EL POM COMO INSTRUMENTO DE DESARROLLO

El nuevo Plan de Ordenación Municipal tiene por finalidad ordenar y planificar **una ciudad moderna, capital de una gran región, poseedora de un casco monumental como Ciudad Patrimonio de la Humanidad de proyección internacional, que quiere aprovechar todas sus potencialidades de futuro en una coyuntura en la que los condicionantes externos pueden generar cambios favorables para su posicionamiento en el contexto regional y metropolitano.**

La ordenación que se propone parte de ese reto de futuro, entendiendo el plan urbanístico como una pieza más, fundamental eso sí, dentro de la **estrategia integral de desarrollo de Toledo**, entendiendo que el POM no es suficiente por sí mismo para la modernización de la ciudad y la sociedad, pero sí puede contribuir sustancialmente a ello, mediante la mejora de las condiciones físicas en que todo ello debe suceder.

El POM pretende así ser parte del impulso público y privado, en primer lugar de la administración municipal, para la transformación de Toledo, impulso que junto a los aspectos territoriales y urbanísticos propios del Plan, debe incluir acciones en materia económica, cultural y social, guiados por **unos objetivos integrales comunes de mejora de la competitividad de Toledo en el marco de una creciente globalización.**

En definitiva, así como el proyecto de modernización de Toledo no puede limitarse al plan urbanístico, sino que tendrá que comprender un conjunto de aspectos colaterales y complementarios que será necesario impulsar para que la ciudad se sitúe firmemente en el siglo XXI, tampoco el planeamiento urbanístico puede limitarse a un conjunto de normas reguladoras. El POM aspira a ser mucho más: **Un instrumento dinamizador**, que contribuya al proceso de modernización de la ciudad de Toledo y de progreso de su comunidad.

### 2.1.1. DIRECTRICES BÁSICAS DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO (OE)

Se establecen con carácter de Ordenación Estructural (OE) las siguientes directrices del nuevo modelo de evolución urbana de Toledo y de ocupación del territorio municipal, previendo la expansión urbana para los quince años siguientes incluidos en el periodo 2006–2021:

1. **DISEÑAR UNA CIUDAD UNITARIA Y COHESIONADA, INTEGRANDO LAS PARTES EN EL TODO Y MEJORANDO LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

**a) Proyectar los nuevos crecimientos para llenar los vacíos del discontinuo urbano que hoy es Toledo y ampliar la ciudad con un nuevo criterio de continuidad**

Crecimiento de la ciudad actual rellorando los vacíos urbanos existentes en la actualidad en el suelo urbano no consolidado como primera prioridad.

Crecimiento de los desarrollos de suelo urbanizable más próximos al Casco y primer ensanche como primera prioridad simultáneamente al desarrollo del suelo urbano

Crecimiento de los siguientes planes parciales en torno al río Tajo y los restantes que completan los núcleos existentes en tercer orden de prioridad.

**b) Fortalecer la red de conexiones existentes y mejorar la movilidad**

Creación de una malla de Sistemas Generales de red viaria estructurante en sus niveles A y B para mejorar la interconexión entre los barrios existentes y los nuevos desarrollos.

**c) Articular un sistema de espacios libres y dotacionales**

• **El Parque Fluvial del Tajo**

Establecimiento como directriz de desarrollo de un amplio espacio libre en torno al río con el denominado parque fluvial de río Tajo, con el adecuado respeto y tratamiento de acuerdo a los criterios de la Confederación hidrográfica del Tajo.

• **Parques Periurbanos**

Establecimiento de red de parques periurbanos que completen la actual red de parques urbanos

**d) Crear una red de áreas de centralidad adecuada a las demandas sociales de los distintos barrios**

Reforzar y generar cuatro centralidades que sirvan de apoyo a la nueva estructura urbana: Nuevo ensanche Oeste, Puerta Bisagra, AVE-Puerta de Toledo y Nuevo ensanche Este.

**2. DISEÑAR UN MODELO DE CIUDAD SOSTENIBLE**

**a) Crear una oferta adecuada de suelo**

• **El suelo residencial, elemento central del Plan**

Creación una oferta de suelos residenciales suficientes para atender la demanda futura y una adecuada previsión de desarrollo a quince años vista cuya secuencia

concatenada de desarrollo, de planes y de sistemas generales viarios y de espacios libres que garanticen la ejecución de todos las anteriores directrices citadas.

- **Suelo para actividades económicas. El suelo Industrial**

Desarrollo de una nueva gran reserva de suelo industrial y logístico al este del municipio en prolongación directa del actual polígono industrial que permita atender la demanda de suelo y empleo y permita la integración y rehabilitación con el polígono industrial existente

- **El suelo terciario**

Establecimiento de una dotación terciaria y de empleo en cada uno de los planes parciales de nuevo desarrollo que permita generar una estructura de nuevas centralidades que completen la actual estructura de localización de estas.

- b) Promover un adecuado modelo de Poblamiento**

Apostar por los crecimientos compactos y continuos de densidades medias y tipologías colectivas ,frente a la pasada proliferación de núcleos dispersos de baja densidad.

- c) Mejorar el metabolismo urbano:**

Mediante un diseño de redes sostenible y no despilfarrador de los recursos y desechos finales

- d) Incrementar la calidad de vida**

Mediante la mejora y equipamiento de los barrios existentes.

### 3. COMPATIBILIZAR MODERNIDAD Y MONUMENTALIDAD

- a) Coherencia entre desarrollo y conservación**

Compatibilizar los nuevos desarrollos con la mejora y desarrollo de la ciudad monumental Patrimonio de la Humanidad.

- b) Preservación del patrimonio monumental y cultural**

Preservando los valores históricos culturales y ecológicos mediante el desarrollo del Catálogo Monumental (CAT) y la Carta Arqueológica y la Protección del patrimonio ecológico del municipio.

- c) El turismo valor central de Toledo como ciudad Monumental**

Consolidar Toledo como un destino Turístico-cultural potente y competitivo, mejorando el tratamiento de las demandas culturales, turísticas y de movilidad y articulación de los espacios y recursos urbanos.

**d) La Universidad como motor de desarrollo**

Hacer de la Universidad uno de los polos de intercambios de ideas, cultura pero también de desarrollo económico y de innovación para la sociedad toledana.

## **2.2. 2.2.OBJETIVOS**

Los presentes objetivos son consecuencia del desarrollo en el proceso de elaboración del POM de los expuestos en el “Documento de Bases, Criterios y Objetivos” de Febrero de 2003.

### **2.2.1. DISEÑAR UNA CIUDAD UNITARIA Y COHESIONADA, INTEGRANDO LAS PARTES EN EL TODO Y MEJORANDO LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES.**

Toledo se caracteriza en la actualidad por la desarticulación entre las diferentes piezas que la componen, tanto a escala macro, en la que destaca la bifocalidad ciudad / polígono, como a escala más pequeña, en la que las discontinuidades y faltas de conexión entre barrios son muy abundantes.

Falta igualmente un sistema estructurante suficientemente articulado y jerarquizado, en términos tanto de ejes de comunicación (viario fundamentalmente), como de centralidades urbanas.

En respuesta se propone un modelo territorial más equilibrado e integrado, pivotando sobre una ciudad unitaria y cohesionada, en el que la diferenciación entre barrios y zonas no implique la fragmentación y desconexión entre sus partes.

Ello se procura mediante un triple mecanismo:

- Completando los tejidos urbanos en los espacios intersticiales, para evitar las discontinuidades que favorecen la segregación espacial, con especial atención a la conexión e integración de piezas actualmente aisladas como Santa Bárbara, Azucaica, y, especialmente, el Polígono de Sta. María de Benquerencia.
- Evitando la creación de núcleos suburbanos “descolgados” de la ciudad.
- Fortaleciendo y ampliando la malla de comunicaciones y transportes, como soporte de la accesibilidad y sistema de cosido de la ciudad.

#### **2.2.1.1. PROYECTAR LOS NUEVOS CRECIMIENTOS PARA LLENAR LOS VACÍOS DEL DISCONTINUO URBANO QUE HOY ES TOLEDO Y AMPLIAR LA CIUDAD CON UN NUEVO CRITERIO DE CONTINUIDAD.**

Los nuevos suelos a urbanizar han de servir por una parte, para completar la estructura urbana de Toledo, resolviendo en lo posible los problemas de vertebración y

continuidad existentes y por otra para ampliar la ciudad dentro de unos parámetros de núcleo unitario, continuo y con una clara conexión entre sus diferentes barrios.

En función de ello el POM propone localizar parte de los nuevos crecimientos en la zona central de la Vega para integrar, por el este, los núcleos de Sta. Bárbara, Azucaica y Sta. Maria de Benquerencia y por el Oeste llenando el gran vacío entre los núcleos de vivienda unifamiliar al norte y al sur del Tajo.

Junto a esto, se han estudiado puntualmente zonas de la ciudad consolidada para completar coser algunas áreas que contienen vacíos espaciales o funcionales que contribuyen a la fragmentación de la ciudad moderna, ya señalada. Este es el caso de la reconsideración global de Sta María de Benquerencia, el estudio del área de la Vega Baja o el mantenimiento del Poblado Obrero con su actual configuración de manera compatible con el nuevo entorno de la Vega Baja, etc.

#### **2.2.1.2. FORTALECER LA RED DE CONEXIONES Y MEJORAR LA MOVILIDAD.**

Dentro del objetivo anterior adquiere una entidad específica el fortalecimiento de la red de conexiones viarias que sirve de almacén al sistema urbano.

En la actualidad, la malla de la red viaria en Toledo se encuentra desequilibrada. Existe una Red Arterial de alta capacidad de acceso como red de autopistas y autovías, que junto a las carreteras autonómicas garantizan el acceso a la ciudad y su entorno comarcal y regional. Esta malla, que se está ampliando con diferentes proyectos en marcha de nuevas autovías y autopistas, va a formar una red de alta accesibilidad territorial a Toledo y su área metropolitana, si bien debe acceder a la ciudad con criterios de trazados urbanos.

Sin embargo, la malla interior urbana es muy débil y rígida: Escasas alternativas de conexión entre piezas, concentración de tráfico en unos pocos nodos, falta de recorridos transversales en el ensanche, etc. Esta situación, en un sistema urbano fragmentado como el de Toledo, provoca concentraciones de tráfico que terminan por reducir el nivel de servicio de las vías, generan congestión y terminan deteriorando los espacios que atraviesan. Efecto especialmente indeseable en el caso de los entornos de gran valor patrimonial como el casco histórico de Toledo y su perímetro.

El objetivo en este caso es mejorar la integración entre las piezas de ciudad mediante **nuevos accesos desde la red arterial a los barrios, mejora y tratamiento de los nudos de tráfico más concurridos, y la diversificación de las conexiones entre barrios.**

Se entiende el sistema viario urbano como soporte básico de vida ciudadana, en tanto que canalizador de tráfico, pero también como espacio público que incorpora una diversidad de usos y promueve la **circulación peatonal y las zonas estanciales.** Una red

concebida con las reservas y trazados más adecuados para un buen funcionamiento del **transporte público**.

Por otra parte, el enfoque de la movilidad urbana, bajo una óptica de eficiencia energética y respeto medioambiental, es inseparable de una reflexión sobre la **localización de usos y actividades** en el territorio, así como de sus sistemas estructurantes y de centralidad, con vistas a una **optimización de las relaciones espaciales**, visión que justifica el modelo territorial de **compactación y relleno** que se propone.

El sistema viario propuesto consta de una jerarquía funcional que, de mayor a menor rango, en términos de capacidad de tráfico, incluye las siguientes categorías:

- La Red Arterial compuesta por autopistas y autovías interurbanas, que junto a las carreteras autonómicas garantizan el acceso a la ciudad y su entorno comarcal y regional. Esta malla, en proceso actualmente de fuerte ampliación y transformación, va a conformar una red de alta accesibilidad territorial a Toledo y su área metropolitana, pero siempre penetrando en la ciudad mediante trazados urbanos menos agresivos con el entorno urbano.
- La Red Distribuidora intermedia que se plantea como una de las grandes apuestas de vertebración del Plan, puesto que es a este nivel, como se señaló anteriormente donde el sistema urbano actual adolece de los principales déficit en términos de movilidad y accesibilidad. El objetivo es garantizar las conexiones entre las distintas partes o barrios, sin necesidad de recurrir exclusivamente a la red arterial para las comunicaciones interiores, así como descargar los actuales puntos y tramos negros de la red urbana.
- La Red Local de acceso y distribución interna de los barrios, que junto a la anterior garantiza el soporte urbano de la vida de los barrios y de la actividad residencial, comercial, de equipamientos y servicios urbanos.

La nueva red resultante incorpora también actuaciones puntuales sobre los tejidos urbanos consolidados, en particular abriendo conexiones transversales que completan o compensan la “radialidad” tradicional del viario del ensanche; nuevos trazados y accesos de rango general entre barrios existentes y proyectados, incluyendo una nueva serie de puentes, para superar la barrera recurrente del Tajo; así como los túneles de la Avda. de Madrid (ya previsto en el PG vigente) y de Azarquiel – Avda. de la Cava, para descongestionar Puerta de Bisagra. Junto con la mejora de nudos críticos como el de Ávila, el Rotor, etc.

En el nuevo sistema de conexiones resultantes cabe destacar especialmente:

- Diversificación de tránsitos entre Sta. María de Benquerencia y el centro y barrios del Oeste frente a la actual concentración de tráfico en la N-400, con puntos de congestión como el Puente y Glorieta de Azarquiel
- Multiplicación de accesos a distintas zonas de la ciudad desde la A 42 antes de la llegada al casco y ensanche.
- Conexiones desde la prolongación urbana de la futura autopista de peaje, desde su entrada en Azucaica; hacia los barrios al norte y sur de la misma antes de la llegada al rotor del Salto del Caballo.
- Conexión directa Zona de Contacto/Polígono - Azucaica - Autopista de peaje, en previsión de las fuertes demandas de tráfico que van a generarse por las nuevas implantaciones terciarias (Ciudad sanitaria, Centro comercial y ocio, etc.).
- Creación de una plataforma de transporte público eficiente (preferentemente tranvía o metro ligero) que recorre la zona central de la nueva ciudad en dirección este-oeste, desde el Polígono de Sta. M<sup>a</sup> de Benquerencia a Peraleda, conectando todos los nuevos núcleos de centralidad y actividad económica. Esta plataforma por su trazado y topografía es compatible con carril bici, tránsitos peatonales, etc,
- Vías de conexión directa , por encima de la A 42 ,entre los nuevos barrios del norte.

### **2.2.1.3. ARTICULAR UN SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONALES**

El conjunto de espacios libres del Toledo actual se caracteriza por la falta de un esquema que de alguna manera lo articule con la estructura urbana para crear un entramado conjunto reconocible y disfrutable por los ciudadanos.

La dispersión casual de estos espacios dentro de la estructura urbana es una imagen más del crecimiento a saltos y desordenado de todo el ensanche toledano.

Dentro del objetivo de diseñar una ciudad cohesionada, con todos sus barrios integrados en un esquema claro de ciudad, es fundamental la creación de un sistema de espacios libres, con tolerancia de unos ciertos usos dotacionales que les dote de contenido, maclándose con la trama urbana para articular y conectar las distintas zonas de la misma.

El sistema público dotacional y verde resultante se convierte de esta forma en elemento central para la generación de una ciudad vertebrada y amable, así como en catalizador de la integración social y convivencia entre sus ciudadanos.

Las tipologías básicas de este nuevo sistema son dos:

- El parque fluvial del Tajo.
- Los parques periurbanos.

### 2.2.1.3.1. EL PARQUE FLUVIAL DEL TAJO.

El POM propone como uno de sus objetivos principales la integración del río Tajo en la ciudad como un elemento clave tanto en la imagen como en la estructura o en la vida cotidiana de los toledanos.

La relación actual ciudad – río se produce de manera escasa e insuficiente por un doble motivo:

- En la Fachada sur del Casco por las fuertes pendientes topográficas en el paso encajonado del Tajo entre “el Centro Histórico “ y “Los Cigarrales”.
- En la zona de Fábrica de Armas – Viveros, por alejamiento de la zona de ribera impuesto por la especiales características de sus instalaciones de ribera.
- En la Zona de Safont – Huerta del Rey por el alejamiento de las zonas urbanas y al carácter privado de gran parte de su ribera.

Sin embargo si existen imágenes, la más clara la de la fábrica de armas, de cual podría ser la forma en la que el río se podría integrar en la ciudad sin necesidad de “urbanizarlo” y manteniendo sus valores ecológicos fundamentales.

El POM apuesta por la recuperación de una más directa relación ciudad – río en aquellas áreas donde la topografía lo permite, tomando como modelo ese tipo de poblamiento de sus márgenes que posibilita que los nuevos barrios se abran al río a **través de espacios libres públicos de estancia, paseo, disfrute paisajístico o soporte de usos dotacionales compatibles** con su carácter.

Esta relación ha de materializarse con dos claros condicionantes:

- El adecuado respeto a la ley de aguas y al reglamento de Dominio Público Hidráulico, con sus correspondientes zonas de servidumbre, policía y zona inundable de la avenida de 500 años, así como los demás requisitos y autorizaciones exigibles por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- La necesaria realización de estudios hidráulicos completarios del que se adjunta en este POM en los sectores próximos al río, con objeto de preservar de avenidas e inundaciones los desarrollos exteriores y colindantes a las zonas de servidumbre, policía e inundables marcadas en el párrafo anterior.

El río se constituye así como el **elemento natural vertebrador de los nuevos ensanches**, tal como ha sido tradicionalmente, con resultados de gran calidad urbana, en multitud de ciudades en todo el mundo, y también, en particular, en España.

#### **Al Oeste del casco**

En la ribera derecha se ordena la zona del Cristo de la Vega preservando la zona del río como espacio verde, se continua la rehabilitación de la Fábrica de Armas con el Parque Dotacional del Tajo en el que se integra la Consejería de Obras Públicas y con la extensión hacia el norte en los terrenos de los actuales viveros del recinto universitario con una amplia zona deportiva y nuevas instalaciones. En los actuales viveros y dentro de una urbanización similar a la de la Fábrica de Armas se ubicaran algunas sedes institucionales consolidándose esta ribera como un espacio dotacional dentro de amplias zonas verdes al borde del río.

En la orilla opuesta desde el puente de la carretera de Avila se incorpora el actual recinto ferial junto a nuevas dotaciones municipales, el entorno del Hospital de Paraplégicos y, enfrente el parque fluvial de la Huerta de Pavón.

### **Al Este del casco**

En el tramo más cercano al casco, en el primer meandro, el parque fluvial lo componen el parque de Safont en la ladera derecha, con la zona de exposiciones del Palacio de Exposiciones y Congresos en su extremo sur y en la ribera izquierda la zona de Huerta del Rey-Galiana, los amplios espacios libres en la margen del río permiten la creación de **un Jardín Botánico con réplica sobre ambos márgenes del río**, es decir también sobre la franja que dejan entre la N-401 y el río, **que integre el Palacio de Galiana** .

En el segundo meandro donde se ubican los nuevos desarrollos en Suelo Urbanizable de la Vega del Este se incorporan dos amplias zonas verdes: El parque fluvial de Santa María de Benquerencia entre el río y el polígono industrial, y el amplio espacio a los dos lados del río estructurado de tal manera que permita la recuperación de la flora riparia con su arboleda en la zona mas cercana al cauce y la instalación de elementos dotacionales como puede ser una amplia zona deportiva o una instalación de huertos urbanos en el resto del espacio.

Dentro de los trabajos complementarios de “Metabolismo y Medio Ambiente Urbano “ de GEA 21 y en la “ Propuesta de caracterización, estructura y dotación equipamental y de espacios libres en las centralidades previstas en el POM de Toledo” del trabajo sobre Población de EUSA SOCIOLOGÍA, se avanzan diversas propuestas que serán proyectadas y desarrolladas en fases posteriores de desarrollo del POM con el grado de concreción propios del planeamiento del desarrollo o del proyecto de urbanización.

Solo nos queda añadir que en la selección de la forma en la que se integra el río en la ciudad y en el diseño de sus límites concretos, ha tenido gran importancia el carácter de inundables de los terrenos de la vega.

De los resultados del estudio de inundabilidad llevado a cabo y que se adjunta como anejo a esta memoria se llego a la conclusión de que la manera más ecológica y económica de evitar esta inundabilidad era manteniendo a su cota y con sus

características, y por tanto inundable, una amplia franja a lo largo del cauce y elevar la cota de la zona edificable residencial evitando grandes obras de infraestructuras como el encauzamiento del río, grandes muros de contención ,etc,. Se pretende con ello realizar una transición suave de los terrenos colindantes al río, perfectamente integrados mediante el parque fluvial de suaves pendientes, a la vez que se protegen estos de hipotéticas avenidas.

#### **2.2.1.3.2. PARQUES PERIURBANOS**

Parques periurbanos, son espacios libres que sirven como áreas de acogida para el ocio, próximas a la ciudad, con fácil acceso y de transición al espacio netamente rural.

Los objetivos que se persiguen con la creación del Sistema de parques periurbanos son.

- Contribuir a la calidad ambiental del entorno periurbano.
- Dotar de mayor número de áreas de esparcimiento
- Lograr un reequilibrio territorial en la dotación de espacios libres.
- Mantener paisajes agrarios de interés ecológico y cultural.

Los parques periurbanos se sitúan en el área próxima a la ciudad y con buena accesibilidad, con gran capacidad de acogida y pensados como transición suave hacia el campo y los espacios naturales protegidos y deben verse como un intermedio entre los parques urbanos, y el campo libre.

Con el sistema de parques periurbanos no se trata de ajardinar el campo, sino de ruralizar la ciudad en sus intersticios, mediante distintos tipos de parque en función de sus características ambientales iniciales.

A la hora de establecer la tipología de los parques periurbanos hay que tener en cuenta básicamente los condicionantes ambientales del terreno.

#### **Parques arbolados.**

Son aquellos que surgen de la adecuación de áreas en las que el arbolado natural ha prevalecido a lo largo del tiempo.

La actuación pública ha de limitarse a la adecuación de una red de senderos y áreas de esparcimiento, erigiéndose la conservación del arbolado natural y del suelo como el principal objetivo de gestión.

#### **Parques rurales de campiña.**

Surgen de la necesidad de adecuar espacios tradicionalmente agrarios.

La conservación y puesta en valor del paisaje agrario tradicional en mosaico prima sobre los rediseños paisajísticos o sobre la reforestación indiscriminada de los mismos.

La adecuación para el uso público de estos espacios ha de hacerse apoyándose en los elementos ambientales y territoriales intrínsecos y definatorios del entorno: recuperación de vías pecuarias, configuración de una red de senderos apoyada en los caminos rurales, regeneración ambiental de arroyos, ribazos y vegas, conservación de los cultivos en mosaico (viñedos, olivares, frutales, etc...) como valor paisajístico y cultural.

### **Parques fluviales.**

Apoyados en la existencia de cursos fluviales. En estos, la regeneración de la ribera y puesta en valor de los elementos asociados a la misma ha de ser la prioridad en la planificación de los mismos. La presencia y disponibilidad de agua ofrece la posibilidad de un uso más intensivo y de apostar por el desarrollo de una vegetación arbórea y arbustiva más exuberante permitiéndose la creación de ambientes frescos y húmedos.

Como hemos expuesto anteriormente con el Parque Fluvial del Tajo se persigue, en definitiva, la creación en esta importante pieza del territorio de Toledo de un "paisaje culto", apoyado en una escena en la que los usos tradicionales del suelo se integren con áreas de paseo, actividades dotacionales y mosaicos de arbolado, creando una oferta de espacios libres de carácter rústico, alternativa y complementaria de la que suponen los parques urbanos más ligados a la ciudad.

El desarrollo del parque fluvial se habrá de hacer respetando las condiciones normativas y legales así como de acuerdo a los correspondientes estudios hidráulicos complementarios al de este POM tal y como ha sido mencionado en los apartados anteriores.

### **Parques restauradores.**

Se apoyan en la restauración de áreas degradadas (canteras, vertederos.), y en aquellos espacios cuya accesibilidad no permita el uso público del mismo (glorietas, taludes de autovía, cunetas, etc.). Su vocación es de recualificación paisajística, siendo la apreciación visual del paisaje la principal características de estos parques.

En la situación actual podemos decir que el único parque periurbano es el Parque Forestal de la Fuente el Moro y las márgenes de la N 400 a su paso por el polígono.

En este terreno la propuesta del POM consiste en:

**Al Sur.** Un sistema de parques periurbanos que junto a la zona de los Cigarrales y salvando los terrenos de la Academia crean una transición suave hacia el campo, tal y como hablábamos al principio de este apartado.

La creación de estos parques se realiza básicamente aprovechando terrenos de cesión municipal existente o producto de exigencias incorporadas a las fichas de condiciones de desarrollo de algún sector (S).

Estos parques son: San Bernardo, La Sisle y Parque de la Zona de Contacto.

**Al norte.** En esta zona se han centrado todos los esfuerzos en crear un gran amplio parque lineal a lo largo de la carretera A42 que preserve no solo el "cono visual" del acceso a Toledo sino el entorno visual de dicho acceso de gran valor ecológico y paisajístico.

Para ello se crea el Parque de Carrasco- Buenavista que integrará en su extremo sur la ampliación del cementerio con un nuevo concepto de integración en el paisaje y se impone al Sector de Pinedo, conjunto residencial de baja densidad de nivel alto la preservación de la ladera y conservación del arbolado en la margen Oeste de la A-42 en cuyo entorno sólo podrán desarrollarse usos deportivos, sin ningún tipo de edificación.

#### **Parques restauradores.**

Se plantea también la actuación con el enfoque de restauración expuesto antes, de los márgenes y nudos de la red de nuevas vías que cruzan Toledo con carácter más urbano a su paso por la ciudad: Nueva autopista de peaje, Nudo rotor norte, carretera a Ciudad Real y nudo de cruce con la N.400.

#### **2.2.1.4. CREAR UNA RED DE ÁREAS DE CENTRALIDAD ADECUADO A LAS DEMANDAS SOCIALES DE LOS DISTINTOS BARRIOS**

Otro elemento básico en la propuesta lo constituye la organización de un sistema de áreas de centralidad, entendiendo por estas los espacios urbanos en que se concentran servicios y actividades terciarias y complementarias a las básicas residenciales y productivas. Es decir, **las áreas de oferta comercial, ocio, dotacional, etc., especializada, de rango distrital o barrial como mínimo, que constituyen por lo tanto espacios singulares de atracción sobre un entorno amplio.**

Estas áreas constituyen elementos fundamentales para la calidad de vida urbana propia de una ciudad moderna, y su implantación en determinados puntos, jalonando el sistema urbano, persigue la descentralización de los servicios especializados respecto a los focos terciarios tradicionales, altamente congestionados, así como el

enriquecimiento de la vida en determinados barrios que, de lo contrario, mantendrían un monótono perfil residencial.

**La red de áreas de centralidad propuesta en el POM constituye un “rosario de cuatro centralidades” que refuerza el potente eje este –oeste definido por :**

- **El poblamiento de la Vega como manera de compactar la ciudad** integrando en una única entidad urbana tanto núcleos actualmente dispersos como nuevos crecimientos.
- **El eje este –oeste con la plataforma de transporte publico continuo (tranvía–metro ligero)** como elemento básico de conexión dentro de la nueva trama viaria.
- **El río Tajo recuperado como elemento activo de la ciudad y gran articulador de la estructura verde de la misma.**

Este eje pretende:

- **Estructurar y recomponer la desarticulación urbana actual.**
- **Incorporar y coser a la ciudad existente los nuevos desarrollos residenciales.**

Estos nuevos núcleos de centralidad son de Oeste a Este:

### **1. Nuevo ensanche oeste .**

Articulado alrededor del campus universitario de la Fábrica de Armas y a la Vega Baja se reforzará en el futuro con la ampliación prevista del campus, la ordenación del parque institucional de los Viveros y sobre todo con la conexión a través del nuevo puente de Carlos III con los nuevos crecimientos de orilla derecha que incorporará a este núcleo los recintos feriales y las dotaciones previstas en dichos crecimientos .

Se puede plantear que la característica básica de este centro es la de constituir un área con vocación “joven”,de formación e innovación, de deporte y ocio institucional.

### **2. Puerta Bisagra.**

La transformación prevista en la red viaria, con desviaciones del tráfico de la A 42 y la creación del túnel para canalizar los tráficos este–oeste dejando en superficie solo el tranvía previsto, permitirá recuperar este espacio emblemático con tráfico únicamente peatonal y de servicio, en el que se integran importantes parques urbanos como el de Merchan, la plaza de Toros, un núcleo importante de Hoteles, al que se incorporará en breve el proyectado en el Hospital de Tavera, edificios institucionales como el Palacio de Justicia ,etc.

La caracterización de este centro, es la de punto de encuentro, "puerta del casco" con "vocación estancial" y sociocultural turística.

### **3. Ave- Puerta de Toledo.**

Este centro se caracteriza por constituir el nuevo gran "vestíbulo de entrada" al Toledo monumental tanto por la estación del , como por el acceso de la nueva autopista de peaje o las desviaciones previstas desde la carretera de Madrid.

Los núcleos en los que se apoya este nuevo centro es por una parte, el gran intercambiador a crear en el entorno del AVE y la densidad terciaria que crea y por otro el Palacio de Exposiciones y Congresos con el remonte peatonal hasta Zocodover.

La conexión de estos dos polos con la ampliación del puente de Azarquiel hasta convertirlo en un auténtico paseo sobre el río es uno de los importantes retos de diseño que este núcleo tiene.

La zona se completa con el Parque Botánico a realizar en el borde del río que integrara el Palacio de Galiana.

### **4. Nuevo ensanche este.**

En el punto donde conectan los nuevos crecimientos con el Polígono de Sta. María de Benquerencia se dan una serie de circunstancias que lo definen como el idóneo para situar en él el punto de centralidad de esta zona.

Por una parte la existencia de unos terrenos municipales al sur de la vía del AVE y la necesidad de elevar la cota de la urbanización por problemas de inundabilidad permitiría que la conexión a uno y otro lado de la vía no fuera un simple puente sino una plataforma urbana que configurara un falso tunel por el que transcurriría el AVE.

Por otra parte el final del polígono industrial, el carácter de la edificación del sector v del polígono residencial, el centro de Luz del Tajo y el nuevo hospital aglutinan en su entorno un alto nivel de actividad que puede potenciar claramente esta área de centralidad dándole un carácter de gran centro terciario y de I+D de Toledo y a la vez subcentro comercial y de ocio del este con fuerte presencia institucional administrativa y sanitaria.

El apartado de "Propuesta de caracterización, estructura y dotación equipamental y de espacios libres en las centralidades previstas en el POM de Toledo" del trabajo complementario de EUSA SOCIOLOGÍA, se profundiza más en este tema.

## 2.2.2. DISEÑAR UN MODELO DE CIUDAD SOSTENIBLE.

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.

La sostenibilidad urbanística y territorial del municipio debe extenderse también a su gestión económica y a sus condiciones sociales:

- La sostenibilidad económica del modelo implica que sus propuestas son viables y asumibles, en la medida en que plantean un adecuado equilibrio de cargas y beneficios del desarrollo urbanístico, asegurando una suficiente calidad urbana, así como la capacidad de generar actividades productivas y atraer inversión.
- Sostenibilidad social, en la medida en que se aseguren servicios, espacios residenciales y dotacionales, actividades generadoras de empleo, suficientes para su población, en entornos de convivencia, integración y diversidad social.

El modelo propuesto responde a la preocupación por la **sostenibilidad a largo plazo** de la ciudad y el territorio, en primer lugar, su sostenibilidad medioambiental, pero también, como se ha señalado, la sostenibilidad económica y social.

Las **formas de crecimiento y compactación** que se proponen responden a criterios de **eficiencia medioambiental y económica**, especialmente en cuanto a la localización de los nuevos suelos urbanizables y a las morfologías urbanas que se adoptan. Tanto unos como otras, en definitiva, suponen:

- **Impactos menores sobre el territorio**, en términos de su transformación y ocupación;
- **Una más intensiva utilización de las infraestructuras básicas**, y por lo tanto un menor coste unitario de las mismas;
- Una mayor capacidad de aprovechamiento del **transporte público**;
- Así como una **más equilibrada localización de usos y actividades** generadores de movilidad, reduciendo, en consecuencia, las demandas de transporte.

En términos **sociales**, la ciudad compacta, la integración de los barrios entre sí, y la diversificación de tipologías y usos favorecen una mayor cohesión y diversidad, frente a los modelos fuertemente segregados y segmentados.

Además el modelo adoptado da lugar a un **impacto paisajístico menor**, al protegerse sobre todo los perfiles y contornos de mayor visibilidad en el entorno, considerando las cuencas visuales tanto desde el centro histórico, como desde las principales vías de acceso.

Estos criterios de sostenibilidad afectan también a temas como los del **ciclo del agua, tratamiento de residuos, contaminación, modelo de movilidad y transporte, consumo energético**, etc

#### **2.2.2.1. CREAR UNA ADECUADA OFERTA DE SUELO**

Uno de los objetivos centrales del planeamiento urbanístico, que repercute directamente sobre la sostenibilidad del modelo, es la adecuada regulación del mercado del Suelo Urbanizable, atendiendo tanto a las necesidades reales del mismo, derivadas de la dinámica social y económica, como a la preservación de los valores culturales y naturales del territorio. En el caso de Toledo, se detectan ciertas rigideces de la oferta de Suelo Urbanizable residencial, con una polarización excesiva entre un extremo constituido por la oferta correspondiente al Polígono, VPO estricta, y, en el otro extremo, la oferta de vivienda unifamiliar en baja densidad, no asequible para la mayoría de la población, con una oferta relativamente escasa de vivienda de calidad y precio intermedios.

Este fenómeno puede explicarse por una mezcla de factores: Relativa escasez de Suelo Urbanizable, concentración de la propiedad de este, y falta de mecanismos de control de los plazos de desarrollo del suelo para evitar su retención especulativa.

Se trata, por lo tanto, de responder a los problemas de rigidez o insuficiencia de la oferta actual de suelo, mediante una puesta en juego de nuevos suelos que reúnen las condiciones adecuadas, tanto en términos de cantidad, en función de las hipótesis de crecimiento, como de localización y aptitud para la urbanización. Y no únicamente en lo que se refiere al suelo residencial, sino al suelo destinado a servicios, equipamientos o a actividades económicas, cuya dinamización ha de contribuir a algunos de los diferentes objetivos aquí enunciados.

Para cumplir este objetivo, además, el Plan ha de ser viable y ágil en su gestión, ajustado a la cultura urbanística regional, y que dificulte las tentaciones especulativas y monopolísticas en la oferta de Suelo Urbanizable.

En la propuesta se puede comprobar la presencia de nuevos Suelos Urbanizables en una gama amplia de usos y actividades: Residenciales de diferentes densidades; industriales y terciarios; espacios libres y dotaciones públicas; y equipamientos privados recreativos

#### 2.2.2.1.1. EL SUELO RESIDENCIAL, ELEMENTO CENTRAL DEL PLAN

El Plan ha de estimar la reserva de nuevos suelos residenciales, de acuerdo tanto a las necesidades del incremento de población, como a las de renovación, sustitución y mejora del parque residencial existente.

En el caso de Toledo debe valorarse especialmente el efecto que va a producir, en el crecimiento de la ciudad, la **creación de nuevas infraestructuras de transporte por carretera y en especial la nueva conexión de Alta Velocidad**, que sitúa a Toledo a cerca de 20 minutos del mercado residencial madrileño.

Por ello, se debe prever un crecimiento residencial capaz de absorber los posibles efectos a medio plazo de la superposición de los tres factores dinámicos básicos: **crecimiento endógeno, renovación del parque y efectos inducidos de las nuevas infraestructuras de comunicación.**

De esta forma, se establece el objetivo claro de que una **oferta adecuadamente dimensionada** evite estrangulamientos en el mercado, que repercutieran negativamente en los precios de la vivienda.

Por otro lado, de cara a la coherencia del modelo urbanístico resultante, deben fijarse **prioridades de desarrollo** de los nuevos suelos, de acuerdo con los objetivos del plan, para evitar la entrada en carga de esos nuevos suelos de manera dispersa y desconectada. De esta manera la oferta de nuevo suelo se realizará mediante **una programación y unas prioridades de desarrollo** que aseguren la compacidad y continuidad con la ciudad existente, sin generar saltos ni discontinuidades urbanas.

#### **El Plan como regulador y dinamizador de la actividad inmobiliaria**

La dinámica inmobiliaria residencial de Toledo no es resultado únicamente del crecimiento poblacional, sino de factores más amplios en cuanto a su definición y alcance. Como es sabido, **el mercado residencial no se comporta como un reflejo inmediato y mecánico de la dinámica demográfica**, como cabría esperar al tratarse en definitiva de una actividad cuyo fin es la producción de espacio habitable, sino que dicho mercado tiene su propia lógica en tanto que sector de refugio de rentas y ahorros, y de realización de plusvalías y beneficios.

Sin embargo, **el Plan no puede tampoco ser un mero instrumento al servicio de la dinámica espontánea del mercado inmobiliario**: si bien el conocimiento del mercado inmobiliario es fundamental a la hora de la elaboración del Plan, esto no supone que el Plan haya de ser un mero reflejo de dicho mercado, ni que su función sea la de ayudar a que este se desarrolle a su libre albedrío.

Por el contrario, el Plan debe prevenir frente a algunos problemas que presenta el mercado inmobiliario, y en primer lugar su coyunturalidad, que 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.

Por otra parte, la legislación urbanística pretende atajar las posibles rigideces y altibajos del mercado residencial inmobiliario con un sentido previsor, 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, y aprovechando las actuales disposiciones legales, en materia de gestión urbanística, que permiten la **desvinculación de la propiedad del suelo del proceso de ejecución del planeamiento**.

El Plan no debe, por otra parte, ser un instrumento neutro o inerte con respecto al crecimiento de la ciudad, sino en sí mismo un **instrumento de dinamización** que puede modificar las condiciones actuales de evolución en un sentido más ambicioso, tanto en términos de calidad como de cantidad. En la actualidad hay serios indicios de que el mercado inmobiliario está en Toledo algo encorsetado, aún partiendo de la imperfección consustancial a este sector frente a otros mercados más abiertos y elásticos.

- **La oferta de vivienda** se caracteriza por un peso desproporcionadamente 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.
- La oferta de suelo urbanizado está condicionada por una estructura excesivamente concentrada y rígida de propiedad.
- Auge de las promociones residenciales en los **municipios limítrofes a Toledo**, dirigidas a población de esta ciudad, tal como se ha descrito anteriormente.
- Incremento de los **precios de la vivienda en Toledo**, que, según datos publicados, últimamente se sitúa entre los más fuertes del país<sup>1</sup>.

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

---

<sup>1</sup> Datos oficiales de crecimiento de precios de vivienda nueva en España, publicados en Enero 2004.

energías de desarrollo y transformación, apoyadas en los factores de crecimiento antes señalados que concurren en el municipio toledano.

Sin perder de vista, obviamente, el **objetivo social que ha de presidir cualquier política pública en materia residencial**, en un contexto como el actual en nuestro país, en el que la vivienda libre, convertida en destino preferido del ahorro familiar y la inversión, está sometida a unos procesos inflacionistas exacerbados que la convierten en un objetivo inalcanzable para franjas muy amplias de la población, en particular la población más joven en el umbral de un mercado laboral poco estable o seguro.

### **Promover un mercado residencial accesible y diverso**

Aplicando la disposición autonómica (TRLOTAU) de la obligatoriedad de que un porcentaje de las nuevas viviendas estén sujetas a algún régimen de protección, por una parte, y por otra creando, a través del planeamiento, una adecuada diversidad de tipologías residenciales, se procurará que Toledo pueda cumplir sus **objetivos sociales en materia de vivienda**, y además sea capaz de retener a la mayor parte de la demanda residencial en los diferentes segmentos de renta en que esta se distribuye. Ha de tenerse en cuenta además el importante superhábit de vivienda social en el suelo urbano actual que permite realizar una incorporación de nueva vivienda social más matizada en el suelo urbanizable.

Uno de los resultados esperables debe ser el reducir la segregación espacial entre barrios rígidamente uniformes en su perfil socioeconómico, **favoreciendo la diversidad tanto tipológica como social**. Si bien en los nuevos barrios este equilibrio puede ser alcanzable, aunque sea por la propia aplicación de la disposición legal citada, en los barrios existentes debe ser resultado de medidas específicas del propio Plan. Un ejemplo de lo cual son las propuestas de nuevas áreas residenciales contiguas al Polígono de Sta. María de Benquerencia, donde la aparición de viviendas no protegidas ha de contribuir a dicha flexibilización y diversificación de mezcla de tipos de vivienda buscando una mayor integración entre diversos grupos sociales.

Se trata en definitiva de:

- Por un lado posibilitar que **las nuevas viviendas sean accesibles**, en un porcentaje muy amplio, a un amplio sector de la población con menores recursos, y, en consecuencia, con dificultad de acceder al mercado residencial libre.
- Por otra parte lograr un **cierto equilibrio y diversificación territorial en los modelos residenciales**, frente a la actual segmentación rígida que conduce a la segregación.

### **Estimación de la oferta residencial necesaria**

En el apartado de “Horizonte poblacional” ya se hizo una estimación de la oferta residencial necesaria teniendo en cuenta todos los condicionantes enunciados antes.

De acuerdo a la propuesta de clasificación del POM y a las propuestas de concertación interadministrativa se califica suelo para unas 49.000 viviendas en suelo urbanizable.

### **Nuevo suelo residencial**

EL POM establece un conjunto de áreas de desarrollo residencial capaz de absorber la demanda que se ha estimado, constituyendo las nuevas piezas de suelo predominantemente residencial (con los usos complementarios necesarios) el elemento fundamental del Plan, en términos de conformación de modelo territorial y urbanístico, y dando lugar a unos tejidos de ensanche moderno que van a ser la imagen del nuevo Toledo.

Varios aspectos cabe destacar de la propuesta de nuevos suelos residenciales:

- La ordenación territorial resultante, como se ha señalado, no responde a un planteamiento coyuntural o urgente, sino a un diseño a largo plazo del modelo territorial, habilitando el espacio de crecimiento de Toledo para un futuro amplio.
- Localización de los nuevos tejidos residenciales en suelos intermedios, o de relleno, dentro del actual sistema urbano discontinuo, particularmente sobre las vegas del río Tajo, lo cual permite efectivamente pensar una ciudad funcionalmente integrada y territorialmente cohesionada y compacta.
- Unas redes viarias, verdes y dotacionales, incluyendo sistemas generales (SG) y parte de locales, que constituyan por su continuidad, la vertebración coherente de los nuevos barrios, y garanticen, además, una calidad paisajística unitaria.
- Se establecen unas densidades residenciales, en el grueso de los nuevos barrios, que corresponden a ciudad compacta, ambiental y económicamente sostenible, y con la vitalidad y diversidad de usos y actividades adecuadas.
- Se evitan, en general, crecimientos nuevos de baja densidad en los terrenos altos del entorno, para frenar el proceso de fragmentación urbana y suburbanización.

#### **2.2.2.1.2. SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

El municipio de Toledo constituye una de las siete grandes concentraciones de población de Castilla La Mancha, aproximadamente entre los cincuenta y cinco mil habitantes (Albacete, Guadalajara, Azuqueca de Henares, Ciudad Real, Puertollano, Cuenca, Talavera de la Reina, Toledo).

Toledo es por ello una de las concentraciones de empleo industrial de la Región, no la más importante, aunque sí la mayor de la provincia junto con Talavera de la Reina. El empleo industrial se ha mantenido en la última década en tasas del 24% al 25 % del total del empleo del municipio. Lo que le sitúa junto a Guadalajara y Albacete como uno de los **principales polos de actividad económica de Castilla La Mancha**.

El POM actual apuesta por una mayor y progresiva integración de Toledo, tanto en el ámbito de la región de Castilla la Mancha, como en la región funcional de Madrid, en la que Guadalajara se halla completamente incorporada desde el punto de vista industrial-económico y logístico.

Los nuevos proyectos de comunicaciones articulan en una nueva malla la relación de Toledo con las otras capitales y nodos de Castilla la Mancha. Del mismo modo estos proyectos integran más estrechamente a la ciudad a Madrid, mediante unas mejores conexiones.

Este panorama contribuye a incrementar la atracción de Toledo como receptor de inversiones en nuevas actividades económicas, y, consecuentemente, la potencial demanda de suelos para acoger las mismas.

#### **2.2.2.1.2.1 El suelo industrial**

##### **El nuevo suelo industrial propuesto**

Tanto las nuevas oportunidades territoriales resultantes de la mejor accesibilidad, como la necesidad de ofrecer capacidad de creación de nuevas fuentes de empleo y riqueza, obligan a prever la ampliación de suelo para usos industriales, lo que se plantea en el POM como **ampliación de las actuales áreas industriales**, en concreto la prolongación hacia el Este del Polígono. Esta localización presenta ventajas indudables:

- Por una parte, queda suficientemente **separada de los tejidos residenciales** actuales y proyectados, para permitir eventualmente la implantación de actividades incompatibles con aquellos.
- Por otra parte es un área **muy bien comunicada**, sobre la N-401 y junto a los nuevos nudos que van a generar los grandes ejes proyectados: Autopista de peaje Madrid-Ciudad Real y Autovía de Castilla-La Mancha, principalmente, e incluso junto a la vía de ferrocarril. en este caso el POM apuesta por prever una conexión de estas nuevas áreas de actividad económica con la antigua vía del Ferrocarril para el mantimimiento en el futuro del tráfico de mercancías sobre la vía convencional y su conexión con los restantes corredores de transporte ferroviario nacionales y europeos.
- Además, al situarse contiguo al polígono existente, permite que las nuevas implantaciones industriales se beneficien del **efecto acumulativo y de complementariedad** con las ya existentes, sobre todo en lo relativo a servicios de información, gestión, promoción, etc., de este espacio de actividad económica.

- Por último, puede valorarse también positivamente el hecho de que junto al nuevo suelo industrial propuesto se halle una **considerable cantidad de suelo Rústico de Reserva (SRR)** que, eventualmente, podría resolver necesidades imprevistas de gran cantidad de suelo para implantaciones extensivas, como son las de las actividades logísticas, de clara complementariedad con las industriales.

#### **Otras posibles opciones desechadas**

No se ha considerado la posibilidad de otros emplazamientos alternativos de suelo industrial, en primer lugar porque las necesidades estrictas de suelo en relación al aumento demográfico y de la población activa industrial, *detectadas* y expresadas por los agentes empresariales<sup>1</sup>, se resuelven holgadamente con el ámbito propuesto, y, además, porque otros suelos suficientemente alejados de los residenciales, tienen en general, o bien problemas de accesibilidad, críticos en el caso de las actividades industriales, o bien tienen valores naturales y/o culturales que aconsejan su preservación y protección.

#### **Hacia un Plan Estratégico de desarrollo económico de Toledo. La redacción de un Plan Estratégico: punto de inicio del proceso.**

Dentro del primer año de vigencia del POM, desde su aprobación definitiva, se deberá redactar un Plan Estratégico específico de desarrollo económico, industrial y de actividades económicas, de acuerdo con el Ayuntamiento y los agentes económicos presentes en el Municipio.

Este Plan no tiene naturaleza urbanística, sino que corresponde con un documento de naturaleza estratégico-económica.

Se trata de un instrumento económico de definición del marco en el que se han de desarrollar las propuestas aquí presentadas, integrarlas de manera global, articular su desarrollo y establecer calendarios y mecanismos específicos de gestión y financiación.

Se pretende con ello desarrollar un Plan de manera más amplia, desde el punto de vista económico que supera los objetivos estrictos de un POM, más allá de las funciones propias de un mero instrumento urbanístico de desarrollo de suelo, para las propuestas de suelo industrial y de actividad económica ya contenidas en el POM y especialmente del CAE (Complejo de Actividades Económicas)

---

<sup>1</sup> Se ha avanzado una cifra de un mínimo de 2.000.000 de m<sup>2</sup> nuevos de suelo, para uso industrial, como necesidad potencial del municipio.

En la actual encrucijada de desarrollo de Toledo y de integración en el espacio económico de la Región Central peninsular, Toledo precisa necesariamente de dotarse de una estrategia de desarrollo económico activa y competitiva, que le permita asumir un papel consciente y proactivo en su futuro, respondiendo a los retos planteados en el proceso de integración y estableciendo una posición competitiva frente a otros polos urbanos de dicha región, que están a su vez definiendo sus propias estrategias de intervención.

Ese **PLAN ESTRATÉGICO** constituye, por lo tanto, una pieza básica del futuro desarrollo de Toledo. Como tal, el Plan Estratégico deberá tener y presentar los siguientes rasgos característicos principales:

**Un plan de desarrollo urgente**

Otras ciudades medias del mismo espacio central (Burgos, Ciudad Real, Segovia) están avanzando pasos en la definición de sus propias estrategias económicas. Toledo no puede quedar relegado en este proceso competitivo.

**Un plan que busque el consenso básico a medio y largo plazo**

Toledo, como otras ciudades, necesita establecer consensos fundamentales sobre proyectos y políticas asumidas por el conjunto de instituciones y fuerzas políticas y sociales, que se potencien y mantengan incluso en plazos supraelectorales, y que precisen de largos procesos y períodos de maduración y desarrollo.

**Un plan basado en el consenso, participación y la concertación público-privada**

El Plan Estratégico exige institucionalizar marcos de consenso y participación económico-sociales, que posteriormente se continúen en entidades gestoras de proyectos estratégicos.

**Un plan liderado por el Ayuntamiento y las entidades económicas básicas de Toledo (Cámara de Comercio y Fedeto)**

El Ayuntamiento de Toledo, como entidad pública básica, y la Cámara de Comercio y Fedeto, como entidades de articulación de la iniciativa privada, deben constituirse como los pilares del proceso del plan estratégico, que también ha de nuclear en torno a sí al conjunto de las instituciones e iniciativas públicas y privadas implicadas en el desarrollo de Toledo.

El Plan Estratégico podría ser impulsado, en este sentido, por una entidad de tipo asociativo, que englobe a las instituciones anteriores, siguiendo modelos ya contrastados de nuestro entorno (como es el caso, por ejemplo, de la Asociación Plan Estratégico Ciudad de Burgos).

**Un plan que defina los proyectos de carácter estratégico que van a estructurar el desarrollo futuro de la economía toledana**

El Plan Estratégico ha de articularse en Proyectos Estratégicos gestionables de forma autónoma pero coordinada, que van a constituirse como los procesos “motores” del desarrollo futuro de Toledo. Estos proyectos, que englobarán objetivos mensurables, serán los grandes ejes de articulación de las iniciativas sectoriales de la economía toledana.

**Un plan que defina el CAE como proyecto estratégico, y que le aporte contenidos de políticas para su desarrollo**

El CAE de Toledo Algodor ha de significarse como uno de los proyectos estratégicos de Toledo, si bien no el único (otros grandes proyectos económicos han de implicar otras áreas especializadas de la ciudad, como el turismo, el casco antiguo, la Universidad, etc.).

El Plan Estratégico, además, ha de aportar y desarrollar todo un conjunto de orientaciones de prioridades económicas y sociales que sirvan de base y pauta para el desarrollo del propio CAE, como “contenedor” espacial de dichas políticas y objetivos.

**Las propuestas de actuación del POM se centran en la rehabilitación del actual Polígono Industrial y en la configuración del Complejo de Actividades Económicas de Toledo-Algodor**

- **Consolidación de la zona este de Toledo como gran área de localización de actividades económicas interregional**
  - Extensión natural del Polígono como área de concentración industrial.
  - Localizado en un terreno plano y de excelente accesibilidad local e interregional.
- **Estructura del suelo urbanizable en el CAE**
  - Organización funcional y estructura del nuevo suelo para el desarrollo de actividades económicas, en el horizonte del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.
- **Revitalización del Polígono Industrial de Santa María de Benquerencia**
  - Rehabilitación de la industria existente, y ordenación de dinámicas de transformación del Polígono.
  - Integración en el CAE como pieza de carácter estratégico.
- **Incorporación al CAE de las unidades de actividades económicas y dotacionales existentes**
  - Concepción de una actuación unitaria, sobre la base de las distintas unidades de actividades económicas y dotacionales existentes: la Fase V del Polígono, como

zona de actividades tecnológicas, institucionales y dotacionales, y la Zona de Contacto, área de atractivo comercial, de conexión con la ciudad y los nuevos crecimientos en La Vega Alta.

### **La rehabilitación del Polígono**

Dentro del mismo capítulo de actividad industrial, se plantea la necesidad de una **rehabilitación del actual polígono**, para abordar las insuficiencias y disfuncionalidades que actualmente padece. Para la realización de los objetivos de rehabilitación de esta naturaleza puede contarse, en un principio, con una parte aún vacante del propio polígono.

Si bien la proximidad del nuevo polígono industrial permitirá, si se muestra necesario, un proceso más abierto y flexible de reubicación puntual de empresas, que permita una mejor redotación del polígono actual.

Un diagnóstico muy frecuente en relación al espacio industrial "histórico". Por regla general se trata de polígonos industriales surgidos a finales de los años sesenta, como es el caso del Polígono Benquerencia en Toledo.

Se trata de espacios saturados, en su mayor parte absorbidos ya por la trama urbana, pero a la vez desconectados, a modo de islas. Por tanto, son zonas con unas rentas de posición importantes, lo que genera tensiones especulativas. A ello hay que unir el trato superficial o casi residual que la industria ha venido recibiendo dentro de la práctica urbanística; la escasa presencia, con excepciones, de estrategias de desarrollo local específicamente urbanas; y la frecuencia con que tales polígonos carecen de entidades de conservación.

De ahí que la rehabilitación de polígonos industriales con problemas de congestión y baja calidad dotacional, ambiental y paisajística, es hoy por hoy, una cuestión prioritaria, especialmente en aglomeraciones urbanas, y, por tanto, requiere de una respuesta integrada, a corto plazo, por parte de los distintos niveles de la Administración, no sólo de carácter urbanístico sino económico y de gestión.

Se pueden identificar tres argumentos que justifican las estrategias de rehabilitación de polígonos en la actualidad:

El suelo industrial, y los aspectos de localización en general, cada vez están jugando un papel más activo para un desarrollo empresarial moderno, donde el espacio no es ya un mero soporte sino que puede constituirse en valor añadido a través de sus condiciones de accesibilidad, diseño urbano (señalética, espacios verdes, flexibilidad del parcelario), oferta de infraestructuras avanzadas (fibra óptica, redes locales,

tratamiento de residuos) o servicios especializados (centros de empresa, centros de formación, equipamiento deportivos).

La revitalización de las actividades industriales obsoletas es parte integrante de la nueva gestión urbana. Las estrategias recualificadoras deben figurar en lugar destacado dentro de la agenda de las políticas de desarrollo local en grandes ciudades, junto a otras cuestiones como:

- Posibilidad de nueva oferta industrial convencional en la ciudad central, con la oportunidad de introducir nuevas fórmulas de urbanismo industrial, así como de promoción y gestión ad hoc.
- Definición del papel urbano que deben cumplir grandes bolsas de suelo de vocación industrial y su articulación efectiva como oferta.
- Oferta de espacios de excelencia o de alto valor añadido
- Valoración de la oferta actual para terciario avanzado.
- Definición del espacio de las actividades comerciales

Un tercer argumento proviene de que las grandes piezas de suelo industrial, que supone una oferta mal dimensionada y concentrada (heredera directa de la estrategia de polos de desarrollo, con la sociedad estatal SEPES, antes INUR, prácticamente como un único operador público), han quedado al margen de los nuevos criterios de ordenación, la mejora del binomio precio/calidad, o fórmulas de cesión de la propiedad con finalidad antiespeculación. Estos cambios experimentados por los sistemas de suelo industrial no alcanzan a polígonos insertos en tejidos urbanos dada su condición de espacios ya ocupados.

A partir de aquí se impone una nueva etapa, donde la generación de nueva oferta por una multiplicidad de operadores debe ajustarse a un esquema regional de ordenación para estos usos de suelo , y las operaciones de remodelación y revitalización de espacios existentes, pero ya con problemas de funcionalidad, pasan a un lugar destacado.

### **La propuesta de creación de un CAE Toledo–Algodor que integre las zonas industriales y de actividad económica.**

Las bases sobre las que ha de desarrollarse el CAE son las siguientes:

- **La creación de un auténtico “distrito de actividades económicas”**  
Como se ha indicado anteriormente, la principal oferta de calidad y competitiva de espacios de actividad económica se va a concentrar en una serie de ámbitos con localizaciones estratégicas, y en los centros de gravedad de la actividad económica. En estos ámbitos se articulan actividades funcionalmente afines: espacios de

actividades industriales y empresariales logísticas, terciario avanzado y usos comerciales.

Estos ámbitos están planteados de una u otra manera en zonas con actividades previas consolidadas, pero es necesario definir su ordenación en el conjunto de la operación, impulsar y ordenar la superposición de actividades económicas y equipamientos. Los CAEs se estructurarán en un conjunto de piezas, los Parques o Áreas de Actividad, articulados por grandes sistemas vertebradores.

- **Una operación de cualificación del espacio económico de un área metropolitana y una región**

Un CAE ha de ser base de creación de un nuevo espacio de actividades económicas en la Región, siguiendo pautas recientemente desarrolladas en otros ámbitos internacionales. El CAE pondrá en el mercado toda una serie de espacios para la actividad económica, propiciando una amplia gama de oferta para que cada empresa pueda encontrar una respuesta a sus necesidades.

- Calidad de accesos e infraestructuras viarias y del transporte, incluyendo oferta de intermodalidad y transporte público.
- Calidad medioambiental y paisajística, una de las bases de generación de un nuevo “paisaje productivo”.
- Calidad de servicios a empresas, personas, vehículos y equipos. Un “centro de servicios” empresariales.
- Calidad comercial, aprovechando el atractivo de la fachada de los nuevos ejes viales en la zona.
- Calidad de gestión: agilidad, simplificación, capacidad de respuesta.
- Calidad de entorno socioeconómico y empresarial.

- **Una gran operación de oferta de suelo, de gran flexibilidad de desarrollo, proyectada a corto, medio y largo plazo**

Un componente muy importante de la Operación de un CAE es su carácter de gran operación regional de oferta de áreas para actividades económicas, de una escala diferente a las zonas industriales convencionales:

- Suelo gestionado con gran agilidad.
- Suelo en condiciones económicas competitivas en la actual situación de tensiones en el mercado.
- Suelo con altas prestaciones de accesibilidad, infraestructuras básicas y calidad ambiental.
- Suelo en cantidades y reservas de acogida de iniciativas diversas a corto, medio y largo plazo.

- **Una operación de acuerdo interadministrativo y de participación público-privada.**

Una operación de esta envergadura requiere ser liderada por la iniciativa pública y acordada con la iniciativa privada, para viabilizar las inversiones y adaptación del mercado necesarias. La operación de un CAE se concibe con la necesidad de un liderazgo claro de instituciones públicas con competencias e implicaciones en el desarrollo económico. La intervención pública es especialmente determinante en tres aspectos:

- La gestión del suelo, para romper dinámicas de tensiones de mercado y retenciones especulativas.
- Las inversiones iniciales de lanzamiento de la operación, inversiones que por sus implicaciones y entidad superan el marco de riesgo de la iniciativa privada en este sector.
- La superación de una mera concepción “inmobiliaria” del CAE, por importante que este sea, y su inserción en una operación más amplia de “desarrollo económico regional”, con toda una serie de actuaciones “de entorno socioeconómico y empresarial” para el fomento de la actividad y competitividad económica regional y metropolitana.

Por su parte, la intervención de la iniciativa privada ha de ser canalizada y viabilizada en todo momento, para posibilitar la propia operación.

- **Una operación de desarrollo regional: una oportunidad que va más allá de la generación de suelo**

Un CAE ha de convertirse en una operación-marco de desarrollo regional. El objetivo estratégico es proporcionar, ciertamente, uno de los mecanismos para genera uno de los recursos básicos elementales para el desarrollo de la actividad económica: un suelo ordenado, dotado, accesible y económico, y condiciones de entorno empresarial para el fomento y cualificación de las actividades económicas. Las características complementarias que ha de tener la operación de un CAE respecto a la desarrollo convencional de suelo industrial serían, entre otras, las siguientes:

- Desarrollo supra-regional como polo de actividades económicas, industriales y logísticas.
- Desarrollo del CAE como gran centro de servicios económicos y empresariales de la Región.
- Apoyo financiero a empresas y promotores.
- Apoyo a la gestión institucional.
- Desarrollo de servicios de comercialización directa e indirecta.
- Fomento y gestión de “clusters” implantados y desarrollados en el CAE. Incentivación de condiciones de “entorno socioeconómico y empresarial” y primera instalación de empresas.
- Gestión medioambiental avanzada.
- Apoyo al desarrollo e implantación de nuevas tecnologías.

- Apoyo logístico y de intermodalidad.

**El CAE de Toledo–Algodor estará formado tanto por la Zona Industrial actual y su futura ampliación como por la actual Fase V del Polígono actual**

- **Zonas funcionales**

El Complejo está formado por las siguientes zonas funcionales, existentes o de nueva planificación:

1. 1ª Fase y sector Oeste de la 2ª Fase del polígono actual.
  - Área de pequeñas y medianas empresas, consolidadas, y en proceso de terciarización.
2. Sector Este de la 2ª Fase y 3ª Fase
  - Área semiconsolidada, con parcela ya ocupadas y grandes empresas de industria limpia.
3. Centro Integrado Terciario y de Servicios
  - Nuevo Parque de Actividades que relaciona el polígono existente con la nueva oferta de suelo. Concentra los equipamientos y la dotación de servicios más representativos del CAE. En el Centro se localizarán propuestas como el Parque Tecnológico y las empresas terciarias.
4. Parques de Actividades Logísticas e Industriales
  - Sector de nuevo desarrollo en parques especializados, con módulos de 15 a 30 has.
  - En este conjunto de Parques se desarrollará la oferta de suelo general, con nuevos criterios de especialización y promoción, rompiendo la forma de crecimiento homogéneo del Polígono.
5. Parques de Actividades Logísticas y Complementarias
  - Zona delimitada en el entorno del nudo de conexión con la autopista, para el desarrollo de enclaves singulares logísticos, industriales o comerciales, de escala interregional, asociados a operaciones concretas, con promotores especializados o una gran empresa que puedan suponer un salto cualitativo respecto al polígono; tiene por tanto, un elevado valor estratégico.
6. Centro de Actividades Institucionales

- Fase V del Polígono actual, en continuidad con el sector residencial, en consolidación como área de implantación de sedes institucionales, tecnológicas y empresariales.

**Los Sistemas Básicos del CAE de Toledo–Algodor estarán constituidos por la red viaria general, las zonas verdes y de protección de cauces y los pasillos de infraestructuras**

**Sistemas básicos del CAE**

Los sistemas básicos están ordenados desde una visión global del complejo evitando, con su prediseño desde el Plan de Ordenación Municipal, la suma de sistemas dispersos de las distintas Unidades de Actuación que en el futuro serán diseñados en el respectivo Plan Parcial. Están constituidos por el espacio que integran la red viaria general (accesos desde la carretera nacional), las zonas verdes y los pasillos de infraestructuras:

- **Carretera nacional:** Se prolonga el tratamiento en glorietas y doble calzada por sentido hasta el nudo de acceso y la autopista.
- **Accesos perpendiculares a la carretera:** Ejes de conexión con los Parques de Actividad.
- **Zonas verdes en el frente de la carretera y del AVE en la Vega.**
- **Zonas de protección de cauces** de los arroyos existentes.

Los **objetivos** son:

- **Mantener la carretera nacional como eje central y representativo del Complejo**, de acceso directo desde la autopista a los Parques de Actividad.
- **Ordenar el frente del AVE y la Vega como fachadas representativa del nuevo Toledo.**
- **La flexibilidad en el trazado inicial, con una malla básica que permitirá el diseño especializado de los distintos Parques** en el momento de su desarrollo: viarios para el tránsito de vehículos articulados, viarios de coexistencia en minipolígonos, incremento o control del aparcamiento en el viario, medidas de calmado del tráfico, etc.
- **Reducir la inversión inicial en sistemas viarios e infraestructuras** (alumbrado, pluviales, aceras...). **El desarrollo de los Parques de Actividades por fases** a la medida de los clientes se realiza sobre una malla básica muy sencilla, que resuelve las posibles necesidades funcionales (conexión e infraestructuras) iniciales con un coste reducido.
- **La reserva de “corredores” crea un conjunto de bandas que es posible arbolar desde el principio, creando una imagen general de calidad**, y a lo largo introducir nuevos viarios y redes, en el caso de necesitar una malla de servicios más compacta y convencional. Los corredores serán compatibles con el trazado de sendas para bicicletas que comuniquen con los nuevos desarrollos de la Vega Alta.

**El Centro Integrado Terciario y de Servicios concentrará las demandas empresariales singulares y las dotaciones y equipamientos del conjunto del CAE en el centro de gravedad del mismo**

**El Centro Integrado Terciario y de Servicios como primera operación singular**

La propuesta de un Parque especializado, el Centro Integrado Terciario y de Servicios, tiene el objetivo de concentrar las demandas empresariales singulares y las dotaciones, en el centro de gravedad del Complejo, y a lo largo de diversas fases de actuación.

El CAE es una oportunidad para la realización en Toledo de esta pieza singular, claramente diferenciada por contenido y calidad, del suelo industrial que se está desarrollando en el corredor de la Sagra.

La Fase V del Polígono y el Centro Comercial son dos espacios de nuevo cuño en la comarca, que están concentrando sedes institucionales, empresariales y tecnológicas.

El Parque se convierte en el motor del CAE, integrando:

- Las dotaciones y equipamientos del conjunto, centrandó la oferta de servicios entre los nuevos Parques de Actividad y el polígono rehabilitado.
- Las nuevas demandas de suelo de carácter mixto industrial-terciario.
- Nuevas tipologías: Parque Empresarial, hoteles e Incubadoras de Empresas...
- Parques de medianas superficies, Centro de Servicios al Motor...
- La posible implantación de un Parque Tecnológico.
- Sedes empresariales en parcelas medias y grandes, en la fachada del AVE.
- Un tratamiento urbanístico y ambiental más cualificado, con zonas verdes en contacto con el frente de protección del arroyo y jardines en el interior de la ordenación, viarios, zonas de aparcamiento público...
- La gestión de uno o varios ámbitos de seguridad, recintos de acceso exclusivo, con parcelas integradas en un recinto común, sin vallado.

**EL CAE, una operación-marco de desarrollo económico local**

Como ya se ha indicado, el Complejo de Actividades Económicas es una gran operación de suelo, de oferta "inmobiliaria" especializada. Pero ha de ser mucho más que esto: ha de convertirse en una operación-marco de desarrollo económico local.

El objetivo estratégico es proporcionar, ciertamente, uno de los recursos básicos elementales para el desarrollo de la actividad económica: un suelo ordenado, dotado,

accesible y económico. Pero, junto con ello, la operación del CAE ha de crear condiciones para el fomento y cualificación de las actividades económicas de Toledo.

Las dimensiones complementarias que ha de tener la operación del CAE respecto a la promoción convencional de suelo industrial serían, entre otras, las siguientes:

- Promoción supra-regional de Toledo como nodo de actividades económicas, industriales y logísticas
- Promoción del CAE como gran centro de servicios económicos y empresariales de la Región Central peninsular
- Apoyo financiero a empresas y promotores
- Apoyo a la gestión institucional
- Desarrollo de servicios de comercialización directa e indirecta
- Fomento y gestión de “clusters” implantados y desarrollados en el CAE
- Incentivación de condiciones de “entorno socioeconómico y empresarial” y primera instalación de empresas
- Gestión medioambiental avanzada
- Apoyo al desarrollo e implantación de nuevas tecnologías
- Apoyo logístico y de intermodalidad

#### **Bases del Plan Director del Complejo de Actividades Económicas de Toledo-Algodor:**

La propuesta tiene un alcance, sobre el ámbito de actuación y el sector industrial en Toledo, que implica el desarrollo de un proceso más amplio que el planeamiento convencional contenido en el POM. Se propone, por consiguiente, la elaboración de un Plan Director en desarrollo del Plan Estratégico antes mencionado, que comprendería los siguientes puntos:

1. El objeto del Plan Director es el conjunto del Complejo de Actividades Económicas de Toledo – Algodor, una propuesta de consolidación de la zona oriental de Toledo como gran área de actividades económicas interregional, centrado en la rehabilitación del actual Polígono Industrial de Santa María de Benquerencia y la configuración del ámbito del nuevo suelo urbanizable situado al este como gran espacio de actividades económicas, logísticas y empresariales de carácter multifuncional.

2. El fin del Plan Director es la elaboración de una propuesta estratégica a corto, medio y largo plazo que asuma de forma proactiva el desarrollo de actividades económicas (industria, logística y servicios) como uno de los ejes estratégicos de futuro de Toledo, nodo económico de primer nivel en la región central española, apoyándose en dos ejes complementarios:

- La ordenación espacial de actividades económicas, estructurando de forma coordinada una oferta de espacios para actividades económicas.
- La gestión del desarrollo económico, desarrollando políticas público – privadas de fomento de las actividades económicas más estratégicas para la ciudad de Toledo.

3. El Complejo de Actividades Económicas es un espacio avanzado para la promoción de actividades económicas.

- El Plan desarrollará la estructura propuesta en el documento de alegaciones, un complejo multiparque compuesto por zonas funcionales diferenciadas, estructurado en supermanzanas y Parques de Actividad especializados y complementarios, configurando un conjunto articulado por los sistemas básicos viarios y paisajísticos.
- Los productos resultantes constituyen módulos operacionales diversos y flexibles, y se plantean desde una visión de conjunto, complementaria en la oferta y la promoción de servicios y mantenimiento.

4. La revitalización del Polígono Industrial de Santa María de Benquerencia existente se situará dentro de la planificación general del CAE, con el fin de configurar un conjunto integrado final. La revitalización se realizará a través de una operación de rehabilitación selectiva y por fases de la urbanización, los servicios, y la ordenación de las dinámicas de transformación del Polígono.

5. El Complejo asumirá dentro del proceso de ordenación y gestión la protección y mejora medioambiental, en la mejora paisajística del ámbito, la relación con el entorno urbano y la cualificación del nuevo espacio urbanizado. Dentro de la gestión del Complejo se asumirá la minimización de riesgos, residuos e impactos, favoreciendo la implantación de empresas y actividades sostenibles.

6. Para el desarrollo del CAE es necesario contar con un modelo proactivo de gestión, un eje de desarrollo económico basado en la articulación de políticas sectoriales de fomento de actividades económica, con el objetivo final de integrar y coordinar sectores estratégicos, políticas de cluster, estrategias entorno para el fomento de actividades económicas y la articulación institucional de instrumentos asociativos. El Plan Director definirá, dentro de un proceso de consenso y concertación:

- Las bases estratégicas del CAE como operación – marco de desarrollo económico local.
- Los ejes de gestión.
- La orientación de la promoción y comercialización del Complejo y la promoción de servicios.

- La gestión financiera e institucional.
- Las estrategias de diversificación, desarrollo tecnológico, innovación del tejido empresarial local y fomento de redes.

7. El Plan Director se asume como el primer instrumento operacional para la planificación y de la gestión del Complejo de Actividades Económicas de Toledo - Benquerencia.

#### **2.2.2.1.2.2. El suelo terciario**

##### **La importancia económica y urbanística del terciario**

El sector terciario tiene una importancia cada vez mayor como generador de riqueza y empleo, y en el caso de Toledo, constituye, además, el sector claramente dominante por las propias características de la ciudad en tanto que centro turístico, cultural y administrativo.

Desde el punto de vista de actividad económica, algunos de los usos incluidos normalmente en la denominación de terciario, tales como el **comercial, oficinas, recreativo-ocio, equipamiento privado, y administrativo-institucional**, tienen una especial relevancia. Estos usos, además de su dinamismo económico y tecnológico, en general, poseen, desde el punto de vista urbanístico, una **especial capacidad de generación de centralidad**.

En cambio otros usos terciarios como el **dotacional público** no entrarían dentro de este análisis, en la medida en que la provisión o reserva de suelos para este uso está regulada legalmente, no requiriendo, por lo tanto, en general, de una localización específica independiente de los crecimientos urbanos, por una parte, y por otra parte porque no constituye propiamente un sector de actividad económica, entendida esta como actividad empresarial generadora de riqueza y empleo.

En cuanto al uso **institucional y administrativo**, si bien tampoco corresponde a una actividad empresarial lucrativa, sí tiene un carácter mixto, en cuanto a generación de empleo y dinamismo económico, siendo complementario, además, con los otros usos terciarios. A diferencia del equipamiento público, este uso no es accesorio, o va asociado por imperativo legal, a los otros usos principales (residencial y productivo), sino que su presencia requiere igualmente decisiones de planeamiento específicas.

##### **El terciario en Toledo**

Por su carácter monumental y rol político, el suelo terciario en Toledo representa una proporción muy alta del total del suelo edificado, si bien su distribución no es, lógicamente, uniforme sino que se concentra en el casco histórico, y, en menor medida,

en el ensanche. Y, más recientemente, en el Polígono de Sta. M<sup>a</sup> de Benquerencia, concretamente en la **fase V<sup>a</sup>**, con usos predominantemente institucionales y dotacionales. La **Zona de Contacto** recientemente está siendo también receptora de una importante implantación de carácter comercial – recreativa.

Aunque en general puede afirmarse que existe una oferta de suelo terciaria relativamente amplia, es necesario prever un incremento de estas actividades, en especial en torno a las nuevas áreas de centralidad planteadas en la propuesta, y sobre todo de aquellas actividades de mayor dinamismo económico y tecnológico como oficinas, comercio y ocio.

### **El nuevo terciario en el POM**

En lo relativo a suelo para **oficinas**, en forma de entornos integrados y especializados, como parques empresariales, centros de negocio y similares, se prevén específicamente nuevas implantaciones en dos áreas: En torno a la Estación del AVE, en el urbanizable de Huerta del Rey, y frente a la Zona de Contacto, en el urbanizable de Vega del Este. No obstante, en ambos casos se evita la creación de grandes áreas exclusivas para oficinas, planteando más bien áreas de este tipo de actividad insertas en tejidos de uso residencial y mixto, para evitar en lo posible la terciarización de los nuevos espacios urbanos.

En cuanto a áreas **comerciales y de ocio**, se plantean, como se ha señalado, en el sistema de centralidades, integradas en sus entornos residenciales. El POM fija además un Plan Especial Terciario de Grandes Establecimientos Comerciales para definir de manera clara las posibles implantaciones, su número y localización a redactar en el primer bienio desde la aprobación definitiva del POM.

En lo relativo a centros **administrativos e institucionales**, tienen una gran importancia en el caso de Toledo por su función de capitalidad provincial y regional, y debe promoverse su desarrollo, si bien al igual que en el caso de los centros de negocio y oficinas, no se favorece la creación de grandes ámbitos especializados o exclusivos para este uso, por el empobrecimiento de vida urbana que ello comporta.

Por último, los **equipamientos privados**, diferentes a los ya comentados de tipo comercial o recreativo, es decir, sanitarios, educativos o deportivos, tienen también un interés tanto socioeconómico como urbanístico, en cuanto a su potencial dinamizador, y de diversificación de la oferta de servicios, si bien, en general, no tienen en cambio capacidad de generar centralidad, más bien, por el contrario, en algunos casos se trata de actividades claramente suburbanas (característicamente, los campos de golf). En el POM se plantean algunos, de carácter singular, que son actuaciones ya previstas o promovidas por agentes urbanísticos, como los campos de golf, pero en general deben también ordenarse en el contexto de los nuevos barrios que han de surgir por el desarrollo de los suelos urbanizables previstos.

Hay que tener en cuenta que este tipo de equipamiento también es complementario a la oferta turística que una ciudad, con el potencial en este campo de Toledo, debe constantemente potenciar y mejorar.

### **“Plan Especial Terciario de Grandes establecimientos Comerciales”**

Las nuevas grandes establecimientos comerciales de más de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta (según la clasificación del art. 3 de la ley 7/1998) deberán someterse a la redacción previa de un **“Plan Especial Terciario de Grandes establecimientos Comerciales”**.

Este deberá redactarse en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del POM . En él se habrán de definir las posibles localizaciones de implantación de los mismos y las condiciones de desarrollo de estos, respetando las ya establecidas en la ley 7/1998 de 15 de octubre de Comercio minorista de Castilla La Mancha.

Una de las líneas que deberá establecer este Plan Especial Terciario de Grandes establecimientos Comerciales será la localización preferente de estos grandes establecimientos en las áreas de centralidad 1, 3 y 4 propuestas y en los viarios por los que discurre el trazado de la plataforma de transporte colectivo este-oeste reflejados ambos en el plano 3.1.

De este modo se logrará la perfecta interconexión de los objetivos sectoriales del POM en materia de usos terciarios, con la integración de la política de viarios, transportes colectivos y áreas de centralidad y nuevos equipamientos establecida en el POM.

### **El desarrollo del empleo y las áreas de actividad económica: una de las principales apuestas del POM**

Como conclusión se puede destacar que se ha previsto una importante cantidad de suelo para actividades económicas en el marco del plan. Un total de 692,05 ha de suelo industrial nuevo, que suponen 2.906.609 m<sup>2</sup> de edificabilidad industrial nueva. Este estándar supone, teniendo en cuenta las dotaciones actuales de empleo por hectárea bruta de suelo cercanas a los 40 empleos/ha en polígonos y parques industriales de calidad, una proporción de 11.626 nuevos empleos específicamente industriales.

A ello se unen las reservas de suelos terciarios en cada uno de los planes parciales (PP) residenciales que suponen una proporción entre el 5 y el 20% máximo de la edificabilidad residencial de cada plan parcial (PP) en función de su centralidad y posición en el conjunto de la ciudad. Este conjunto de suelos específicamente terciarios de oficinas, hotelero y especialmente comercial, tanto en bajos de viviendas como en parcelas de superficies comerciales medias, aportan al plan más de 1.497.255 m<sup>2</sup>

edificables nuevos para usos específicamente terciarios. Esta proporción edificabilidad terciaria distribuida ampliamente por todos los nuevos desarrollos aporta, de acuerdo a unos estándares medios de un nuevo empleo por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie terciaria construida de media, la cifra de un máximo 29.945 nuevos empleos terciarios.

De esta manera a los aproximadamente 38.394 empleos que, sobre los 74.972 habitantes en 2003, en la actualidad se estiman en Toledo de acuerdo a extrapolaciones de población y tasa de población activa del INE se unirían en el año 2026 suelo para garantizar la creación de más de 40.000 nuevos empleos en el sector industrial, terciario y servicios lo que convertiría a Toledo en un importante centro de actividades de un gran entorno regional, que incluiría a una parte de La Sagra.

#### **2.2.2.2. PROMOVER UN ADECUADO MODELO DE POBLAMIENTO.**

Dentro de las formas de crecimiento urbano en Toledo, en el periodo más reciente ocupa un lugar dominante el modelo de baja densidad periurbana, que implica altos costes tanto inmediatos, en infraestructuras y movilidad, como a largo plazo en agotamiento de suelo, deterioro del paisaje y el medio físico, etc. Además, implica en última instancia, y en el caso de generalizarse de forma abusiva, la pérdida de los valores de diversidad e integración característicos de la sociedad urbana, a favor de la segregación y el aislamiento de los grupos sociales.

Aún reconociendo la necesidad de una oferta de vivienda unifamiliar, incluso de baja densidad, hay que plantearse dicha oferta como un hecho minoritario respecto a la morfología dominante en una ciudad de dimensiones importantes. Teniendo en cuenta que, por encima de las consideraciones estrictamente derivadas del mercado inmobiliario, desde el punto de vista de la sostenibilidad ambiental y económica, la ciudad compacta es el único modelo viable de organización espacial para concentraciones importantes de población, en un contexto de escasez de recursos naturales y económicos, para garantizar unos adecuados niveles de servicio y dotaciones urbanas, de acuerdo a unos estándares de calidad de vida modernos.

Por ello, en una lógica de sostenibilidad y coherencia con los principios internacionalmente asumidos de buenas prácticas urbanísticas, el Plan plantea modelos de ciudad compacta en la mayor parte de los desarrollos que se proponen, asignando a los nuevos tejidos la densidad residencial y diversidad de usos que asegure la necesaria riqueza de vida urbana.

#### **2.2.2.3. MEJORAR EL METABOLISMO URBANO.**

El metabolismo de un ser vivo es el proceso compuesto por el conjunto de funciones orgánicas que realiza un ser vivo para posibilitar su existencia. Este proceso consiste

básicamente en un ciclo de consumo de recursos provenientes de la naturaleza para conseguir la energía y los elementos necesarios para la supervivencia, que tiene como consecuencia la alteración de esa naturaleza y la generación de una serie de productos de deshecho que tienen que volver a ella.

En una ciudad la aglomeración de seres vivos en un reducido espacio hace que se sumen los efectos del metabolismo de cada uno de ellos dando origen a fenómenos que no son simplemente el resultado e la suma aritmética de todos ellos sino que se rigen por leyes propias con consecuencias en muchos casos difíciles de prever.

Podemos decir que la ciudad se comporta como un nuevos ser vivo en su conjunto y por tanto con un metabolismo propio.

El análisis de ese metabolismo urbano es un aspecto fundamental para conseguir la sostenibilidad de nuestras ciudades sobre la base de que el mismo se realice dentro de un margen de:

- Austeridad, evitando el despilfarro en el consumo de recursos.
- Utilización al máximo de los recursos renovables,
- Máxima eficiencia en los procesos de obtención traslado y transformación de dichos recursos .
- Minimización de la generación de desechos y efectos negativos sobre el medio ambiente y adecuada gestión de los mismos.

El análisis de esta problemática ha sido objeto de uno de los trabajos complementarios al Plan realizado por GEA 21 y se ha estructurado en seis partes, uno por cada sector clave estudiado:

- Medio físico y biodiversidad
- Agua
- Energía.
- Alumbrado público
- Residuos
- Contaminación.

En dichos trabajos se establece un diagnóstico de la situación actual y una previsión de las necesidades futuras en función de los parámetros del plan, se dimensionan y establecen las características básicas de las nuevas redes y se plantean una serie de propuestas para conseguir un metabolismo urbano coherente con los objetivos de sostenibilidad del Plan.

En el presente documento se recogen los aspectos que hacen referencia al diseño de redes en el capítulo "Redes de infraestructuras y servicios urbanos: estado actual y previsiones de desarrollo o transformación y en los esquemas gráficos de las mismas.

En etapas posteriores de desarrollo del plan se incorporaran a nivel de normativa, recomendaciones específicas o diseños concretos otros aspecto recogidos en el informa tales como el "Diseño estratégico de un Plan Integral de ahorro de agua"o los " Programas de introducción de energías renovables".

#### **2.2.2.4. INCREMENTAR LA CALIDAD DE VIDA.**

Este aspecto se refiere a cuestiones como la calidad y accesibilidad del espacio público y de la red de servicios y dotaciones pública, o la oferta de vivienda asequible y creación de condiciones para el desarrollo de suelo productivo; cuestiones directamente afectadas por el Plan Urbanístico que han quedado englobadas en los restantes objetivos enunciados.

En cualquier caso los objetivos netamente urbanísticos deben ser el complemento de otras políticas en materia de apoyo familiar, de formación y adaptación a las nuevas tecnologías, de integración social, de creación de empleo, de ayuda a la actividad empresarial, etc.

El resultado combinado de un Plan Urbanístico apropiado, y esas políticas de tipo sectorial, dentro de una estrategia de desarrollo integral, así como la mejora de la competitividad de Toledo para la captación de inversiones productivas, debe dar lugar a las condiciones que se traduzcan en efectos positivos en el bienestar de la sociedad receptora en términos de empleo, actividad económica y desarrollo tecnológico.

En el terreno puramente urbanístico tiene especial interés la identificación de un conjunto de operaciones de reforma interior para completar o mejorar los actuales barrios que se exponen en la explicación pormenorizada de la propuesta.

### **2.2.3 COMPATIBILIZAR MODERNIDAD Y MONUMENTABILIDAD.**

Tratándose de Toledo es obligado referirse a la revitalización y conservación del casco histórico y, en general, de su patrimonio monumental y cultural. Esta ha de ser necesariamente una de las prioridades de la gestión urbanística en una ciudad declarada Patrimonio de la Humanidad, aunque para la elaboración del POM, requiera un grado de atención menor, en la medida en que ya ha sido abordado en términos de ordenación (PECHT, en lo que se refiere al centro histórico), y, en términos de intervención está siendo objeto de iniciativas diversas, tales como la reciente Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación de Edificios y Viviendas (en

ejecución precisamente del PECHT), tanto desde el Ayuntamiento como desde otros organismos como el Real Patronato y el Consorcio de la ciudad de Toledo.

### **2.2.3.1. COHERENCIA ENTRE DESARROLLO Y CONSERVACIÓN.**

El nuevo Plan General parte, por lo tanto, de la existencia ya de políticas de conservación y rehabilitación del casco monumental, por lo que se plantea como gran desafío el organizar el desarrollo de una ciudad moderna sin que entre en contradicción con la ciudad monumental, sino que al contrario, la potencie y permita incrementar su capacidad de atracción, uno de los activos más importantes de Toledo.

Este aspecto ha estado presente durante todo el proceso de elaboración del plan, dando origen junto a otras consideraciones a sus determinaciones mas importantes:

- **La estructura general de la nueva ciudad de Toledo potencia el carácter emblemático del casco histórico** al situarlo en el centro del crecimiento lineal de la nueva ciudad y conectado a través del importante eje de comunicaciones, con su plataforma de transporte público, que corre a sus pies con todos los nuevos núcleos de centralidad.
- **Se ha tenido especial interés en analizar la relación entre el paisaje y la nueva ciudad de Toledo:**

Protegiendo los terrenos rústicos que fundamentalmente por su vegetación eran más significativos en la definición del entorno

Preservando las cuencas visuales con gran amplitud como en el caso del acceso de la A-42.

Creando una red de parques periurbanos que marquen la transición hacia el campo abierto.

Buscando preservar al máximo los valores paisajísticos y ecológicos en los elementos naturales integrados en la ciudad, como es el caso del río Tajo

**En resumen podemos decir que hemos intentado que de alguna manera la naturaleza se integre en el nuevo Toledo iniciándose un diálogo entre el terreno natural y urbanizado.**

- **Se recuperan tejidos urbanos tradicionales** hoy degradados y de uso y disfrute problemático por la congestión del tráfico, como es el caso del entorno de la Puerta Bisagra.
- **Se toman elementos de la estructura territorial actual como pautas de la nueva urbanización:** prolongación del eje de Carlos III como nexo de unión de los

crecimientos a los dos lados del río al este; creación de las vías parque siguiendo el trazado del río.

### **2.2.3.2. PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO MONUMENTAL Y CULTURAL**

El POM identificará el conjunto de valores culturales y patrimoniales existentes fuera del recinto histórico (ya sean arquitectónicos, arqueológicos, etnográficos u otros), para su adecuado tratamiento y protección, lo cual será parte de los trabajos a completar en la siguiente fase del proceso de elaboración del Plan.

#### **2.2.3.2.1 Catálogo Bienes y Espacios Protegidos (CAT) y Carta Arqueológica**

Aún cuando la mayor parte del patrimonio monumental de Toledo se encuentra en el interior del recinto del Centro Histórico, y éste 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. La misión del **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT)**, es recoger todo este rico legado para su preservación y puesta en valor con los adecuados grados de protección para cada caso.

**En cuanto a la Carta Arqueológica** ésta recoge los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, y elementos etnográficos del término municipal de Toledo, todo ello mediante una exhaustiva recogida de datos, mediante dos procedimientos:

Mediante prospecciones arqueológicas sobre la base de 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 ha extraído amplia información sobre los restos arqueológicos y paleontológicos que ayuden tanto a identificar nuevos yacimientos como a completar la información capturada en campo.

Los trabajos correspondientes tanto al Catálogo Monumental (CAT) como a la Carta Arqueológica, como se ha señalado, constituyen documentos de este plan de Ordenación Municipal, fundamentales para la preservación y cuidado del rico patrimonio histórico y arqueológico de la ciudad de Toledo, cuya preservación y mejor conocimiento actual y nuevas prospecciones en el futuro suponen una aportación al rico legado histórico de la ciudad.

#### **2.2.3.2.2 Protección del patrimonio ecológico del municipio.**

Se protegen los suelos rústicos con valores naturales o culturales, que requieren su preservación y exclusión del proceso urbanizador, así como la clasificación como rústicos de reserva de aquellos que no siendo necesario urbanizar en el horizonte

temporal del Plan, sin embargo carecen de valores que justifiquen su preservación a ultranza.

### **2.2.3.3. EL TURISMO VALOR CENTRAL DE TOLEDO COMO CIUDAD MONUMENTAL.**

Toledo, se enfrenta al reto de **construir la ciudad del siglo XXI** y en esa ciudad no hay duda que el patrimonio y la oferta cultural, así como las actividades turísticas y de ocio, pueden y deben tener un importante protagonismo. Existe una opinión bastante generalizada entre los agentes urbanos mas directamente implicados, ya sean del sector turístico, del patrimonial o del urbanístico, sobre la necesidad de afrontar la cuestión con realismo y trabajar para que el turismo se integre, mas allá de visiones sectoriales, en la vida de una ciudad que durante las dos últimas décadas ha realizado un importante esfuerzo, que continua en la actualidad, en la recuperación y puesta en valor de su patrimonio arquitectónico, urbanístico y medioambiental.

**El reto de futuro está, por tanto, en diseñar una estrategia de actuación que contribuya a consolidar un destino de turismo cultural potente y competitivo.**

Los documentos y cartas internacionales apuestan por modelos de desarrollo turísticos sostenibles, integrados en la economía y sociedad local, así como respetuosos con el patrimonio cultural y medioambiental. Estos modelos hay que construirlos en el marco urbanístico adecuado, dando al turismo un peso urbanístico acorde con el significado que tiene en la economía urbana. **Hay que diseñar un modelo urbanístico de forma que Toledo sea una ciudad atractiva para vivir, para visitar y para invertir.** La ocasión nos la brinda, sin duda, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

La llegada cada año de unos cientos de miles de turistas y excursionistas constituye una importante oportunidad de desarrollo local, tanto en términos socioeconómicos como en relación a la recuperación física de determinados elementos y espacios urbanos. Ello requiere dotarse de infraestructuras y equipamientos adecuados para así evitar que el turismo, especialmente si los flujos de visitantes no se gestionan adecuadamente, se convierta en vector de deterioro urbano y de conflictividad social. A estos efectos, **resulta fundamental realizar una interpretación transversal sintética del turismo toledano** que, sin descuidar las necesidades específicas del sector, contemple, en el marco del planeamiento urbanístico y de la política urbana, las principales problemáticas de su inserción urbanística y funcional.

El Plan de Ordenación Municipal nos brinda una excelente oportunidad para contribuir a cualificar el destino turístico Toledo, creando una ciudad de calidad que integre bien las distintas piezas que la componen y que incorpore como recurso turístico los valores

culturales y medioambientales del meandro y las vegas del Tajo. De esta manera se podrán poner en valor recursos ahora infrautilizados como ocurre con el circo romano.

#### **Demandas y Necesidades Culturales.**

La oferta cultural de la ciudad, más allá del patrimonio arquitectónico, urbanístico o museístico, debe estar estrechamente conectada con las demandas y necesidades turísticas. El patrimonio debe estar adecuadamente preparado para la visita pública y la oferta cultural debe orientarse, además de dar respuesta a las necesidades locales, en función de las estrategias turísticas, al permitir, si está adecuadamente planteada, alargar la duración de la estancia, aumentar la pernoctación, distribuir mejor los flujos turísticos, disminuir la estacionalidad, cualificar la visita, etc.

#### **Demandas y Necesidades Turísticas.**

El Plan de Ordenación Municipal tiene que contribuir a dar respuesta a las demandas del sector turístico. En relación con el turismo de negocios, el palacio de congresos en construcción y el centro de exposiciones previstos parecen suficientes para responder a las demanda a corto y medio plazo. La dinámica reciente del sector hostelero y del de restauración evidencian que será necesario disponer de suelo para estos usos y aprovechar, especialmente en el caso de los hoteles, las oportunidades que puedan brindar para articular tejidos urbanos ahora precariamente conectados. En este mismo sentido, el reforzamiento de la oferta de ocio y la mejora de los equipamientos deportivos puede contribuir a propiciar la cualificación del destino y a mejorar las tasas de ocupación hotelera.

**En el sentido de los apartados anteriores, la incorporación en el Plan de la nuevas áreas de centralidad, los nuevos campos de golf, las actividades generadas producto de la consolidación y ampliación de la universidad, etc pueden crear las bases para establecer un adecuado plan refuerzo de actividades .**

#### **Demandas de Movilidad y de Articulación de Recursos y Espacios Urbanos.**

Las grandes infraestructuras viarias previstas (AVE y autopista de peaje) van a replantear el modelo de movilidad actualmente vigente y ello obliga, tal como se contempla en el Plan de Ordenación Municipal, a replantear la cuestión relacionada con los flujos y la movilidad turística. Esta realidad también aconseja que en la ordenación de los bordes norte de la ciudad ( entre Santa Bárbara y Vega Baja- Universidad) y la actual autovías desde Madrid se tengan presentes las necesidades del sector turístico ( Centro de Recepción de Visitantes, aparcamientos, zonas de servicios, etc). Para cualificar y mejorar la calidad turística del casco antiguo hay que resolver bien las conexiones viarias y peatonales con las zonas de borde y generar un sistema de movilidad donde las distintas piezas estén bien interconectadas. De no trabajar en este sentido se pueden realizar costosas inversiones cuya operatividad sea muy limitada.

**La nueva red viaria y su conexión con los núcleos de centralidad, el gran intercambiador de la estación del Ave, los espacios libres , los remotes peatonales etc responden a esta necesidad básica.**

Tal y como se refleja en el Diagnóstico Indicativo del “ESTUDIO SOBRE LA SITUACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS PERSPECTIVAS DEL SECTOR TURÍSTICO DE TOLEDO” trabajo complementario del Plan en proceso de realización por el Grupo de Investigación “Turismo y Ciudades Históricas” del Dpto. Geografía Humana de la Universidad Complutense, resulta evidente **que las estrategias deberán estar orientadas a propiciar una buena integración del turismo en la estructura urbanística y funcional de la ciudad**, dando respuesta y controlando de forma correcta las necesidades del sector turístico, por un lado, y, por otro, rentabilizando de forma eficaz las oportunidades que el turismo ofrece para el desarrollo urbano y también para la recuperación de patrimonio cultural, cuestión fundamental en una ciudad como Toledo.

#### **2.2.3.4. LA UNIVERSIDAD COMO MOTOR DE DESARROLLO**

Por último el desarrollo de la **Universidad de Castilla-La Mancha** en Toledo, con sus sedes en el Centro Histórico y en la Vega Baja completan el atractivo de Toledo como ciudad de intercambios de personas e ideas. El papel de la Universidad es crucial, no sólo desde el punto de vista de su población universitaria estable, con las demandas de espacios para alojamiento o actividades que acarrea, sino como lugar de posibles intercambios culturales que completen las ofertas citadas de servicios y actividades de Turismo y Congresos. Y, desde el punto de vista del desarrollo económico y tecnológico, la existencia de centros universitarios constituye una ventaja en tanto que implica la existencia de recursos humanos capacitados, así como un entorno científico y de investigación complementario a las actividades económicas, imprescindible para la implantación y desarrollo de sectores económicos tecnológicamente punteros.

### **2.3. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS AL POM**

Junto a los objetivos y estrategias señalados, se plantean otros aspectos paralelos, complementarios al propio Plan, que se refieren a medidas de gestión y organización para asegurar la eficacia del mismo.

#### **Proceso participativo de elaboración**

Como ya se ha señalado, se ha apostado claramente por un proceso participativo de elaboración del POMT, el cual ya se ha materializado en la campaña de difusión y contraste realizada en Abril de 2003, en torno a los documentos de diagnóstico y criterios y objetivos, campaña apoyada en diversos medios y cauces: Reuniones, exposición, Internet, etc.

Además en torno a este documento de Avance para la concertación, se realizaron una serie de reuniones participativas, destinadas a dar a conocer el avance producido en la definición del Plan, mediante tres instancias organizadas al efecto:

- **Comisión Técnica Interadministrativa**, constituida por representantes de los servicios técnicos de las instancias municipales, autonómicas y estatales con competencias urbanísticas en Toledo.
- **Comisión Institucional**, con los responsables políticos de dichas instancias.
- **Comisión Económico-Social**, con representantes de los organismos empresariales, vecinales, sindicales y culturales.

A partir de la formalización del documento definitivo de avance se ha comenzado la Concertación pública en dos sentidos:

- **Con las Administraciones y Organismos** que marca la TRLOTAU, mediante el envío de copia del documento en soporte informático y posterior recepción y tratamiento de los respectivos informes de concertación.
- **Concertación abierta a sugerencias de ciudadanos y colectivos de Toledo** mediante la realización de una exposición abierta al público en los meses de Octubre y Noviembre y un periodo de sugerencias de un mes que ha permitido recoger correspondientes opiniones y sugerencias al documento de Avance del POM.

### **Estudios complementarios**

Tal como ya se estableció al inicio de los trabajos del POMT, la elaboración de este se apoya en una serie de estudios sectoriales que era preciso realizar en forma paralela al propio Plan. Estos estudios son:

1. Análisis de **población** y problemática sociourbanística.
2. Evaluación de las oportunidades de Toledo en el **sistema central de ciudades**.
3. La **movilidad** territorial y urbanística.
4. Medioambiente y **metabolismo urbano**.
5. **Catálogo de Bienes y Espacios protegidos** (CAT).
6. **Carta arqueológica**.
7. Perspectivas del sector **turístico**.
8. **Estudio de Impacto Ambiental**.

### **Interacción Equipo Redactor – Servicios Técnicos y responsables municipales**

Se ha creado una instancia de trabajo mixta Ayuntamiento – Equipo Redactor del POMT (**Ponencia Técnica del POM**), que ha venido reuniéndose durante todo el proceso de elaboración del presente documento, por lo cual puede afirmarse que este es fruto de una reflexión colectiva minuciosa de ambas instancias.

### **Preparación de la futura gestión del Plan**

En lo que se refiere a los contenidos mismos del Plan, y especialmente a los diferentes capítulos de inversión previstos, y, en general, a la distribución de cargas y beneficios que se derivan del Plan, si bien en esta fase no se requiere una concreción a este nivel, se ha avanzado ya en un doble plano:

- Por una parte en el **dimensionamiento y la cuantificación económica de las inversiones** derivadas de la ordenación, especialmente en los capítulos de redes de comunicaciones, que, sin duda son por una parte el armazón de la ciudad, y, por otra parte, constituyen el elemento de mayor peso económico.
- Por otra parte en la interpretación del TRLOTAU y los mecanismos de **asignación de aprovechamiento tipo (AT) y equidistribución**, de cara a ir prefigurando los ámbitos de **áreas de reparto (AR)** y sistemas generales (SG) adscritos a las diferentes clases de suelo y áreas de reparto (AR), al objeto de garantizar tanto la viabilidad del Plan como la justa distribución de cargas y beneficios derivados de este.

### **Informatización de los documentos**

El documento del POM que ahora se presenta está realizado en un entorno de **Sistema de Información Geográfica (SIG)**, para facilitar su posterior explotación y gestión municipal, lo que es un anticipo de la forma en que se presentará el documento final que ha de ser puesto en vigor y aplicado por el Ayuntamiento.

### **3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

## 3.1. CLASIFICACION DE SUELO.

### 3.1.1. LA CLASIFICACIÓN, DETERMINACIÓN FUNDAMENTAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL

De acuerdo con el TRLOTAU, "*Únicamente el planeamiento puede clasificar el suelo. La totalidad del suelo del correspondiente término municipal deberá clasificarse en alguna de las clases de **Urbano, Urbanizable y Rústico**, salvo en los municipios exentos del deber de formulación de Plan de Ordenación Municipal*"(...)

La clasificación del suelo constituye, junto con la definición de los sistemas generales (SG) de espacios públicos y de infraestructuras, el elemento fundamental de la ordenación territorial, que, junto con aquellos, define la **estructura general orgánica del municipio**, o, en lenguaje, de la TRLOTAU, las *determinaciones básicas y estructurales del POM*.

La clasificación del suelo, al señalar la vocación y destino del conjunto de los terrenos constitutivos del municipio, configura la organización básica del territorio, siendo por lo tanto el primer grado de determinación de la nueva ordenación, al que han de seguir, en la siguiente fase, la determinaciones más concretas y específicas en cada ámbito:

- Calificación de las distintas áreas homogéneas en Suelo Urbano, incluyendo su normativa específica, o bien las determinaciones para el planeamiento especial, en su caso,
- Ordenación detallada (OD) (a nivel de Plan Parcial), o criterios, según los casos, para los sectores de Suelo Urbanizable (SUB)
- Normas de uso y actuación en las diferentes categorías de Suelo Rústico (SR).

En los siguientes capítulos se definen las determinaciones de ordenación del POM para Toledo, mediante su relación jurídica urbanística con el TRLOTAU, su enumeración de acuerdo al contenido de los planos de este Documento Aprobación Definitiva y mediante una descripción de los parámetros urbanísticos básicos de esta Memoria para cada ámbito de planeamiento. En los tomos adjuntos de suelo urbano y urbanizable se detalla pormenorizadamente los objetivos y parámetros urbanísticos y criterios de ordenación para cada ámbito de planeamiento.

Como punto de partida de la situación del suelo en el plan vigente PGOU 1986 se han recogido dos planos denominados “Clasificación de suelo en el PGOU vigente y sus modificaciones” y “Clasificación adquirida por ejecución del planeamiento” que definen tanto la clasificación como las modificaciones y estado actual por adquisición de derechos del suelo en el momento de aprobación de este Documento de Aprobación Definitiva del Nuevo POM. Más en concreto se describen en el Documento anexo a este POM denominado Documento Previo (noviembre 2001) en el apartado 4.2.2. el estado actual del planeamiento y cada una de las modificaciones puntuales presentadas en estos años de vigencia del PGOU para comprender la situación de partida del nuevo POM.

### **3.1.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA CLASIFICACIÓN**

Como criterio de partida, se respetan, salvo algunas contadas excepciones, los suelos previamente clasificados como Urbanos y Urbanizables en el Plan General vigente. Los casos en que esto no es así son aquellos en que la clasificación vigente se ha demostrado inviable, por no haberse desarrollado en el periodo de vigencia del Plan los Suelos Urbanizables correspondientes, o aquellos en que dicha clasificación contradice abiertamente los criterios territoriales del actual POM.

Por otra parte, la clasificación del suelo, en cuanto a organización básica del territorio y señalamiento de la vocación y destino del conjunto de los terrenos constitutivos del municipio, persigue los siguientes objetivos:

- Crear una **oferta de Suelo Urbanizable (SUB)** para hacer frente a las necesidades de nueva edificabilidad dotacional, residencial y de actividades económicas, de acuerdo al horizonte contemplado de crecimiento de población y número de viviendas
- **Proteger los suelos que han de preservarse del proceso urbanizador**, clasificados como rústicos **No Urbanizables de Protección**, de acuerdo a los criterios señalados en el TRLOTAU.
- Establecer una suficiente reserva de suelo que sin ser Urbanizable, no esté tampoco sujeto a protección como Rústico, es decir **Suelo Rústico de Reserva (SRR)**, destinando para ello suelos que carecen de valores naturales o culturales significativos, para disponer así de un margen de maniobra en el caso en que, dentro del periodo natural de vida del POM, se requirieran suelos adicionales a los Urbanizables, por ejemplo con destino a actividades económicas, espacialmente extensivas, no previstas. En cualquier caso estos se remiten al cumplimiento del decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.

En los siguientes apartados se analizan los criterios y resultados de la clasificación para cada clase de suelo.

## **3.2. SUELO URBANO (SU)**

### **3.2.1. DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO (SU)**

1. De acuerdo al artículo 45 del TRLOTAU, se considera que pertenecerán al **Suelo Urbano (SU)**:

A) Los terrenos que el planeamiento urbanístico adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por:

- a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización (PU) simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 del TRLOTAU, simultánea a la del proyecto de edificación.
- b) Estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

B). Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Se clasificarán como **suelo urbano consolidado (SUC)** por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a del apartado A del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente y los referidos en el apartado B, una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

3. Se clasificarán como **suelo urbano no consolidado (SUNC)** por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

A. Los terrenos a que se refiere la letra a del apartado A del número 1, cuando:

- a) El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 del TRLOTAU.
- b) El planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario.

B. Los terrenos a que se refiere la letra b del apartado A del número 1, en los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora.

En general, el **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** corresponde a las áreas que ya eran Suelo Urbano en el Plan General vigente, a las que se añaden aquellas nuevas áreas que durante la redacción del mismo han incorporado las correspondientes condiciones para ser Suelo Urbano, bien procedentes de otras categorías de Suelo Urbano (PERI, P.E.), que han sido convenientemente urbanizadas, o de Planes Parciales (PP) ya ejecutados cuyos desarrollos adquieren la condición de Suelo Urbano Consolidado (SUC). En ambos casos, se incorporan al Suelo Urbano Consolidado (SUC) tras su ejecución de acuerdo al planeamiento de desarrollo de la correspondiente figura de planeamiento, con sus cesiones y una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

Por otra parte se ha remitido la descripción de los criterios y objetivos de ordenación detallada (OD) en suelo urbano consolidado (SUC) y en el no consolidado (SUNC), tanto

los remitidos a PERI, Proyectos de Obras Públicas Ordinarias, UA Urbanizadoras o UA con aumento de aprovechamiento, para una mejor comprensión del documento, a los anexos de fichas de ámbito de planeamiento en suelo urbano y al apartado de ordenanzas de las normas urbanísticas de este documento de Aprobación Definitiva, con objeto de no reiterar en exceso las mismas determinaciones.

### **3.2.2. TRATAMIENTO DE LA CIUDAD EXISTENTE**

En general, y salvo en los ámbitos de actuación delimitados para los fines que se comentan seguidamente, la ordenación del suelo urbano es continuista en el sentido de mantener las condiciones de uso e intensidad edificatoria existentes, al igual que los trazados, alineaciones, etc.

En los casos en que se plantean transformaciones del suelo urbano, se trata de diferentes supuestos:

- **Transformación de piezas consolidadas**, en función de su inadecuación al entorno y por representar oportunidades de mejora clara de la ciudad. Es el caso, por ejemplo del Poblado de la Obra Sindical del Hogar en Palomarejos, donde junto a la renovación de un parque de viviendas obsoleto se plantea la posibilidad de una mejor integración de tejidos y conexión con el entorno. Es igualmente el caso de los terrenos de la zona industrial degradada al Este de Santa Bárbara
- **Vacíos residuales o periféricos**, tales como el área dotacional y verde contigua al Cementerio (suelos de cesión de Avenida de Europa) o los terrenos municipales de San Bernardo
- **Remodelación o recuperación de suelos con usos obsoletos con destino a dotaciones, zonas verdes y otros usos** más adecuados, como es el caso de los terrenos de Viveros, en torno a la antigua vía férrea, o de la UA la antigua Fábrica de Armas denominado Parque Dotacional del Tajo en la Modificación Puntual N° 20 del PG vigente. En todos los casos se ofrece una oportunidad clara de reordenación y reutilización de los suelos correspondientes.
- Suelos que siendo urbanos del vigente Plan General están **pendientes, parcial o totalmente, de urbanización y edificación, y disponen de una ordenación que se considera necesario mejorar**. Es el caso de la Zona de Contacto, las fases III (este) y VI del Polígono de Benquerencia.

O el caso del Poblado Obrero asociado a la antigua Fábrica de Armas, que constituye un tejido a mantener como ejemplo del urbanismo de colonias asociadas a desarrollos industriales.

- **Ámbitos consolidados susceptibles de mejora** mediante su reurbanización, cambios de uso puntuales, etc., como la Fábrica de Armas, el Polígono Industrial, las fases I, II, III (oeste) y IV del Polígono de Benquerencia, o las manzanas situadas al Nordeste del núcleo de Santa Bárbara.

Áreas en general consolidadas, pero que por su localización estratégica requieren una **intervención integral de mejora y acondicionamiento** para funciones más importantes respecto a la ciudad, como es el caso de la UA Puerta de Toledo.

- En otros casos se trata de operaciones de **apertura de nuevas vías** o, en general, **mejoras de la red viaria**, en combinación con objetivos de remodelación urbana, o de forma aislada o independiente, como es el caso de los nuevos túneles propuestos en Azarquiel - Avda. de la Cava, o en Avda. de Madrid, la remodelación del Rotor, o las nuevas vías propuestas de conexión por el Parque de las 3 Culturas, entre Avda. de Europa y c/División Azul, y entre Ronda de Buenavista y hotel Beatriz, todas las cuales se describen en el apartado dedicado al sistema de comunicaciones.

#### **Monte Sión.**

Entre los principales objetivos del POM está proyectar los nuevos crecimientos para llenar los vacíos del discontinuo urbano que hoy es Toledo y ampliar la ciudad con un nuevo criterio de continuidad. Por ello el POM, manteniendo este criterio de continuidad y densidad con la ciudad consolidada incrementa en Monte Sión la densidad, que sólo tiene 3 viv /ha, a otra más razonable de 9 viv/ha, manteniendo siempre la tipología unifamiliar y la superficie construida.

El POM ha sido muy selectivo y limitado en la introducción de nuevas zonas unifamiliares y, en general, se ha huido de la muy baja densidad, aceptando, como mucho, áreas de baja densidad. Se han incorporado básicamente las áreas de baja o muy baja densidad que ya se encontraban en tramitación durante la redacción del POM. El POM ha sido muy contenido en la vivienda unifamiliar dada la oferta existente y las limitaciones de sostenibilidad del modelo que se han impuesto y el sentido ha sido dar viabilidad a las áreas unifamiliares existentes como Monte Sión, el Cerro de los Palos, La Sísila o El Beato que ya estaban urbanizadas o con el planeamiento aprobado atendiendo al criterio de continuidad y densidad con la ciudad existente.

#### **3.2.3. PLANEAMIENTO INCORPORADO**

Además de estas operaciones propuestas por el POM, existen ámbitos de ordenación en suelo urbano que corresponden a planeamiento de desarrollo previo a este, en tramitación o ejecución actualmente, y que se **incorporan**: Modificación Puntual nº 20 del PG en **Vega Baja 1**, los PERI del **Circo Romano**, de **San Lázaro**, de **San Antón Este**, y de la **Zona Ferroviaria**.

Todos estos instrumentos de planeamiento se consideran válidos, con independencia del grado de tramitación alcanzado, pero dado que, salvo la Modificación Puntual n° 20, aún no están plenamente vigentes como suelo urbano consolidado (SUC), el POM se remite al propio plan para que, cuando se produzca la entrada en vigor del mismo se aplique en el ámbito correspondiente. En lo que se refiere a la M.P. n° 20 (Vega Baja 1) citada, aún cuando está definitivamente aprobada, dado que está pendiente su prospección y posterior desarrollo en el ámbito, el POM remite a este planeamiento, incorporando éste, así como la ordenación, en tanto se desarrollan los estudios arqueológicos y el planeamiento vigente.

En todos estos casos se trata de ordenaciones que no se han ejecutado aún, en una parte considerable de sus previsiones, por lo que se consideran como **Planes Incorporados**, aunque no plenamente ejecutados, a diferencia de los ámbitos donde el planeamiento de desarrollo está aprobado, y totalmente ejecutado, al menos en sus obras de urbanización, en cuyo caso el POM incorporará el ámbito con sus ordenanzas específicas como suelo urbano consolidado (SUC) y ejecutado. Este es, por ejemplo, el caso de los Planes Parciales de Carrasco, La Legua y San Bernardo.

#### **3.2.4. El PECHT– la Nueva zona de ordenanza 1A**

El ámbito de PECHT es suelo Urbano Consolidado (SUC) al cumplir con los requisitos del TRLOTAU que marca como condición para este tipo de suelos y se incorpora como una nueva zona de ordenanza dentro del POM:

*“Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación”*

Por otra parte, el PECHT, se ha considerado un **ámbito incorporado al POM en suelo urbano consolidado (SUC) como una nueva Ordenanza**. En el caso del PECHT se ha incorporado dentro de la correspondiente ordenanza 1A, con las necesarias adaptaciones al nuevo modelo de desarrollo de la ciudad que el POM establece. Se ha adaptado su contenido y su terminología al TRLOTAU, al ser ya un ámbito del nuevo POM incorporado de acuerdo a los nuevos criterios del POM.

Por ello y como consecuencia de la revisión del instrumento de rango municipal superior (POM), de acuerdo al art 7.1. apartado 2 de las normas del antiguo PECHT, sus determinaciones deben ser modificadas con objeto de hacerlas compatibles con el nuevo modelo de desarrollo de la ciudad descrito en el POM y adaptadas a la legislación

urbanística TRLOTAU y RP del TRLOTAU aprobados entre la entrada en vigor del PECHT y de este POM.

Por consiguiente, lo lógico es la inclusión del PECHT como una zona de Ordenanza 1A, con esta leve adaptación, sometido a las nuevas determinaciones del TRLOTAU, si bien el POM se limita únicamente a corroborar y adaptar su contenido y determinaciones dentro del nuevo modelo de ciudad.

No obstante lo anterior, hay algunas **situaciones de borde** en las que el POM plantea propuestas que se solapaban con el PECHT. En general se trata más de una cuestión formal que de fondo, pues son ajustes de delimitaciones que no afectan al espíritu ni a los objetivos del antiguo PECHT dentro ya de su nueva ordenanza 1A, siendo en cambio necesarios por motivos puramente instrumentales de cara a actuaciones previstas en el POM, o bien, en el caso del río y sus márgenes, imperativos legales. Se trata de los siguientes casos:

- Zona delimitada por el río, el puente de Azarquiel, borde Este de Antequeruela y falda del casco en Miradero: Este área queda englobada en el PERI de Puerta de Toledo, pues debe ordenarse como parte inseparable de esta pieza estratégica.
- Eje entre Glorietas de Azarquiel y Reconquista (Ronda del Granadal – Alfonso VI): Se plantea la construcción del túnel para tráfico de paso a desarrollar mediante Proyecto de Obra Pública Ordinaria.
- Cauce y riberas del río Tajo en su arco alrededor del casco: En aplicación del TRLOTAU dichos suelos, excluidos en la Ordenanza 1A, son clasificados por el POM como Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental en su borde sur, incluidos dentro de un Sistema General de Espacios Libres, siendo el borde norte suelo urbano al ser un área urbana consolidada y habitada.

### **3.2.5. Los Cigarrales. La redacción del Plan Especial.**

Dentro del Plan de Ordenación Municipal se han tratado de diferente manera los ámbitos del Casco Histórico, Covachuelas, Los Cigarrales y Circo Romano. En los dos primeros casos se han incorporado ya como ordenanzas propios del suelo urbano consolidado con un contenido extenso y específico a sus particularidades de desarrollo. En el caso de los dos últimos se ha optado por la redacción de documentos específicos en suelo urbano no consolidado que atiendan se regulen en el caso particular de los Cigarrales mediante un Plan Especial de Reforma Interior en las unidades discontinuas y en el caso de Los Cigarrales mediante un Plan Especial.

Por ello en el presente POM se recogen una serie de criterios que sirvan de base para la redacción de estos documentos de Los Cigarrales que habrán de ser recogidos en los futuros planeamientos de desarrollo y que se detallan a continuación.

De acuerdo con el dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo de 20 de diciembre de 2006 se incorporan, con carácter de Ordenación Estructural, los siguientes aspectos para la redacción del Plan Especial de los Cigarrales:

- Establecer las condiciones medioambientales y paisajísticas en todo el arco sur del meandro del río, incluyendo los terrenos colindantes del parque natural de Cerro del Emperador y la Academia de Infantería
- Se establecen dos ámbitos diferenciados: este Plan Especial de Protección de Los Cigarrales de acuerdo a la delimitación de la Unidad 1 E del antiguo Plan General de Ordenación Municipal que sustituye el POM presente y el ámbito de las unidades discontinuas (unidad 1F) que se remite en el POM a una Unidad de actuación específica a desarrollar mediante PERI.
- Los usos hoteleros y hosteleros en el ámbito de los Cigarrales sólo podrán mantenerse los existentes en el momento actual sin aumento de nuevas implantaciones.
- Se mantiene la parcelación en tres grados, en los términos del documento de información pública del P.E. no aprobado de los Cigarrales.
- Las construcciones auxiliares sólo se admitirán en parcelas de superficie igual o superior a 20.000 m<sup>2</sup>

Caso de desafectación del uso militar de los terrenos de la Academia de Infantería, existe la voluntad municipal de clasificar dichos terrenos como suelo rústico de protección.

#### **Afecciones impuestas por la legislación sectorial**

En el estudio de las características del terreno de Los Cigarrales se han reseñado la existencia de las siguientes afecciones, que provienen de la legislación sectorial, existentes dentro de la unidad de Los Cigarrales:

- Existencia de una vía pecuaria que cruza el ámbito del presente Plan Especial
- Existencia de tres carreteras de ámbito regional y provincial
- Existencia de líneas eléctricas de media tensión.

El terreno carece de cualquier otro tipo de afecciones, al no existir ni cursos de agua.

#### **Consideraciones paisajísticas del arco meridional del río Tajo:**

Por dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo celebrada el día 20 de diciembre de 2006 se indica que se introducirán en la memoria del futuro Plan Especial de Cigarrales, las referencias y recomendaciones oportunas, tendentes a la protección del paisaje en todo el arco meridional del río Tajo.

Este aspecto se recoge con el fin de poder aglutinar en un mismo apartado la necesidad de establecer unas consideraciones y pautas sobre posibles actuaciones, de cualquier tipo, que se lleven a cabo en todo el arco meridional del Tajo.

En primer lugar se indica que esta zona corresponde con el margen izquierdo del río Tajo desde la zona de la Olivilla a la Academia de Infantería, ambos incluidos. En esta zona se pretende, con independencia de la clasificación urbanística de los distintos suelos, mantener una coherencia ambiental y sobre todo paisajística, dado que toda la zona proviene de una unidad morfológica similar.

En este sentido se establecen una serie de recomendaciones a tener en cuenta en los terrenos que ocupan el citado arco meridional del río Tajo, y que se detallan a continuación. En relación a las unidades discontinuas de Cigarrales se establecen las siguientes:

- Se establece que la Unidad de Actuación UA13, que corresponde a las unidades discontinuas de Cigarrales, se desarrolle como un Plan Especial de Reforma Interior PERI, que determine las características propias de las mismas y proponga las densidades e intensidades de las unidades en función de las limitaciones topográficas y físicas de su implantación.
- Estas unidades se deberán ejecutar dentro de una unidad discontinua en suelo urbano, en la que se reduzcan las edificabilidades y las ocupaciones previstas por el anterior plan general de acuerdo a la ficha del actual POM.
- Se deberá redactar un estudio de movilidad específico para estas unidades discontinuas.
- Se deslindarán y señalizarán las vías pecuarias.

En relación con los terrenos situados entre la carretera de circunvalación y el río Tajo se establecen las siguientes recomendaciones:

- La zona situada entre el río Tajo y la carretera de circunvalación, y que corresponde con un suelo rústico, se deberá mantener en su estado de espacio libre, contando con la posibilidad de tratamiento vegetal de pequeño y mediano porte, y la creación de algún paseo para acercar el río. Por extensión y continuidad podría relacionarse con el ámbito de la ermita de la Virgen de la Cabeza, aunque con las limitaciones debidas a la topografía.
- Dentro de la adecuación se deberá efectuar una consolidación y restauración del denominado Puente de Barcas.

- Se debe mantener el carácter natural de estos espacios. Dentro de esta zona no se podrá efectuar ninguna actuación que suponga la pavimentación de ningún camino o espacio, ni la construcción de edificación alguna.
- Supresión de los tendidos aéreos.
- Balizamiento de la red de caminos públicos.

En relación con los terrenos situados al este de Los Cigarrales, y que el futuro parque de la Sisle, situado alrededor del parador se establecen las siguientes recomendaciones:

- Para la presente actuación se debe partir de criterios conservacionistas del medio natural en los que se mantengan las directrices de los estudios de medio físico redactados específicamente. Dentro de la propuesta de actuación en esta zona se deberá justificar el adecuado mantenimiento de las visualizaciones desde el casco histórico hacia esta zona. En cualquier proyecto que se redacte para la ejecución de la obra pública ordinaria se deberán justificar así mismo todos los colores que se prevean. Se debe tener cuidado extremo en la lección del mobiliario urbano y de las posibles instalaciones, reduciéndolos al mínimo imprescindible.
- Acondicionamiento del parque y adecuación paisajística de todo el ámbito del parque, con demolición de las pequeñas construcciones existentes, y limpieza general, con revalorización del medio natural existente.
- Se debe mantener el carácter natural de estos espacios. Dentro de esta zona no se podrá efectuar ninguna actuación que suponga la pavimentación de ningún camino o espacio, ni la construcción de edificación alguna, salvo pequeños kioscos de uso público, que deberán justificar su integración plena.
- En cualquier actuación se deberá evitar el excesivo diseño de los elementos, al tiempo que se deberá tener especial cuidado en los bordes del viario y del propio río Tajo de forma que se mantenga el estado del medio natural existente.
- Deslinde efectivo del espacio público con el privado colindante, con cerramientos livianos y ambientalmente admisibles. En toda esta zona se debe prever el riesgo de incendio en toda la zona y en general en lugares, y épocas, de cierta afluencia de público a la zona.
- Se deberá prever la mejora de la accesibilidad a estas zonas para medios no motorizados, debiendo preverse pequeños aparcamientos en los bordes de estos espacios naturales.
- Se debe efectuar una mejora de la señalización en los accesos, y establecer un balizamiento de la red de caminos públicos.
- Se deberán ubicar puntos de recogida de basuras selectivas.

En relación con los terrenos de la Academia se establecen las siguientes recomendaciones:

- Se indica la conveniencia de clasificar como suelo rústico de protección los terrenos de la Academia de infantería, en el caso de que se produzca la desafección del uso militar actual.
- Para la presente actuación se debe partir de criterios conservacionistas del medio natural, en los que se mantengan las directrices de medio físico redactado al efecto. Dentro de la propuesta de actuación en esta zona se deberá justificar el adecuado mantenimiento de las visualizaciones desde el casco histórico hacia esta zona.
- Se debe mantener el carácter natural de estos espacios. Dentro de esta zona no se podrá efectuar ninguna actuación que suponga la pavimentación de ningún camino o espacio. Cualquier construcción que sea estrictamente necesaria deberá justificar su integración plan en el medio natural actual.
- En cualquier proyecto que se redacte para la ejecución de la obra pública ordinaria se deberán justificar así mismo los colores de todos los elementos que se prevean. Se debe tener un cuidado extremo en la elección del mobiliario urbano y de las posibles instalaciones reduciéndose al mínimo imprescindible. En cualquier actuación se deberá evitar el excesivo diseño de los elementos.
- Se deberá redactar un estudio del cauce del arroyo de la Degollada, deslindando el espacio del dominio público y definiendo las posibles avenidas del mismo.
- En toda esta zona se debe prever el riesgo de incendio en toda la zona y en general en lugares, y épocas, con cierta afluencia de público a la zona
- Ejecución de un estudio pormenorizado de la posible contaminación lumínica de la zona.
- Se debe efectuar una mejora de la señalización en los accesos, y establecer un balizamiento en la red de caminos públicos.
- Se deberán ubicar puntos de recogida de basuras selectivas.

### **3.2.6. FIGURAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO (SU)**

**Las Unidades de Actuación (UA):** son los ámbitos del suelo urbano (SU) que se desarrollan mediante esta figura de gestión definidas por el Planeamiento General, las UA. En estos casos éste delimita el ámbito de las unidades y sus características básicas, se determinará posteriormente la figura de planeamiento de desarrollo más adecuada. En suelo urbano (SU) las unidades de actuación podrán ser discontinuas.

Se establecen diferentes categorías de ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) en función de la finalidad u objetivo de cada Plan, basadas en los supuestos que para estos instrumentos señala del TRLOTAU , diferenciándose los siguientes tipos:

- **Planes Especiales de Reforma Interior (PERI):** Son aquellos planes que persiguen una modificación sustancial de los trazados, usos, volumetría, etc., de un ámbito de suelo urbano, para mejorar el entorno urbano correspondiente, sustituir edificación degradada o inadecuada, etc. El Plan de Ordenación Municipal los remite a una operación de Reforma Interior, mediante su Ordenación Detallada (OD) ligada a la redacción del PERI correspondiente.
- **Unidades de Actuación Urbanizadora (UA):** se incorporan aquellas en que los terrenos integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios, en los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora.
- **Unidades de Actuación con incremento de aprovechamiento (UA):** se incorporan aquellas Unidades de Actuación se han definido como Unidades de Actuación porque el POM les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada.
- **Proyectos de Obra Pública Ordinaria (OPO):** Se incorporan aquellos ámbitos que se ejecutan en suelo urbano mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria o Proyectos de Urbanización específicos.

Será **suelo urbano consolidado (SUC)** aquellos suelos de acuerdo con el art 45.2. del TRLOTAU se clasificarán como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización:

- “Los terrenos que, ya están completamente urbanizados por contar, como mínimo con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 del TRLOTAU, simultánea a la del proyecto de edificación, respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente”
- “y los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, una vez

completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización".Se incorporan además al Suelo Urbano Consolidado (SUC)

Se incorporan como SUNC aquellos ámbitos que, procediendo del suelo Urbanizable del Plan General Vigente, han sido ejecutados o urbanizados de acuerdo al planeamiento aprobado pero no han alcanzado la totalidad de los requisitos exigidos por el TRLOTAU para ser Suelo Urbano Consolidado SUC (realización de la totalidad de las cesiones, de la tramitación urbanística o recepción por el Ayuntamiento de la Urbanización).

El resto de las áreas del Suelo Urbano, que no exigen ninguno de los requisitos anteriores, se incorporan, de acuerdo a los criterios del TRLOTAU, como **Suelo Urbano Consolidado (SUC)**. Por ello aquellas zonas que corresponden a ámbitos de planeamiento en Suelo Urbano (SU) o Suelo Urbanizable (SUB), que han sido aprobados durante el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana vigente, y que han pasado a ser Suelo Urbano Consolidado (SUC) cumpliendo los requisitos que marca el TRLOTAU, se regularán, en general, por las propias Ordenanzas de Zona.

Las UNIDADES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO recogidas en el POM son:

SUNC SOMETIDO A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR		
CODIGO	DENOMINACION	USO PRINCIPAL
UA.01	Parque Dotacional de Viveros	Dotacional
UA.05	Eje Comercial Palomarejos	Residencial
UA.06	Cristo de La Vega	Residencial-Dotacional
UA.09	Hospital de Tavera	Terciario-Hotelero-Dotacional
UA.10	Santa Bárbara Este-Paseo de la Rosa	Residencial
UA.11	La Solanilla	Residencial
UA.12	Puente de la Cava	Terciario-hotelero
UA.13	PERI Unidades discontinuas de Cigarrales	Residencial
UA.16	Monte Sión 2ª Fase	Residencial
UA.20	El Rosario	Terciario
UA.21	El Mayol	Terciario
UA.22	UA del Polígono Industrial	Industrial
UA.24	UA de la reserva municipal del polígono industrial	Terciario
UA.26	UA del Poblado Sindical	Residencial

UA.27	UA Incorporada de la zona ferroviaria	Residencial
UA29i	UA incorporada del Sector San Antonio Este	Residencial
UA.33	UA de la Zona de Contacto	Terciario Comercial
UA.35	UA de Puerta de Toledo	Terciario
UA.38	Ronda de Buenavista	Residencial
UA.39	Plan Especial Cigarrales	Residencial
UA.46	Conexión viaria entre Buenavista-Hotel Beatriz	Terciario
UA.54	Calle Navidad	Residencial
UA.55	Ronda Granadal-Covachuelas	Residencial
UA.56	Enclave Carretera Madrid	Residencial
UA.57	Enclave Nudo Norte	Terciario
UA.58	Ronda Buenavista 2	Terciario

**SUNC SOMETIDO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA**

<b>CODIGO</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>
UA.04	Arroyo Aserradero	Residencial
UA.07	Ampliación Santa Teresa I	Terciario
UA.17	Antigua fábrica de papel	Terciario
UA18	Fase Este B del Polígono Residencial	Residencial
UA19	Zona almacenaje A-42	Terciario
UA.23	Sector Vega Baja I	Residencial
UA.25	Circo Romano	Residencial
UA.28	Unidades residenciales integradas	Residencial
UA.31	UA incorporada del Sector San Lázaro	Residencial
UA.34	Ampliación Santa Teresa II	Terciario
UA37	UA de la Vega Baja 2	Terciario
UA.42	San Bernardo	Dotacional-Terciario
UA.53	El Angel	Terciario

SUNC POR INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO		
CODIGO	DENOMINACION	USO PRINCIPAL
UA.03	Zona no consolidad de Azucaica	Residencial
UA.08	Zona no consolidada de Santa Bárbara	Residencial
UA.14	Avenida de Portugal-Europa	Terciario
UA15	Río Tietar	Residencial
UA.59	San Anton	Residencial

SUNC AMBITOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS		
CODIGO	DENOMINACION	USO PRINCIPAL
OPO.02	Fábrica de Armas-Universidad	Dotacional
OPO.30	Poblado Obrero	Residencial
OPO32	UA del Hospital de Parapléjicos	Dotacional
OPO.36	Reurbanización de la Colonia de Barber	Residencial
OPO.40i	Prolongación Calle Dinamarca	Dotacional
OPO.41	Parque Dotacional del Tajo	Dotacional
OPO.43	P.Urbanización C/Panama y C/Maestros Espaderos	Espacio Urbano
OPO.44	P.Urbanización Zona Oeste del Parque de Merchán	Espacio Urbano
OPO.45	Reurbanización de la Glorieta de Avila	Actuación en viario
OPO.47	Conexión Avenida de Madrid y Avenida de Europa	Actuación en viario
OPO.48	Reordenación del Rotor de entrada a la ciudad	Actuación en viario
OPO.49	Vial de conexión Av.de Europa y Palomarejos	Actuación en viario
OPO.50	Túnel de tráfico entre Azarquiel y Reconquista	Actuación en viario
OPO.51	Remodelación Avenida de Europa	Actuación en viario
OPO.52	Remodelación del eje Tavera Plaza de Toros	Actuación en viario

La descripción pormenorizada de estas Unidades de Actuación, su superficie, parámetros urbanísticos, el tipo de ámbitos de planeamiento al que se remite y condiciones específicas de desarrollo se detallan en un tomo de este Documento de

Aprobación Definitiva denominado “Fichas de Ámbitos de Planeamiento en Suelo Urbano” que se adjunta con esta Memoria. No obstante en el capítulo cuatro de esta Memoria se resumen las cifras básicas de ordenación de cada uno de ellos, agrupadas según el tipo de suelo urbano no consolidado (SUNC) que marca el TRLOTAU y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

### 3.3. SUELO URBANIZABLE (SUB)

#### 3.3.1. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

De acuerdo al artículo 46 del TRLOTAU, se han clasificado como Suelo Urbanizable (SUB) los terrenos que pueden ser objeto de transformación, mediante su urbanización con los criterios y determinaciones señaladas en el POM y de conformidad, en su caso, con las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

Se han delimitado igualmente los sectores (S) en que se divide el Suelo Urbanizable (SUB), de acuerdo con lo establecido en la letra c del número 1 del artículo 24 del TRLOTAU, definiendo la secuencia lógica de su desarrollo. También se ha procedido a la ordenación detallada (OD) a que se refiere la letra c del número 2 de dicho artículo 24. Los **parámetros urbanísticos** que han determinado la clasificación de Suelo Urbanizable (SUB) son:

- Delimitación de sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) adecuados a las previsiones de crecimiento de la ciudad en el horizonte de desarrollo del Plan de acuerdo al objetivo de crecimiento previsto.
- Dimensionamiento de los sectores (S) residenciales de acuerdo a densidades medias (en torno a 25/30 viviendas/Ha), salvo en urbanizaciones de baja densidad en general, introduciendo los necesarios usos complementarios terciarios, comerciales y dotacionales, para la formación de barrios de intensidad urbana y equilibrio de actividades adecuados.
- Densidades medias (25–30 viv/ha) en las áreas más próximas al Suelo Urbano Consolidado (SUC) existente (Ensanche, Santa Bárbara y Polígono residencial), en los suelos vacantes de topografía llana sobre las vegas y en los crecimientos del norte.
- Incorporación de nuevos crecimientos en los vacíos urbanos intersticiales entre áreas ya existentes (Casco–Ensanche, Santa Bárbara, Polígono Industrial y Azucaica).

- Incorporación de unos pocos sectores (S) de baja densidad y sólo dos sectores de muy baja densidad en desarrollos ya aprobados con anterioridad al POM, con una apuesta moderada por la vivienda unifamiliar (en un porcentaje medio de viviendas unifamiliares inferior al 10% del total de las viviendas del POM).
- Las densidades bajas o muy bajas (por debajo de las 15 viv/ha) se incorporan en las áreas más próximas a las urbanizaciones de baja densidad existentes o en las escasas urbanizaciones nuevas.
- Incorporación de suelos industriales para actividad económica, en los terrenos situados al este del polígono actual, de 0.42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad bruta de sector.

También se incorporan al suelo Urbanizable (SUB) algunos de los sectores (S) de suelo Urbanizable del Plan General vigente que no se han desarrollado, o todavía están en proceso de redacción en el momento actual. Los demás sectores (S) que no se han desarrollado, ni se incorporan en el POM actual como Urbanizables pasan a ser Suelo Rústico (SR) en alguna de sus categorías.

En cuanto a nuevos suelos para actividades económicas mencionados, la principal determinación es la ampliación hacia el Este del Polígono Industrial como ámbito más adecuado de desarrollo para nuevos suelos para áreas de actividad económica. El criterio busca la continuidad con los usos industriales y la proximidad a los nuevos nudos accesos (de autovías de la nueva red viaria y de ferrocarril convencional) de alta capacidad situados al Este del polígono.

Este es el único ámbito propuesto de nuevo Suelo Urbanizable con uso predominante industrial. Sin embargo, el plan establece en los nuevos sectores (S) residenciales de crecimiento de media densidad, en las áreas más centrales y mejor comunicadas, la posibilidad de establecer enclaves de actividad económica terciaria. Se pretende diversificar los usos de estos ámbitos, generar diversidad de actividad económica y reforzar el sistema de centralidades propuesto.

Se recogen también en gran medida, los ámbitos de suelo aunque con diferentes parámetros urbanísticos, de tres sectores procedentes del PGOU anterior, correspondientes a las UU 24, 36 y 37 denominadas respectivamente "Expansión del polígono industrial" y "Carretera de Madrid Margen derecha e izquierda". Estos tres sectores se incluyen fundamentalmente en los planes parciales PP 19, PP 18 y PP 12 respectivamente, si bien con adaptaciones de sus límites con el fin de adecuarlos a los criterios actuales de delimitación y protección de suelos colindantes. Las partes de estos antiguos sectores no incluidas como suelo urbanizable en el nuevo POM pasan, en su mayor parte, a ser suelos rústicos de reserva. Únicamente se ha desclasificado,

como suelo urbanizable, la UU 31 del anterior PGOU denominada Golf, tal y como se detalla en el siguiente capítulo de suelo rústico.

Por concertación interadministrativa se recogen como suelos urbanizables, respecto al documento sometido a Información Pública, los correspondientes a los nuevos Planes Parciales PP 20 Sector Azucaica Polígono, PP 22 Sector La Legua Norte como terrenos entre la variante y los suelos consolidados al norte del río Tajo y el PP 21 Sector Parque terciario empresarial La Legua Este. En este último caso se incorpora como suelo urbanizable un área exterior a la autovía de circunvalación suroeste por motivos de recuperación medioambiental de una zona de vertedero y planta de compostaje que, por su nivel de saturación, problemas medioambientales, fuerte contestación social por proximidad a las zonas habitadas de la ciudad, exige su sellado, tratamiento medioambiental e incorporación como un área compatible con el desarrollo de la ciudad próxima. La continuidad con las conexiones a la circunvalación suroeste, a través de un nudo común con el barrio de La Legua y el nuevo sector PP-22, hace que este sector no cree un núcleo aislado de la ciudad existente, aportando un nuevo desarrollo de actividad económica, que equilibra la fuerte oferta del polígono al Este de Toledo, a vez que resuelve los importantes problemas de partida planteados.

Se incorpora el sector PP23 denominado “La Abadía” como suelo urbanizable al tratarse de una zona de suelo rústico, con autorización de uso, que amplía significativamente su extensión y que, por tanto, ha de ser tramitado como un Plan Parcial en suelo urbanizable.

Se siguen manteniendo como suelos rústicos de protección, pero no como suelos urbanizables los terrenos entre la V-70 y el sector Pinedo correspondientes a una zona de pinares de gran porte que no deben ser incluidos en el suelo urbanizable, aunque sean compatibles con los usos permitidos por los rústicos de reserva.

La Concertación sobre la clasificación de los terrenos entre la V-20 y la UA-33 Zona de Contacto y los terrenos entre la variante y el río Tajo al Oeste del Sector San Bernardo, no se puede concretar por estar pendiente del trazado definitivo de los viales que le afectan, por lo cual se mantiene la clasificación reflejada en los planos de rústico de reserva. Siendo estas dos áreas unas zonas desconectadas del tejido urbano continuo de la ciudad y separadas por un gran parque forestal en el primer caso y el río Tajo y un campo de golf en el segundo que hacen poco recomendable, en el momento actual, su incorporación como áreas periféricas y desligadas de la ciudad, ya que generarían dos áreas aisladas de difícil integración en el modelo propuesto por el POM.

Del mismo modo que en el suelo urbano y en las Zonas de Ordenación Urbanística, los objetivos y criterios que justifican la Ordenación Detallada (OD) de los planes parciales de los Sectores (S) contiguos al suelo urbano del primer periodo se han remitido a los

anexos de las fichas de planes parciales en suelo urbanizable con objeto de no reiterar en exceso las mismas determinaciones, en tres tomos distintos del mismo documento de Aprobación Definitiva y con el fin de facilitar una mejor comprensión de cada sector.

La proporción de las viviendas de protección pública en los planes parciales que no tengan aprobación definitiva anterior a la del POM será del 40% de la superficie residencial materializable (por aplicación del artículo 24.3.b del TRLOTAU).

Dado que en el computo del suelo urbano existe ya, en la actualidad, una importante bolsa de viviendas de protección y en concreto en el suelo urbano no consolidado la proporción de la vivienda de protección supera a la vivienda libre prevista, esta circunstancia motiva la aplicación al suelo urbanizable del artículo 24.3.b del TRLOTAU que permite dicha minoración de manera justificada por el Ayuntamiento.

### **Balance de viviendas libres y de protección en el POM**

<b>Suelo urbano</b>	<b>Sup.edificable residencial Protegida</b>	<b>Sup.edificable residencial libre</b>	<b>Sup.edificable residencial Total</b>
<b>Consolidado (m2c)</b>	<b>1.216.111</b>		
<b>Nº viv</b>	<b>11.008</b>		<b>11.008</b>
<b>No consolidado (m2c) UAU y PERI</b>	<b>404.743</b>	<b>923.467</b>	<b>1.328.210</b>
<b>Nº viv</b>	<b>3.831</b>	<b>2.580</b>	<b>6.411</b>
<b>Suelo urbanizable</b>			
<b>En sectores P.P. (m2c)</b>	<b>2.683.259</b>	<b>4.284.011</b>	<b>6.967.269</b>
<b>Nº viv</b>	<b>18.894</b>	<b>30.583</b>	<b>49.477</b>
<b>TOTAL (m2c)</b>			
<b>Nº viv</b>	<b>33.733</b>	<b>33.163</b>	<b>66.896</b>

### 3.3.2. SECTORES (S)

De acuerdo a estos criterios de delimitación de ámbitos se realiza en el siguiente apartado una agrupación de sectores (S) en función de la procedencia y tipo de desarrollo del ámbito en cuestión (**las densidades de sector que figuran en primer lugar se consideran Brutas, detallándose a continuación las densidades Netas de sector una vez se excluyen los S. G. del sector**):

(densidad bruta con s.g. en viv/ha- densidad neta sin s.g. en viv/ha)

- **Sectores (S) de baja o muy baja densidad** con tramitación ya aprobada con el Plan General vigente de menos de 12,00 viv/ha brutas:
  - P.P.4 Cerro de los Palos. (4,92 – 5,00 viv/ha)
  - P.P.6i El Beato (12,00 – 12,24 viv/ha)
  - P.P.17i La Sisle. (0,50 – 2,63 viv/ha)
- **Nuevos sectores (S) residenciales de densidad baja** (menos de 15 viv/ha brutas), **junto a otras urbanizaciones de viviendas unifamiliares**:
  - P.P. 1 Huerta de Pavón (15,00 – 30,28 viv/ha)
  - P.P. 22 La Legua Norte (12,00 – 12,47 viv/ha)
- **Nuevos sectores (S) mixtos residenciales-deportivos de baja densidad** (10 a 20 viv/ha brutas):
  - P.P.12 Pinedo-Valdecubas 2 (19,11 – 20,93 viv/ha)
  - P.P. 18 San Bernardo (sector mixto campo de golf 11,87 – 15,04 viv/ha)
- **Nuevos sectores (S) residenciales de densidad media** (25 a 30 viv/ha brutas), **como ampliaciones del ensanche al Oeste, al Norte de la ciudad y en el Sur del polígono**:
  - P.P. 2 Peraleda (30,00 – 36,94viv/ha)
  - P.P. 3 Buenavista Oeste-Observatorio (30,00 – 35,03 viv/ha)
  - P.P. 5 La Huerta del Rey (119,39 viv/ha sin SSGG). El desarrollo de este sector queda condicionado a los estudios de carácter arqueológico, ambiental, histórico, paisajístico y de vistas, incluido el análisis del tratamiento del Palacio Galiana y de los desaparecidos jardines históricos de Huerta del Rey, que fijarán las condiciones de la ordenación detallada y confirmarán los parámetros urbanísticos de la ordenación haciendo posible un desarrollo adecuado y respetuoso con las características del lugar, para su aprobación por la Junta de Comunidades previo informe de las Consejerías de Cultura, Medio Ambiente y Urbanismo.
  - P.P. 7 Valdecubas (27,34 – 46,97 viv/ha)
  - P.P. 8 Sectores de Azucaica Sur: (30,00 – 40,56 viv/ha)
  - P.P. 9 Sectores de Azucaica Este: (30,00 – 36,99 viv/ha)
  - P.P. 10 Ampliación Sur Polígono Sta. M<sup>a</sup> Benquerencia (25,00 – 29,39 viv/ha)

P.P. 13 La Alberquilla Este: (25,00 – 54,43 viv/ha)

P.P. 14 La Alberquilla Oeste: (25,00 – 63,86 viv/ha)

P.P. 15 La Peña – Azucaica (25,00 – 60,42 viv/ha)

P.P. 16 Carrasco–Dehesa de Buenavista: (25,00 – 43,62 viv/ha)

P.P. 19 Ramabujas (25,00 – 30,61 viv/ha)

P.P. 20 Azucaica Polígono (25,00 – 70,78 viv/ha)

- **Nuevos sectores industriales y de actividades económicas:**

P.P. 11 Ampliación Este del Polígono Industrial (0,42 – 0,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

P.P. 21 Sector Parque terciario empresarial La Legua Este (0,22–0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

P.P. 23 La Abadía (0,30–0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

CODIGO	DENOMINACION	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE CON SSGG
PP.01	HUERTA DE PAVON	RESIDENCIAL	205.871
PP.02	PERALEDA	RESIDENCIAL	1.005.131
PP.03	BUENAVISTA-OBSERVATORIO	RESIDENCIAL	184.880
PP.04	CERRO DE LOS PALOS (INCORP)	RESIDENCIAL	1.000.794
PP.05*	HUERTA DEL REY	RESIDENCIAL	820.906
PP.06	EL BEATO (INCORPORADO)	RESIDENCIAL	303.394
PP.07	VALDECUBAS	RESIDENCIAL	2.110.867
PP.08	AZUCAICA SUR	RESIDENCIAL	124.254
PP.09	AZUCAICA ESTE	RESIDENCIAL	145.171
PP.10	AMPLIACION POL. RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	1.207.876
PP.11	AMPLIACION POL. INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	6.920.498
PP.12	PINEDO-VALDECUBAS	RESIDENCIAL	3.147.052
PP.13	ALBERQUILLA ESTE	RESIDENCIAL	1.179.200
PP.14	ALBERQUILLA OESTE	RESIDENCIAL	1.112.902
PP.15	LA PEÑA-AZUAICA	RESIDENCIAL	737.171
PP.16	CARRASCO- DH. BUENAVISTA	RESIDENCIAL	3.423.385

PP.17	LA SISLA (INCORPORADO)	RESIDENCIAL	1.489.837
PP.18	SAN BERNARDO	RESIDENCIAL	1.722.524
PP.19	RAMABUJAS	RESIDENCIAL	1.144.239
PP.20	AZUCAICA-POLIGONO	RESIDENCIAL	2.388.775
PP.21	LA LEGUA ESTE TERCARIO	TERCIARIO	882.967
PP.22	LA LEGUA NORTE	RESIDENCIAL	317.273
PP.23	LA ABADIA	TERCIARIO	184.452

La descripción pormenorizada de estos ámbitos de planeamiento, su superficie, parámetros urbanísticos y condiciones específicas de desarrollo se detallan en un tomo de este Documento de Aprobación Definitiva denominado "Fichas de Planes Parciales en Suelo Urbanizable" que se adjunta con esta Memoria. No obstante en el capítulo cuatro de esta memoria se resumen las cifras básicas de ordenación de cada uno de ellos.

### 3.4. SUELO RUSTICO

#### 3.4.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO (SR)

En aplicación del artículo 47 del TRLOTAU, se han clasificado como **Suelo Rústico (SR)** los terrenos que cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a. Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- b. Ser mercedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- c. Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses anteriores, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- d. Ser mercedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescribe el POM.

El POM diferencia, de acuerdo al Art. 3 del RSR, dentro de esta clase de suelo, las categorías de **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP)** y **Suelo Rústico de Reserva (SRR)**.

Se clasifican el **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección** de acuerdo al apartado 2.1. del Art. 47 del TRLOTAU recogiendo algunas de las subdivisiones específicas adecuadas a los usos de este POM recogidas en el apartado 2.1.Aa, en el apartado 2.1.B (parcial) y las del 2.1.C. Dentro del **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP)** se diferencian las siguientes:

**Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental (del Dominio Público Hidráulico):** corresponde fundamentalmente al propio cauce del río Tajo que atraviesa el termino municipal de Este a Oeste y sus arroyos principales, estableciéndose una banda de protección del área en torno al río de acuerdo a la legislación sectorial aplicable. Se deben incluir también en esta categoría los principales arroyos con sus bandas de protección y las vías pecuarias.

**Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental (del Dominio Público Pecuario):** corresponde a las vías pecuarias, cañadas, cordeles, descansaderos, etc que forman la red de espacios rústicos destinados al tránsito de la ganadería y que se recogen en los planos del POM.

**Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos:** estos suelos deben ir asociados a las actuales redes de infraestructuras de comunicaciones, carreteras, línea de ferrocarril de Alta Velocidad, pasillos eléctricos de líneas áreas que ya existen o se están construyendo y que suponen una amplia banda de infraestructuras que atraviesan el Municipio y a las Dotaciones de Equipamientos e Infraestructuras (DEIS) ubicadas en suelo rústico que tienen por objeto dar servicio de abastecimiento, saneamiento, energía a la población.

**Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola:** son aquellos suelos que por su topografía, proximidad a la vega del río Tajo y uso de aprovechamiento agrícola han de ser preservados del proceso de urbanización cumpliendo con su cometido actual.

La mayor parte de los suelos que el POM asigna a esta categoría se sitúan en la zona del valle del Tajo en los suelos más planos, en torno a los meandros del río en la parte Oriental del término municipal y en los meandros al norte del mismo en su parte Occidental.

**Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Extractiva:** corresponde a suelos ocupados por actividades mineras o de graneras, que generan impactos graves en el medio natural, por lo que deberán contar con un proyecto de restauración paisajística y medio ambiental, especialmente cuando se localizan próximos a cauces fluviales.

Es necesario un control sobre las actividades extractivas para evitar las explotaciones ilegales y la consiguiente aparición de vertederos y basureros incontrolados. De manera simultánea en estos suelos resulta imprescindible implementar un programa de sellado y tratamiento de extracciones abandonadas, especialmente en las ubicadas en las proximidades del LIC de Aranjuez. Una parte importante de estos suelo se localizan en las proximidades de las riberas del río Tajo, así como en algunas extracciones a cielo abierto en los cerros de transición del valle hacia la campiña de La Sagra.

**Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Forestal:** Son suelos de protección que se localizan fundamentalmente en los extremos norte en las zonas de contacto con Bargas y Olías del Rey, al sur en la zona de contacto con los municipios de Nambroca, Argés y Guadamur y en su mayor parte en el extremo Oeste del municipio. Se trata de suelos que por la abundancia de vegetación y arbolado, principalmente de encinas y de dehesas, aunque a veces también se entremezclan con olivares y pinares, requieren un grado de protección alto dado su valor.

**Suelo rústico no urbanizable de protección Natural:** Corresponden a dos Montes de Utilidad Pública recogidos como suelo rústico con esta categoría. Su localización se especifica en el apartado siguiente de este capítulo.

**Suelo rústico no urbanizable de protección Paisajística:** Son suelos de protección que se localizan fundamentalmente en los extremos este y oeste del término municipal, en las zonas de contacto con Bargas por el noroeste y con Polán Guadamur y Argés por el suroeste. Al este se preservan como suelos de protección paisajística los terrenos situados entre la vía de Alta Velocidad y la traza de la nueva autopista de peaje hacia Ciudad Real y Córdoba y el límite de Toledo con Aranjuez. De esta manera queda preservada una amplia zona que rodea el entorno del río Algodor, junto al LIC de Aranjuez, permitiendo una integración paisajística de un corredor fluvial entre la nueva Autovía de Toledo y la Radial Madrid Ocaña.

También se protegen con esta categoría los terrenos situados al sur del casco histórico de Toledo, anteriormente incluidos en el PECHT, que por sus valores de protección

visual del Casco y de Los Cigarrales en la cornisa sur del Tajo deben quedar libres de toda edificación. Dichos terrenos se han incluido en un sistema General de Espacios libres sobre suelo rústico SG EL- 63.

Finalmente se protegen con esta categoría los terrenos situados al Este del borde exterior de la entrada de la Autovía A-40 en el municipio y de la nueva autovía de circunvalación Sur-Oeste. Son áreas, prácticamente inhabitadas, de valor cierto paisajístico y alejadas del núcleo municipal que no deberían incorporarse al proceso de urbanización.

**Suelo rústico no urbanizable de protección Cultural:** Corresponden con los terrenos que formen parques arqueológicos, zonas arqueológicas, sitios históricos, y aquellos que estén delimitados como tales en la carta arqueológica.

**Suelo Rústico de Reserva (SRR).** Los terrenos no Urbanos ni Urbanizables, que no se adscriben a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP) se han incluido en la categoría de Suelo Rústico de Reserva (SSR). Corresponde fundamentalmente a aquellos suelos que, sin tener entidad para ser adscritos a ninguna de las categorías de Suelo Rústico de Protección, no se han de considerar incorporables como suelo Urbanizable en el corto plazo de acuerdo al modelo del POM, tal como prescriben los arts. 103.1 de del TRLOTAU y del 19.3 del Reglamento de Planeamiento.

Corresponde en su mayor parte a suelos de menor valor ambiental que no deben incorporarse en el medio-largo plazo al proceso urbanizador como Suelos Urbanos o Urbanizables. Sin embargo, estas pudieran constituir a largo plazo algunas bolsas de crecimiento de la ciudad o localización puntual de actividades selectivas, no habiendo un motivo de protección que aconsejen detraerlos en el futuro lejano de consideraciones sobre el desarrollo urbanístico de Toledo y su entorno.

### **3.4.2. LOCALIZACIÓN DE LOS SUELOS RÚSTICOS**

Para la delimitación y asignación de las categorías de Suelo Rústico (SR) del POM se ha contado con un trabajo preeliminar denominado :”Estudio y propuesta de ordenación y control ambiental previo a la revisión del Plan de Ordenación de Toledo” elaborado por D. Jaime Plaza Ebrero, geólogo consultor.

En dicho estudio se ha realizado un inventario ambiental y un diagnóstico y agrupación de áreas de diagnóstico a partir de las unidades Ambientales previamente definidas. Con estas agrupaciones el equipo redactor del Plan ha traducido la valoración de las

áreas de diagnóstico a las diferentes categorías de Suelo Rústico (SR) y Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP).

En concreto, se describen los suelos incluidos en estas categorías dentro del POM:

- **Suelo Rústico de Reserva (SRR).** Corresponde fundamentalmente a aquellos suelos que, sin tener entidad para ser adscritos a ninguna de las categorías de Suelo Rústico No Urbanizable de de Protección (SRNUEP), no se han considerado incorporables como suelo Urbanizable (SUB) en el corto plazo de acuerdo al modelo del POM.

Corresponde en su mayor parte a suelos de menor valor ambiental. que no deben incorporarse en el medio-largo plazo al proceso urbanizador como Suelos Urbanos o Urbanizables. Sin embargo, estas pudieran constituir a largo plazo algunas bolsas de crecimiento de la ciudad o localización puntual de actividades selectivas, no habiendo un motivo de protección que aconsejen detraerlos en el futuro lejano de consideraciones sobre el desarrollo urbanístico de Toledo y su entorno.

- **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental:** corresponde fundamentalmente al propio cauce del río Tajo que atraviesa el término municipal de Este a Oeste, estableciéndose una banda de protección del área en torno al río de acuerdo a la legislación sectorial aplicable. Se incluyen también en esta categoría, además de los principales arroyos con sus bandas de protección, las vías pecuarias. En las vías pecuarias en el momento en que se resuelvan los expedientes de deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias, el trazado con sus delimitaciones definitivas, junto con una banda de protección de 3 metros a ambos lados de cada linde, deberán ser incluidas en el POM.
- **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras:** estos suelos van asociados a las actuales redes de infraestructuras de comunicaciones, carreteras, línea de ferrocarril de Alta Velocidad que ya existen o se están construyendo y que suponen una amplia banda de infraestructuras que atraviesan el Municipio.
- **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola:** son aquellos suelos que por su topografía, proximidad a la vega del río Tajo y uso de aprovechamiento agrícola han de ser preservados del proceso de urbanización cumpliendo con su cometido actual.

La mayor parte de los suelos que el POM asigna a esta categoría se sitúan en la zona del valle del Tajo en los suelos más planos, en torno a los meandros del río en la parte Oriental del término municipal y en los meandros al norte del mismo en su parte Occidental.

- **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Extractiva:** corresponde a suelos ocupados por actividades mineras o extractivas, que generan impactos graves en el medio natural, por lo que deben contar con un proyecto de restauración paisajística y ecológica, especialmente cuando se localizan próximos a cauces fluviales.

Es necesario un control sobre las actividades extractivas para evitar las explotaciones ilegales y la consiguiente aparición de vertederos y basureros incontrolados. De manera simultánea en estos suelos resulta conveniente implementar un programa de sellado y tratamiento de extracciones abandonadas.

Una parte importante de estos suelos se localizan en las proximidades de las riberas del río, así como en algunas extracciones a cielo abierto en los cerros de transición del valle hacia la campiña de La Sagra.

- **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Forestal:** Son suelos de protección que se localizan en parte en el norte del término municipal en las zonas de contacto con Bargas y Olías del Rey, y fundamentalmente al sur en la zona de contacto con los municipios de Nambroca, Argés y Guadamur y en su mayor parte en el extremo Oeste del municipio. Se trata de suelos que por la abundancia de vegetación y arbolado, principalmente de encinas y de dehesas requieren un grado de protección dado su valor.
- **Suelo rústico no urbanizable de protección Natural:** Los Montes de utilidad pública incluidos en esta categoría de suelo rústico se localizan en dos zonas al norte del municipio junto a la carretera del Cementerio y en la margen este de la Autovía Madrid -Toledo (A-42) entre la Escuela de Protección Civil, el sector de El Beato (PP-6) y el límite municipal con el municipio de Olías del Rey.

- **Suelo rústico no urbanizable de protección Paisajística:** Son suelos de protección que se localizan fundamentalmente en los extremos este y oeste del término municipal, en las zonas de contacto con Bargas por el oeste y con Polán Guadamur y Argés por el suroeste.
- Se incluye la zona de protección paisajística al sur del Casco entre éste y los Cigarrales en todo el ámbito del Sistema General de espacios Libres EL-63.
- Al este se preservan como suelos de protección paisajística los terrenos situados entre la vía del Ave y la traza de la nueva autopista de peaje hacia Ciudad Real y Córdoba y el límite de Toledo con Aranjuez. De esta manera queda preservada una amplia zona que rodea el entorno del río Aldodor, junto al LIC de Aranjuez, permitiendo una integración paisajística de un corredor fluvial entre la nueva Autovía de Toledo y la Radial Madrid Ocaña.
- También se protegen con esta categoría los terrenos situados en el borde exterior de la nueva autovía de circunvalación por el Oeste. Son áreas de valor paisajístico alejadas del núcleo municipal que no deberían incorporarse al proceso de urbanización.
- En particular se desclasifica en el presente POM un sector de suelo urbanizable procedente del anterior Plan General de Ordenación Urbana. Concretamente la UU 31 denominada Golf. Esto se debe al criterio de ordenación citado de evitar la urbanización los suelos situados al borde exterior de la futura circunvalación suroeste, preservando estos terrenos por sus valores agrícolas (según el art 47.1 c y d del TRLOTAU) y a la existencia de la oferta de nuevos suelos destinados al mismo uso en sectores próximos que se incluyen en la ordenación de este POM.
- Se incorpora el Cerro del Bu como zona de protección como zona de suelo rústico de protección ambiental, libre de edificaciones, que tendrá el carácter de lugar arqueológico
- Las vías pecuarias que se recogen en este POM y se reflejan en el plano 2.2.b. son:
  - Cordel de Guadarrama, Cordel de San Martín y Cordel de Olías.
  - Vereda de Sevilla, Vereda de La Mora, Vereda del Rey o de Los Postes, Vereda de las Barcas y Vereda pecuaria sobre camino Noez.
  - Paso de ganados sobre camino de Aranjuez a Toledo y Descansadero de La Vega.
  - Colada del Fiscal, siguiendo el Tajo , al lado del colegio Mayol.

## 3.5. LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 3.5.1. LOS SISTEMAS GENERALES (SG) EN EL POM

Entre las determinaciones que ha de fijar el POM, según el artº 24 del TRLOTAU, figuran los sistemas generales (SG), concretamente el Plan establecerá el “*señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes.*”

Por otra parte, el propio TRLOTAU, en su Disposición Preliminar, define el concepto de sistema general de la siguiente manera:

*Sistema general: dotación integrante de la ordenación estructural (OE) establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente.*

*Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.*

Por oposición, la definición de los sistemas locales es:

*Sistema local: dotación complementaria de las definidas como generales e integrante de la ordenación detallada (OD) establecida en el planeamiento, que tiene igualmente la condición de bien de dominio público.*

Se definen las redes constitutivas de los sistemas generales (SG) destinados a **viales, dotaciones y espacios libres públicos**, los cuales, por otra parte, son los que exige el TRLOTAU, según se desprende del texto citado.

Más allá de la definición legal, y más allá de su naturaleza funcional, los sistemas generales (SG) destinados a espacios libres y equipamientos públicos tienen una función urbanística crucial, en la medida en que **vertebran el territorio**, complementando la clasificación del suelo y la delimitación de zonas según destino urbanístico de los terrenos. Los sistemas generales (SG) son, por lo tanto, las redes que arman, conectan y sirven a las piezas constitutivas del espacio urbano y su entorno.

En cuanto a los sistemas generales (SG) destinados a redes de **infraestructuras básicas de agua, saneamiento, suministro eléctrico**, etc., su definición se remite al último capítulo de esta memoria

Por otra parte, hay que entender que no todos los nuevos viales y espacios libres y dotacionales establecidos en el Plan tienen rango de sistema general. Parte de los mismos, incluidos en ámbitos de suelo urbanizable (SUB), van a tener un rango de sistema local, tanto por razones puramente funcionales, puesto que su uso será eminentemente local, como por no cargar con un exceso de suelos públicos a los sectores (S), muy por encima de lo que resultaría económicamente viable<sup>1</sup>.

### **3.5.2. LA RED DE ESPACIOS PÚBLICOS Y DOTACIONES COMUNITARIAS DEL POM**

De acuerdo a los criterios y objetivos del POM, la definición de la red de espacios públicos, dotaciones y zonas verdes busca establecer unos sistemas que permitan servir a la ciudad y a los nuevos barrios, conectar los nuevos crecimientos y establecer una mejor relación entre la ciudad y el río.

Por sentar el significado de los términos empleados, en este documento se están incluyendo bajo la denominación de red de espacios públicos y dotaciones comunitarias todos los usos que corresponden a espacios libres y zonas verdes<sup>2</sup>, viales y equipamientos, que tienen la condición de bienes de dominio público, siendo efectivamente, además, de uso público. Como referencia a este respecto puede citarse la definición genérica de suelo dotacional que establece el TRLOTAU, en la que caben efectivamente el mismo conjunto de usos de los aquí considerados:

*Suelo dotacional: el suelo que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y*

---

<sup>1</sup> Dado que los sistemas generales en ningún caso pueden compensar o reducir las redes locales legalmente exigibles a los sectores (estándares de calidad urbana del TRLOTAU).

<sup>2</sup> En general, en el documento se utiliza indistintamente las expresiones *espacio libre* y *zona verde*, sin matizar en cuanto el tratamiento vegetal o el tipo de urbanización del suelo correspondiente, comprendiendo espacios como plazas, jardines, parques, y similares.

*viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad.*

### **Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos Comunitarios**

Una de las apuestas claras del Plan, en cumplimiento de las determinaciones del TRLOTAU, es la creación de las adecuadas reservas de suelo para los equipamientos y zonas verdes en la ciudad.

En este sentido, la red de equipamientos de la ciudad es completada, no sólo cumpliendo la metodología del TRLOTAU, sino también ampliada por las recomendaciones de estándares establecidas por el Ministerio de Fomento en la publicación de “la Ciudad de los Ciudadanos”. Se pretende con ello ir algo más allá en la garantía de calidad de dotaciones para los toledanos.

Aparte de las dotaciones de barrio cumplidoras de los correspondientes estándares, el Plan ha establecido nuevas áreas de calidad urbana que agrupan dotaciones y equipamientos. Las principales ya han sido anteriormente mencionadas en el apartado anterior por las zonas de relación entre la ciudad y el río en la fachada Oeste, Este del Tajo y zona de Huerta del Rey y el palacio Galiana.

A ello se unen propuestas adicionales como la **Nueva zona Dotacional en la prolongación de la calle Dinamarca** ubicada entre la “Zona Dotacional” de Avenida de Europa y el Cementerio. Ello permite ordenar un vacío urbano que en la actualidad constituye una trasera de la ciudad consolidada y que exige un tratamiento adecuado a su posición y al barrio en que se sitúa.

Entre el Casco Histórico y el Primer Ensanche se incorporan el espacio verde público del **Parque de Circo Romano** y los **espacios verdes de la UA Cristo de la Vega**.

En la zona de **Santa Bárbara–Fuente del Moro, La Sisla y el Parque Forestal de la Zona de Contacto** se establecen tres áreas destinadas a grandes parques que rematan por el sureste los desarrollos de la ciudad. Con ello se delimitan los suelos clasificados por el Plan de Ordenación en estas áreas, se rematan las zonas topográficas más escarpadas y se preservan estas áreas, que resultan idóneas como parque forestales y grandes áreas de espacios libres.

Finalmente en la **zona del Polígono de Santa María de Benquerencia** el Plan establece una estrategia de mejora de las dotaciones existentes, de resolución de las demandas en materia de equipamientos y espacios verdes y de las carencias que manifiesta en la actualidad el polígono industrial en estos aspectos. Se plantea una reasignación de usos de suelos públicos y el rediseño de espacios libres en una política de resolver

necesidades y aumentar la calidad urbana y en el polígono industrial la ampliación del equipamiento social y deportivo que de servicios a los trabajadores allí empleados.

La **Nueva Ciudad Sanitaria** se incorpora como uno de los sistemas generales (SG) de equipamiento más importantes para la ciudad y un amplio entorno provincial.

Se incorpora en los sectores 13 La Alberquilla Este y 20 Azucaica Polígono del nuevo POM una reserva, dentro del parque fluvial del Tajo, para la posible instalación en el futuro de un nuevo Recinto Ferial que complete los usos actualmente existentes en el Recinto Ferial de la Peraleda.

Todo ello se resume en un conjunto de intervenciones concretas reflejadas en los siguientes listados, perteneciendo algunas de ellas solamente al Sistema de Espacios Libres, otras solamente al sistema de Equipamientos Comunitarios.

En los listados se refleja la denominación común del elemento correspondiente, así como un código identificativo que también se utiliza en la cartografía que acompaña al presente documento. Se denominan EC a los equipamientos comunitarios, DEIS para los Sistemas Generales de Infraestructuras y Servicios urbanos y EL a los parques y espacios libres, en ambos casos de Sistemas Generales.

Para una visión detallada de la relación entre estos Sistemas Generales (SG) con los ámbitos de planeamiento en suelo urbanizable (SUB), se ha reflejado su posición en cada una de las fichas de los Planes Parciales (PP) de este Documento de Aprobación Definitiva.

### **3.5.3. OTROS GRANDES EQUIPAMIENTOS DE LA CIUDAD**

#### **Equipamiento Administrativo Institucional Sistema General de Defensa.**

Se incorpora, por informe de concertación interadministrativa emitido por el Ministerio de Defensa, como Equipamiento Administrativo Institucional, Sistema General de Defensa, los siguientes elementos:

- La Academia de Infantería y su campo de Maniobra y de Tiro de Los Alijares.
- El Alcázar de Toledo
- Delegación de Defensa de Toledo, que actualmente ocupa una parcela segregada de la antigua Escuela Central de Educación Física.

Además se deberán respetar las limitaciones que impone la ley 8/1975 y en concreto la zona de seguridad de la Academia de Infantería fijada en la Orden 16/1980, de 16 de Junio.

### **Sistema General Ferroviario.**

Se incluye, por informe de concertación Interadministrativa de la D.G. de FFCC del Ministerio de Fomento, el Sistema General Ferroviario, reflejado en los planos de ordenación. Dicho sistema estará sujeto a la legislación sectorial específica de la materia y en especial a la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario.

Se deberán respetar también en los suelos colindantes las zonas de protección ferroviarias y en las construcciones los límites de edificación señalados en la legislación sectorial vigente y en la Ley del Sector Ferroviario 39/2003 y su reglamento, así como las limitaciones establecidas para cada caso en estas zonas.

Todas las actuaciones desarrolladas bajo este Plan de Ordenación Municipal en el entorno a las zonas de titularidad del ADIF incluidas en el Sistema General Ferroviario, se deberá respetar, como mínimo, una banda de terreno que en ningún caso reduzca el límite exterior de la zona de dominio público a menos de 8 m medidos desde la arista exterior e la explanación ( 5 m en el caso de los suelos urbanos calificados previamente como urbanos).

Igualmente se respetará la zona de protección situada respectivamente a 70 m en suelo rústico y 8 m en suelo urbano y las zonas libres de la línea de límite de edificación a 50 m medidos desde la arista exterior más próxima a la plataforma en suelo rústico y 20 m en zonas urbanas. Se exceptúan en este último caso las zonas con líneas férreas soterradas, cubiertas con losas y los túneles.

En las zonas de dominio público sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público de un servicio o actividad de interés general así lo requiera.

Dentro de la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas, se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la LSF, previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

**Relación de Sistemas Generales (SG) Existentes**

<b>Código de identificación</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>
EC 1	Observatorio
EC 3	Hospital Virgen de la Salud
EC 4 DEIS	Depósito de Agua Palomarejos y nueva ampliación
EC 5	Hospital Provincial
EC 6 DEIS	Estación Transformadora de Toledo y nueva ampliación
EC 9	Plaza de Toros
EC 10 -1	Parque dotacional y forestal de San Bernardo
EC 11 DEIS	Depósitos de agua y antenas de Cerro de Los Palos
EC 12	Hospital de Parapléjicos
EC 15	Campus Universitario
EC 16	Parque Dotacional del Tajo
EC 17	Centros de formación profesional y ocupacional
EC 18	Cementerio
EC 19	Parque de Bomberos
EC 20	Polideportivo Municipal
EC 21	Campo de fútbol Municipal
EC 22 DEIS	Estación Depuradora-San Bernardo (existente y ampliación)
EC 23 DEIS	Estación Depuradora-Lavaderos (existente y ampliación)
EL 24	Parque Forestal de la Fuente del Moro
EL 25	Parque de Safont
EL 26	Parque del Crucero
EC 29	Estación depuradora del Polígono
EC 34	Parque de las Tres Culturas (deportivo)
EL 35	Parque de las Tres Culturas (parque)
EC 38	Depósito de Agua del Polígono y nueva ampliación
EC 44 DEIS	Depósito de Agua de Santa Bárbara y nueva ampliación
EC 46 DEIS	Instalaciones del Parque Móvil
EC 47	Instalaciones de la escuela de Caza
<b><u>Equipamiento Administrativo Institucional adscrito a la Defensa del Estado</u></b>	

**Relación de Sistemas Generales (SG) Existentes**

<b>Código de identificación</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>
EAI 48	Academia de Infantería y CTM de Los Alijares (Equipamiento Administrativo Institucional adscrito a la Defensa del Estado)
EAI 60	Alcázar de Toledo (Equipamiento Administrativo Institucional adscrito a la Defensa del Estado)
EAI 61	Delegación de Defensa en Toledo (Equipamiento Administrativo Institucional adscrito a la Defensa del Estado)

**Relación de Sistemas Generales (SG) Propuestos**

<b>Código de identificación</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>
EC 2	Futura Ciudad Sanitaria
EL 7	Parque de la Sisle
EL 8	Parque forestal de la Zona de Contacto
EC 10 -2	Equipamiento de San Bernardo
EL 13	Parque de Huerta del Rey
EC 14	Estación del Ave-Intercambiador
EC 27 DEIS	Estación depuradora de La Alberquilla
EL 28	Parque fluvial Los Lavaderos I
EC 30 DEIS	Depósito nuevo de Agua de Azucaica
EL 31	Jardín Botánico Galiana
EL 32	Parque fluvial del Este
EL 33	Parque fluvial Peraleda
EL 36	Parque Huerta de Pavón
EL 37	Vía-Parque Azucaica Valdecubas
EL 39	Parque fluvial del Este II
EL 40	Parque fluvial de Santa María de Benquerencia
EL 41	Parque de El Beato
EL 42	Buenavista-Cementerio
EL 43	Parque de Carrasco Buenavista
EC 45 DEIS	Centro de tratamiento de residuos de Dehesa del Aceituno

**Relación de Sistemas Generales (SG) Propuestos**

<b>Código de identificación</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>
EL 49	Zona forestal del nudo de la A-42
EC 50 DEIS	Estación Transformadora del polígono industrial
EL-51	Parque Fluvial de Azucaica
EL-52	Corredores verdes del nuevo Pol. Industrial
EC-53	Equipamiento psiquiátrico (ampliación)
EL-54	Parque Este de Azucaica
EL-55	Parque de La Legua-Este
EC-56	Nuevo depósito norte
EC-57	Nuevo depósito sureste
EC-58	Nueva depuradora del Polígono
EL-59	Parque de la Legua Norte
EL-62	Parque de la Abadía
EL-63	Espacios libres y cerros de la ronda sur del Tajo
EL-64	Encinar de Pinedo

### **3.5.4. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS**

Como ha sido descrito en capítulos anteriores la finalidad del sistema de red viaria del plan es doble:

- Por una parte **vertebrar y articular** la ciudad existente de Toledo y sus diferentes barrios y áreas que lo componen integrando sus diferentes piezas. Se debe resolver los déficits de conexiones y comunicación interior que tiene la ciudad en la actualidad.
- Servir de base para **estructurar el crecimiento de los nuevos desarrollos** residenciales, comerciales y de suelo de actividades económicas que el Plan propone, permitiendo una comunicación mejor entre la ciudad actual y los nuevos barrios, y de estos entre si.

Todo ello en respuesta a las necesidades de desarrollo de la red viaria de Toledo derivadas de la insuficiente articulación de la red viaria actual y su deficiente mallado, así como de la entrada en funcionamiento de la nueva red de carreteras, que el Ministerio de Fomento y la JCCM están desarrollando. Lo que implica, por un lado una diversificación mayor de accesos a la ciudad, pero también una mayor presión sobre la red viaria interna de la ciudad.

Se persigue con ello, además, lograr una malla completa de comunicaciones urbana, que diversifique las conexiones entre barrios de la ciudad, con un conjunto de calles alternativas a las actuales conexiones. Las conexiones en muchos casos se realizan mediante la red arterial interurbana, la cual tiene otra lógica funcional y diseño.

Adicionalmente se pretende evitar los cuellos de botella y la sobrecarga de comunicaciones a través de unos pocos itinerarios centrales, para lo que la nueva red incorpora actuaciones puntuales sobre los tejidos urbanos consolidados, en particular abriendo conexiones transversales que completen o compensen la “radialidad” tradicional del viario del ensanche; nuevos trazados y accesos de rango general entre barrios existentes y proyectados, incluyendo una nueva serie de puentes, para superar la barrera recurrente del Tajo; así como los túneles de la Avda. de Madrid (ya previsto en el PG vigente) y de Azarquiel – Avda. de la Cava, para descongestionar Puerta de Bisagra. Junto con la mejora de nudos críticos como el de Ávila, el Rotor, etc.

En el nuevo sistema de conexiones resultantes cabe destacar especialmente:

- **Multiplicación de opciones de conexión Este-Oeste**, mediante nuevos viarios entre barrios al norte y sur de la carretera del Polígono, frente a la actual concentración de tráfico en la N-400.
- **Accesos directos desde el Rotor** de entrada (desde la futura autopista de peaje) hacia Santa Bárbara – El Polígono.
- **Conexión directa Zona de Contacto/Polígono – Azucaica – Autopista de peaje**, en previsión de las fuertes demandas de tráfico que van a generarse por las nuevas implantaciones terciarias (Ciudad sanitaria, Centro comercial y ocio, etc.).
- **Eje de transporte público longitudinal Este – Oeste**, desde el Polígono de Sta. M<sup>a</sup> de Benquerencia a Peraleda, que permite habilitar una plataforma de transporte público eficiente (tranvía, trolebús, etc.), de cosido del sistema urbano.

El Plan apuesta, por otra parte, por la aplicación de las denominadas *Áreas 30*, es decir, **viario de proximidad y uso compartido** entre coche y peatón, con predominio de uso peatonal, para el viario local, especialmente en áreas residenciales. Incluyendo actuaciones de rediseño, de nueva pavimentación, arbolado, amueblamiento, aparcamiento en superficie y posible aparcamiento subterráneo para residentes. Abarcando no solamente al viario local de nueva creación, sino también, de forma gradual, al existente.

Al igual que en el caso de los espacios libres y zonas verdes, se refleja la denominación común del elemento correspondiente, así como un código identificativo que también se utiliza en la cartografía que acompaña al presente documento.

La propuesta que se presenta contiene una malla coherente, aunque ambiciosa, de sistema viario, incluyendo tanto intervenciones sobre la ciudad existente como, sobre todo, en los nuevos suelos a urbanizar. Una malla mucho más flexible, no solamente en términos de las opciones ofertadas de recorrido entre puntos y nodos del sistema urbano, sino también en cuanto a los medios de transporte a emplear, favoreciendo el tráfico peatonal y el transporte público, así como los medios no motorizados (bici). Véase el anexo de secciones de Vías Tipo del POM de esta Memoria.

Como se ha señalado, se promueve un diseño de la red viaria urbana que potencie su utilización no solamente para el tráfico de vehículos, sino como espacio público en toda su dimensión: En conexión con la red de espacios libres y zonas verdes, y como soporte de tráfico no motorizados y del transporte público.

Se incorpora la propuesta de ampliar el bulevar norte denominado “Bulevar Toledo o de la Tolerancia”, con anchura más amplia (44m en la parte de sus tramos nuevos) que permitan una mejor continuidad urbana entre los sectores de suelo urbanizable del

futuro crecimiento norte de la ciudad. El desarrollo de esta conexión, equivalente a la plataforma de transporte colectivo de la Vega por el sur, permitirá reservar cara al futuro un espacio compatible con la implantación de un sistema de transporte, autobús o similar, en una zona que por topografía y demanda podrá ser mejor atendida por este sistema de transporte.

#### **Concertación Interadministrativa referentes a las vías de otras Administraciones.**

Tras la presentación de un Acuerdo el día 23 de febrero de 2006 entre las Administraciones regional y estatal sobre la red de carreteras del Ministerio en Toledo con el objeto de concertar en el futuro con el Ayuntamiento las modificaciones de parte de la red viaria que accede al núcleo urbano de Toledo que deberá concertarse en modificaciones técnicas de los viarios para su posterior paso de titularidad al Ayuntamiento de Toledo.

En dicho acuerdo se presentan las actuaciones del Ministerio de Fomento y de la Junta de Comunidades en los accesos a la ciudad de Toledo. Se indica adicionalmente que se “convertirán las entradas de las autovías y autopistas Toledo en vías netamente urbanas” y se añade “garantizando una mejor accesibilidad e integración de las grandes infraestructuras en la ciudad”.

Al acuerdo entre JCCM y Ministerio se adjuntó un plano con los trazados que pasarán en un futuro a ser urbanos y tras su transformación a viarios urbanos se cederá su titularidad y mantenimiento al Ayuntamiento de Toledo. Dichos trazados urbanos coinciden, sensiblemente, con la propuesta realizada mediante el POM, por el Ayuntamiento de Toledo, en las zonas que serán urbanas y urbanizables a medio y largo plazo.

Dichos viarios se irán incorporando, a lo largo del periodo de vigencia del POM tras su transformación en vías urbanas y posterior cesión al Ayuntamiento, preferentemente como vías de sistemas generales, siendo hasta ese momento suelos rústicos de protección de infraestructuras de titularidad estatal o autonómica en cada caso.

## Sistema General Viario

<b><u>Relación de Sistemas Generales (SG) Viarios</u></b>	
<b>Código de identificación</b>	<b>Denominación</b>
V-1	Carretera de Albarreal de Tajo
V-2	Puente Vega Baja-Peraleda
V-3	Avenida de Buenavista
V-4	Conexión Avda. Buenavista – Ctra. Ávila
V-5	Bulevar Vega Baja
V-6	Prolongación Avda. Carlos III
V-7	Puente Universidad-Peraleda
V-8	Avda. de Barber
V-9	Avda. de Mas del Ribero Norte
V-10	Avda. Carlos III Oeste
V-11	General Villalba Riquelme
V-12	Avda. Carlos III Este
V-13	Avda. de Mas del Ribero Sur
V-14	Avenida de Santa Bárbara_Ronda Arroyo-Avenida Cabrahigos
V-15	Prolongación c/Dinamarca
V-16	Avda. de Europa
V-17	Travesía elevada Parque Tres Culturas
V-18	Viario transición Avdas. Madrid y Europa
V-19	a obtener eje Avda. Madrid-calle París
V-20	Unión V-90 con N-401
V-21	Prolongación Avda. Barber

<b><u>Relación de Sistemas Generales (SG) Viarios</u></b>	
<b>Código de identificación</b>	<b>Denominación</b>
V-22	Avda. de Madrid-Tavera-Mendigorría
V-23	Túnel de Azarquiél a Avda. de la Cava
V-24	Eje Arroyo Aserradero
V-25	Nueva calle del Salto del Caballo
V-26	Avda. de Castilla-La Mancha
V-27	Puente de Azarquiél
V-28	Nueva Plataforma Puerta de Toledo
V-29	Nueva calle Huerta del Rey
V-30	Paseo de Galiana
V-31	Paseo de La Rosa
V-32	Puente Galiana - Sta. Bárbara
V-33	Avda. de Sta. Bárbara
V-34	Avenida de la Fuente del Moro
V-35	Vía de conexión Zona de Contacto - Sta. Bárbara
V-36	Eje central de la Zona de Contacto
V-37	Eje Azucaica Sur
V-38	N-400 en Polígono
V-39	Avda. Boladiez
V-40	Conexión VE-2 hacia sur. Carretera Peraleda
V-41	intersección ronda de Juanelo-circunvalación
V-42	Paseo Sta. Bárbara-Azucaica
V-43	Avenida de Portugal
V-44	Rotonda Ronda de Juanelo
V-45	Carretera C-502 de Navalpino
V-46	Paseo Peraleda-Universidad-Parapléjicos

<b><u>Relación de Sistemas Generales (SG) Viarios</u></b>	
<b>Código de identificación</b>	<b>Denominación</b>
V-47	Vía de borde Peraleda-Parapléjicos
V-48	Vía distribuidora Pinedo-Azucaica Norte
V-49	Conexión Pinedo-Azucaica Norte
V-50	Eje Huerta del Ingeniero-La Alberquilla
V-51	La Alberquilla-Casa de Campo
V-52	Bulevar Estación del AVE
V-53	Peraleda-Campo de Golf
V-54	Acceso Este al Polígono
V-55	Eje norte Buenavista Carrasco
V-56	La Legua-Vistahermosa
V-57	Carrasco
V-58	Tarpeya
V-59	Avenida de río Guadarrama
V-60	Vía de borde 1-Casa de Campo
V-61	Vía interior de Buenavista-Beatriz
V-62	Vía de borde 2
V-63	Conexión Azucaica VE-50
V-64	Eje central Alberquilla-Huerta del Ingeniero
V-65	Vía de servicio Azucaica
V-66	Vía de servicio Valdecubas
V-67	Vía borde Carrasco Este
V-68	Vía de Borde Carrasco norte
V-69	Vía borde de Valdecubas
V-70	Vía borde Este de Pinedo
V-71	Vía borde parque de Pinedo

<b><u>Relación de Sistemas Generales (SG) Viarios</u></b>	
<b>Código de identificación</b>	<b>Denominación</b>
V-72	Vía borde de Carrasco Oeste
V-73	Eje interior de Carrasco
V-74	Nueva calle A - Vega Baja 2
V-75	Nueva calle B - Vega Baja 2
V-76	Avda. de México Oeste
V-77	Avda. de México Este
V-78	Prolongación Avda. Maestros Espaderos
V-79	Calle del Camino del Molinero
V-80	Conexión bypass-Ctra. Ávila-Peraleda
V-81	Conexiones Bypass/Buenavista
V-82	Nudo Rotor
V-83	a obtener Puente de la Huerta del Rey
V-84	Puente Sta. Bárbara-Polígono
V-85	Acceso Penetración Este - Polígono
V-86	Nudo Norte Vega Baja
V-87	Conexión Azucaica Polígono Industrial
V-88	Eje interior Sur del Polígono residencial
V-89	Avenida de Estenilla
V-90	Vía de Borde sur del polígono residencial
V-91	Nuevo acceso este a Monte Sión 2
V-92	Conexión sur del polígono industrial
V-93	Valdecubas Azucaica Centro
V-94	Eje interior de Huerta del Rey-Estación
V-95	Eje interior de San Bernardo
V-96	Vía de Borde de San Bernardo

<b><u>Relación de Sistemas Generales (SG) Varios</u></b>	
<b>Código de identificación</b>	<b>Denominación</b>
V-97	Eje de acceso Monte Sión –Circunvalación
V-98	Eje interior del nuevo Pol. industrial
V-99	Acceso sur del nuevo Pol. industrial
V-100	Acceso a autopista del nuevo Pol. industrial
V-101	Eje central del sector Azucaica–Polígono
V-102	Vía borde sur del sector Azucaica–Polígono
V-103	Vía Borde Oeste del sector Azucaica–Polígono
V-104	Eje transversal del sector Azucaica–Polígono
V-105	Conexión peatonal y carril Bici Sta.Barbara Polígono
V-106	Vía de acceso al antiguo vertedero
V-107	Eje de acceso a la Legua Este

La descripción estas actuaciones, su superficie se detallan en el capítulo cuatro de esta memoria donde se resumen las cifras básicas de ordenación de cada uno de ellos, su rango y situación, el tipo viario en función de su carácter estructurante o no estructurante, y el tipo de intervención propuesta. En el capítulo ocho se pormenoriza sus características técnicas y coste estimado según el tipo de intervención. Finalmente en el estudio económico financiero se detalla la asignación a los sectores de planeamiento, su financiación y puesta en servicio.

## **3.6. CRITERIOS DE APLICACIÓN**

### **3.6.1. SUELO URBANO (SU)**

Como se ha señalado, en general, y salvo en los ámbitos de actuación delimitados para ser ordenados mediante planeamiento específico, la ordenación del suelo urbano es continuista, en cuanto a las condiciones de uso e intensidad edificatoria existentes, al igual que los trazados, alineaciones, etc.

En este sentido, en el suelo urbano del vigente PG, que se incorpora como tal en el POM, no sujeto a planeamiento específico, las ordenanzas zonales del POM serán, en lo sustancial, similares a las de aquel.

Y, de forma similar, se procurará trasladar las ordenanzas particulares del planeamiento parcial correspondientes a los suelos que se han ejecutado mediante dicho planeamiento, a las nuevas ordenanzas zonales del POM, en la medida en que dichos suelos, una vez urbanizados, hayan pasado a la categoría de suelo urbano consolidado (SUC).

Asimismo, en lo que se refiere a la estructura normativa, conceptos, etc., se procurará mantener en todo lo que sea razonable y posible las existentes, de cara a facilitar la transición entre el PG y el POM, tanto para los gestores urbanísticos municipales como para los agentes inmobiliarios y ciudadanos en general.

#### **Áreas de reparto (AR) en suelo urbano**

Los criterios generales con los que se establecen las áreas de reparto (AR) en suelo urbano (SU) son:

- No se delimitan áreas de reparto (AR) en Suelo Urbano Consolidado (SUC),
- En Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) cada ámbito de ordenación remitido a planeamiento especial, y/o cada unidad de actuación (UA) constituirán áreas de reparto (AR) independientes. En este caso el ámbito de la propia Unidad de Actuación coincidirá con el del área de reparto.
- Los principales Coeficientes de Homogenización empleados en las Areas de Reparto (AR) en suelo urbano, con los que se han realizado, tanto el cálculo de los Aprovechamientos Tipo (AT), son los siguientes:

• Vivienda Unifamiliar	1.92
• Vivienda colectiva	1.81
• Vivienda de Protección	1.00
• Industrial	0.58
• Terciario	1.39
• Dotacional Privado	0.50

Los usos englobados dentro del Dotacional de Equipamiento Privado no previstos expresamente en las ordenaciones o fichas del POM podrán incorporarse en la Ordenación Detallada del planeamiento de desarrollo detrayéndolos de la edificabilidad uso terciario hasta un máximo del 25 % de las Unidades de Aprovechamiento Terciarias, con la correspondiente correlación de paso entre los coeficientes de ambos usos.

### **3.6.2. SUELO URBANIZABLE (SUB)**

Para la ejecución de los sectores (S) de Suelo Urbanizable (SUB) se requiere la formulación de Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), de acuerdo a lo previsto en el TRLOTAU.

Cada sector completo se ordenará detalladamente mediante un Plan Parcial (PP), que desarrolle el POM. El Plan Parcial (PP) incluirá, en una o varias unidades de actuación, todos los terrenos del sector, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales (SG) salvo el PP y el PAU correspondiente determinen por innovación un criterio diferente cada Plan Parcial será una Unidad de Ejecución.

#### **Áreas de reparto (AR) en suelo urbanizable**

En cumplimiento de lo previsto en el TRLOTAU (Artº 70), los criterios generales con los que se establecen las áreas de reparto (AR) en Suelo Urbanizable (SUB) son:

- La delimitación de áreas de reparto (AR) comprenderá uno o varios sectores (S) completos, incluyendo los sistemas generales (SG) internos de los sectores (S) adscritos así como los sistemas generales (SG) externos adscritos a estos.
- Se consideran varias áreas de reparto (AR) en Suelo Urbanizable (SUB), delimitadas con criterios de homogeneidad de aprovechamiento tipo (AT), densidades y tipologías, procurando la inclusión en una misma área de reparto (AR) de sectores (S) y los sistemas generales (SG) adscritos compartidos.
- Los Coeficientes de Homogenización empleados en las Áreas de Reparto (AR), con los que se han realizado, tanto el cálculo de los Aprovechamientos Tipo (AT), como

el reparto proporcional de cargas de los Planes Parciales (PP) en el Estudio económico del POM son los siguientes:

• Vivienda Unifamiliar	1.92
• Vivienda colectiva	1.81
• Vivienda de Protección	1.00
• Industrial	0.58
• Terciario	1.39
• Dotacional Privado	0.50

- Los usos englobados dentro del Dotacional Privado no previstos expresamente en las ordenaciones o fichas del POM podrán incorporarse en la Ordenación Detallada del planeamiento de desarrollo trayéndolos de la edificabilidad uso terciario, hasta un máximo del 25 % de las Unidades de Aprovechamiento Terciarias, con la correspondiente correlación de paso entre los coeficientes de ambos usos.
- La superficie de los sistemas generales (SG) se adscribirá a las distintas áreas de reparto (AR) en la proporción adecuada para compensar en la medida de lo posible las diferencias entre los aprovechamientos tipo (AT) de aquellas.
- La asignación de sistemas generales (SG) externos a un área de reparto (AR) se hará teniendo en cuenta, además de la compensación de los aprovechamientos tipo (AT) entre áreas de reparto (AR), la necesidad o condicionalidad que dicho sistema implique para el desarrollo de los sectores (S) incluidos en la misma, de cara a garantizar la conectividad o funcionalidad de los desarrollos urbanísticos previstos de acuerdo al orden de prioridades y condicionantes de desarrollo.

**Coeficientes de ponderación para aplicación en áreas de reparto con usos pormenorizados:**

Se detallan a continuación los **Usos Globales (OE)** con los correspondientes **Usos Pormenorizados (OD)** en letra cursiva, que serán objeto en el Cálculo de las Áreas de Reparto de los planes de la Ordenación Detallada de los Planes Parciales y Unidades de Actuación, Peri, etc. Se señala a su derecha los correspondientes coeficientes de ponderación:

<b>Uso residencial (R)</b> .....	
<i>Residencial Unifamiliar(RU)</i> .....	<b>1.92</b>
<i>Residencial Plurifamiliar(RP)</i> .....	<b>1.81</b>
<i>Residencial Comunitario(RC)</i> .....	<b>1</b>
<i>Residencial Vivienda de Protección Publica (P)</i> .....	<b>1</b>

Uso terciario (T) .....	1.39
<i>Uso Terciario Comercial (TC) .....</i>	<i>1.40</i>
<i>Uso Terciario Hotelero (TH).....</i>	<i>1.39</i>
<i>Uso Terciario de Oficinas (TO).....</i>	<i>1.39</i>
<i>Uso Terciario Recreativo: espectáculos y salas de reunión (TR).....</i>	<i>1.38</i>
Uso industrial (I).....	0.58
<i>Uso industrial Productivo (IP).....</i>	<i>0.58</i>
<i>Uso industrial Almacenaje (IA) .....</i>	<i>0.58</i>
Uso dotacional(DE) .... (coeficiente para los casos en que sea Dotacional Privado)	
<i>Uso Dotacional de Comunicaciones (DC) .....</i>	<i>-</i>
<i>Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV) .....</i>	<i>-</i>
<i>Uso Dotacional Administrativo Institucional (DAI) .....</i>	<i>-</i>
<i>Uso Dotacional de Infraestructuras y Servicios (DEIS) .....</i>	<i>-</i>
<i>Uso Dotacional de Equipamiento (DE) .....</i>	<i>0.5</i>
<i>    Uso Dotacional de Equipamiento Educativo (D-CU-DE).....</i>	<i>0.6</i>
<i>    Uso Dotacional de Equipamiento Cultural Deportivo (D-CU-DE).....</i>	<i>0.4</i>
<i>    Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario Asistencial (DSA).....</i>	<i>0.5</i>

El coeficiente específico del uso Terciario Comercial (TC) de Grandes Superficies Comerciales deberá fijarse en el Plan Especial Terciario de Grandes Establecimientos Comerciales que ha de redactarse antes del segundo año de vigencia desde la aprobación del POM.

### **3.6.3. SUELO RÚSTICO (SR)**

El régimen del suelo rústico (SR) en general se regirá por lo dispuesto en la Sección II del Título 4º del TRLOTAU.

Todos los actos de aprovechamiento y uso del Suelo Rústico (SR), deberán ajustarse a las siguientes reglas:

- Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- No podrá, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

- No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso o competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
- Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
- Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje
- Las construcciones no podrán constituir un núcleo de población, entendiendo.

Tal como establece el artº 54.3.a. del TRLOTAU, se define, el riesgo de formación de núcleo de población:

*Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.*

### **3.6.3.1. Suelos Rústicos No Urbanizables de Protección**

En los terrenos adscritos a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP), el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 del TRLOTAU.

En esta categoría de suelo solo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores

determinantes del régimen de especial protección, o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.

### **3.6.3.2. Suelos Rústicos de Reserva**

El Suelo Rústico de Reserva (SRR) podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el art.54 número 1.1. y 1.2. del TRLOTAU para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que precisen emplazarse en el Suelo Rústico (SR) y tengan cualquiera de los objetos siguientes:

En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos:

1 En todo caso y en los términos que reglamentariamente se determinen, los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.

Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2 Los permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes:

- a. Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además de los requisitos previstos en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU, cumplan los mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.
- b. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- c. Los vallados y cerramientos de parcelas.
- d. La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán

aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e y f.

- e. Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.
- f. La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

3. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el TRLOTAU y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, los siguientes:

- a. Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.
- b. Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.
- c. Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

2. Cuando de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por los planes urbanísticos a que se refiere el número 1 del artículo 103 del TRLOTAU resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, deberá formularse a la Administración competente, para confirmar dicha viabilidad, la consulta prevista en el número 7 del artículo 64 del TRLOTAU para la presentación, en su caso, del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora con estricta sujeción a lo dispuesto en el número 3 del artículo 38 y el artículo 39 del TRLOTAU.

- Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en Suelo Rústico de Reserva (SRR) deberán:
- Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las

medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los Servicios públicos correspondientes.

- Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

### **3.6.4. SISTEMAS GENERALES (SG)**

#### **3.6.4.1. Concepto**

Se consideran sistemas generales (SG) los elementos de la estructura general y orgánica del territorio dedicados al servicio del municipio en su conjunto. Los sistemas generales (SG) son los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente.

Comprende el sistema general de infraestructuras viarias de comunicaciones, de Espacios Libres y de Equipamientos Comunitarios.

Los sistemas generales (SG) cumplirán con las características establecidas para los fines a que van destinados. Los sistemas generales (SG) serán en todos los casos de titularidad y dominio públicos.

Sólo podrán autorizarse las obras provisionales y las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales (SG), en el suelo Urbanizable (SUB), en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

El Artículo 24 del TRLOTAU establece que, para cumplir los mínimos de calidad urbana, las zonas verdes de ámbito ciudad deben superar los 1.000 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes. El cómputo total de zonas verdes de Sistemas Generales (SG) arroja 10.363.307m<sup>2</sup>, lo que frente a la cifra de 68.382 habitantes (censo 2001) incrementado en los 23.000 nuevos habitantes en el marco de desarrollo del POM arroja una proyección total de 91.382 habitantes totales, supone 22.681 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes. La cifra supera ampliamente el mínimo exigido por el TRLOTAU.

#### **3.6.4.2. Obtención de los sistemas generales (SG)**

El suelo destinado a sistemas generales (SG) se obtendrá:

- Cuando estén incluidos en sectores (S) o adscritos a los mismos, o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.
- En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa.

La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales (SG) incluidos en o adscritos a un sector (S) o unidad de actuación (UA) deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime la actividad de ejecución

Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

En el supuesto de sistemas generales (SG) incluidos o adscritos a sectores (S) o unidades de actuación urbanizadora (UA) en suelo Urbanizable (SUB), la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en la unidad de actuación (UA) que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

### 3.7. OPCIONES ALTERNATIVAS

Partiendo del mismo horizonte temporal al utilizado como base en la presente propuesta, así como de similares hipótesis de crecimiento de la demanda de los diferentes tipos de suelo, las alternativas a contemplar, como opciones territoriales diferentes a la adoptada en esta, supondrían la habilitación de suelo en otras localizaciones, con una dimensión aproximada equivalente, al menos, a la que se está proponiendo.

Los posibles modelos alternativos, en el caso de Toledo, no tienen un gran margen de maniobra: El territorio de este municipio tiene unas condiciones topográficas especiales, así como una configuración geométrica, que no permiten un grado de libertad significativo, a la hora de pensar en modelos de crecimiento urbano.

De hecho, cabe imaginar únicamente, como modelo realista alternativo al propuesto, el consistente en **localizar todos los nuevos crecimientos únicamente en los suelos de las laderas al Norte y Sur del casco**, opción que plantea varios inconvenientes importantes:

- Por una parte, desde el punto de vista del **paisaje**, eliminaría los **valores visuales de entorno** que constituyen uno de los elementos patrimoniales del municipio, valor que es complementario al del propio núcleo monumental, dada la interdependencia entre este y su entorno en términos de cuencas visuales. Hay que pensar que, dada por una parte la obligatoriedad de establecer un 50% del nuevo parque residencial como vivienda con algún grado de protección oficial, así como la necesidad de crear oferta suficiente para el horizonte de demanda estimado, buena parte de dicho crecimiento debería preverse con densidades medias que, inevitablemente implican edificación en altura.
- Por otra parte, dada la topografía y las distancias a recorrer en muchos casos, supondría una **alta complejidad y elevados costes en lo relativo a las infraestructuras básicas**.
- En términos de **modelo territorial**, esta opción supondría **renunciar al objetivo de conectar y “rellenar” los vacíos entre el grueso de la ciudad y los actuales núcleos urbanos discontinuos**: Santa Bárbara, Azucaica, Santa M<sup>a</sup> de Benquerencia. De hecho, contemplando el territorio en torno a la ciudad actual, se puede comprobar que un modelo que optase exclusivamente por crecimientos en los suelos de ambas vertientes, en lugar de sobre el valle central, resultaría inevitablemente un modelo de baja compacidad y cohesión, con grandes vacíos o espacios suburbanos intersticiales, como Cigarrales, o con discontinuidades insuperables como la Academia Militar, y con rupturas forzadas por algunas arterias que constituyen ya barreras de difícil superación (by pass de la N-401 en Buenavista, N-401 en todo el corredor norte, entre Pinedo y el norte del ensanche, etc.).

Se puede argumentar que el territorio municipal toledano ofrece dificultades naturales en cualquiera de las opciones que se adopten. Así, en el caso del crecimiento sobre las vegas, por referirnos al modelo que se propone en el POM, la presencia del río supone una dificultad como barrera que conlleva costes adicionales de **puentes y pasarelas** para la conexión entre barrios, además de plantear un desafío en el diseño de la urbanización frente a los riesgos de **inundabilidad**, la cual ha sido convenientemente tratada en un trabajo específico encargado por el Ayuntamiento de Toledo.

Sin embargo, y admitiendo esas dificultades insoslayables, salvo que se decidiese renunciar al crecimiento urbano de Toledo, que sin duda implican unos costes adicionales de la urbanización, desde el punto de vista de **calidad del paisaje urbano**, el río se concibe como elemento no solamente integrable en la nueva ciudad, sino capaz de dotar a ésta de potentes valores ambientales y paisajísticos. De ello existen múltiples ejemplos en la multitud de ciudades españolas que integran y organizan fachadas urbanas en torno a cauces fluviales (Sevilla, Burgos, Zamora, Palencia,

Talavera, San Sebastián, Bilbao, Zaragoza, Gerona, por citar de forma aleatoria solo algunas).

Y, en cambio, a diferencia de la alternativa de los suelos altos, las vegas próximas a la ciudad ofrecen la **oportunidad de conectar los fragmentos urbanos inconexos actuales**, y provocan un **impacto paisajístico, sobre el entorno natural de la ciudad monumental, mucho más aceptable**.

Para terminar, debe aclararse que la opción alternativa analizada parte de una **cierta voluntad de compactación**, descartando por lo tanto otras opciones más extremas y extravagantes, cual sería la de crecer en suelos alejados y totalmente discontinuos con respecto a los tejidos urbanos existentes, es decir, en los extremos Este y Oeste del alargado territorio municipal. Estas opciones, teniendo en cuenta el ya de por sí alto grado de fragmentación y desconexión del sistema urbano actual de Toledo, suficientemente analizado en este y anteriores documentos del POM, resultarían del todo inviables, bajo unos mínimos requisitos de coherencia urbanística y funcionalidad de los servicios y actividades.

## 4. CUADROS RESUMEN DEL PLAN

## 4.1. UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

CUADRO RESUMEN DE AMBITOS EN SUELO URBANO						
SUNC SOMETIDO A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI)						
TRLOTAU Art45.3A.a.						
CODIGO	DENOMINACION	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE DE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFIC.(m2c)	VIV/HA (SIN S.G.)	VIVIENDAS
UA.01	Parque Dotacional de Viveros	Dotacional	177.132	9.114	2,47	42
UA.05	Eje Comercial Palomarejos	Residencial	10.548	14.767	67,31	71
UA.06	Cristo de La Vega	Residencial-Dotacional	33.677	9.999	29,10	98
UA.09	Hospital de Tavera	Terciario-Hotelero-Dotacional	26.632	12.000	0,00	0
UA.10	Santa Bárbara Este-Paseo de la Rosa	Residencial	100.863	49.240	35,78	353
UA.11	La Solanilla	Residencial	13.617	3.091	2,20	3
UA.12	Puente de la Cava	Terciario-hotelero	23.718	9.487	0,00	0
UA.13	PERI Unidades discontinuas de Cigarrales	Residencial	89.204	66.903	-	-
UA.16	Monte Sión 2ª Fase	Residencial	810.940	196.300	9,43	750
UA.17	Antigua fábrica de papel	Terciario	80.537	20.528	0,00	0
UA.20	El Rosario	Terciario	12.486	6.574	0,00	0
UA.21	El Mayol	Terciario	4.712	6.108	0,00	0
UA.22	UA del Polígono Industrial	Industrial	2.606.911	la existente	0,00	0
UA.24	UA de la reserva municipal del polígono industrial	Terciario	109.298	67.153	0,00	0
UA.26	UA del Poblado Sindical	Residencial	67.985	67.985	107,92	660
UA.27	UA Incorporada de la zona ferroviaria	Residencial	71.582	32.850	37,49	220
UA29i	UA incorporada del Sector San Antonio Este	Residencial	35.646	ordenanza zona	0,00	s/plan en ejecución
UA.33	UA de la Zona de Contacto	Terciario Comercial	860.422	154.829	0,00	0
UA.35	UA de Puerta de Toledo	Terciario	109.298	97.609	0,00	0
UA.38	Ronda de Buenavista	Residencial	15.561	6.798	57,76	60
UA.39	Plan Especial Cigarrales	Residencial	4.500.084	0,10 m2/m2	-	-

UA.46	Conexión viaria entre Buenavista-Hotel Beatriz	Terciario	11.154	4.500	0,00	0
UA.54	Calle Navidad	Residencial	6.289	6.289	109,72	69
UA.55	Ronda Granadal-Covachuelas	Terciario	3.012	2.314	0	0
UA.56	Enclave Carretera Madrid	Residencial	17.910	12.892	15	-
UA.57	Enclave Nudo Norte	Terciario	2.250	2.845	0	0
UA.58	Ronda Buenavista 2	Terciario	2.854		0	0

### CUADRO RESUMEN DE AMBITOS EN SUELO URBANO

#### SUNC SOMETIDO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (UA) TRLOTAU Art 45.3B

CODIGO	DENOMINACION	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE DE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFIC.(m2c)	VIV/HA (SIN S.G.)	VIVIENDAS
UA.04	Arroyo Aserradero	Residencial	80.333	38.979	39,09	314
UA.07	Ampliación Santa Teresa I	Terciario	85.530	56.383	0,00	0
UA18	Fase Este B del Polígono Residencial	Residencial	335.035	144.652	43,22	1.448
UA19	Zona almacenaje A-42	Terciario	59.639	17.892	0,00	0
UA.23	Sector Vega Baja I	Residencial	394.109	222.209	44,74	1.300
UA.25	Circo Romano	Residencial	184.319	52.560	30,54	367
UA.28	Unidades residenciales integradas	Residencial	63.697	35.742	49,11	290
UA.31	UA incorporada del Sector San Lázaro	Residencial	16.896	26.153	0,00	0
UA.34	Ampliación Santa Teresa II	Terciario	21.642	13.695	0,00	0
UA37	UA de la Vega Baja 2	Terciario	51.419	9.724	0,00	0
UA.42	San Bernardo	Dotacional-Terciario	3.024.529	150.000	0,00	0
UA.53	El Angel	Terciario	75.892	-	0,00	0
UA.55	Ronda Granadal-Covachuelas	Terciario	3.012	2.314	0	0
UA.56	Enclave Carretera Madrid	Residencial	17.910	12.892	15	-
UA.57	Enclave Nudo Norte	Terciario	2.250	2.845	0	0
UA.58	Ronda Buenavista 2	Terciario	2.854		0	0

### CUADRO RESUMEN DE AMBITOS EN SUELO URBANO

**SUNC POR INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO TRLOTAU Art 45.3A.b**

<b>CODIGO</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>SUPERFICIE DE SUELO (m2)</b>	<b>SUPERFICIE EDIFIC.(m2c)</b>	<b>VIV/HA (SIN S.G.)</b>	<b>VIVIENDAS</b>
UA.03	Zona no consolidad de Azucaica	Residencial	104.605	68.119	27,01	283
UA.08	Zona no consolidada de Santa Bárbara	Residencial	259.080	305.762	74,31	1.925
UA.14	Avenida de Portugal-Europa	Terciario	3.432	7.286	0,00	0
UA15	Río Tietar	Residencial	7.560	7.560	116,40	88

**CUADRO RESUMEN DE AMBITOS EN SUELO URBANO****SUNC AMBITOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS POPO**

<b>CODIGO</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>SUPERFICIE DE SUELO (m2)</b>
OPO.02	Fábrica de Armas-Universidad	Dotacional	142.988
OPO.30	Poblado Obrero	Residencial	83.501
OPO32	UA del Hospital de Parapléjicos	Dotacional	135.003
OPO.36	Reurbanización de la Colonia de Barber	Residencial	13.402
OPO.40i	Prolongación Calle Dinamarca	Dotacional	89.661
OPO.41	Parque Dotacional del Tajo	Dotacional	43.714
OPO.43	P.Urbanización C/Panama y C/Maestros Espaderos	Espacio Urbano	2.804
OPO.44	P.Urbanización Zona Oeste del Parque de Merchán	Espacio Urbano	8.503
OPO.45	Reurbanización de la Glorieta de Avila	Actuación en viario	32.457
OPO.47	Conexión Avenida de Madrid y Avenida de Europa	Actuación en viario	52.876
OPO.48	Reordenación del Rotor de entrada a la ciudad	Actuación en viario	38.061
OPO.49	Vial de conexión Av.de Europa y Palomarejos	Actuación en viario	4.230
OPO.50	Túnel de tráfico entre Azarquiel y Reconquista	Actuación en viario	19.335
OPO.51	Remodelación Avenida de Europa	Actuación en viario	37.958
OPO.52	Remodelación del eje Tavera Plaza de Toros	Actuación en viario	19.561

## 4.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

CUADRO RESUMEN DE PLANES PARCIALES									
CODIGO	DENOMINACION	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE CON SSGG	SUPERFICIE SIN SSGG	SUPERFICIE EDIFICABLE	DENSIDAD CON SSGG	DENSIDAD SIN SSGG	NUMERO VVIEDAS	
PP.01	HUERTA PAVON	DE RESIDENCIAL	205.871	101.983	70.103	15,00	30,28	309	
PP.02	PERALEDA	RESIDENCIAL	1.005.131	720.669	431.669	30,00	36,94	2.662	
PP.03	BUENAVISTA-OBSERVATORIO	RESIDENCIAL	184.880	158.327	80.035	30,00	35,03	555	
PP.04	CERRO DE LOS PALOS (INCRP)	RESIDENCIAL	1.000.794	987.412	148.111	4,92	5,00	492	
PP.05*	HUERTA REY	DEL RESIDENCIAL	820.906	171.896	0,34 m2/m2 1,62 m2/m2	25,00	119,39	2.052	
PP.06	EL BEATO (INCORPORADO)	RESIDENCIAL	303.394	297.394	70.212	12,00	12,24	364	
PP.07	VALDECUBAS	RESIDENCIAL	2.110.867	1.228.476	911.939	27,34	46,97	5.770	
PP.08	AZUCAICA SUR	RESIDENCIAL	124.254	99.360	58.153	30,00	40,56	403	
PP.09	AZUCAICA ESTE	RESIDENCIAL	145.171	122.990	68.846	30,00	36,99	455	
PP.10	AMPLIACION POL. RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	1.207.876	1.027.549	489.691	25,00	39,39	3.020	
PP.11	AMPLIACION POL. INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	6.920.498	5.262.129	2.906.609	0	0	0	
PP.12	PINEDO-VALDECUBAS	RESIDENCIAL	3.147.052	2.497.088	907.640	18,78	23,67	5.910	
PP.13	ALBERQUILLA ESTE	RESIDENCIAL	1.179.200	540.239	497.188	25,00	54,57	2.948	
PP.14	ALBERQUILLA OESTE	RESIDENCIAL	1.112.902	434.801	457.529	25,00	63,99	2.782	
PP.15	LA PEÑA-AZUCAICA	RESIDENCIAL	737.171	305.016	303.925	25,00	60,42	1.843	

PP.16	CARRASCO- BUENAVISTA	DH. RESIDENCIAL	3.423.385	2.016.666	1.293.796	25,00	42,44	8.558
PP.17	LA SISLA (INCORPORADO)	RESIDENCIAL	1.489.837	285.573	41.585	0,50	2,63	75
PP.18	SAN BERNARDO	RESIDENCIAL	1.722.524	1.359.607	403.750	11,87	15,04	2.044
PP.19	RAMABUJAS	RESIDENCIAL	1.144.239	945.637	471.154	25,00	30,25	2.861
PP.20	AZUCAICA- POLIGONO	RESIDENCIAL	2.388.775	843.695	902.787	25,00	70,78	5.972
PP.21	LA LEGUA ESTE TERCIARIO	TERCIARIO	882.967	639.320	194.464	0	0	0
PP.22	LA LEGUA NORTE	RESIDENCIAL	317.273	305.273	78.825	12,00	12,47	381
PP.23	LA ABADIA	TERCIARIO	184.452	161.624	55.336	0	0	0
TOTAL			31.759.419	20.512.724	10.113.429	422,41	779,05	49.456

\*El desarrollo de este sector queda condicionado a los estudios de carácter arqueológico, ambiental, histórico, paisajístico y de vistas, incluido el análisis del tratamiento del Palacio de Galiana y de los desaparecidos jardines de Huerta del Rey, que fijarán las condiciones de la ordenación detallada y confirmarán los parámetros urbanísticos de la ordenación haciendo posible un desarrollo adecuado y respetuosos con las características del lugar, para su aprobación por la Junta de Comunidades previo informe de las Consejerías de Cultura, Medio Ambiente y Urbanismo.





### 4.3. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

Los **viarios estructurantes** se clasificarán en dos niveles:

- En el caso de los **viarios estructurantes de nivel (A)** serán vinculantes a nivel de ordenación detallada (OD) y por tanto se consideran estructurantes en su totalidad.
- **Los viarios estructurantes de nivel (B)**, serán estructurantes en su ordenación estructural (OE) y por tanto solamente vinculantes en los puntos que unen o conectan, pudiendo realizarse modificaciones de trazado para ajustar el proyecto de urbanización (PU) definitivo al mejor desarrollo de los mismos.

El trazado de los **viarios NO estructurantes de nivel (C)**, se considera recomendable en la ejecución definitiva del sector (S), siendo estos viarios complementarios a los del nivel A y B. Por ello dicho trazado no es estructurante, con lo que, en lo que a trazado se refiere, no será vinculante en la ordenación definitiva del planeamiento de desarrollo, pudiendo proponer éste alternativas sobre el mismo.

**Cuadro resumen Sistema general de red viaria. Clasificación por tipos.**

	<b>Denominación</b>	<b>Superficie de suelo (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Rango y situación</b>	<b>Tipo de viario</b>	<b>Tipo de Actuación incluida en el POM</b>
V-1	Carretera de Albarreal de Tajo	45.112	General existente	NO estructurante(C)	Ampliación o Reforma

	<b>Denominación</b>	<b>Superficie de suelo (m²)</b>	<b>Rango y situación</b>	<b>Tipo de viario</b>	<b>Tipo de Actuación incluida en el POM</b>
V-2	Puente Vega Baja-Peraleda	3.292	General existente	Estructurante (B)	Ampliación o Reforma
V-3	Avenida de Buenavista	49.317	General en proyecto	NO estructurante(C)	Mantenimiento
V-4	Conexión Avda. Buenavista - Ctra. Ávila	2.456	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-5	Bulevar Vega Baja	85.776	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-6	Prolongación Avda. Carlos III	1.599	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-7	Puente Universidad-Peraleda	16.325	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-8	Avda. de Barber	46.039	General existente	Estructurante (A)	Reforma
V-9	Avda. de Mas del Ribero Norte	25.680	General existente	Estructurante (B)	Ampliación o Reforma
V-10	Avda. Carlos III Oeste	11.073	General en proyecto	Estructurante (B)	Ampliación o Reforma
V-11	General Villalba Riquelme	20.525	General existente	Estructurante (B)	Remodelación Vía existente
V-12	Avda. Carlos III Este	12.306	General existente	Estructurante (B)	Ampliación o Reforma
V-13	Avda. de Mas del Ribero Sur	4.685	General existente	NO estructurante(C)	Ampliación o Reforma

	<b>Denominación</b>	<b>Superficie de suelo (m²)</b>	<b>Rango y situación</b>	<b>Tipo de viario</b>	<b>Tipo de Actuación incluida en el POM</b>
V-14	Avenida de Santa Bárbara_Ronda Arroyo-Avenida Cabrahigos	30.440	General existente	NO estructurante(C)	Remodelación Vía existente
V-15	Prolongación C/Dinamarca	5.001	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-16	Avda. de Europa	37.629	General existente	Estructurante (A)	Remodelación Vía existente
V-17	Travesía elevada Parque Tres Culturas	3.002	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-18	Viario transición Avdas. Madrid y Europa	12.139	General existente	Estructurante (B)	Ampliación o Reforma
V-19	Eje Avda. Madrid-calle París	6.878	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-20	Unión NU-11 con N-401	68.575	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-21	Prolongación Avda. Barber	5.255	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-22	Avda. de Madrid-Tavera-Mendigorría	36.516	General existente	Estructurante (A)	Remodelación Vía existente
V-23	Túnel de Azarquiél a Avda. de la Cava	48.530	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-24	Eje Arroyo Aserradero	20.894	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-25	Nueva calle del Salto del Caballo	12.571	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado

	<b>Denominación</b>	<b>Superficie de suelo (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Rango y situación</b>	<b>Tipo de viario</b>	<b>Tipo de Actuación incluida en el POM</b>
V-26	Avda. de Castilla-La Mancha	36.558	General existente	Estructurante (B)	Ampliación o Reforma
V-27	Puente de Azarquiel	29.770	General existente	Estructurante (B)	Remodelación Vía existente
V-28	Nueva Plataforma Puerta de Toledo	8.733	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-29	Nueva calle Huerta del Rey	2.731	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-30	Paseo de Galiana	33.110	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-31	Paseo de La Rosa	39.859	General existente	Estructurante (B)	Mantenimiento
V-32	Puente Galiana - Sta. Bárbara	17.426	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-33	Avda. de Sta. Bárbara	9.571	General existente	NO estructurante(C)	Remodelación Vía existente
V-34	Avenida de la Fuente del Moro	34.960	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-35	Vía de conexión Zona de Contacto - Sta. Bárbara	29.484	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-36	Eje central de la Zona de Contacto	28.794	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-37	Eje Azucaica Sur	55.320	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-38	N-400 en Polígono	174.899	General existente	Estructurante (A)	Remodelación Vía existente
V-39	Avda. Boladiez	134.109	General existente	Estructurante (A)	Mantenimiento

	<b>Denominación</b>	<b>Superficie de suelo (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Rango y situación</b>	<b>Tipo de viario</b>	<b>Tipo de Actuación incluida en el POM</b>
V-40	Conexión V-2 hacia sur. Carretera Peraleda	82.772	General en proyecto	Estructurante (B)	Ampliación o Reforma
V-41	Intersección ronda de Juanelo-circunvalación	45.737	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-42	Paseo Sta. Bárbara-Azucaica	73.848	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-43	Avenida de Portugal	5.025	General en proyecto	Estructurante (A)	Nuevo Trazado
V-44	Rotonda Ronda de Juanelo	586	General existente	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-45	Carretera Navalpino-Navahermosa	111.144	General en proyecto	Estructurante (B)	Ampliación o Reforma
V-46	Paseo Peraleda-Universidad-Parapléjicos	39.252	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-47	Via de borde Peraleda-Parapléjicos	45.287	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-48	Via distribuidora Pinedo-Azucaica Norte	182.903	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-49	Conexión Pinedo-Azucaica Norte	30.224	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-50	Eje Huerta del Ingeniero-La Alberquilla	72.125	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-51	La Alberquilla-Casa de Campo	76.909	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado

	<b>Denominación</b>	<b>Superficie de suelo (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Rango y situación</b>	<b>Tipo de viario</b>	<b>Tipo de Actuación incluida en el POM</b>
V-52	Bulevar Estación del AVE	41.454	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-53	Peraleda-Campo de Golf	47.324	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-54	Acceso Este al Polígono	52.080	General existente	Estructurante (B)	Ampliación o Reforma
V-55	Eje norte Buenavista Carrasco	84.497	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-56	La Legua-Vistahermosa	-	General existente	NO estructurante(C)	Mantenimiento
V-57	Carrasco	-	General existente	NO estructurante(C)	Mantenimiento
V-58	Tarpeya	133.451	General en proyecto	Estructurante (B)	Ampliación o Reforma
V-59	Avenida de río Guadarrama	67.784	General existente	Estructurante (B)	Remodelación Vía existente
V-60	Vía de borde 1-Casa de Campo	37.917	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-61	Vía interior de Buenavista-Beatriz	17.208	General nuevo	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-62	Vía de borde 2	58.889	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-63	Conexión Azucaica VE-50	59.394	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-64	Eje central Alberquilla	45.916	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-65	Vía de servicio Azucaica	57.500	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado

	<b>Denominación</b>	<b>Superficie de suelo (m²)</b>	<b>Rango y situación</b>	<b>Tipo de viario</b>	<b>Tipo de Actuación incluida en el POM</b>
V-66	Vía de servicio Valdecubas	76.775	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-67	Vía borde Carrasco Este	28.625	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-68	Vía de Borde Carrasco norte	48.491	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-69	Vía borde de Valdecubas	94.567	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-70	Vía borde Este de Pinedo	45.447	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-71	Vía borde parque de Pinedo	29.312	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-72	Vía borde de Carrasco Oeste	28.918	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-73	Eje interior de Carrasco	93.426	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-74	Nueva calle A – Vega Baja 2	3.881	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-75	Nueva calle B – Vega Baja 2	7.423	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-76	Avda. de México Oeste	3.436	General existente	NO estructurante(C)	Ampliación o Reforma
V-77	Avda. de México Este	17.542	General existente	NO estructurante(C)	Ampliación o Reforma

	<b>Denominación</b>	<b>Superficie de suelo (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Rango y situación</b>	<b>Tipo de viario</b>	<b>Tipo de Actuación incluida en el POM</b>
V-78	Prolongación Avda. Maestros Espaderos	4.784	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-79	Calle del Camino del Molinero	7.613	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-80	Conexión bypass-Ctra. Ávila-Peraleda	35.001	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-81	Conexiones Bypass/Buenavista	5.786	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-82	Nudo Rotor	18.337	General existente	Estructurante (B)	Ampliación o Reforma
V-83	Puente de la Huerta del Rey	21.930	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-84	Puente Sta. Bárbara-Polígono	2.052	General en proyecto	Estructurante (B)	Ampliación o Reforma
V-85	Acceso Penetración Este - Polígono	21.152	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-86	Nudo Norte Vega Baja	17.359	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-87	Conexión Azucaica Polígono industrial	47.016	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-88	Eje interior Sur del Polígono residencial	212.101	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-89	Avenida de Estenilla	47.628	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado

	<b>Denominación</b>	<b>Superficie de suelo (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Rango y situación</b>	<b>Tipo de viario</b>	<b>Tipo de Actuación incluida en el POM</b>
V-90	Vía de Borde sur del polígono residencial	118.902	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-91	Nuevo acceso este a Monte Sión 2	19.320	General en proyecto	Estructurante(B)	Nuevo Trazado
V-92	Conexión sur del polígono industrial	16.524	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-93	Valdecubas-Azucaica Centro	9.277	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-94	Eje Interior Huerta del Rey-Estación	6.304	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-95	Eje Interior de San Bernardo	41.000	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-96	Vía de Borde de San Bernardo	39.799	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-97	Eje de acceso Montesión Circunvalación Sur	7.293	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-98	Eje interior del nuevo Pol. industrial	76.816	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-99	Acceso sur del nuevo Pol. industrial	118.095	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-100	Acceso a autopista del nuevo Pol. industrial	44.059	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-101	Eje central del sector Azucaica-Polígono	41.545	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-102	Via borde sur del sector Azucaica-Polígono	67.430	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-103	Via Borde Oeste del sector Azucaica-Polígono	37.803	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado

	<b>Denominación</b>	<b>Superficie de suelo (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Rango y situación</b>	<b>Tipo de viario</b>	<b>Tipo de Actuación incluida en el POM</b>
V-104	Eje tra0nsversal del sector Azucaica-Polígono	44.983	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado
V-105	Conexión peatonal y carril Bici Sta.Bárbara Polígono	25.940	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-106	Via de acceso al antiguo vertedero	26.745	General en proyecto	NO estructurante(C)	Nuevo Trazado
V-107	Eje de acceso a la Legua Este	63.647	General en proyecto	Estructurante (B)	Nuevo Trazado

#### 4.4. ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

En los cuadros siguientes se detallan los elementos pertenecientes al sistema general de Espacios Libres/Zonas verdes (EL), de Dotaciones de Infraestructuras y Dotaciones (EC). En algunos casos los suelos son exclusivamente dotacionales, en otros solamente espacios libres, y en otros casos admiten ambas condiciones. Además se reservan nuevas superficies de suelo para la ampliación depósitos urbanos y de infraestructuras de servicios, reflejados como Dotaciones de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS), precisos para cubrir las necesidades de las correspondientes redes que den servicios a las nuevas viviendas y desarrollos del Nuevo Plan, bien ampliando las existentes o generando otras nuevas.

**Cuadro resumen S. G. de Espacios Libres y Dotaciones Públicas Existentes. Parámetros de Ordenación Estructural (OE)**

Denominación		Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )
EC 1	Observatorio	199.089
EC 3	Hospital Virgen de la Salud	19.903
EC 4 DEIS	Depósito de Agua.-Palomarejos y ampliación	22.821
EC 5	Hospital Provincial.	50.234
EC 6 DEIS	Estación Transformadora-Toledo y ampliación	30.434
EC 9	Plaza de Toros.	8.486
EL 10 -1	Parque dotacional y forestal de San Bernardo.	2.144.527
EC 11 DEIS	Depósitos de agua y antenas de Cerro de los Palos.	61.189
EC 12	Hospital de Paraplégicos.	137.109
EC 15	Campus Universitario	113.706
EC 16	Parque Dotacional del Tajo	43.649
EC 17	Centros de formación profesional y ocupacional	82.341
EC 18	Cementerio	125.455
EC 19	Parque de Bomberos	6.002
EC 20	Polideportivo Municipal	13.075
EC 21	Campo de fútbol municipal	21.500
EC 22 DEIS	Estación Depuradora-San Bernardo (existente y ampliación)	20.000
EC 23 DEIS	Estación Depuradora-Lavaderos (existente y ampliación)	40.000
EL 24	Parque forestal de la Fuente del Moro	177.259

**Cuadro resumen S. G. de Espacios Libres y Dotaciones Públicas Existentes. Parámetros de Ordenación Estructural (OE)**

Denominación		Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )
EL 25	Parque de Safont	84.589
EL 26	Parque del Crucero	53.717
EC 29	Estación depuradora del polígono	29.000
EC 34	Parque de las Tres Culturas (Deportivo)	85.962
EL 35	Parque de las Tres Culturas (Zona Libre)	95.050
EC 38	Depósito de Agua del Polígono	28.900
EC 44 DEIS	Depósito de agua de Santa Bárbara	10.510
EC 46 DEIS	Instalaciones del Parque Móvil	6.585
EC 47 Ciudadana)	Instalaciones de la Escuela de Caza (Escuela de Protección	31.932

**Cuadro resumen S. G. de Espacios Libres y Dotaciones Públicas Propuestos Parámetros de Ordenación Estructural (OE)**

Denominación		Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )
EC 2	Futura Ciudad Sanitaria	359.874
EL 7	Parque de la Sisle	1.204.264
EL 8	Parque forestal de la Zona de Contacto	1.062.218
EC 10- 2	Equipamiento de San Bernardo.	776.667
EL 13	Parque de Huerta del Rey	169.154
EC 14	Estación del AVE	56.656
EC 27 DEIS	Estación depuradora de La Alberquilla	40.000
EL 28	Parque fluvial Los Lavaderos	186.826
EC 30 DEIS	Depósito de agua de Azucaica	19.990
EL 31	Jardín Botánico Galiana	379.203
EL 32	Parque fluvial del Este	333.658
EL 33	Parque fluvial Peraleda	98.433
EL 36	Parque Huerta de Pavón	171.685

**Cuadro resumen S. G. de Espacios Libres y Dotaciones Públicas Propuestos Parámetros de Ordenación Estructural (OE)**

<b>Denominación</b>		<b>Superficie de suelo (m<sup>2</sup>)</b>
EL 37	Parque de Azucaica-Valdecubas	597.222
EL 39	Parque fluvial del Este II	951.564
EL 40	Parque fluvial de Santa María de Benquerencia	492.470
EL 41	Parque El Beato	6.000
EC 42	Buenavista Cementerio	243.742
EL 43	Parque de Carrasco Buenavista	1.076.071
EC 45 DEIS	Centro de tratamiento de residuos de Dehesa del Aceituno	704.180
EL 49	Zona forestal del nudo de la A-42	40.851
EC 50 DEIS	Nueva Estación Transformadora del polígono industrial	20.000
EL 51	Parque Fluvial de Azucaica	1.306.304
EL 52	Corredores verdes del nuevo Polígono Industrial	1.364.818
EC 53	Equipamiento psiquiátrico (ampliación)	10.140
EL 54	Parque Este de Azucaica	22.233
EL 55	Parque de La Legua-Este	180.000
EC 56 DEIS	Nuevo depósito norte	28.900
EC 57 DEIS	Nuevo depósito sureste	28.900
EC 58 DEIS	Nueva depuradora del Polígono	35.000
EL 59	Parque de la Legua Norte	12.000
EL-62	Parque de La Abadía	22.828
EL-63	Espacios libres y cerros de la ronda sur del Tajo	353.300
EL-64	Encinar de Pinedo	367.582

A los efectos del cumplimiento de los estándares de sistemas generales (SG) marcados en el art. 24.1 del TRLOTAU se remite al cumplimiento de los mismos en el capítulo 6 de esta Memoria.

Se entiende que, en gran medida, la dotación actual de sistemas generales a la que se une la generosa reserva de suelo de sistemas generales de este POM cumple ampliamente los mínimos exigidos por la ley a nivel ciudad.

Finalmente, por informe de concertación enviado por la Subdirección General de Patrimonio, DG de Infraestructuras de la Secretaría de Estado de Defensa, se reflejan como **“Equipamientos Administrativos Institucionales de Sistema General de Defensa”** los siguientes:

**Cuadro resumen de Equipamientos Administrativos Institucionales de Sistema General de Defensa existentes. Parámetros de Ordenación Estructural (OE)**

EAI 48	Academia de Infantería y Campo de Maniobra y Tiro de Los Alijares (Equipamiento Administrativo Institucional adscrito a la Defensa del Estado)	15.072.211
EAI 60	Alcázar de Toledo (Equipamiento Administrativo Institucional adscrito a la Defensa del Estado)	23.161
EAI 61	Delegación de Defensa en Toledo (Equipamiento Administrativo Institucional adscrito a la Defensa del Estado)	3.680

## **5. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL POM**

## 5.1. FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Se establecen las siguientes figuras de desarrollo del POM: Planes Especiales (PE), Planes Parciales (PP), Estudios de Detalle (ED), Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

Los Planes Parciales (PP), que desarrollan o incluso modifican el correspondiente POM estableciendo la ordenación detallada (OD) de sectores (S) concretos de suelo Urbanizable (SUB).

Los Estudios de Detalle (ED), que complementan o adaptan determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico, en ámbitos espaciales no superiores a una manzana o unidad urbana equivalente.

Los Planes Especiales (PE): desarrollan complementan o, incluso, modifican el planeamiento territorial o urbanístico, cumpliendo diversos cometidos sectoriales de relevancia para la ordenación espacial.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), que identifica y determina el régimen de protección especial de determinados elementos inmuebles o espacios naturales que merezcan una valoración cultural y social relevante.

### 5.1.1. PLANES ESPECIALES (PE)

En desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes especiales (PE) con cualquiera de las siguientes finalidades:

- Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.
- Vincular áreas o parcelas de Suelo Urbano o Urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

Con las mismas finalidades podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) para áreas concretas de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de las que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

Los Planes Especiales (PE) deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Los Planes Especiales (PE) deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

### **5.1.2. PLANES PARCIALES (PP)**

Los Planes Parciales (PP) tienen por objeto la ordenación detallada (OD) de sectores (S) completos de suelo Urbanizable (SUB) que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente POM.

Los Planes Parciales (PP) contendrán las siguientes determinaciones:

- El trazado de la red de comunicaciones propias del sector (S), detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en la letra c) del número 1 del artículo 24.
- La división en zonas de ordenación urbanística (ZOU), señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
- La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en esta Ley.

- La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el POM hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

### **5.1.3. LOS ESTUDIOS DE DETALLE (ED)**

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

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

- Las alineaciones y las rasantes.
- La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del Plan correspondiente.
- Los Estudios de Detalle (ED) no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.
- Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

## **5.2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

### **5.2.1. GESTIÓN MEDIANTE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA**

Los suelos pendientes de ordenación y urbanización se desarrollarán, de acuerdo al TRLOTAU, mediante Programas de Actuación Urbanizadora, que abarcarán una o varias unidades de actuación, y que contendrán las determinaciones y documentos previstos en dicha ley, tanto si se trata de actuación directa o indirecta.

### **5.2.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN**

Las actuaciones urbanizadoras en sentido estricto, se desarrollan mediante unidades de actuación, que son definidas por el planeamiento y son delimitadas para la ejecución

del planeamiento urbanístico. De acuerdo al TRLOTAU, se definen dos tipos de unidades de actuación:

- Unidad de actuación urbanizadora (UA): superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables.
- Unidad de actuación (UA): Unidades de Actuación con incremento de aprovechamiento son aquellas en que el POM les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada.
- Unidad de actuación edificatoria: son superficies acotadas los terrenos que delimitan unidades de suelo tal como se definen en el punto 2 anterior cuya finalidad es la edificación, construcción o instalación permitida por la ordenación territorial y urbanística a través de los procedimientos de ejecución de las actuaciones aisladas.

Las unidades de actuación delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

En Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) las unidades de actuación podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria.

En el Suelo Urbanizable (SUB) el Plan Parcial (PP) incluirá en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector (S), salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales (SG).

## **6. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES LEGALES**

## 6.1. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU´S)

Se ha realizado para el Suelo Urbano (SU) una división en áreas denominadas Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU), de acuerdo con el TRLOTAU, para analizar el cumplimiento de los estándares de Calidad Urbanística del Plan. El criterio con el que se ha realizado la división es el siguiente:

Se han delimitado las ZOU de Suelo Urbano (Zonas de Ordenación Urbanística), con la finalidad, marcada en el TRLOTAU, de comprobar edificabilidades globales máximas y asignaciones de zonas verdes y equipamientos como Estándares de Calidad Urbanística. El objetivo es doble:

- Poder definir los ámbitos y áreas de Ordenanza definitivas en los planos de gestión del Suelo Urbano junto con las alineaciones.
- Definir los límites de edificabilidad y los Estándares de Calidad Urbanística para plantear las grandes cifras y cálculos del POM en Suelo urbano cruzando datos de población, vivienda y equipamientos.

Los criterios de delimitación de las Zonas de Ordenación Urbana han sido los siguientes:

- Grandes áreas urbanas con criterios tipológicos y de morfología urbana homogéneos (áreas con las mismas zonas de ordenanza o agrupación de ordenanzas).
- Suficiente superficie de equipamientos, dotaciones y zonas verdes para satisfacer los estándares de calidad urbana.
- Criterios de equilibrio y proximidad a nivel ciudad, no sólo dentro de las propias ZOU, sino de los vecindarios que la forman que garanticen una ciudad equilibrada.

### **ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.**

---

Los criterios concretos que se han utilizado para incluir en cada ZOU de suelo urbano sus barrios y equipamientos correspondientes son:

#### **ZOU 1 CASCO HISTÓRICO**

Se ha considerado la totalidad del Casco como una ZOU por su homogeneidad de trama, tipología y tener la misma Ordenanza de zona 1.

La parte correspondiente al ámbito de la ordenanza 1A (anteriormente PECHT) incluida en esta Zona de Ordenación Urbanística es suelo urbano consolidado

(SUC) al considerarse que cumple con los requisitos que marca el art 45.1.A.a. del TRLOTAU y estar incluida en el supuesto del art. 31.a. párrafo primero del TRLOTAU.

Se incorpora también Antequeruela que se une al Casco por la proximidad y homogeneidad de Ordenanza 1A.

#### **ZOU 2 COVACHUELAS- SAN LÁZARO- SAN ANTÓN**

Se agrupan los tres barrios, por continuidad de trama urbana, por tener las ordenanzas 1B, 1C, 1D y 7 y por ser ámbitos continuos de una cierta afinidad.

Desde este punto de vista algunos equipamientos-dotaciones del Area Residencial y General Villalba, en la línea divisoria de San Antón con Avenida de Europa, pasan a esta ZOU 2 por criterios de proximidad y continuidad a la misma y ser aquella, la ZOU 5.

#### **ZOU 3 VEGA BAJA**

Se considera una ZOU completa, no muy homogénea por ordenanzas en la actualidad, pero que, al formar un conjunto de planes en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), tiene la suficiente entidad para formar una ZOU a medio plazo, con sus correspondientes equipamientos y zonas verdes, incluyendo en el área la zona de Polvorines del otro lado del río.

#### **ZOU 4 RECONQUISTA- SANTA TERESA- PALOMAREJOS**

Se incluyen estos dos barrios, que son probablemente los de mayor densidad de la ciudad, junto con el Parque de las Tres Culturas, al tener una trama urbana relativamente homogénea de Ordenanza 7.

Se incluyen en esta ZOU los terrenos de Vega Baja 2 por ser objetivo de este Unidad aportar suelos dotacionales a Santa Teresa para moderar densidades y cubrir algunas carencias de dotaciones mejorando los estándares.

#### **ZOU 5 AVENIDA DE EUROPA**

Esta zona corresponde a un área de diferentes equipamientos y tipologías, diferentes a las de las dos ZOU's colindantes (2 y 4) como para considerarla independientemente. Predomina la zona de Ordenanza 4 y la de equipamientos.

Es un área con una importante reserva de equipamientos-dotaciones (sobre todo en la denominada Area Dotacional), a la que se ha incorporado el Cementerio.

#### **ZOU 6 BUENAVISTA**

Corresponde a zonas de ordenanza 6 y de equipamientos, con criterios de homogeneidad en las tipologías y en el desarrollo reciente del área, que incluye algunos Suelos Urbanos que se están consolidando.

#### **ZOU 7 CIGARRALES**

Es un área de suelo bastante homogénea de vivienda de baja densidad.

#### **ZOU 8 LADERA SUROESTE-SAN BERNARDO**

Esta zona de vivienda fundamentalmente unifamiliar, de ordenanza 10, forma un ámbito de tipologías homogéneas.

Cuenta con un adecuado número de zonas verdes y de superficies de equipamientos-dotaciones, entre los que se incorpora la zona de San Bernardo.

#### **ZOU 9 LADERA NORESTE**

Esta zona de vivienda fundamentalmente unifamiliar de ordenanza 12, forma un ámbito independiente y homogéneo para ser considerado una ZOU. Incluye La Legua y la zona del Observatorio.

#### **ZOU 10 ACADEMIA DE INFANTERÍA**

Por su uso específico de terrenos asociados al Ministerio de Defensa y al tratarse de una extensa pieza urbana se considera como una ZOU independiente en sí misma. La Academia forma parte del Sistema General de Equipamiento Institucional de Defensa que además incluye el Campo de Tiro de Los Alijares.

#### **ZOU 11 SANTA BÁRBARA**

Es una zona homogénea en tipologías de ordenanza 7 y diferentes áreas de equipamientos y zonas verdes según los requerimientos del TRLOTAU.

#### **ZOU 12 AZUCAICA**

Esta ZOU tiene un núcleo tradicional de ordenanza 11 y varias áreas residenciales de usos homogéneos como extensión del núcleo.

#### **ZOU 13 POLÍGONO INDUSTRIAL**

Es un área homogénea de uso industrial con ordenanza de polígono se ha separado de la ZOU 14 por tener usos industriales completamente distintos.

**ZOU 14 POLÍGONO RESIDENCIAL- STA. MARÍA DE BENQUERENCIA**

Corresponde a un área homogénea completamente residencial de Ordenanza 8 y algunos Suelos Urbanos No Consolidados.

**ZOU 15 CASA DE CAMPO**

Se ha incorporado a esta ZOU la zona de Casa de Campo con su propia zona de ordenanza 30.

**ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE.**

---

Cada Plan Parcial en suelo urbanizable corresponde, desde el punto de vista del cumplimiento de los estándares mínimos de Calidad Urbana una ZOU en si misma. La relación de las ZOU en suelo urbanizable es la siguiente:

**ZOU-P.P.1 SECTOR HUERTA DE PAVÓN**

**ZOU-P.P.2 SECTOR PERALEDA**

**ZOU-P.P.3 SECTOR BUENAVISTA OBSERVATORIO**

**ZOU-P.P.4 SECTOR INCORPORADO REGULARIZACIÓN DEL "CERRO DE LOS PALOS"**

**\*ZOU-P.P.5 SECTOR HUERTA DEL REY**

**ZOU-P.P.6 SECTOR INCORPORADO DE EL BEATO**

**ZOU-P.P.7 SECTOR VALDECUBAS**

**ZOU-P.P.8 SECTOR AZUCAICA SUR**

**ZOU-P.P.9 SECTOR AZUCAICA ESTE**

**ZOU-P.P.10 SECTOR AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO RESIDENCIAL**

**ZOU-P.P.11 SECTOR AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL**

**ZOU-P.P.12 SECTOR PINEDO -VALDECUBAS 2**

**\*ZOU-P.P.13 SECTOR LA ALBERQUILLA ESTE**

**\*ZOU-P.P.14 SECTOR LA ALBERQUILLA OESTE**

**ZOU-P.P.15 SECTOR LA PEÑA-AZUCAICA**

**ZOU-P.P.16 SECTOR CARRASCO-DEHESA DE BUENAVISTA**

**ZOU-P.P.17 SECTOR INCORPORADO LA SISLA**

**ZOU-P.P.18 SECTOR SAN BERNARDO**

**ZOU-P.P.19 SECTOR RAMABUJAS**

**ZOU-P.P.20 AZUCAICA POLÍGONO**

### **ZOU-P.P.21 SECTOR PARQUE TERCIARIO EMPRESARIAL LA LEGUA ESTE**

### **ZOU-P.P.22 SECTOR LA LEGUA NORTE**

### **ZOU-P.P.23 SECTOR LA ABADIA**

\*Las ZOU's PP5-13 y 14 forman una única Zona de Ordenación Urbanística al estar incluidas en el mismo área de reparto.

Las delimitaciones de cada ZOU, tanto en suelo urbano como urbanizable, así como la definición gráfica de las zonas verdes y dotaciones incluidas en cada ZOU quedan definidas en el plano 2.2.f del POM.

En aquellas áreas de suelo urbanizable sin ordenación detallada se remite al desarrollo del correspondiente Plan Parcial la delimitación de las mismas. En este caso las indicaciones que se han de cumplir en este caso vienen señaladas en la correspondiente ficha de planeamiento de las normas urbanísticas para suelo urbanizable.

## **6.2.CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES EN SUELO URBANO**

Se analiza el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad de las distintas zonas de Ordenación Urbanísticas (ZOU) establecidas en el marco del POM de acuerdo a los siguientes artículos del TRLOTAU:

Art. 24.2.a.

*La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural. En el suelo urbano se señalarán las reservas dotacionales públicas de carácter local, existentes y previstas, por zonas de ordenación urbanística, localizadas en solares o en unidades de actuación urbanizadora, justificándolas por relación a los estándares dotacionales regulados en el artículo 31 y dimensionando las nuevas reservas que prevea el Plan, de acuerdo con dichos estándares, en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar o de los aprovechamientos atribuidos a las unidades. Todo ello sin perjuicio de que se puedan establecer mayores reservas de suelo dotacional público con objeto de reducir o absorber los eventuales déficits preexistentes. Art.31 Los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes.*

*En el Suelo Urbano la edificabilidad no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.*

*En el Suelo Urbano en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad, el grado de consolidación característico del último medio siglo.*

*Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, prevea un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente para zonas de ordenación concretas, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras c) y d) de este mismo número.*

### 6.2.1. EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO (SU)

Según el citado Artículo 31 del TRLOTAU, la edificación residencial en Suelo Urbano (SU) no podrá superar los 10.000 m<sup>2</sup> / Ha. La siguiente tabla muestra el computo total de edificabilidad actual incrementada con la de las correspondientes actuaciones dentro de su límite en cada ZOU que el POM incorpora. Para ello se ha realizado una asignación a cada zona de ZOU de la edificabilidad de acuerdo los siguientes criterios:

- En la edificabilidad existente: Según las mediciones realizadas en un estudio en el que se miden la edificabilidad por áreas a partir de los datos catastrales.
- En la edificabilidad propuesta: Se ha incrementado la cifra anterior con los datos de edificabilidad que las nuevas áreas de actuación en suelo urbano aportarán al desarrollo del POM.

De esta manera se garantiza que en el horizonte final de desarrollo del POM no se supere la edificabilidad techo planteada por el TRLOTAU.

**Cuadro de Edificabilidad Residencial existente y prevista por ZOU**

ZOU	Superficie ZOU (Ha)	Superficie edificada residencial (m <sup>2</sup> )	Superficie edificada total con el POM (m <sup>2</sup> )	Superficie máxima límite según Lotau (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial del POM por ZOU (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
ZOU 1	233,19	1.415.701	1.415.701	2.331.938	0,61
ZOU 2	120,75	771.516	804.649	1.207.458	0,67
ZOU 3	107,46	46.560	281.626	1.074.577	0,26
ZOU 4	118,10	831.148	913.282	1.180.979	0,77
ZOU 5	90,76	490.087	490.087	907.568	0,54
ZOU 6	93,63	527.767	533.376	936.286	0,57
ZOU 7	499,13	187.590	254.493	4.991.305	0,51
ZOU 8	595,09	25.378	217.829	5.950.946	0,04
ZOU 9	380,41	65.501	93.315	3.804.083	0,02
ZOU 10	52,42	0	0	-	0 (Defensa)
ZOU 11	97,63	851.519	976.300	976.313	1,00
ZOU 12	46,23	73.868	135.175	462.302	0,29
ZOU 13	299,45	0	0	-	0 (Industrial)
ZOU 14	571,10	809.404	961.616	5.711.044	0,17
ZOU 15	11,00	23.640	23.640	110.000	0,21

Tanto las ZOU 10 Academia de Infantería y 13 Polígono Industrial no entran en el cómputo del artículo 31 del TRLOTAU, al tratarse de ZOU´s sin uso residencial.

Analizando el resto de las ZOU´s, se puede concluir que la edificabilidad en el municipio de Toledo es, por lo general, media baja. La máxima edificabilidad la encontramos en la ZOU 4, en los vecindarios de Santa Teresa, Avenida Barber, Reconquista y Palomarejos. Sin embargo, aunque es la zona con más densidad de edificación, no alcanza el techo marcado por el TRLOTAU de 1 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> de edificabilidad.

Por tanto, el municipio de Toledo se mantiene con el desarrollo urbano del POM, en lo que a edificabilidad residencial se refiere, dentro de los estándares de calidad urbana en todas las zonas de ordenación urbanística (ZOU) en suelo urbano contempladas en el presente documento.

### **6.2.2. ESTÁNDARES DE ZONAS VERDES (ZV)**

Respecto a los espacios libres, la Ley de Castilla-La Mancha distingue dos rangos de zonas verdes o parques urbanos:

- Aquellos pertenecientes a los Sistemas Generales (SG)
- Zonas Verdes de ámbito local (ZV)

#### **Sistemas Generales (SG) de Zonas Verdes**

El Artículo 24 del TRLOTAU establece que, para cumplir los mínimos de calidad urbana, las zonas verdes de ámbito ciudad deben superar los 1.000 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes.

La Tabla siguiente muestra los sistemas generales (SG) de zonas verdes existentes y previstos por el POM a contabilizar en el marco futuro de desarrollo. El computo es global en zonas urbanas y urbanizables al tratarse de Sistemas generales:

<b>Cuadro de Sistemas Generales (SG) de Zonas Verdes</b>		
	<b>Denominación</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
EL 7	Parque de la Sísila	1.204.264
EL 8	Parque Forestal de la Zona de Contacto	1.062.218
EL 10	Parque forestal de San Bernardo.	2.573.654
EL 13	Parque de la Huerta del Rey	169.154
EL 24	Parque de La Fuente del Moro	177.259
EL 25	Parque de Safón	84.589
EL 26	Parque del Crucero	53.717
EL 28	Parque fluvial de los Lavaderos	186.826
EL 31	Jardín Botánico de Galiana	379.203

<b>Cuadro de Sistemas Generales (SG) de Zonas Verdes</b>		
	<b>Denominación</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
EL 32	Parque fluvial del Este	333.658
EL 33	Parque de Peraleda	98.433
EL 35	Parque de las Tres Culturas	95.050
EL 36	Parque de la Huerta de Pavón	171.685
EL 37	Parque de Azucaica Valdecubas	597.222
EL 39	Parque fluvial del Este II	951.564
EL 40	Parque fluvial de Santa María de Benquerencia	492.470
EL 41	Parque fluvial del Beato	6.000
EL 43	Parque de carrasco Buenavista	1.076.071
EL 49	Zona forestal nudo de la A-42	40.851
EL 51	Parque Fluvial de Azucaica	1.306.304
EL 52	Corredores verdes del nuevo polígono industrial	1.364.818
EL 54	Parque Este de Azucaica	22.233
EL 55	Parque de La Legua-Este	180.000
EL 59	Parque de la Legua Norte	12.000
EL 62	Parque de La Abadía	22.828
EL-63	Espacios libres y cerros de la ronda sur del Tajo	353.300
EL-64	Encinar de Pinedo	367.582
	<b>TOTAL</b>	<b>13.382.953</b>

El cómputo total de zonas verdes de Sistemas Generales (SG) arroja 13.382.953 m<sup>2</sup>, lo que frente a la cifra de 68.382 habitantes (censo 2001) incrementado en los 23.000 nuevos habitantes en el marco de desarrollo del POM arroja una proyección total de 91.382 habitantes totales, supone 29.290 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes. La cifra supera ampliamente el mínimo exigido por el TRLOTAU.

### **Sistemas locales de zonas verdes en Suelo Urbano residencial**

El TRLOTAU distingue, en el caso de zonas verdes de ámbito local, dos mínimos a alcanzar dependiendo de la edificabilidad existente en la zona:

- En las ZOUs de edificabilidad menor o igual a 6000 m<sup>2</sup> /Ha, el mínimo a alcanzar de zonas verdes es el 10% sobre la superficie total ordenada.
- En las ZOUs de edificabilidad mayor de 6000 m<sup>2</sup> /Ha, el mínimo se establece en 18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

Las únicas ZOU de edificabilidad superior a 6000 m<sup>2</sup>/Ha son las ZOU 1,2, 4 y 11

En la tabla siguiente se detallan las superficies existentes de zonas verdes locales (ZV) para cada una de los ZOU's de uso residencial, las necesidades según el TRLOTAU, y el balance entre lo existente y lo exigible.

**Cuadro de Zonas Verdes locales – áreas uso residencial**

ZOU	Superf. ZOU (m <sup>2</sup> )	Zonas Verdes existentes (m <sup>2</sup> )	Zonas Verdes totales en SU del POM (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Estándares LOTAU (m <sup>2</sup> )		Balance (m <sup>2</sup> )
					Superficie edificada		
					< 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	> 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
					10% superf. total ordenada	18 m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> edificados	
ZOU 1	2.331.938	362.283	362.283	0,61		254.826	107.457
ZOU 2	1.207.500	203.074	232.617	0,67		144.837	87.780
ZOU 3	1.074.600	190.980	452.623	0,26	115.003		337.621
ZOU 4	1.181.000	163.640	190.800	0,77		164.391	26.410
ZOU 5	907.600	54.910	136.517	0,54	17.143		119.374
ZOU 6	936.300	96.409	99.081	0,57	2.672		96.409
ZOU 7	499.130	503.138	972.778	0,51	466.518		506.260
ZOU 8	5.950.900	670.646	2.121.883	0,04	383.547		1.738.336
ZOU 9	3.804.100	558.753	573.240	0,02	14.423		558.817
ZOU 11	976.300	162.807	182.782	1,00		175.734	7.048
ZOU 12	462.300	50.316	50.316	0,29	10.987		39.329
ZOU 14	5.710.000	645.862	900.439	0,17	254.577		645.862
ZOU 15	110.000	11.000	11.000	0,21	0		11.000

Como puede comprobarse en la tabla adjunta existen ZOU's con un importante superávit de zonas verdes. Las zonas verdes que se incluyen en estas tablas son tanto las existentes, como las que las nuevas UA's en suelo urbano que el POM propone y que incorporan las nuevas áreas verdes para los suelos urbanos no consolidados. De esta manera hay casos en el límite del déficit en el momento actual que mejoran el balance final con la incorporación de nuevas zonas verdes de los planes que se están ejecutando en la actualidad en suelo urbano o con la aportación de las nuevas UA que el plan propone. En particular existen varias ZOU que amplían la oferta de zonas verdes con nuevas áreas verdes incorporadas en los nuevos planes en suelo urbano no consolidado.

### Sistemas locales de zonas verdes (ZV) en Suelo Urbano terciario o industrial

El TRLOTAU establece en 2/3 del 15% de la superficie total ordenada el mínimo de superficie ocupada por zonas verdes en suelos de uso terciario o industrial en suelo urbanizable. La única ZOU que tiene este uso predominante es la ZOU 13 del polígono industrial

Del mismo modo en la tabla siguiente se detallan las superficies existentes de zonas verdes locales (ZV) para esta ZOU de uso industrial, las necesidades que el TRLOTAU exige y el balance de entre lo existente y lo exigible. Se reserva esta superficie mínima de espacios verdes para suelo terciario o industrial tomándola de los totales de sistemas locales de zonas verdes (ZV). En la tabla del siguiente apartado, de los resultados finales ya se han restado las reservas para estos usos.

**Superficie de Zonas Verdes locales (ZV) necesarias para uso industrial**

ZOU	Superficie ZOU (m <sup>2</sup> )	Zonas Verdes existentes (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Estándares TRLOTAU, 10% superf. total ordenada (m <sup>2</sup> )	Balance (m <sup>2</sup> )
ZOU 13	2.994.503	156.715	0,09	299.332	- 142.617

La ZOU 13 del Polígono Industrial debe resolver su déficit de zonas verdes mediante la incorporación del previsto parque lineal de borde de río ya que existe imposibilidad física de aumentar en gran medida las zonas verdes de esta zona, si bien la UA 22 del polígono industrial deberá incorporar entre sus objetivos la mejor dotación de pequeños espacios verdes de proximidad y el tratamiento de los bulevares y zonas verdes del propio polígono.

La ZOU 10 está destinada a uso de la Defensa Nacional como Sistema General Administrativo Institucional de Defensa y sin población adscrita por lo que queda fuera de este análisis del cumplimiento de estándares.

En ambos casos, el cumplimiento de estos estándares se exige para el suelo urbanizable con lo que en el suelo urbano (SU) sólo serían aplicables en aquellas ZOU deficitarias en las que se produjera un aumento de la edificabilidad en el suelo urbano no consolidado (SUNC).

### 6.2.3. ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA PARA OTRAS DOTACIONES EN SUELO URBANO

El TRLOTAU, en el Artículo 24 sobre los Planes de Ordenación Municipal, se refiere a los sistemas generales (SG) de dotaciones y equipamientos. Sin embargo, no contempla ningún mínimo de calidad urbana referente a estos sistemas generales (SG). Únicamente se refiere a ellos para reflejar la necesidad de que los Planes de Ordenación Municipal enumeren dichos sistemas generales (SG). Dado que no existen estándares para los sistemas generales (SG) de dotaciones en la Ley, en este POM nos ceñiremos a los sistemas locales de dotaciones.

#### Estándar para dotaciones en suelo residencial

En el Artículo 31, la Ley establece un mínimo de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. Al tomar como base los metros construidos, recurrimos para calcular los porcentajes a la tabla de edificabilidad.

**Cuadro de Zonas dotaciones locales – áreas uso residencial**

ZOU	Superficie ZOU (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Dotaciones existentes (m <sup>2</sup> )	Dotaciones totales en SU del POM (m <sup>2</sup> )	Estándares LOTAU (m <sup>2</sup> )	Balance (m <sup>2</sup> )
ZOU 1	2331938	0,61	293467	293467	28310	265157
ZOU 2	1207500	0,67	222249	232201	160930	71271
ZOU 3	1074600	0,26	486692	724451	56325	668126
ZOU 4	1181000	0,77	170795	226716	182656	44060
ZOU 5	907600	0,54	312848	326630	98017	228613
ZOU 6	936300	0,57	122002	125374	106675	18699
ZOU 7	499130	0,51	192038	295420	50899	244522
ZOU 8	5950900	0,04	4510	809645	43566	766079
ZOU 9	3804100	0,02	283728	294982	18663	276319
ZOU 11	976300	1,00	173272	252399	195260	57139
ZOU 12	462300	0,29	95855	109479	27035	82444
ZOU 14	5710000	0,17	697578	758986	192323	566663
ZOU 15	110000	0,21	7958	7958	4728	3230

Como puede comprobarse en las tablas adjuntas todas las ZOU cumplen sobradamente los estándares de dotaciones locales exigibles por el TRLOTAU, salvo dos casos de cumplimiento ajustado. El Centro Histórico que, a pesar de su abundante número de edificios dotacionales de rango ciudad, presenta un cumplimiento estricto de dotaciones locales que la paulatina sustitución de usos de edificios históricos para nuevos equipamientos, en el marco de la Ordenanza 1 A, permitirán mejorar.

El barrio de Santa Bárbara también presenta un cumplimiento muy ajustado al tratarse de un barrio antiguo y denso. Sin embargo el POM ha previsto, para mejorar y reforzar

esta situación, la integración de este barrio con el nuevo barrio de Huerta del Rey, con una importantísima reserva de grandes dotaciones, por encima de las exigencias del TRLOTAU, que prevé nuevas zonas verdes, dotaciones y un gran equipamiento botánico.

### **Estándar para dotaciones en suelo terciario o industrial**

La Legislación Urbanística Autonómica de Castilla-La Mancha establece un estándar mínimo de 1/3 del 15% de suelo dotacional respecto a la superficie total ordenada de suelo terciario e industrial.

**Cuadro 18.2: Superficie de dotaciones locales necesarias para uso industrial**

ZOU	Superficie ZOU (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Dotaciones locales existentes (m <sup>2</sup> )	Estándares TRLOTAU (m <sup>2</sup> )	Balance (m <sup>2</sup> )
ZOU 13	2.993.322	0,09	0	149.666	- 149.666

La Zou nº13 (Polígono Industrial) no cumple los estándares de dotaciones locales exigibles por el TRLOTAU. El reequipamiento del polígono industrial es una de las determinaciones del POM para superar el déficit actual. Para ello se ha delimitado una Unidad de Actuación (UA22) remitida a un Plan Especial de Reforma Interior entre cuyos objetivos se encuentra resolver este déficit.

## **6.3. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES EN SUELO URBANIZABLE.**

Del mismo modo que en el suelo urbano, en el suelo urbanizable el cumplimiento de estándares se realiza por ZOU, en este caso coincidentes con los planes parciales completos, que a los efectos del POM serán considerados como ZOU's independientes cuyo ámbito será la del Plan Parcial según se refleja en el plano 2.2.f.

En el caso de los planes parciales Huerta del Rey PP5, La Alberquilla Este PP-13 y La Alberquilla Oeste PP-14, estos constituyen una única ZOU.

El cálculo de estándares en este caso se ha remitido a las correspondiente fichas de planeamiento de las normas urbanísticas donde se detallan todos los parámetros de ordenación estructural (OE) y los de Ordenación Detallada (OD).

En estas fichas se recogen las cesiones obligatorias de zonas verdes, de equipamientos y los sistemas generales que se han incluido en cada una de los planes parciales. De

acuerdo a las determinaciones del TRLOTAU o en su caso de los requerimientos que el POM determina para cada una de las áreas. En muchos de los casos los estándares han sido superiores a los mínimos por condicionantes de cada sector, especialmente en lo referente a zonas verdes en el entorno del río Tajo o por cesiones acordadas previamente en algunos de los planes incorporados.

**7. REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS  
URBANOS: ESTADO ACTUAL Y PREVISIONES DE  
DESARROLLO O TRANSFORMACIÓN.**

## 7.1. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO

### 7.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA RED PRINCIPAL EXISTENTE

#### FUENTES DE SUMINISTRO

Actualmente, el abastecimiento de agua potable de Toledo se realiza principalmente desde tres puntos de captación: los embalses del Torcón, de Picadas y Guajaraz.

El **embalse del Torcón** construido en 1947 y recrecido en 1982 se encuentra situado en Menasalbas, tiene una capacidad de 6,77 hectómetros cúbicos, de los cuales son aprovechables 5,2 hm<sup>3</sup>, siendo los restantes volumen de reserva. El agua es conducida desde el embalse hasta la ETAP del Cerro de los Palos mediante el Canal del Torcón, de una longitud aproximada de 60 kms. Este sistema de suministro es administrado por la empresa concesionaria de la distribución de agua potable en Toledo, Tagus Servicios Integrales (UTE Facsa-Gravesa)

El **embalse de Guajaraz** se construyó en 1971, se encuentra situado en el término municipal de Argés, a 10 Kms de Toledo, tiene una capacidad de 18,14 hm<sup>3</sup>, de los cuales son aprovechables 14,5 hm<sup>3</sup>. El embalse es propiedad de la Confederación Hidrográfica del Tajo pero su explotación, mantenimiento y conservación se encuentra cedida al Excmo. Ayuntamiento de Toledo mediante un convenio firmado por las partes en Febrero de 2000. A su vez, el Excmo. Ayuntamiento de Toledo traspasó la gestión a la empresa Tagus Servicios Integrales.

El **embalse de Picadas** construido en 1952, es desde el verano de 2000 una nueva fuente de captación para el suministro de agua potable a la ciudad de Toledo, dispone de una concesión de 282 l/seg (aproximadamente 9 hm<sup>3</sup> anuales). El agua procedente de Picadas es tratada en la ETAP de Valmojado y conducida por gravedad hasta los depósitos reguladores de la ciudad mediante una conducción de más de 50 km con una sección de 1.200 mm en su salida de la ETAP que se reduce a 600 mm en su entrada a Toledo. Este sistema de suministro es gestionado por Aguas de Castilla la Mancha (entidad de derecho público adscrita a la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas)

#### RED EN ALTA

El funcionamiento del sistema de abastecimiento de agua potable está fuertemente condicionado por las aportaciones de Torcón y la menor calidad del agua procedente de Guajaraz. Los años considerados "buenos", desde el punto de vista de la pluviosidad, el suministro procedente del embalse del Torcón alcanza el 68 por ciento del agua en alta suministrada, y el resto procede de Picadas. Los años que la

pluviosidad no permite acumular importantes volúmenes en el Torcón, su aportación se reduce hasta el 20 por ciento, procediendo el 80 por ciento restante de Picadas.

- El embalse de Guajaraz, debido a la mayor dureza de sus aguas, se utiliza como reserva estratégica para los años de sequía prolongada o de reducción importante del volumen embalsado en Torcón. Desde que entró en funcionamiento el sistema Picadas las captaciones desde Guajaraz han oscilado entre el 8 y el 4 por ciento del volumen total captado anualmente. Las aguas captadas en Torcón y Guajaraz son enviadas a la ETAP del Cerro de los Palos para su tratamiento y posterior distribución. Las procedentes de Picadas vienen tratadas desde la ETAP de Valmojado, por lo que se distribuyen al depósito situado en Palomarejos sin necesidad de tratamiento. El sistema de abastecimiento de agua gestionado por la empresa concesionaria Tagus, además de suministrar agua para la ciudad de Toledo, también abastece a otros usuarios como son la Mancomunidad de Argés y desde 2002 los municipios de Polán y Guadamur. Una vez captada el agua bruta o en alta la procedente de Torcón y Guajaraz es tratada en la ETAP del “Cerro de los Palos” que se encuentra formada por dos plantas potabilizadoras contiguas. La planta antigua fue construida en 1965, tiene una capacidad de tratamiento de 200 litros por segundo. La planta nueva fue construida en 1971 en su primera fase y ampliada en 1990 hasta duplicar su capacidad hasta los 600 litros por segundo actuales. Las aguas captadas y tratadas son conducidas hasta el sistema de depósitos de regulación existentes en Toledo, cuyos principales elementos son los siguientes:
- **Dep. Cerro de los Palos:** se encuentra situado en la cabecera de la red de abastecimiento a cota aproximada 635 msnm, junto a la ETAP, tiene una capacidad de 14.500 m<sup>3</sup> y abastece al Casco Histórico
- **Dep. Palomarejos:** el depósito municipal tiene una capacidad de 2x5.000 m<sup>3</sup> y se encuentra conectado a otro depósito supramunicipal de Aguas de Castilla la Mancha de 10.000m<sup>3</sup> de capacidad, que recibe las aguas procedentes de Picadas, por lo que se considera una capacidad total de 20.000 m<sup>3</sup>. Se ubica a cota aproximada 570 msnm y abastece a la zona norte de la ciudad y una parte del Casco Histórico.
- **Dep. Polígono:** situado en la zona residencial del polígono industrial a cota aproximada 550 msnm, tiene una capacidad de 20.000 m<sup>3</sup> y abastece la zona industrial y residencial del polígono
- **Dep. Santa Bárbara:** abastece el citado barrio y la Academia de Infantería y tiene una capacidad de 7.000 m<sup>3</sup>, su cota es aproximadamente de 580 msnm

Otros depósitos secundarios son:

- **Dep. Azucaica:** situado en la carretera de Mocejón, tiene una capacidad de 750 m<sup>3</sup> y abastece al citado barrio
- **Dep. Urbanización Montesión:** la urbanización cuenta con un pequeño depósito regulador
- **Dep. Urbanización Vistahermosa :** cuenta con un depósito regulador de unos 2.000m<sup>3</sup> de capacidad alimentado mediante un Ø450 desde la canalización de interconexión Palomarejos–Cerro de los Palos

En total la red de abastecimiento de Toledo dispone de una capacidad de almacenaje entorno a los 55.000 m<sup>3</sup>, que alcanza los 65.000 m<sup>3</sup> cuando también funciona el sistema Picadas. Por tanto las posibilidades de almacenaje, considerando un consumo medio diario de 26.657m<sup>3</sup>, ofrecen actualmente una garantía mínima de consumo de al menos 48,8h (57,8h contando con el depósito supramunicipal de ACLM en Palomarejos que recibe el caudal de Picadas)

Cabe mencionar que en Toledo, además del agua procedente de los citados embalses, también se utiliza agua captada directamente del río Tajo para riego de una parte (aproximadamente el 40%) de las zonas verdes existentes en la ciudad, captación que supone un volumen anual de 250.000 m<sup>3</sup>. Así mismo las zonas verdes (25%) situadas en la zona de Santa María de Benquerencia se riegan con aguas depuradas procedentes de la EDAR del Polígono, lo que supone un consumo cercano a 160.000 m<sup>3</sup> anuales. El resto de las zonas verdes utilizan agua de la red de abastecimiento.

### **RED EN BAJA**

Hay que diferenciar la red que conecta los depósitos existentes y la red de distribución desde éstos a los distintos puntos de consumo.

### **RED ENTRE DEPÓSITOS**

Por iniciativa municipal recientemente la empresa responsable de la distribución en alta, Aguas de Castilla la Mancha, ha llevado a cabo las últimas obras de interconexión de depósitos, de modo que su situación actual es la siguiente

- Del depósito de Palomarejos (cota 570m), receptor de la traída de Picadas, parten hacia el depósito del Cerro de los Palos (cota 635m) dos impulsiones de fundición dúctil de 300 y 450 mm de diámetro respectivamente con un bombeo intermedio tal y como se indica en el correspondiente plano de información de infraestructuras de abastecimiento 5.1.a.

- Del depósito del Cerro de los Palos se transporta por gravedad agua al de Santa Bárbara (cota 580) mediante una conducción de fundición dúctil, con un diámetro de 500 mm y una longitud de 5,5 km. A su vez Santa Bárbara está conectado con el depósito del Polígono (cota 550m) mediante una conducción de 7,5 km de 500 mm de diámetro y en su mayoría de fibrocemento.
- También llega al depósito del Polígono una conducción Ø600mm proveniente de Palomarejos. Gracias a la escasa diferencia de cotas entre estos dos depósitos y a la existencia de un grupo de bombeo en el más bajo de ellos, en esta conducción el agua puede circular en ambos sentidos en función de las necesidades (Palomarejos-polígono por gravedad y en sentido contrario en carga, impulsada).
- A Azucaica (cota 495m) llega el agua mediante una conducción Ø200mm que se injerta en la conexión Palomarejos-Cerro de los Palos

### **RED DE DISTRIBUCIÓN**

La red de distribución de agua potable de la ciudad de Toledo tiene una longitud aproximada de 300 kilómetros y secciones desde 600 hasta 40 mm.

**Red del Casco Histórico:** es una red con tuberías de fundición, en parte renovadas con fundición dúctil, pero que aún mantiene importantes tramos con fundición gris. Los principales problemas de esta red serían:

Antigüedad de las tuberías de fundición gris superior a 25-30 años

Diámetros pequeños

Incrustaciones en las tuberías que reducen sensiblemente su sección

Falta de hidrantes

Necesidad de una conexión de la red procedente de Palomarejos con la zona baja del Casco Histórico

**Red de Santa Bárbara:** es una red en la que el 80 por ciento de las tuberías son de fibrocemento y sus principales problemas son:

Averías continuas por exceso de presión

Problemas derivados del empleo del fibrocemento

**Red de Santa María de Benquerencia:** es una red formada mayoritariamente por tuberías de fibrocemento y sus principales problemas son:

Zonas con presiones elevadas

Problemas derivados del empleo del fibrocemento

Profundidad alta (3 metros) a la que discurren las tuberías

Diámetros pequeños en algunas zonas

**Red de distribución desde el depósito de Palomarejos:** cuenta en gran parte de la misma con tuberías de fundición dúctil, y sus principales problemas son:

Sustitución de los tramos que aún cuentan con tuberías de fibrocemento

**Red de Azucaica:** se trata de una red con tuberías de fibrocemento, excepto en los nuevos desarrollos, que cuentan con tuberías de fundición dúctil y sus principales problemas son:

Sustitución de la red con tuberías de fibrocemento por fundición dúctil

## **7.1.2. CONDICIONANTES DE ESTADO Y FUNCIONAMIENTO**

### **Necesidades de mantenimiento y mejora de las infraestructuras actuales**

Las necesidades para el mantenimiento y mejora de las actuales infraestructuras de abastecimiento y alcantarillado de Toledo se han recogido del documento "Plan Director de Infraestructuras de Abastecimiento y Alcantarillado para la Ciudad de Toledo", elaborado en agosto de 2002 por la empresa Aguas de Toledo, A.I.E. Actuales fuentes de captación

#### **Presa del Torcón**

- Adecuación del desagüe de fondo.
- Tratamiento del paramento del aliviadero y refuerzo del mismo.
- Sellado de filtraciones de la margen derecha, con inyección de las juntas de la presa.
- Reperforación de la red de drenaje.
- Rehabilitación del antiguo edificio de la presa para ubicación del grupo electrógeno de emergencia, y creación de sala de emergencia para control en los diferentes escenarios propuestos en el Plan de Emergencia.

- Plan de emergencia de la Presa y dotación de sistema de avisos, aguas abajo de la presa, según los escenarios previstos.
- Colocación de sistemas de medición en continuo del control de calidad en los afluentes tributarios al embalse.

### **Presa de Guajaraz**

- Redacción del Plan de Emergencia de la Presa y establecimiento de sistema de avisos para zonas afectadas aguas abajo.
- Colocación de sistemas de control de calidad en continuo en los afluentes tributarios al arroyo de Guajaraz, para la detección de vertidos no deseables en el embalse.
- Refuerzo de salida de desagüe de semifondo mediante fábrica y escolleras.
- Reperforación de la red de drenaje.
- Desagüe de semifondo.
- Reparación pantalla de drenaje

### **Picadas**

- Conexión de los depósitos del Polígono y Palomarejos.
- Cierre del anillo de baja presión en el Casco Histórico. Se pretende conectar mediante tubería de fundición dúctil Ø 200 la calle Reyes Católicos con la zona baja de Toledo, al objeto de aumentar la zona abastecida desde los depósitos de Palomarejos. La conexión se realizaría en San Juan de los Reyes a la tubería de Ø 300 que existe en la actualidad.

## **2. Incorporación de nuevas fuentes de suministro**

### **Aducción desde Almoquera–Mondéjar:**

- Se encuentra aprobada y en fase de proyecto una obra de aducción de agua proveniente del embalse de Almoquera que suplirá las crecientes necesidades hídricas de Toledo en sus nuevos desarrollos a corto y medio plazo. Se trata de una impulsión de diámetro Ø600mm que desde un nuevo depósito regulador ubicado en Illescas transportará agua tratada en la ETAP de Seseña proveniente del embalse de Almoquera hasta el depósito de Palomarejos. El caudal de diseño de la nueva ETAP de Seseña es de 600l/s, y el agua tratada se distribuirá entre unos 30 municipios, entre ellos Toledo. El diámetro de la nueva traída en su cola Ø600mm limita el caudal a transportar a unos 400l/s, por lo que potencialmente sería posible incrementar el volumen de aporte de agua potable a Toledo en unos 12,4 Hm<sup>3</sup> anuales mediante esta actuación.
- Con el objetivo de fomentar el ahorro de agua utilizada actualmente en baldeos y riegos de jardines, se propone la realización de unos pozos para captación de aguas subterráneas. Estos

pozos se equiparían con todo lo necesario para que, mediante camiones cuba, se puedan realizar las labores de baldeo con agua no procedente de las captaciones, con el consiguiente ahorro económico. Según los estudios realizados se podría disponer de un pozo en la zona de la Peraleda, y otro en el Polígono Industrial.

### **3. Red en alta**

#### Canal del Torcón

- Sustitución del material de fibrocemento por fundición dúctil.
- Acometer la renovación de la valvulería existente.
- Instalación de medidores de presión en continuo en los diferentes sifones, que faciliten la detección de fugas.
- Se considera necesaria la realización de campañas de impermeabilización y sellado de diferentes tramos del canal.

#### Bombeo de Guajaraz

- Renovación tanto del colector metálico de aspiración (Ø 800 mm.), como del colector, también metálico (Ø 600 mm.) de impulsión, así como de los diferentes tramos de tubería entre ellos y las bombas.
- Instalación de un puente grúa para las reparaciones y mantenimiento preventivo de las bombas.
- Instalación de un sistema antiarriete en los grupos de motobombas.

#### ETAP

- Puesta en marcha y automatización completa de la ETAP antigua, con objeto de poder atender una demanda punta de 800 l/seg.
- Cubrición de los decantadores actuales ya que, con la disminución de la dosis de precloración debida a la preozonización, se produce el fenómeno de aparición de algas en los mismos. En definitiva, se trataría de aislar los decantadores de los efectos ocasionados por las perturbaciones meteorológicas.
- Instalación de sistema de recogida de lodos, y reutilización del agua de lavado de filtros. Con esta medida se cumpliría con lo establecido en la Ley de Aguas (R.D. 1/2001 20 Julio), así como el Reglamento que la desarrolla (R.D. 849/1986) y el R.D. 484/1995 de 7 de Abril sobre medidas de regularización y control de vertidos.

- Al año se vienen a utilizar del orden de los 500.000 m<sup>3</sup> en el lavado de filtros. Este agua no se está aprovechando adecuadamente. Por otra parte, se está realizando un vertido de los lodos procedentes de la decantación de forma continuada.
- Se propone la instalación de un sistema completo para la recogida, tratamiento, desecación y posterior retirada a vertedero de los lodos, así como la implementación de un sistema eficaz para la reutilización de todo el agua procedente del lavado de filtros.
- Instalación de un sistema de post-ozonización. En las plantas actuales no se concibe una etapa de preozonización si no va acompañada de una etapa de post-ozonización. Esta segunda ozonización se realiza una vez se ha llevado a cabo la decantación, y antes de pasar a la filtración.
- Filtración por medio de carbón activo. En la actualidad la filtración se realiza por medio de lechos de arena de aproximadamente 0,75 m de espesor.
- El sistema más apropiado para el mantenimiento en continuo de unos parámetros excelentes, en cuanto a los caracteres organolépticos del agua, es la utilización de filtros de carbón activo, posteriores a los de arena.
- En cuanto a la decantación hemos de comentar que el actual sistema se podría mejorar enormemente con la incorporación de unas lamelas en los decantadores.
- Se debería acometer la automatización total de la Planta de Tratamiento, incidiendo en los siguientes aspectos:

Mejora en la dosificación de coagulante.

Sistema de ajuste de pH (según la Reglamentación, el agua no debería ser agresiva y actualmente lo es. Esto incide de forma directa en la durabilidad de la red de distribución).

Instalación de analizador de cloro en continuo a la salida de la decantación para el control del cloro en la preoxidación.

Sustitución de las compuertas actuales de los filtros, que son batientes, por unas compuertas neumáticas.

- En cuanto al tratamiento del agua bruta, es necesario implementar tanto en el embalse de Torcón, como en los depósitos reguladores de Argés unos sistemas de almacenamiento y dosificación en continuo de permanganato potásico.

### Red de distribución

#### Casco Histórico

- Sustitución de las tuberías de fundición gris por fundición dúctil.

- Colocación de hidrantes.
- Realizar conexión de la zona baja del Casco Histórico a la red procedente de Palomarejos, por la calle Reyes Católicos hasta Paseo del Tránsito.

#### Red de Santa Bárbara

- Sustitución de la red de distribución actual de fibrocemento por otra de fundición dúctil.

#### Red de Santa María de Benquerencia

- Sustitución de las tuberías de fibrocemento por fundición dúctil.

#### Red de distribución desde depósito de Palomarejos

- Sustitución de los escasos tramos con fibrocemento por fundición dúctil en los barrios de Los Bloques y Palomarejos, y en la Ronda de Buenavista.

#### Red de Azucaica

- Sustitución de la red de fibrocemento por fundición dúctil

### **7.1.3. EL DESARROLLO DE LA RED DE ABASTECIMIENTO EN EL POM**

Para el cálculo de las necesidades de agua potable de los nuevos desarrollos previstos por el POM de Toledo se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- El horizonte temporal considerado ha sido el año 2022
- Los nuevos desarrollos previstos supondrán la creación de 49.259 nuevas viviendas.
- Se ha considerado una dotación de 310 l/hab·día para el año 2002 en ciudad con población entre 50.000 y 250.000 habitantes y actividad industrial-comercial media (valor obtenido del cuadro nº 9 del Plan Hidrológico de Cuenca de la Confederación Hidrográfica del Tajo) y de 342 l/hab/día para el año horizonte 2022 considerado el aumento del 0,627% anual deducido del mismo cuadro, que establece aumentos de 20 l/hab·día cada 10 años

CUADRO .9. DOTACIONES MÁXIMAS PARA POBLACIÓN PERMANENTE (litros/habitante y día)									
POBLACIÓN ABASTECIDA POR EL SISTEMA	ACTIVIDAD INDUSTRIAL COMERCIAL								
	Alta			Media			Baja		
	1992	2002	2012	1992	2002	2012	1992	2002	2012
Menos de 10.000	260	270	280	230	240	250	200	210	220
De 10.000 a 50.000	290	300	310	260	270	280	230	240	250
De 50.000 a 250.000	340	350	360	290	310	330	260	280	300
Más de 250.000	410	410	410	360	370	380	310	330	350

- No se considera agua potable para riego puesto que se ve la necesidad de independizar totalmente ambas redes, buscando fuentes alternativas para esta última, tales como agua reciclada, el agua del río Tajo.

Los anteriores consumos podrían reducirse sensiblemente estableciendo un sistema de tarificación por tramos que penalizaría los consumos desmesurados, fomentaría un mayor nivel de mantenimiento y ayudaría a un uso más sostenible del recurso.

En la tabla adjunta se detallan los cálculos de nuevas demandas pormenorizados por sectores urbanizables. Los ámbitos de suelo urbano ya están contemplados en las demandas actuales de abastecimiento del organismo suministrador de agua a Toledo por lo que no deben duplicarse las previsiones:

### **FUTURAS DEMANDAS**

Tal y como refleja el cuadro anterior, la demanda bruta de agua de los nuevos sectores asciende a 29,12Hm<sup>3</sup> anuales; esto añadido a los 9,7Hm<sup>3</sup> actuales supone un consumo global en al pleno desarrollo del POM levemente por debajo de los 39 Hm<sup>3</sup> al año.

Este volumen supone que, dado que en el actual POM se prevé que Toledo pase finalmente a tener 91.000 viviendas incluidas las ya existentes, se adopta una dotación media en alta de 1,17m<sup>3</sup>/viv·día que incluye todos los consumos, es decir, en esta cifra están incluidas las demandas del nuevo suelo comercial, dotacional e industrial, con el fuerte peso de este último.

Si tenemos en cuenta que las aportaciones de Torcón y Guajaraz en los últimos 5 años han oscilado entre 9 y 3 hm<sup>3</sup> anuales, dependiendo de la cantidad y época de las precipitaciones, las necesidades de agua procedente de Picadas y Almoguera oscilarán entre 30 y 36 Hm<sup>3</sup> anuales.

Respecto a la ETAP, cabe indicar que, dado que las aguas procedentes de Picadas son tratadas en la ETAP de Valmojado, y las aguas de Almoguera llegarán también tratadas de la ETAP de Seseña, la actual ETAP del Cerro de los Palos seguirá siendo suficiente para tratar los caudales procedentes de Torcón y Guajaraz.

### **NUEVOS DEPÓSITOS**

Según determinaciones del departamento técnico municipal y de Aguas de Castilla la Mancha la garantía de suministro ha de mantenerse en 48h, esto hace que ante los nuevos consumos derivados del crecimiento de Toledo la capacidad de los depósitos reguladores existentes deberá ser incrementada mediante la duplicación de los grandes depósitos del modo siguiente:

- **Cerro de los Palos II:** se mantiene el actual depósito y en su mismo emplazamiento, adosado al existente, se construirá el nuevo depósito Cerro de los Palos II: que absorberá la demanda de PP-2, 4, 17 y 18. Al estimarse la demanda de estos nuevos sectores en 5.728 m<sup>3</sup> diarios, el nuevo depósito tendrá que tener una capacidad de 11.700 m<sup>3</sup> para mantener la garantía de 2 días.
- **Santa Bárbara II:** se construirá anejo al actual depósito de Santa Bárbara. Dará servicio a PP-5, 13 y 14, su volumen deberá ser de 18.400 m<sup>3</sup>.
- **Polígono II:** Dará servicio a los sectores PP-10 y 19, residenciales, y al PP11 el de mayor consumo previsto pues albergará una superficie industrial de unos 2,9 millones de m<sup>2</sup>. Debido a que el Sector PP-19 prevé áreas urbanizables a cota 555, mayor que la cota del actual depósito del polígono, se construirá el nuevo depósito Polígono II en el área desarbolada clasificada como no urbanizable de protección de infraestructuras que se encuentra a unos 1.300m al sur del actual depósito, a cota 590. De este modo se garantiza la suficiencia de presión en el servicio a los nuevos desarrollos. Su volumen será de 65.000 m<sup>3</sup> y estará alimentado por una impulsión desde el actual depósito del Polígono.
- **Palomarejos II:** al igual que en caso del polígono, la actual cota del depósito de Palomarejos (unos 570m) no permite ofrecer un servicio adecuado a los nuevos desarrollos. La parte norte del Sector PP-16 está a cota aproximada de 585 m, por lo que se propone duplicar el actual depósito en un emplazamiento situado 1.400m al norte del actual depósito, a cota 605m. Desde este nuevo depósito se abastecerá a los nuevos sectores PP-1, 3, 6, 12, 16, 21, 22 y 23 para ello deberá contar con un volumen de 36.000m<sup>3</sup>. Se propondrá a Aguas de Castilla la Mancha la conexión directa de este depósito con la nueva aducción que llegará desde Almoguera, para optimizar el sistema de abastecimiento de la ciudad .
- **Azucaica:** Se sustituye el depósito existente por uno nuevo de capacidad aproximada 29.500m<sup>3</sup> que serviría a las actuaciones PP-7, 8, 9, 15 y 20.

En total el volumen de almacenaje necesario para responder a la demanda de agua potable originada por los nuevos desarrollos ascendería a los 160.382 m<sup>3</sup> (volumen para dos días) a añadir a los 65.000 del sistema de regulación actual.

Toda esta información se refleja en el correspondiente plano de propuesta.

**RED ENTRE DEPÓSITOS**

Los nuevos depósitos propuestos se interconectarán. Para el predimensionamiento del diámetro de estas tuberías de conexión se parte de las siguientes hipótesis:

1. Se ha supuesto el POM plenamente desarrollado. Se toma como Q, el caudal medio demandado por los nuevos desarrollos; es decir,  $Q=925$  l/s
2. Se asume que el sistema Picadas–Almoguera aporta el 75% del caudal demandado, Q, al depósito de Palomarejos II
3. Se asume que el sistema Torcón–Guajaraz aporta el 25% restante del caudal demandado, Q, al depósito de Cerro de los Palos
4. Se asignan las salidas de caudal correspondientes a cada nuevo depósito en función de las necesidades de los sectores a los que abastecen, resultando la siguiente distribución de demandas:
  - Cerro de los Palos II:  $0,07 Q$
  - Santa Bárbara II:  $0,11 Q$
  - Polígono II:  $0,41 Q$
  - Palomarejos II:  $0,22 Q$
  - Azucaica:  $0,18 Q$

Se deduce el caudal circulante entre depósitos, resultando lo siguiente: y finalmente los diámetros de las conducciones de interconexión deberán ser:

PREDIMENSIONAMIENTO DE LAS ADUCCIONES DE CONEXIÓN ENTRE DEPÓSITOS					
<b><u>CONDUCCIONES DE INTERCONEXIÓN</u></b>	Q circulante (l/s)	Ø (mm)	Ø (mm)	Ø (mm)	Ø (mm)
		diámetro comercial	para V=0.5 m/s	para V=1 m/s	para V=1.5 m/s
CERRO PALOS-PALOMAREJOS	55,69	350	376,58	266,28	217,42
PALOMAREJOS-AZUCAICA	454,79	800	1.076,15	760,96	621,32
AZUCAICA-STA.BÁRBARA	269,16	600	827,90	585,41	477,99
STA. BÁRBARA-POLÍGONO	380,54	800	984,39	696,07	568,34

Toda esta información se refleja en el correspondiente plano de propuesta.

## 7.2. INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

### 7.2.1. DESCRIPCIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA RED PRINCIPAL

El sistema de recogida y tratamiento de aguas residuales de Toledo está formado por cuatro subsistemas o “cuencas” claramente diferenciadas. El sistema cuenta con una red de alcantarillado que está formada aproximadamente por 200 Km de tuberías, cuya máxima sección aparece en las proximidades de la EDAR Los Lavaderos de tipo “cúpula h=2,40”.

El sistema actual es de tipo unitario a excepción de parte del área del Polígono donde aparece una red separativa, no siempre correctamente conectada.

**La principal zona de recogida y tratamiento** de aguas residuales es la que se corresponde con los barrios de: Santa Bárbara, Antequeruela, Covachuelas, Casco Histórico, Azucaica, Santa Teresa, San Antón, Avenida de Europa, Palomarejos, Buenavista, Vistahermosa, Valparaiso y La Legua. En esta zona las aguas son tratadas en la EDAR “Toledo”, también conocida como de los “Lavaderos”, las mismas una vez tratadas son vertidas en el Tajo, en su margen derecha a la altura del paraje de Valdelobos.

**La segunda área de recogida y tratamiento** de aguas residuales es la situada en la zona urbana de Santa María de Benquerencia y en el Polígono Industrial. Las aguas son tratadas en la EDAR “Santa María de Benquerencia”, también conocida como del “Polígono”, y vertidas en la margen izquierda del Tajo. Esta zona dispone de red separativa para recogida de aguas pluviales, aunque actualmente hay numerosas acometidas de aguas residuales conectadas a dicha red.

**La tercera área de recogida** se corresponde con la zona de urbanizaciones situada en la finca “San Bernardo” que trata sus aguas residuales en la EDAR del mismo nombre. Es una pequeña EDAR con una capacidad de tratamiento de apenas 500 m<sup>3</sup> día que vierte su efluente en la margen izquierda del Tajo.

**El cuarto subsistema** lo forman las zonas que no se encuentran integradas en ninguna de las tres anteriores. La mayoría de estas zonas no se encuentran conectadas a los sistemas existentes por estar emplazadas en zonas de difícil orografía. Son zonas que se encuentran localizadas en la parte más escarpada de la margen izquierda del río Tajo (Cigarrales, Pozuela, Hospital de Parapléjicos, etc.) y vierten directamente al río Tajo después de realizar un tratamiento conforme a las exigencias del Confederación Hidrográfica del Tajo.

Una característica del sistema de saneamiento es la necesidad de superar las dificultades orográfica mediante bombeos de las aguas residuales como los siguientes:

- Bombeo del Paseo de la Rosa: formado por dos tornillos de Arquímedes que elevan las aguas del Barrio de Santa Bárbara
- Bombeo del Barco de Pasajes: situado en el paseo del mismo nombre, funciona con dos bombas tipo monocanal
- Bombeo de Azucaica: entró en funcionamiento en 2002 y eleva las aguas residuales del Barrio de Azucaica y del Hospital Psiquiátrico hasta la EDAR de los Lavaderos

### **Estaciones depuradoras**

**EDAR del Polígono:** recoge y trata los vertidos de Polígono Industrial y de la Zona Residencial del Barrio de Santa María de Benquerencia. Es una planta de tratamiento biológico por fangos activos y tiene una capacidad de tratamiento de 10.000 m<sup>3</sup> día (3,65 hm<sup>3</sup> anuales), con un caudal medio de 417 m<sup>3</sup> hora y un caudal máximo de diseño de 750 m<sup>3</sup> hora. Sus principales características técnicas son:

- Línea de agua:
  - Pretratamiento
  - Balsa de homogeneización
  - Reactor biológico 1<sup>a</sup> etapa
  - Decantación primaria
  - Reactor biológico 2<sup>a</sup> etapa
  - Decantación secundaria
- Línea de fangos:
  - Espesamiento
  - Edificio de deshidratación

**EDAR Los Lavaderos:** recoge y trata los vertidos del resto de la ciudad excepto las urbanizaciones de la zona de San Bernardo y las áreas no conectadas al sistema general. Es una planta de tratamiento biológico por lechos bacterianos y tiene una capacidad de tratamiento de 20.000 m<sup>3</sup> día (7,3 hm<sup>3</sup> anuales), con un caudal medio de 833 m<sup>3</sup> hora y un caudal máximo de diseño de 1.333 m<sup>3</sup> hora. Sus principales características son:

- Línea de agua:
  - Pozo de grueso

- Elevación de agua bruta
- Pretratamiento
- Decantación primaria
- Lechos bacterianos
- Decantación secundaria
  - Línea de fangos
- Espesamiento
- Digestión primaria

**EDAR San Bernardo:** tiene aproximadamente una capacidad de tratamiento de apenas 500 m<sup>3</sup>/día. Es del tipo compacta con tratamiento biológico.

## **7.2.2. CONDICIONANTES DE ESTADO Y FUNCIONAMIENTO**

### **Necesidades de mantenimiento y mejora de las infraestructuras actuales**

Los principales problemas que presenta actualmente el sistema de saneamiento son los siguientes:

- Conexiones de vertidos a la red de pluviales
- Áreas de poca o nula pendiente en la Zona Norte del municipio
- Colectores al límite de su capacidad (C/ Jarama, C/ Coronel Baeza)
- Vertidos directos al río Tajo (Zona Olivilla)

La remodelación de estas infraestructuras existentes conllevaría además su adecuación paulatina a la tipología de red que se desea para Toledo –red separativa–.

## **7.2.3. EL DESARROLLO DE LA RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN EN EL POM**

Debido a los importantes crecimientos que este Plan prevé se subraya la necesidad de proponer para los nuevos crecimientos, la tipología de red separativa, que entre otras ventajas, permite minimizar bombeos y diámetros disminuyendo el volumen de tratamiento de las EDAR al mínimo, logrando además que su funcionamiento no sufra las consecuencias de la variabilidad de caudal y de la carga orgánica del mismo, problemas que derivan en la disminución de rendimiento de los procesos de depuración biológica.

De esta manera se plantean en los nuevos desarrollos dos redes independientes para las aguas pluviales y para las fecales.

**RED DE FECALES:**

- En el cuadro adjunto se estiman las necesidades de depuración creadas por los nuevos desarrollos en suelo urbanizable. Para su estimación, partiendo del caudal de suministro de agua potable se ha aplicado un coeficiente de pérdidas de 0,85 . El volumen estimado de aguas negras generadas en Toledo a pleno desarrollo del POM asciende así a los 24,74 Hm<sup>3</sup>/año.
- Este incremento crea la necesidad de construir dos nuevas EDAR que asuman los caudales originados por los PP próximos. Las localizaciones de estas estaciones se señalan en el plano correspondiente la primera de ellas se ubicará al este del casco consolidado, dentro del PP-14. La segunda se situará en el extremos oeste del PP-11 para dar servicio a este nuevo desarrollo industrial; sus características constructivas tendrán en cuenta el carácter preeminentemente industrial de los vertidos que deberá tratar
- Por otro lado las Estaciones Depuradoras existentes deberán ser ampliadas y reforzadas para ser capaces tratar los siguientes nuevos caudales:
  - EDAR POLÍGONO: incremento en 5.000 m<sup>3</sup>/día sobre el caudal actual; depurará las aguas negras generadas en el sector PP-20.
  - NUEVA EDAR POLÍGONO II: Tratará un caudal de 27.000 m<sup>3</sup>/día; depurará las aguas negras generadas en los sectores PP-2 y PP-11 y PP-19
  - EDAR LOS LAVADEROS: Incremento en 12.700 m<sup>3</sup>/día sobre el caudal actual; depurará las aguas negras generadas en los sectores PP-1, PP-3, PP-5, PP-6, PP-16, PP-21, PP-22 y PP-23
  - EDAR SAN BERNARDO: Incremento en 4.500 m<sup>3</sup>/día sobre el caudal actual; depurará las aguas negras generadas en los sectores PP-2 y PP-18
  - NUEVA EDAR LA ALBERQUILLA PP-14: 20.800 m<sup>3</sup>/día

En el cuadro adjunto se detallan estos valores:

**RED DE PLUVIALES:**

En las determinaciones de los correspondientes Planes Parciales relativas a las redes de evacuación de aguas pluviales deberán cumplirse las Normas del Plan Hidrológico del Tajo aprobadas por el Real Decreto 1664/98, de 24 de junio, en particular las siguientes:

- Se conducirán las aguas pluviales de cada subcuenca hasta el cauce público más próximo. Para el dimensionamiento de los colectores de pluviales de cada sector se tendrá en cuenta que deberán ser capaces de transportar el caudal del aguacero de periodo de retorno 5 años dejando una altura libre entre la lámina de agua y la clave del colector del 20% de la altura total del mismo. Así mismo los colectores principales deberán ser capaces de evacuar el aguacero de periodo de retorno 15 años sin entrar en carga. Se propone el método racional descrito en la instrucción 5.2 IC para el cálculo del caudal a desaguar en ambos casos (T=5 y T=15) en función de la intensidad de aguacero y del tiempo de concentración.
- Deberá justificarse al solicitar la autorización de vertido ante el Organismo de Cuenca la tipología de la red de saneamiento que se adopta en función de los riesgos potenciales de las diferentes alternativas para el dominio público hidráulico.
- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento (o previos a la depuradora) limitarán la salida de sólidos, debiendo ser autorizado por el Organismo de Cuenca el dispositivo para tal fin.
- Todos los vertidos a cauces tendrán como mínimo un pretratamiento (con desbaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables. Distinguimos los dos siguientes casos:
  - o En los grandes colectores de aguas pluviales (superficie de cuenca de recogida > 15Ha) previamente a su vertido a cauce se interpondrá en cada uno de ellos un tanque de tormentas que derive las aguas contaminadas de los primeros minutos de lluvia a la red de negras.
  - o En los colectores secundarios (superficie de cuenca de recogida < 15Ha) se interpondrá una cámara de desarenado y desengrasado, así como un dissipador de energía en el punto de vertido.

- Los instrumentos de desarrollo del POM (o la parte de los mismos correspondiente al saneamiento) serán remitidos a la Consejería de Medio Ambiente por el Ayuntamiento con carácter previo a su aprobación para verificar el cumplimiento de las condiciones señaladas anteriormente. A la citada documentación se adjuntará el estudio de los efectos que se puedan provocar aguas debajo de la incorporación de caudales desde la red de pluviales a los arroyos donde evacuen, planteando las actuaciones necesarias para minimizar las afecciones negativas y garantizar la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado. Así mismo, se acreditará la iniciación de la tramitación de la autorización de vertido de dichas aguas pluviales ante la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- En cuanto a la evacuación de las aguas pluviales, deberá tenerse en cuenta que toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar previamente con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Así mismo, se deberá contar con la autorización de vertido del citado Organismo de Cuenca antes de poner en servicio la red de saneamiento de aguas pluviales.

## **7.3.INFRAESTRUCTURAS DE LA RED ELÉCTRICA DE MUY ALTA, ALTA Y MEDIA TENSIÓN**

### **7.3.1.DESCRIPCIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA RED PRINCIPAL**

En el municipio de Toledo, la empresa encargada del abastecimiento y distribución de la energía eléctrica es Iberdrola, S.A. La energía eléctrica suministrada se obtiene de la central térmica de ACECA situada en el término municipal de Villaseca de la Sagra, junto al río Taso. Esta central térmica es propiedad de Iberdrola, S.A y Unión Fenosa, S.A y dispone de dos grupos térmicos de 313,552 MW de potencia unitaria.

#### **La red de alimentación actual**

Desde la central térmica de ACECA se alimentan las dos subestaciones que alimentan al término municipal de Toledo: la ST de Toledo y la ST de Bargas.

Las alimentaciones en 132kV a las 2 subestaciones son mediante las líneas:

- Aceca–Bargas
- Aceca–Toledo
- Bargas–Toledo

La línea Aceca–Castrejón también pasa por el término municipal de Toledo, aunque no alimenta a ninguna de las subestaciones de la ciudad.

### **Las subestaciones**

#### **Subestación de Toledo**

Tiene 3 niveles de tensión: 132kV, 45kV y 20kV. Se alimenta en 132 kV mediante las líneas Aceca–Toledo y Bargas–Toledo. Tiene 4 transformadores:

- T3: 132/45 kV de 40MVA
- T5: 132/45 kV de 40 MVA
- T4: 132/20 kV de 40 MVA
- T6: 132/20 kV de 40 MVA

De esta subestación parten 5 líneas de 45kV para alimentar a otras subestaciones:

- Toledo–Portusa 1
- Toledo–Portusa 2
- Toledo–Sonseca
- Toledo–Villaverde
- Toledo–Yepes

En 20 kV parten 17 líneas para alimentar básicamente a Toledo capital.

#### **Subestación de Bargas**

Tiene 2 niveles de tensión: 132kV y 20kV. Se alimenta en 132 kV mediante las líneas Aceca–Bargas y Bargas–Toledo. Tiene 1 transformador T1: 132/20 kV de 40MVA. De esta subestación parten 7 líneas de 20 kV para alimentar a Toledo capital.

### **Red de distribución de 20kV**

La red de distribución que alimenta a Toledo es de 20kV. La red es mixta: las salidas de las subestaciones son líneas aéreas, que pasan a subterráneo cuando se acercan al núcleo urbano.

Las líneas que salen de las subestaciones tienen la función de “alimentadores”, que llegan a centros de reparto de 20kV y partir de estas salen líneas subterráneas que distribuyen energía a los centros de transformación de la ciudad. En los centros de transformación de Iberdrola se transforma de 20kV a baja tensión.

Las líneas subterráneas están enlazadas entre sí y a su vez enlazan diferentes centros de reparto, formando anillos. En estos anillos están conectados los centros de transformación (tanto de clientes como de Iberdrola).

### **7.3.2. CONDICIONANTES DE ESTADO Y FUNCIONAMIENTO**

#### **Calidad de suministro**

La calidad de suministro del municipio de Toledo ha mejorado progresivamente en los últimos años, como consecuencia de la renovación de las redes subterráneas, automatización y nuevos centros de reparto, cierre de anillos y la construcción de nuevas líneas de 20kV desde las subestaciones.

Los límites reglamentarios establecidos para municipios clasificados como urbanos (por encima de 20.000 clientes) por el RD1955/2000 son de 3 horas de TIEPI imprevisto (Tiempo de interrupción equivalente de potencia instalada). En este caso los valores de TIEPI del municipio de Toledo han estado sensiblemente por debajo del máximo, han sido los siguientes en los últimos años (en horas):

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
<b>TIEPI IMPREVISTO</b>	2,06	1,74	2,20	1,17	0,89	1,06
<b>TIEPI PROGRAMADO</b>	0,20	0,15	0,09	0,07	0,16	0,22
<b>TIEPI TOTAL</b>	<b>2,26</b>	<b>1,89</b>	<b>2,29</b>	<b>1,24</b>	<b>1,05</b>	<b>1,28</b>

Fuente: Iberdrola

### **7.3.3. EL DESARROLLO DE LA RED ELÉCTRICA DE ALTA Y MEDIA TENSIÓN EN EL POM**

Para el cálculo de las necesidades de energía eléctrica para los nuevos desarrollos previstos por el POM de Toledo se han mantenido contactos con la empresa Iberdrola, encargada actualmente del suministro de energía eléctrica al municipio de Toledo.

Se han aplicado las siguientes dotaciones (según nuevo Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión):

Uso industrial	125 W /m <sup>2</sup> c
Uso terciario	100 W /m <sup>2</sup> c
Equipamientos y dotaciones	25 W /m <sup>2</sup> c
Viviendas libres y protegidas (135 m <sup>2</sup> )	9,2 KW/viv
Viviendas protegidas (90-120 m <sup>2</sup> )	5,75 KW/viv
Zonas libres y zonas verdes	0.5 KW/viv

Con estos valores se estima la demanda en media tensión prevista por las nuevas actuaciones en torno a las 374 MVA.

En el cuadro adjunto se detallan los cálculos:

### **Red de alimentación en 45kV y 132kV**

Respecto a las redes de 132 kV existentes se preverán los pasillos necesarios en las zonas de actuación por donde atraviesan las líneas actuales, soterrándolas en las proximidades de las subestaciones compactadas.

En cuanto a las redes de 45kV que salen desde la subestación de Toledo hacia el norte (líneas Toledo–Villaverde, Toledo–Portusa 1 y Toledo–Portusa 2) y hacia el sur (líneas Toledo–Sonseca y Toledo–Yepes) se puede mantener el mismo criterio que con las de muy alta tensión (pasillos+soterrar en las proximidades de ST compacta) u optar por canalizar la totalidad de los tramos afectados por las actuaciones previstas.

Es necesaria una nueva subestación para la cual serán necesarias dos nuevas líneas de alimentación de 132 kV desde la ST Aceca.

### **Subestaciones de transformación a MT**

Para atender a la nueva demanda prevista, va a ser necesario:

- Una nueva subestación en el extremo este del Polígono Industrial (entre sector PP11 y actual polígono industrial) con cuatro transformadores 132/20 kV de 40 MVA y uno de 30 MVA .
- Ampliación de potencia en las subestaciones de Bargas y Toledo en 3×20 MVA para cada una.
- Reubicación o compactación de la ST de Toledo que se encuentra localizada en la futura traza de la penetración Este de la autopista de peaje Madrid–Toledo.

### **Líneas de alimentación de 20 kV**

La demanda prevista crea la necesidad de 26 nuevas líneas de media tensión, seis de las cuales tendrán su origen en la ST de Bargas, once en la ST de Toledo y las restantes en la nueva subestación del Polígono. Se incorporarán canalizadas a los nuevos desarrollos. (Ver plano correspondiente)

En función de los sectores que se desarrollen antes, puede ser necesaria la construcción de líneas aéreas “en precario” por zonas en las que haya que soterrarlas posteriormente (porque se vayan a urbanizar más tarde).

En el plano correspondiente se detalla el trazado de la infraestructura.

## **7.4. INFRAESTRUCTURAS DE GAS NATURAL**

### **7.4.1. DESCRIPCIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA RED PRINCIPAL**

En Toledo existen cuatro estaciones e regulación y medida (ERM) que se alimenta mediante una conducción de 8 pulgadas procedente de Mocejón.

Las cuatro ERM están situadas en las siguientes zonas: Polígono, Santa Bárbara, Casco Antiguo y Azucaica.

La red de distribución está formada por 12.800 metros lineales de conducciones de alta presión (AP), 124.500 metros lineales de media presión (MP) y un total de 5.100 acometidas

### **7.4.2. CONDICIONANTES DE ESTADO Y FUNCIONAMIENTO**

#### **Necesidades de mantenimiento y mejora de las infraestructuras actuales**

La red de gas existente en Toledo es muy reciente. Ha comenzado a introducirse hace pocos años, con lo que aún tiene muchas aplicaciones por cubrir.

Debido a su modernidad se encuentra en perfecto estado de uso.

### **7.4.3. EL DESARROLLO DE LA RED DE GAS NATURAL EN EL POM**

La red de gas debe llegar a todos los nuevos crecimientos que propone el POM de Toledo, tanto industriales como residenciales.

Se estima esta demanda global en torno a los 45.346 m<sup>3</sup>/h. En el cuadro adjunto se detallan las necesidades por planes parciales (PP):

De esta manera se plantea una red ramificada que discurra por los centros de gravedad de los nuevos desarrollos, desde los cuales se distribuirá a través de la red propia de cada actuación. (Ver plano 5.4.B )

## **7.5. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES**

### **7.5.1. DESCRIPCIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA RED PRINCIPAL**

En la actualidad el único operador con autorización administrativa en la Comunidad de Castilla-La Mancha, desde el 1 de junio de 1999, tras el concurso que quedó desierto en 1998, es Telefónica.

Existen además pequeñas actuaciones dispersas por el término municipal de otros operadores, por ejemplo Jazztel.

### **7.5.2. CONDICIONANTES DE ESTADO Y FUNCIONAMIENTO**

Debido a la especial situación en el que se encuentra el sector de las telecomunicaciones, con la liberalización del mercado y la irrupción de nuevas tecnologías y materiales que desbordan los requerimientos clásicos de la telefonía, se ve la necesidad, desde el POM de Toledo, de proponer unas infraestructuras que permitan ofrecer al usuario los servicios y prestaciones demandados adecuándolos a las nuevas tendencias.

Desde este enfoque se ve la necesidad de que los operadores que presten servicio a los nuevos desarrollos ofrezcan alternativas actuales a la ya clásica red portadora convencional de pares de cobre, tales como fibra óptica, HFC (híbrida fibra-coaxial), cable coaxial,...

### **7.5.3. EL DESARROLLO DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES EN EL POM**

La red de telecomunicaciones debe llegar a todos los crecimientos que propone el POM de Toledo, tanto industriales como residenciales. Según criterios de la propia compañía se estima la demanda de líneas para los nuevos crecimientos en 1 línea por cada nueva vivienda y en tres líneas por cada 1000m<sup>2</sup>c de los usos industrial y terciario.

Las infraestructuras propuestas deberán soportar la red portadora correspondiente.

Se plantea una red ramificada que discurra por los centros de gravedad de los nuevos desarrollos, desde los cuales se distribuirá a través de la red propia de cada actuación.

En el plano correspondiente se detalla el trazado de la infraestructura.

## **8. RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES (SG).**

## 8.1. CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA VALORACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

### 8.1.1. CÁLCULO DE COSTE DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (SG) VIARIOS

- Incluye los costes de urbanización de acuerdo a la monetarización señalada en el cuadro de la página siguiente, a partir de unos ratios medios recogidos en proyectos y actuaciones similares.
- Coste medio de urbanización respecto a superficie de viario (107 euros/m<sup>2</sup> espacio viario) si bien en el caso de los viarios de sistemas generales (SG) se detallan en este apartado.
- El resto de los costes de viarios puentes y Túneles se valoran uno a uno de acuerdo a los estándares pormenorizados de la tabla adjunta.

#### **COSTES UNITARIOS DE URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES VIARIOS**

<b>ESTRUCTURAS</b>	€	Criterio repercusión
Estructura metálica (luces de 100 m)	1.328	m2 tablero
Artesa de hormigón (hasta 45 m de luz)	547	m2 tablero
Vigas prefabricadas (hasta 30 m luz)	469	m2 tablero
<b>TÚNEL</b>		
Túnel en roca (sección plataforma 12 m)	14.064	metro lineal túnel
Paso inferior con pantallas y losa (sección 10 m)	10.938	metro lineal túnel
<b>PAVIMENTACIÓN</b>		
viario m2 rehabilitado	30	m2 viario
viario m2 nuevo	107	m2 viario
carretera m2 rehabilitado	40	m2 viario
carretera m2 nuevo	120	m2 viario
alumbrado	95	m lineal viario
saneamiento	164	m lineal viario
Sección 15 (1 carril+ aparlinea+ hacer	515	metro lineal calle
Sección 20	687	metro lineal calle
Sección 30 (mediana ajardinada)	1.011	metro lineal calle
Sección 40 (bulevar)	2.229	metro lineal calle
Peatonal (10 metros con pavimento adoquinado...)	487	metro lineal calle

**Nota: precios de contrata sin IVA**

urbanización de Sector

30,00 €/m2 de urbanización sin sistemas generales

urbanización de campo de golf

6,00 €/m2 de urbanización

### 8.1.2. CÁLCULO DE COSTE DE URBANIZACIÓN DE GRANDES INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Por último se han estimado unos estándares específicos para las grandes infraestructuras cuyo alcance excede del propio de una urbanización, correspondiendo con costes de instalaciones o conexiones exteriores de grandes redes de servicio.

En los costes de urbanización se ha estimado un coste medio de movimiento de tierras que considera unos ámbitos con topografía de tipo medio, en la que es importante el factor de compensación de tierras entre polígonos contiguos o muy próximos entre sí. La asignación de esos valores a las diferentes áreas que pueden darse en Toledo suponen que esa cifra no es un valor cerrado y que tienen un cierto grado de heterogeneidad, compensándose las actuaciones que puedan desarrollarse en las zonas llanas de vega con las de más complicada orografías de las actuaciones situadas al norte de la ciudad.

Respecto a las grandes infraestructuras se han tenido en cuenta los siguientes estándares:

<b>ABASTECIMIENTO AGUA:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Depósitos 250 euros/m<sup>3</sup> (valores obtenidos de depósitos de características semejantes a los propuestos, con una tipología media de 20.000 m<sup>3</sup>, y que está ejecutándose en la actualidad)</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Conducciones entre depósitos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ø350mm</li> <li>Ø800mm</li> <li>Ø600mm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>150 €/m</li> <li>380 €/m</li> <li>250 €/m</li> </ul>
<b>SANEAMIENTO:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tanques de tormentas con un coste unitario de 350.000 euros por unidad</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bombes de residuales a las EDAR: 60.000 euros por bombeo</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliaciones de EDAR: 12.500 euros por cada m<sup>3</sup> de capacidad de tratamiento de aguas</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nueva EDAR: se maneja un ratio de 600 euros/viv a 330 euros habitante lo que supone 13 millones de euros para una nueva EDAR de 20.000 m<sup>3</sup>/día.</li> </ul>		
<b>ENERGÍA ELÉCTRICA:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Subestaciones: 2.000.000 Euros/25 MVA</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Líneas nuevas de media tensión aéreas: 75 euros/m</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Líneas nuevas de media tensión subterráneas: 150 euros/m</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Soterramiento líneas de 132 KV: 1.500 euros/m</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Soterramiento líneas de 45 KV: 300 euros/m</li> </ul>		

## **8.2. RESUMEN DE LOS COSTES DE SISTEMAS GENERALES (SG) DEL POM DE TOLEDO:**

Estos son la totalidad de los costes finales de urbanización de los “**sistemas generales (SG) viarios y de grandes redes de servicios urbanos**” que el POM incorpora en su ordenación estructurante. En el cuadro final se resumen estos costes, independientemente de la asignación económica que realice el Estudio Económico Financiero a cada uno de los ámbitos de planeamiento o a los agentes e instituciones responsables. Esta asignación se detalla pormenorizadamente en el Estudio Económico Financiero, junto con las áreas de Reparto (AR).

### **1. Cálculo de coste de urbanización de los Sistemas Generales (SG) viarios del POM**

En este capítulo se asignan los costes de urbanización y construcción de todos los viarios de Sistemas Generales incluidos en la documentación del Plan con sus viarios, puentes, túneles y la parte proporcional de redes de servicios ya incorporada que discurren por estos viarios.

### **2. Cálculo de coste de urbanización de los Sistemas Generales (SG) infraestructuras de servicios urbanos**

Por último se han considerado los costes globales del esquema de redes de servicios urbanos que se incluyen en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan. Se entiende por ello las grandes conexiones de la ciudad desde el exterior y las redes de conexión entre sectores (S) así como la nueva construcción o ampliación de las instalaciones de cada una de las redes de servicios que son necesarias para toda la ciudad. Para ello se han considerado las unidades y mediciones de estos esquemas de redes relacionándolas a los costes unitarios que han proporcionado las compañías de servicios o de los estándares medios al uso que han sido recogidos en las páginas anteriores.

<b>Coste de urbanización de los Sistemas Generales (SG) viarios del POM</b>	<b>448.852.616</b>
<b><u>Coste de urbanización de los Sistemas Generales (SG) infraestructuras de servicios</u></b>	<b><u>167.885.471</u></b>
<b>Total coste de urbanización de Sistemas Generales (SG)</b>	<b>616.738.087</b>

**ANEXOS.**

## **RESUMEN DEL ESTUDIO HIDRÁULICO DEL RIO TAJO.**

**MEMORIA PARA EL PLAN**

En el Estudio realizado se han definido las zonas de inundación en un tramo del río Tajo de unos 13 kilómetros de longitud, en el entorno de la ciudad de Toledo. Como caudales de cálculo se han considerado el asociado a la máxima crecida ordinaria ( $Q_{MCO}$ ), que determina la zona de dominio público hidráulico, y el de 500 años de período de retorno, que define la zona inundable. El primero de ellos debe producirse en condiciones de régimen natural; es decir, haciendo abstracción de los elementos reguladores del flujo (embalses) existentes en los ríos de la cuenca. En cambio la zona inundable se determina en las condiciones reales existentes, por lo que se debe tener en cuenta el efecto laminador de los embalses de la cuenca.

Para el cálculo de estos caudales se han realizado los siguientes estudios:

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

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

A modo de resumen se consignan en el cuadro siguiente los caudales finalmente adoptados.

Avenida	Caudal ( $m^3/s$ )
Máxima crecida ordinaria	540
T = 100 años	1.730
T = 500 años	2.000

Una vez definidos los caudales de cálculo se ha desarrollado un estudio hidráulico con el objetivo de delimitar las zonas de dominio público hidráulico e inundable del río Tajo en el tramo objeto del presente trabajo.

La metodología que se ha seguido consiste en la construcción de un modelo hidráulico en régimen permanente del río Tajo que recoja adecuadamente las características de su funcionamiento. El modelo se construye utilizando el programa HEC-RAS del U.S. Army Corps of Engineers, que es en esencia una versión evolucionada del conocido HEC-2.

El modelo se ha aplicado en las siguientes hipótesis:

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

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

- la crecida máxima ordinaria se evacua sin problemas por el cauce principal del río, salvo algún desbordamiento localizado de poca importancia.
- avenidas superiores, a partir aproximadamente de los 1.000 m<sup>3</sup>/s, desbordan el cauce principal provocando inundaciones de extensión muy considerable, especialmente en los primeros kilómetros del tramo (parajes de la Alberquilla y Huerta del Ingeniero). Esto es debido fundamentalmente al efecto del remanso provocado por el fuerte estrechamiento de las márgenes que comienza aproximadamente a la altura del puente de Alcántara. Como consecuencia de este remanso se producen aguas arriba calados de inundación importantes, combinados con velocidades de circulación muy bajas. Este efecto es predominante sobre las alteraciones del flujo producidas por puentes y azudes.
- en el caso de la avenida de 500 años de período de retorno los calados sobre la llanura de inundación en los primeros kilómetros del tramo hasta el puente sobre la autovía N-401 (perfiles 14 a 8) son del orden de tres metros o incluso inferiores. Sin embargo, aguas abajo del mencionado puente la llanura de inundación se estrecha considerablemente, lo que se traduce en aumentos apreciables en los calados. Concretamente, en los perfiles 7, 6 y 5 los niveles de avenida se sitúan entre 4 y 5 metros por encima de las cotas del terreno de la llanura de inundación. En estas condiciones la avenida inundaría la estación de ferrocarril y alcanzaría algunos tramos de la vía del AVE Madrid-Toledo, actualmente en construcción.
- aguas abajo del cañón, a la altura del puente de los Parapléjicos, se producen igualmente inundaciones en la margen izquierda pero de mucha menor extensión y calados sobre los terrenos de la margen generalmente inferiores a los dos metros.
- si se pretende reducir la extensión de la zona inundable elevando los terrenos de las márgenes en las áreas de actuación urbanística sería necesario situar la cota de rasante de los viales al nivel de la avenida de 500 años más un cierto resguardo (como mínimo de 50 cm). Esto se traduce en las alturas de terraplén que se muestran en los cuadros adjuntos.

#### ZONA DE AGUAS ARRIBA (PARAJE DE LA ALBERQUILLA)

PERFIL	COTA AGUA	COTA TERRENO	ALTURA	MARGEN	
18	459,80	454,90	5,40	Izquierda	
19	459,75	456,60	3,65	Izquierda	
20	459,60	457,70	2,40	Ambas	
21	459,53	458,80	1,23	Ambas	
22	459,45	456,40	3,55	Izquierda	
23	459,11	456,70	2,91	Izquierda	Autovía N-401
25	459,09	454,65	4,94	Izquierda	
26	459,05	454,75	4,80	Izquierda	Azud Safón

27	459,03	453,90	5,63	Izquierda	
28	459,00	457,95	1,55	Izquierda	Pte. Azarquiél
30	458,08		0,00		Pte. Alcántara

## ZONA DE AGUAS ABAJO (RECINTO FERIAL)

PERFIL	COTA AGUA	COTA TERRENO	ALTURA	MARGEN	
52	444,74	442,35	2,89	Izquierda	
53	444,47	442,90	2,07	Izquierda	Pte. Parapléjicos
54	444,19	443,00	1,69	Izquierda	
55	444,13	443,00	1,63	Izquierda	Molino El Egido
56	444,12	443,00	1,62	Izquierda	
57	444,04	442,70	1,84	Izquierda	
58	443,87	443,40	0,97	Izquierda	

- las velocidades de circulación en la avenida de 500 años en las zonas de actuación son muy bajas (no superan el metro por segundo en la mayoría de los perfiles). Además los períodos de recurrencia de las avenidas que alcancen el pie de esos taludes son muy altos (por encima de los 50 años). Por todo ello las protecciones a establecer en estos terraplenes pueden ser sencillas; se recomienda por ejemplo la colocación de una capa estabilizadora tipo Geoweb, compuesta por una estructura alveolar de polietileno de alta densidad, que puede rellenarse con tierra vegetal con vegetación con lo que se consigue un alto grado de integración ambiental del conjunto. El pie del talud se podría reforzar con protecciones de escollera o gaviones.

**PRIORIDADES DE DESARROLLO  
DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.  
PROGRAMACIÓN Y CONDICIONES DE DESARROLLO.**

**PRIORIDADES DE DESARROLLO DE LOS SECTORES (PP) DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EN SUELO URBANIZABLE. PROGRAMACIÓN Y CONDICIONES DE DESARROLLO.**

<b>PRIMER PERIODO</b>
-----------------------

**P.P.2 Sector Peraleda**

---

Deberá desarrollar sus S.G.internos V-40,V-45,V-46,V-53,V-47,EL-33

Deberá desarrollar sus S.G. externos V-80,V-7.

"Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Cerro de los Palos y su correspondiente tubería de conducción. "
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR de San Bernardo y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Bargas y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

"Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de desarrollo previo de los Sistemas Generales estructurales V-2.
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

**P.P.3 Sector Buenavista Observatorio**

---

Deberá desarrollar sus S.G.internos V-61,V-80

"Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Palomarejos y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR de Los Lavaderos y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).

- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Bargas y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

"Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

#### **P.P.5 Sector Huerta del Rey**

Deberá desarrollar dentro del área de reparto común PP5-13-14 sus S.G.internos V-29,V-30,V-42,V-52 (hasta la traza de la A-42) V-83 (en su traza interior al PP),V-94, EL 13, EC 14 (en la cesión y urbanización de suelo), EL 31

Deberá desarrollar sus S.G. externos adscritos en sus tramos exteriores al sector de los viarios V-27,V-28,V-32 y V-83

"Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Santa Bárbara y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR de Los Lavaderos y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Toledo y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

"Además queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de desarrollo previo mediante su financiación y reforma de los viarios V-27 y V-28 (con sus Puentes), el V-32 (con su túnel)
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la

urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

#### **P.P.6 El Beato**

---

Deberá desarrollar sus S.G.internos de acuerdo al PAU aprobado.

"Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para depósitos, depuración y energía eléctrica de acuerdo a lo reflejado en el PAU Aprobado "

"Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución simultánea por el Ayuntamiento de Toledo mediante Obras Públicas Ordinarias.

#### **P.P.17 Sector La Sisle**

---

Deberá desarrollar su S.G.interno EL-7.

Queda condicionado a la garantía de:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios y de servicios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad reflejados en el PAU aprobado.
- Las obligaciones del desarrollo de las redes de infraestructuras establecidas en el PAU de la Sisle aprobado.
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

## SEGUNDO PERIODO

### **P.P.1 Sector Huerta de Pavón**

---

Deberá desarrollar sus S.G.internos V-1 y EL-36.

"Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Palomarejos y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR Los Lavaderos y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Bargas y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

"Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

### **P.P.4 Regularización parcelación ilegal "Cerro de los Palos"**

---

Deberá desarrollar sus S.G.internos de acuerdo a la MP nº 24 del Actual PGOU de Toledo.

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Cerro de los Palos y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la EDAR propia junto al Cerro de los Palos y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).

- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Bargas y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

#### **P.P.7 Sector Valdecubas**

---

Deberá desarrollar sus S.G.internos V-48,V-49, V-65, V-66,V-69, V-93,EL-37

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de Azucaica y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR Nueva de La Alberquilla y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Toledo y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

#### **P.P.8 Azucaica Sur**

---

Deberá desarrollar sus S.G.internos V-37

Deberá desarrollar su S.G. externo EL-53

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Azucaica y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR Nueva de La Alberquilla y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Toledo y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

En tanto no se desarrollen los sistemas generales V-65 y V-66 deberá realizar sus conexiones viarias con la ciudad a través de la actual carretera de Mocejón

Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

#### **P.P.9 Azucaica Este**

Deberá desarrollar su S.G.interno V-37

"Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Azucaica y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR Nueva de La Alberquilla y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Toledo y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

En tanto no se desarrollen los sistemas generales V-65 y V-66 deberá realizar sus conexiones viarias con la ciudad a través de la actual carretera de Mocejón

"Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
-

- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

#### **P.P.10 Ampliación del polígono Residencial**

---

Deberá desarrollar sus S.G.internos V-59,V-88,V-89,V-90.

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito del Polígono y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR Nueva de La Alberquilla y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST del Polígono Industrial y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

Además queda condicionado a la garantía: de:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

#### **P.P.11 Ampliación del polígono Industrial**

---

Deberá desarrollar sus S.G. internos como refuerzo de la V-54 por acuerdo con el Ministerio de Fomento, V-98, V-99 y V-100, sistema generales de espacios libres EL-52. ,

Deberá desarrollar sus S.G. externos EL 40 y V-92

"Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito del Polígono y su correspondiente tubería de conducción."

- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR del Polígono industrial y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST del Polígono industrial y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector
- La aportación económica proporcional para la conexión a la red de gas y telefónica del Polígono Industrial y sus correspondientes conducciones.

"Queda condicionado a la garantía: de:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

#### **P.P.12 Sector Pinedo**

---

Deberá desarrollar sus S.G.internos V-48, V-65, V-66 ,V-69, V-70,V-71.

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Palomarejos y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR Nueva de La Alberquilla y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Toledo y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

### **P.P.13 Sector La Alberquilla Este**

Deberá desarrollar dentro del área de reparto común PP5-13-14 sus S.G.internos V-50,V-62,V-63 (con su puente),V-64, EL-39

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Santa Bárbara y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR Nueva de La Alberquilla y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Toledo y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

### **P.P.14 Sector La Alberquilla Oeste**

---

Deberá desarrollar dentro del área de reparto común PP5-13-14 sus S.G. internos V-42,V-50,V-51,V-62,V-64,EL-39, EL-49 y la parte proporcional asignada del SG exterior-105.

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Santa Bárbara y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR Nueva de La Alberquilla y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Toledo y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

#### **P.P.15 Sector La Peña-Azucaica**

---

Deberá desarrollar sus S.G.internos V-37,V-42,V-51,V-60,V-63, EL 32.

En tanto no se desarrollen los sistemas generales V-65 y V-66 deberá realizar sus conexiones viarias con la ciudad a través de la actual carretera de Mocejón

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Azucaica y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR Nueva de La Alberquilla y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Toledo y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

Queda condicionado a la garantía: de:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

#### **P.P.16 Sector Buenavista Carrasco**

---

Deberá desarrollar sus S.G.internos V-55,V-67,V-68,V-72,V-73,V-80, EL 43.

Deberá desarrollar su S.G.externo EL 42

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Palomarejos y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR de Los Lavaderos y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Bargas y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

#### **P.P.18 Sector San Bernardo**

---

Deberá desarrollar sus S.G.internos EL-28, V-45, V-47, V-53, V-95, V-96 y el S.G. externo V-1

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Cerro de los Palos y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR de San Bernardo y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Bargas y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

### **P.P.19 Sector Ramabujas**

---

Deberá desarrollar sus S.G.internos V-88, V-90.

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito del Polígono y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR Nueva de La Alberquilla y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST del Polígono Industrial y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al sector.

Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

### **P.P.20 Sector Azucaica-Polígono**

---

Deberá desarrollar sus S.G.internos V-87, V-101, V-102, V-103, V-104 y EL-51

Deberá desarrollar sus S.G.externos de conexión y acceso al sector V-87, V-101, V-102 y V-103

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Azucaica y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR Nueva de La Alberquilla y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Toledo y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
  - de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.
- 

### **P.P. 21 Sector Parque terciario empresarial La Legua Este**

---

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Palomarejos y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR Los Lavaderos y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Bargas y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

"Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

### **P.P. 22 Sector La Legua Norte**

---

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Palomarejos y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR Los Lavaderos y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).

- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Bargas y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

### **P.P. 23 Sector La Abadía**

---

"Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Palomarejos y su correspondiente tubería de conducción."
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR Los Lavaderos y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Bargas y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector

"Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad."
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

**ESTUDIO DE VIABILIDAD PREVIA DE LOS PRINCIPALES  
NUDOS Y ENLACES DE LA RED VIARIA.**

### **ENLACES CON LA ACTUAL RED DE TITULARIDAD ESTATAL Y AUTONÓMICA DENTRO DEL SUELO URBANO Y FUTURO SUELO URBANIZABLE DEL POM:**

Con carácter general, tras la presentación de un Acuerdo el día 23 de febrero de 2006 entre las Administraciones regional y estatal sobre la red de carreteras del Ministerio en Toledo con el objeto de concertar en el futuro con el Ayuntamiento las modificaciones de parte de la red viaria que accede al núcleo urbano de Toledo que deberá concertarse en modificaciones técnicas de los viarios para su posterior paso de titularidad al Ayuntamiento de Toledo.

Dichos viarios se irán incorporando, a lo largo del periodo de vigencia del POM tras su transformación en vías urbanas y posterior cesión al Ayuntamiento, preferentemente como vías de sistemas generales, siendo hasta ese momento suelos rústicos de protección de infraestructuras de titularidad estatal o autonómica en cada caso. Se reseñan en este informe con un asterisco

#### **ROTONDA DE LA CIRCUNVALACIÓN DE BUENAVISTA JUNTO A LA CALLE BELGICA**

Se incorporará la solución del Ministerio de Fomento consistente en una rotonda central de trazado urbano de acuerdo a la propuesta en estudio con solución a nivel.

#### **CONEXIONES BYPASS BUENAVISTA (V-81).**

Es necesario conectar un lado y otro de la Variante N-401, por lo que se propone la ejecución de un puente por encima de la N-401, y una nueva glorieta que da salida a esta carretera. Analizadas las cotas existentes se considera viable la ejecución de un "sistema de pesas", incorporando al mismo la glorieta existente del lado oeste. No obstante será posible una solución conjunta con la anterior rotonda de acuerdo a la propuesta global del Ministerio de Fomento.

#### **CONEXIÓN BUENAVISTA OBSERVATORIO y CARRASCO DEHESA DE BUENAVISTA (V-80).**

Se realizará una conexión con la carretera de circunvalación N-401 de acuerdo a la propuesta global del Ministerio de Fomento con carácter urbano.

#### **LA LEGUA VISTA-HERMOSA CON CARRASCO. (conexión V-55-56-57)**

Se realizará una conexión mediante una rotonda a nivel sobre la traza de la Antigua carretera formando un carácter urbano y se completará con un sistema de rotondas o

sistema de Pesas, recogiendo la solución del proyecto de Acceso Oeste a Toledo de la Autovía de Castilla La Mancha que permita la conexión entre barrios y el acceso a la antigua carretera de Avila .

#### **CONEXIÓN BYPASS-CTRA. ÁVILA-PERALEDA. (V-80)**

Estudiada la topografía del terreno, se considera viable la ejecución del puente sobre el Río Tajo y su conexión a las glorietas indicadas en los planos. La longitud del puente es de 150 metros, con una pendiente de carácter urbano que conecten los barrios.

#### **NORTE VEGA BAJA (V-2)**

El desarrollo en detalle del Nudo Norte de la zona de la Vega Baja, se realiza en detalle, en el Proyecto de Urbanización del OPO 45 del POM y en concreto en el desarrollo del Plan Especial incluido en este ámbito, con el desarrollo de una rotonda alargada de carácter urbano

#### **NUDO ROTOR (V-82)**

Se propone el acondicionamiento con carácter urbano de la nueva rotonda de acceso a la autopista AP-41 cuyo trazado se adecuará según los trazados urbanos derivados del acuerdo del día 23 de febrero de 2006 entre las Administraciones regional y estatal sobre la red de carreteras del Ministerio en Toledo.

#### **PUENTE DE AZARQUIEL, NUEVA PLATAFORMA PUERTA DE TOLEDO (V-27-28)**

El nudo se caracteriza por el paso del metro ligero sobre las dos glorietas, en los extremos del puente que cruza el río Tajo, y el desdoblamiento del tablero del puente existente. Para encauzar el tráfico en la dirección de salida de Toledo se propone una glorieta partida, que da prioridad a esta dirección y restringe el ingreso de automóviles al centro de la ciudad. Ambas glorietas deberán estar semaforizadas, con prioridad de paso para el transporte público.

#### **TÚNEL DE AZARQUIEL A AVDA. DE LA CAVA (V-23)**

En el túnel frente al espacio urbano delante de la Puerta de Bisagra, se recoge según el trazado propuesto en el estudio complementario de movilidad territorial y urbanística de la empresa ETT. Se plantea una conexión directa a la futura zona de parking bajo la

calzada del paseo de Merchán compatible con el proyecto de peatonalización en superficie de toda esta zona.

#### **PUENTE GALIANA-SANTA BARBARA (V-32)**

Se plantea la conexión de las dos glorietas a un lado u otro de la línea del AVE, mediante un túnel. La diferencia de cotas existente entre dichas glorietas, y la cota de balasto, permiten una diferencia de alturas entre la rasante del Ave y la rasante del Túnel de 8 metros, siendo posible la ejecución del túnel. Se ha de tener en cuenta que la glorieta cercana al río Tajo se encuentra en una zona inundable, por lo que se tiene que subir su cota de acuerdo al estudio hidráulico complementario al POM.

#### **UNIÓN V-90 CON N-401 (V-20)**

La vía de circunvalación, que conecta los PP 10, 19 y 11, se conecta a la Autovía de Los Viñedos. No se puede acometer de forma directa por lo que se conectará en el nudo más alejado de Toledo, en dirección a la Urbanización Los Viñedos (Término municipal de Nambroca), mediante una glorieta. El desarrollo de la carretera hasta la glorieta de conexión tiene un trazado en planta paralelo a la Autovía.

#### **LA ALBERQUILLA-CASA DE CAMPO (V-51)**

Para realizar la conexión de las dos glorietas del vial V-51, se propone la ejecución de un Túnel por debajo de la línea del AVE y la carretera N-400. La diferencia de cotas existente entre las glorietas y la rasante del túnel, se tiene un vial de acceso al túnel con pendiente del 7%, siendo viable la ejecución del mismo.

#### **CONEXIÓN AZUCAIA (V-50)**

Para realizar la conexión de las dos glorietas existentes en el vial V-63, se propone la ejecución de un puente sobre de la línea del AVE y la N-400, con una altura entre rasantes de 10 metros.

#### **ACCESO PENETRACIÓN ESTE-POLÍGONO (V-85)**

Para realizar la conexión de las glorietas del vial V-85, se propone la ejecución de un puente sobre la línea del AVE. Las cotas existentes permiten una altura libre entre la rasante de balasto y la rasante del puente de 8 metros.

La glorieta del vial V-85 más cercana al río Tajo se encuentra en una zona inundable, debiendo tenerse en cuenta su inundabilidad, para la ejecución de la misma de acuerdo al estudio hidráulico complementario del POM

#### **AVENIDA DEL RÍO GUADARRAMA (V-87)**

Se propone la ejecución de un puente por encima del Río Tajo y de la línea del AVE, para la ejecución del vial V-87. Se debe tener en cuenta que el vial existente, V-59 tiene una sección de 5 metros, siendo estrecha para la ejecución del vial de proyecto, por lo que habrá de ser ampliado para permitir el paso del puente y los accesos a las parcelas colindantes.

#### **ROTONDA URBANA DE AZUCAICA (V-101)**

Se propone la ejecución de una rotonda urbana a nivel en la intersección de llegada de la Autopista de Peaje AP-41 con el vial V-101 de acceso a Azucaica. El trazado será preferentemente de una rotonda partida, con semáforos e iluminación. El resto del tramo urbano se deberá adecuar al Acuerdo entre las Administraciones regional y estatal sobre la red de carreteras del Ministerio en Toledo y en concreto al convenio de cesión de viales a firmar entre el Ministerio de Fomento, el Ayuntamiento y la Concesionaria de la Autopista.

**ESTUDIO DE MOVILIDAD PARA PERSONAS CON  
MOVILIDAD REDUCIDA**

## **1. LA MOVILIDAD PEATONAL EN TOLEDO EN LA ACTUALIDAD.**

Se recoge en esta introducción el análisis de la movilidad peatonal en Toledo que, de manera general afecta a todos los peatones discapacitados o no. Posteriormente se distingue en los siguientes apartados las determinaciones específicas para personas con discapacidad que han de cumplir los proyectos que el POM recoge (listado 1 y 2).

Aunque no existen datos cuantitativos que indiquen exactamente qué porcentaje de los viajes internos de Toledo se realiza a pie, parece claro que existe un intenso uso peatonal de sus calles, especialmente en los desplazamientos a nivel de barrio y entre algunos sectores de la ciudad como el casco histórico, el ensanche y el barrio de Sta Bárbara. Los barrios de polígono de Sta María de Benquerencia y Azucaica se encuentran localizados a una distancia del centro que dificulta las relaciones a pie con el centro tradicional de Toledo o con su ensanche, pero por otro lado, especialmente el polígono de Sta María, tiene una entidad tanto en superficie como en población (17.000 habitantes en el año 1998) como para que un elevado porcentaje de los desplazamientos tenga carácter interno.

El peso de los desplazamientos peatonales es característico de ciudades españolas, pues el modelo urbanístico y la evolución del sistema de transportes ha conducido a densidades más altas y, por tanto, a una accesibilidad peatonal superior a la que existe en las ciudades europeas de una urbanización más dispersa. Los datos obtenidos de las encuestas de movilidad de ciudades medias (entre 150.000 y 300.000 habitantes) indican que entre un 45% y un 55% del total de sus viajes se realiza a pie.

Desgraciadamente, no existen estudios sobre ciudades menores, más que las de algunas situadas en las áreas metropolitanas de las principales ciudades, pero en estos casos la estructura de la movilidad está totalmente distorsionada por la atracción que ejerce la metrópoli. No es este el caso de Toledo, que, por el contrario, cumple una clara función como centro de servicios y atrae a población de su alfoz.

El peso de los desplazamientos peatonales parece estar, sin embargo, perdiendo peso en la mayor parte de las ciudades españolas, hecho que se explica por diversos factores entre los que se encuentra, principalmente, el incremento de las tasas de motorización y el cambio en el modelo de urbanización. El desarrollo de las áreas residenciales de baja densidad han incidido en la pérdida de las dimensiones peatonales de la urbanización, incrementando las distancias a recorrer, lo que se traduce necesariamente en la mayor demanda de los desplazamientos motorizados. La

consecuencia ha sido en un enorme incremento del papel del automóvil en detrimento, sobre todo, del número de desplazamientos peatonales.

En la ciudad de Toledo estas áreas de urbanismo extensivo o de baja densidad se localizan en algunos sectores de borde de la ciudad actual y especialmente en los barrios de Buenavista y polígono de Sta María. Respecto a la tasa de motorización, Toledo presenta una tasa elevada para un entorno urbano de 426 veh/1.000 habitantes, similar a la media nacional y por encima de muchas ciudades medias, pero aun por debajo de la media europea (460 veh/1.000 km).

## 2. PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES

### 1. Una ciudad disgregada.

Toledo muestra desde el punto de vista de la movilidad una estructura urbanística compleja al estar dividida en diferentes piezas urbanas –casco histórico, ensanche, Sta. Bárbara, Azucaica, polígono de Sta María– que parecen haber crecido de una manera independiente y aislada, sin un esquema vertebrador coherente. Sí esta organización espacial es complicada para los desplazamientos internos de la ciudad en general, lo es aun mayor para los desplazamientos peatonales, en particular para las personas con movilidad reducida, ya que en algunos casos sólo el factor distancia imposibilita que las relaciones entre las distintas partes de la ciudad se lleven a cabo andando

El caso más extremo es el del barrio Polígono de Sta María, distanciado en varios kilómetros de la ciudad histórica y de su ensanche y conectado a la misma por la N-400, desdoblada hasta el polígono, y separada por el nudo de conexión de las autovías n-401 y futura autovía de los Viñedos y autovía de Castilla-La Mancha, que se convierte en una barrera prácticamente infranqueable para el peatón. El río Tajo, que también se debe cruzar para acceder a la ciudad histórica, parece una nimiedad frente a las barreras infraestructurales con las que se encuentra el caminante. Esta pieza urbana acoge en la actualidad al 25% de la población de Toledo.

El ensanche se desarrolla al pie de la ciudad histórica, constreñido por los brazos del meandro del río sobre el que se asienta Toledo. Esta disposición ha incidido en la estructura su red viaria, favoreciendo las de orientación norte-sur con centro en el casco histórico y eludiendo las de orientación este-oeste que quedarían limitadas por el río. El barrio de Sta Bárbara –7.500 habitantes–, separado del centro histórico por el río Tajo, es un barrio enmarcado por el sur por una abrupta topografía y por el norte por las infraestructuras viarias. Cerrado en si mismo, depende funcionalmente del centro y su ensanche, pero las conexiones peatonales están poco resueltas.

Estos tres piezas urbanas – casco histórico, ensanche y Sta Bárbara– se localizan dentro de un radio inferior a los 3 km con centro en la glorieta de Reconquista, lo que representa tiempos de acceso máximos de entorno a 30 minutos. Es cierto que la topografía de algunos sectores de la ciudad incrementa el tiempo real de estos desplazamientos, especialmente en las relaciones con el casco histórico y algunos barrios del ensanche, pero en algunos casos estos han sido superados con infraestructuras de comunicación vertical –escaleras mecánicas desde la glorieta de Reconquista–.

Con el nuevo Palacio de Congresos se va a poder acceder en ascensor, a través del aparcamiento, desde la plataforma de Safont hasta una cota superior próxima a la plaza de Zocodover. De esta manera se va a poner acceder con más facilidad para las sillas de ruedas entre estas dos plataformas.

## **2. Los factores geográficos: las barreras orográficas e hidrográficas.**

Toledo se origina apoyada en un relieve elevado rodeado por el río Tajo en tres de sus flancos. Esta ubicación dificulta el crecimiento de la ciudad cuyo ensanche acaba extendiéndose por la zona de vega enmarcada por el meandro del Tajo. Incluso aquí los barrios del este deben ascender por las laderas de relieves secundarios formando el viario de Cardenal Tavera y Marques de Mingorría una especie de divisoria de aguas de dirección norte –sur a partir del cual descienden, a este y oeste, los barrios de Covachuelas, San Lázaro, San Antón y Obras Públicas hasta cotas próximas al río. Por el norte, el barrio de Buenavista también se encarama por las laderas que desde la vega ascienden hacia los relieves que bordean el valle del Tajo por el norte.

El centro de la vega está ocupada por los barrios de Avda de Europa, Palomarejos, Sta Teresa y los Bloques, que suman en conjunto más del 50% de la población del ensanche. Estos barrios se desarrollan sobre un terreno absolutamente llano, idóneo para el desplazamiento peatonal. Es aquí donde se centran la mayor parte de los proyectos de remodelación de calles con la ampliación de aceras (listado 1) que van a suponer una mejora sustancial para las personas con discapacidad. En este sector se sitúa también los suelos vacantes de la Antigua Fábrica de Armas liberados a finales de los noventa. Esta zona llana de la ciudad acoge algunos equipamientos de rango supramunicipal como la residencia sanitaria de la seguridad social y el ambulatorio, situados sobre la Avda de Barber.

En particular en el entorno de parapléjicos el POM ha previsto la accesibilidad con el nuevo puente de Parapléjicos que desdobra sus zonas peatonales y con la introducción de una condición expresa de urbanización accesible en los desarrollos urbanísticos del entorno.

El río Tajo es la principal barrera natural que rodea a Toledo y la separa de los barrios exteriores de Sta Bárbara y Polígono de Sta María en la zona este. El Puente de Azarquiel es el principal enlace, compartido por vehículos y peatones. En el POM se plantea su remodelación (V-27) y se recoge el proyecto del desdoblamiento de este puente (V-28) con una amplia plataforma para desplazamientos peatonales y en

transporte Público (tranvía de piso bajo) que van a mejorar el paso del río para las personas con movilidad reducida.

Existe además un itinerario peatonal por el Puente de Alcántara que enlaza Sta Bárbara con la ciudad histórica. Aguas arriba el nuevo puente de Alcántara es utilizado también por vehículos y peatones pero su localización le aleja de los accesos directos entre este barrio exterior y la centralidad de la ciudad. Por el oeste, el cruce del Tajo sigue un esquema similar. El Puente de la Cava comunica la zona interior del meandro sobre el que se asienta Toledo con la vertiente contraria permitiendo el paso de vehículos y peatones.

### 3. DIAGNÓSTICO

Las secciones anteriores introducen información acerca de los desplazamientos peatonales en el municipio y en particular respecto a los problemas que se encuentran las personas con movilidad reducida y como éstos pueden verse influenciados por características como la topografía, densidad de población y relación espacial entre las áreas residenciales. En el siguiente capítulo se expone una relación más detallada de las oportunidades y problemas para los movimientos peatonales, incluyéndose algunos ejemplos.

#### 1. Oportunidades

##### *Distancias*

Con excepción del barrio Polígono de Sta María, la mayoría de los residentes (casi 50.000) del municipio viven en zonas compactas del casco histórico, el ensanche y el barrio de Santa Bárbara. La distancia entre el límite urbano de los barrios de Santa Bárbara y Buenavista (en línea recta) es de aproximadamente 4km. Ejemplos de otras distancias (en línea recta) son:

**Tabla 1 Distancias medias entre los principales barrios**

Origen	Destinación	Distancia (km)
Santa Bárbara (Calle Arroyo)	Plaza Zocodover	1,5
Palomarejos (Residencia Seguridad Social)	Plaza de Zocodover	1,75
Universidad (entrada)	Buenavista (Centro Comercial)	1,25

Claramente las distancias reales en los itinerarios que realizan los peatones no son tan directos, pero está claro que muchos desplazamientos en el casco antiguo, el ensanche y el barrio de Santa María se pueden realizar a pie; un desplazamiento andando que cubre 2km se puede realizar en un máximo de 25-30 minutos.

El barrio del Polígono de Santa María también ofrece posibilidades para realizar desplazamientos internos caminando. La distancia entre sus límites urbanos es hoy en día de aproximadamente 2km en dirección este-oeste y 1.75 km en dirección norte-sur.

#### Zonas llanas

Un sector de la ciudad se desarrolla en la zona de la vega, sobre terrenos absolutamente llanos y, por consiguiente, con condiciones físicas muy favorables para el desplazamiento a pie. Esta zona engloba a los barrios de Avenida de Europa, Palomarejos, Santa Teresa, Los Bloques y los suelos de la Antigua Fabrica de Armas que están sujetos a programas de reurbanización en los próximos años. En la actualidad reside en esta zona llana el 50% de la población de la ciudad central de Toledo.

Este programa de reurbanización de viales va a permitir ampliar el espacios para el peatón y las personas con problemas de discapacidad y resolver los cruces y enlaces en zonas ya consolidadas que todavía no han sido adaptados a estas personas.

#### Infraestructura de comunicación vertical

Las barreras topográficas más extremas incluyen la diferencia en altitud entre el casco antiguo y el ensanche de la ciudad. Sirva como ejemplo la diferencia que existe entre la Calle Alfonso y el centro del casco antiguo, unos 50 metros aproximadamente. Para facilitar los desplazamientos a pie entre el barrio histórico y el ensanche se han construido unas escaleras mecánicas desde la glorieta de la Reconquista hasta la subida de la Granja – existe además una propuesta para construir una segunda escalera mecánica desde el futuro Palacio de Congresos hasta la zona este del casco antiguo. Junto a esta última se van a construir ascensores en el Futuro Palacio desde la costa inferior hasta el paseo del Miradero. También se le va a dotar de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida que se van a reservar en el mismo y que van a resolver el aparcamiento y el remonte de estas personas de manera accesible.

#### Infraestructura peatonal en los nuevos barrios

El diseño de los viarios en los nuevos barrios del ensanche (e.j. Buenavista, Avenida de Europa, Santa Teresa) y el Polígono de Santa María ha incorporado infraestructuras con buenas características para permitir una cómoda marcha a pie. Entre ellas se pueden incluir:

Aceras anchas

Pasos de cebras sobre “lomos”

Cruces con rampa y cambio de pavimento para invidentes

Espacios peatonales

Incorporación de mobiliario urbano y vegetación

#### Infraestructura peatonal en zonas recientemente reurbanizadas

En algunos viarios que se han reurbanizado recientemente, el diseño también ha tenido en cuenta mejoras para favorecer el desplazamiento a pie y en muchos otros las medidas necesarias de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

#### Parques y zonas verdes

Los parques y zonas verdes ofrecen zonas de paso exclusivas para peatones. Por ejemplo, el Parque de las tres Culturas permite conectar directamente el barrio de Palomarejos y la Avenida de Europa, conexión que no es posible para los movimientos de vehículos para los que el parque actúa como barrera. Además, el paseo peatonal que atraviesa el parque de Nara en el barrio de Buenavista conecta un área de equipamientos con las zonas residenciales. En el barrio del Polígono de Santa María existen muchas zonas peatonales, en algunos casos sobredimensionadas, pero con el problema de que no llegan a formar una auténtica red de itinerarios, sino que quedan rotas por edificaciones o por viarios para vehículos que rompen su continuidad.

## **2. Problemas**

#### Distancias de recorridos

Si exceptuamos el sector urbano compacto que forman los barrios de casco antiguo, ensanche y barrio de Santa Bárbara, el desarrollo urbanístico disgregado del municipio tiene como consecuencia la necesidad de desplazamientos muy largos que no son apropiados para realizar andando. Aproximadamente una cuarta parte de la población (17.000 habitantes) del municipio reside en el barrio del Polígono de Santa María, que debe mantener una relación intensa con servicios situados en el casco antiguo, a más de 6km.

#### Topografía

La topografía en algunas zonas de la ciudad incrementa el tiempo real de desplazamientos tanto a pie como en otros modos. El Río Tajo representa una barrera significativa, especialmente entre el casco antiguo y los barrios al este de la ciudad, especialmente Santa Bárbara. Actualmente, hay tres puntos para cruzar el río: Puente de Azarquiel, Puente de Alcántara (solo peatones), y Puente Nuevo de Alcántara. Por el oeste los puntos de cruce se sitúan en el Puente de la Cava y el Puente de San Martín. Se van a mejorar algunos de ellos con ampliaciones que permitan una mejor movilidad para discapacitados y se incrementan las conexiones en el río con nuevos puentes. Se va a permitir una permeabilización mayor de los recorridos en los nuevos puentes con aceras amplias y accesibles para las personas con movilidad reducida.

El casco antiguo junto con otros barrios del ensanche y los barrios de Santa Bárbara y el Polígono de Santa María se caracterizan por los cambios en el nivel del terreno. En el ensanche, hay pendientes fuertes en los barrios de Buenavista, Avenida de Europa Sur, San Lázaro y Las Covachuelas, reduciendo por ello la atracción para los desplazamientos a pie. En el barrio de Polígono de Santa María hay una diferencia de hasta a 50 metros entre la Avenida de Río Tajo (N-400) y las zonas residenciales del límite urbano sur, existiendo desniveles similares en el barrio de Buenavista. El desnivel entre la altitud del casco antiguo y el ensanche disuade los desplazamientos al casco antiguo andando, no solo por la diferencia de altura, sino también por consiguiente necesidad de utilizar un número limitado de accesos, normalmente indirectos (siguen las curvas de nivel).

#### Intensidad de tráfico

La intensidad elevada de tráfico es un factor que no favorece los desplazamientos a pie. Entre los efectos derivados de esta intensidad hay que señalar, en primer lugar, los impactos medio ambientales del tráfico como la contaminación atmosférica y el ruido. Un segundo aspecto es la seguridad vial, que es particularmente relevante entre una serie de grupos de residentes como los niños, los mayores y la población con dificultades de movilidad. Un consecuencia directa de una elevada intensidad de tráfico es la dificultad para cruzar un viario. Se necesita utilizar pasos especialmente definidos, lo que conlleva muchas veces un desplazamiento extra por la necesidad de desviarse hasta el punto de cruce o una espera en el mismo.

La mayoría de los viarios de la red principal (nivel 1) del municipio tienen un elevado nivel de vehículos motorizados. En esta primera red se incluyen viarios como:

- Avenida de Madrid
- Avenida de Europa
- Avenida de Portugal
- Avenida de Barber
- Avenida de la Reconquista
- Calle Alfonso V
- Ronda de Granada
- Paseo de la Rosa

Como la mayor parte de estos viarios siguen una estructura radial hacia el Centro Histórico, estos viarios funcionan más como barreras para los movimientos entre los diferentes barrios que entre los barrios y el centro. una excepción es la N-400 y su conexión con la N-401, que constituya un gran barrera para los desplazamientos a pie entre los barrios del polígono de Santa María y Santa Bárbara. En particular en los viarios de remodelación se van a revisar las vallas, barreras, medianas etc que

supongan algún tipo de impedimento para los peatones en general y para las personas con movilidad reducida en particular.

#### Velocidad de tráfico

Las consecuencias de la velocidad elevada del tráfico son similares a las derivadas de la intensidad, pero incrementándose los aspectos relacionados con la seguridad vial. En general, dentro del casco antiguo, el ensanche y el barrio de Santa Bárbara, el diseño y la intensidad de tráfico de las calle principales no permite velocidades altas. Las excepciones son algunas secciones de la red viaria en la zona norte de Buenavista –por el ancho generoso de las calles y la existencia de pendientes fuertes– y el Paseo de la Rosa en Santa Bárbara por su peculiar diseño. La velocidad aumenta las dificultades para cruzar las calles, incluso en los puntos de paso controlados por semáforos.

En este sentido la introducción de pasos con lomos de asno, en los cruces más conflictivos, permitirá el templado de tráfico que disminuya la velocidad a niveles más adecuados lo que supone una mayor seguridad para peatones y discapacitados.

#### Funciones conflictivos de las calles

Las barreras que resultan de intensidad y velocidad de tráfico están relacionadas con la funcionalidad de los viarios. Las calles principales tienen la función de maximizar los flujos del tráfico en la ciudad en una manera eficiente. Existe un claro conflicto entre la necesidad de promover cruces de paso y otras medidas para favorecer al peatón, y aquellas destinadas a mejorar la fluidez del tráfico rodado. Este problema se agrava ya que la mayoría de las calles principales funcionan también como ejes peatones principales, bien porque coinciden con los itinerarios más directos o porque capitalizan la mayor parte de servicios y equipamientos que pueden atraer al peatón.

#### Diseño incorrecto del viario

El diseño incorrecto del viario genera condiciones poco satisfactorias para el peatón y para las personas con movilidad reducida. A continuación se enumeran algunos ejemplos de problemas asociadas un diseño incorrecto:

- Desequilibrio en la sección
- Distribución inadecuada
- Pavimentos anchos
- Aceras estrechas
- Medianas (algunas veces de verja) que no permiten cruzar por la calle
- Falta de cruces
- Mal emplazamiento de cruces
- Cruces inapropiadas y/o inseguros
- Falta de cruces con rampas y cambios de pavimento para invidentes
- Distribución de la señalización

- Mal emplazamiento de plazas de aparcamiento
- Desviaciones para cruzar la calle, especialmente a los cruces principales
- Discontinuidad de itinerarios (por consiguiente de calles, edificios, otras barreras, o simplemente la falta)
- Emplazamiento de paradas de autobuses

#### Gestión incorrecta del viario

Además, la gestión incorrecta del viario incrementa las dificultades para los peatones y las personas con movilidad reducida. Los problemas incluyen:

- Distribución de mobiliario urbano, vegetación y usos en la vía pública
- Mal estado de aceras (superficies rotos, basura, etc)
- Aparcamiento ilegal, sobre todo en cruces y aceras
- Falta de mantenimiento de espacios públicos

#### Glorietas y cruces principales

Las glorietsas de gran tamaño y los cruces más importantes también ofrecen problemas para la continuidad en los desplazamientos peatonales y más en particular para las personas con movilidad reducida. En algunos casos se necesitan dos fases de cruce con esperas y desviaciones inaceptables. En algunas intersecciones no existen pasos de cruce para todos los ramales que confluyen; un ejemplo se sitúa en la Plaza de Colón.

#### Barreras físicas

Además de la estructura del viario, existen una serie de barreras que impiden la continuidad de los recorridos peatonales y que incluyen edificios o grandes equipamientos. Ejemplos de ello son la Escuela de Educación Física que obliga a realizar un desvío importante entre la Plaza de Colón y la Avenida de Europa y el barrio de San Antón.

## **4. MOVILIDAD DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA EN EL POM**

Para garantizar la adecuada movilidad y accesibilidad de las personas con discapacidad en la ciudad de Toledo, en el marco de desarrollo de este Plan de Ordenación Municipal, se deberán tener en cuenta lo especificado en este capítulo y su aplicación a todos los proyectos de desarrollo tanto de proyectos de urbanización como en operaciones de remodelación de viarios. En todos estos casos se deberá cumplir desde el punto de vista de la legislación específica:

- La Ley 1/1994, de 24 de mayo de Castilla – La Mancha, en particular en lo relativo a accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas (art.16).
- Decreto 158/1.997 de 2 de diciembre. Código de Accesibilidad de Castilla – La Mancha, en particular en lo relativo al Anexo.

Las *condiciones de accesibilidad de las personas de movilidad reducida a los equipamientos, dotaciones y servicios públicos* deben garantizarse por aplicación de esta legislación específica y de lo relativo a las normas urbanísticas del POM.

El *estudio sistemático de las pendientes longitudinales y del mobiliario urbano* con objeto de garantizar la accesibilidad para personas con movilidad reducida no es objeto del POM sino de sus instrumentos de desarrollo en suelo urbano y urbanizable que deberán determinar la Ordenación detallada definitiva (OD) y en especial de los proyectos de urbanización.

Se considera que la determinación de las perfiles longitudinales de los viarios (art 63.b. y 95.2.a. del RP) son propias del Plan Parcial de desarrollo en suelo urbanizable (art 63.b.) o de los planeamiento de desarrollo en suelo urbano (95.2.a. del RP) y más específicamente de lo correspondientes proyectos de urbanización (art 101.A.3. del RP).

Del mismo modo son elementos de detalle la señalización pública que son determinaciones propias del Proyecto de Urbanización (Capítulo 8.1.2. de las Normas urbanísticas del POMT Art. 358 y siguientes)

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones a nivel de diagnóstico el POM ha propuesto por un lado dos grupos de intervenciones de calles:

- La adaptación de los itinerarios y de secciones de calles actuales, de acuerdo a los esquemas recogidos en el estudio de Movilidad territorial y urbanístico del POM ( ver Listado 1) y
- La propuesta de nuevas secciones de calles en los nuevos desarrollos que se recogen en el Anexo de esta memoria del POM, estandarizando las secciones tipo. (ver Listado 2)

## **5. DISPOSICIONES SOBRE LA ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA EN EL POM**

En particular se ha tener en cuenta tanto en los desarrollos propuestos en estos proyectos de remodelación como de obra nueva que se realicen en el término municipal las siguientes determinaciones de cara a garantizar la accesibilidad de las Personas con movilidad reducida:

- **Instrumentos de planeamiento, urbanización y obras:**

1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano, según establece el Artículo 4.1 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.
2. Los criterios básicos que se establecen en la legislación antes reseñada se deberán recoger en los instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen, así como en los Proyectos de Urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones, no pudiendo ser aprobados en caso de incumplimiento de aquéllos.
3. Se consideran elementos de urbanización: la pavimentación, encintado de aceras, las redes de distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, la jardinería, las redes de saneamiento y distribución de aguas y cualesquiera otras que se realicen en las vías públicas para ejecutar el planeamiento urbanístico.
4. Los elementos de urbanización no podrán originar obstáculos que impidan la libertad de movimientos de las personas con limitaciones y movilidad reducida. Asimismo el mobiliario urbano deberá situarse de forma que sea accesible y pueda ser utilizado por todos los ciudadanos, especialmente para aquellos que tengan su movilidad reducida, y no constituyan un obstáculo para el tránsito.
5. Durante el período de ejecución de obras en la vía pública, los Ayuntamientos y en su caso las empresas responsables de su realización, velarán porque se interrumpa el menor tiempo posible su accesibilidad, así como por señalar y proteger adecuadamente de los peligros que para los ciudadanos y en especial los afectados de alguna limitación, pueda generarles la ejecución de la obra.
6. Los pliegos de condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a lo dispuesto en la Ley y en este Decreto.
7. Todo proyecto de obra deberá contener las prescripciones necesarias para garantizar las condiciones de accesibilidad previstas en este Decreto.

- **Adaptación de viarios, parques y espacios públicos:**

8. Las vías públicas, parques y otros espacios de uso público existentes y, además, las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano se adaptarán gradualmente en la forma que determina la Ley 1/1994 y el presente Decreto.
9. A los efectos que establece el apartado anterior, el Ayuntamiento ha elaborado en el POM un Programa Específico (listado 1) de actuación para adaptar las vías públicas y demás espacios de uso público a las normas establecidas por el Decreto 158/1.997 de 2 de diciembre. Código de Accesibilidad de Castilla – La Mancha. Este Programa Específico contiene mínimo un inventario de los espacios objeto de adaptación.

10. Los itinerarios públicos o privados de uso comunitario, destinados al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones, deberán diseñarse garantizando la existencia de un paso libre de cualquier obstáculo, con una anchura tal que permita, como mínimo, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas. Los vados, isletas y pasos de peatones de estos itinerarios deberán diseñarse con una anchura mínima que permita el tránsito de dos personas en sillas de ruedas.
11. Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales se salvarán mediante rampas que no alcanzarán grados de inclinación superiores al 6% y su anchura deberá permitir, como mínimo, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas.
12. En los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles o vías de circulación, los bordillos deberán rebajarse al nivel del pavimento o se levantará la calzada a la altura de los bordillos.
13. Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán duros, antideslizantes y sin resaltes, y en ellos deberán enrasarse las rejillas, registros, protecciones de alcorques y otros de naturaleza análoga. Se utilizarán bandas de textura y color diferenciado para señalar los accesos a otros itinerarios o a edificios y servicios públicos.
14. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización, que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se diseñarán y dispondrán de forma que no entorpezcan la circulación, y puedan ser usados con la máxima comodidad y seguridad. Singularmente los semáforos contarán con un sistema de señalización sonora para indicar el cambio de luz.
15. Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos u otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles para todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculo para el tránsito.
16. Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran en un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas y otros análogos, se realizarán evitando que se constituyan en obstáculos.
17. Reglamentariamente se determinarán las características técnicas propias de los itinerarios peatonales, vados, escaleras, pasos de peatones, rampas, parques y jardines, mobiliario urbano y señalización para su adecuación a los criterios de la presente Ley.
18. Se entiende por itinerario aquel ámbito o espacio de paso que permita un recorrido urbanizado continuo que relaciona y permite acceder a los diferentes espacios de uso público y edificaciones del entorno.

19. Una vía pública o tramo de la misma se considera accesible si cumple las siguientes condiciones:
- Constituye un itinerario accesible de peatones, o mixto de peatones y vehículos, según los requerimientos del apartado 1.1. del Anexo 1.
  - Los elementos de urbanización de este itinerario son accesibles según el apartado 1.2 del Anexo 1.
  - El mobiliario urbano de este itinerario es accesible según el apartado 1.3 del Anexo 1.
20. Un espacio de uso público se considera accesible si reúne las siguientes condiciones de accesibilidad:
- Disponer de un itinerario accesible que permita un recorrido por el interior del mismo, y el acceso a los elementos singulares del espacio y a los servicios higiénicos, según las prescripciones recogidas en la legislación vigente
  - Los elementos de urbanización del citado itinerario son accesibles según las prescripciones recogidas en la legislación vigente
  - El mobiliario urbano es accesible según las prescripciones recogidas en la legislación vigente
21. El diseño y trazado de los recorridos de uso público o comunitario destinados al tránsito de peatones se realiza mediante itinerarios de peatones que resulten accesibles en las condiciones establecidas recogidas en la legislación vigente.
22. Podrán quedar exentos de lo previsto en el apartado anterior aquellos itinerarios que tengan alternativas, y cuyo coste de ejecución como accesible sea superior en más de un 50% al coste como no accesible.
23. Se puede admitir la sustitución de itinerario de peatones accesible por un itinerario mixto accesible en aquellos tramos en que el coste de ejecución del itinerario de peatones accesible supere en más de un 50% el coste de un itinerario mixto accesible. En los puntos de conexión entre ambos itinerarios se ha de poder estacionar un vehículo en el espacio equivalente al de una plaza de estacionamiento accesible, en las condiciones previstas en la legislación vigente.
24. La previsión de itinerarios accesibles en cascos urbanos de valor histórico-artístico y en lugares naturales protegidos puede admitir soluciones alternativas siempre que el proyecto sea aprobado por el organismo competente en esta materia.
25. La comunicación vertical entre espacios de uso público se realiza como mínimo con rampas o ascensores accesibles.
26. Las escaleras de uso público, como elementos utilizables por determinadas personas con limitaciones, han de ser accesibles en las condiciones recogidas en la legislación vigente.
27. En cada espacio público accesible, como mínimo un elemento del mobiliario urbano para cada uso diferenciado ha de ser accesible en las condiciones recogidas en la legislación vigente.

28. El itinerario de aproximación a estos elementos de mobiliario ha de ser accesible en las condiciones recogidas en la legislación vigente.
29. Han de señalizarse permanentemente con el símbolo internacional de accesibilidad, de forma que sean fácilmente visibles:
- Los itinerarios de peatones accesibles, cuando haya otros alternativos no accesibles.
  - Los itinerarios mixtos de peatones y vehículos accesibles, cuando haya otros alternativos no accesibles.
  - Las plazas de estacionamiento accesibles.
  - Los servicios higiénicos accesibles.
  - Los elementos de mobiliario urbano accesibles que por su uso o destino precisen señalización.
  - Las paradas de transporte público accesible.
30. El símbolo internacional de accesibilidad, indicador de la no existencia de barreras arquitectónicas o de comunicación, se instalará en todos los transportes públicos que tengan esta característica, así como en los edificios de uso público, siempre y cuando no se perjudique el valor cultural de un inmueble.

## **6. ESTACIONAMIENTOS PARA LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA EN EL POM**

- **Plazas de estacionamiento y aparcamientos**
1. En las zonas que se creen para estacionamiento de vehículos ligeros, deberá reservarse, como mínimo, una plaza de cada 50 ó fracción, destinada a vehículos que transporten a personas con movilidad reducida permanente. Dicha plaza tendrá unas dimensiones mínimas de 5 por 3,60 metros y se situará tan cerca como sea posible de los accesos peatonales. Estas plazas estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducidas.
  2. Los garajes o aparcamientos de uso público con más de una planta serán, al menos, practicables y, en caso de que sea necesaria la instalación de un ascensor, su cabina, y las puertas de entrada serán practicables para personas que utilicen sillas de ruedas y, en general, con movilidad reducida, y estará colocado lo más cerca posible de los espacios reservados.
  3. Los estacionamientos se consideran accesibles cuando reúnen las condiciones recogidas en la legislación vigente.
  4. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros el Ayuntamiento reservará, permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos para viandantes, plazas accesibles debidamente señalizadas para vehículos que

- transporten a personas con movilidad reducida.
5. El número de plazas a reservar, con las características citadas, será como mínimo de una plaza cada 50 o fracción.
  6. Se reservarán plazas de aparcamiento a personas con movilidad reducida en:
    - Aparcamientos en vías públicas en las zonas delimitadas por el planeamiento urbanístico como zonas de aparcamiento.
    - Garajes y aparcamientos públicos, que no estén al servicio de un edificio de uso público.
  7. El Ayuntamiento, como norma general, reservarán plazas en vías y lugares estratégicos de los centros urbanos, de manera que favorezca a las personas con movilidad reducida el acceso a su vivienda, centros de trabajo, administrativos, educativos, recreativos sanitarios y culturales. Esta reserva se podrá realizar a petición de un usuario concreto.
  8. Las zonas de estacionamiento deben tener un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

**Listado 1. Estudio de movilidad del POM para personas con movilidad reducida. Varios existentes a incorporar en el programa municipal para su remodelación y mejora de la movilidad para personas con movilidad reducida (según las secciones del Estudio de Movilidad del POM de Toledo).**

Denominación	Tipo de Actuación incluida en el POM
1. Prolongación de Ronda de Buenavista	Remodelación Vía existente
2. Ronda de Buenavista	Remodelación Vía existente
3. Avenida de Portugal (tramo Norte)	Remodelación Vía existente
4. Avenida de Portugal (tramo Sur)	Remodelación Vía existente
5. Calle Zaragoza	Remodelación Vía existente
6. Calle Corpus Christi	Remodelación Vía existente
7. Calle Cuenca	Remodelación Vía existente
8. Calle Segovia	Remodelación Vía existente
9. Calle División Azul (tramo Oeste)	Remodelación Vía existente
10. Calle División Azul	Remodelación Vía existente
11. Calle Duque de Ahumada	Remodelación Vía existente
12. Calle Bruselas	Remodelación Vía existente
13. Calle Barcelona (tramo Norte)	Remodelación Vía existente
14. Calle Barcelona (tramo Sur)	Remodelación Vía existente
15. Calle Gante (tramo Oeste)	Remodelación Vía existente
16. Calle Gante (tramo Este)	Remodelación Vía existente
17. Avenida de Europa (tramo Norte)	Remodelación Vía existente

18.	Avenida de Europa (tramo Sur)	Remodelación Vía existente
19.	Avenida de Barber	Remodelación Vía existente
20.	Calle de Duque de Lerma (tramo Oeste)	Remodelación Vía existente
21.	Travesía de Maestros Espaderos	Remodelación Vía existente
22.	Avenida de Maestros Espaderos	Remodelación Vía existente
23.	Calle Cartucheros (tramo Norte)	Remodelación Vía existente
24.	Calle Cartucheros (tramo Sur)	Remodelación Vía existente
25.	Avenida de Carlos III (tramo Oeste)	Remodelación Vía existente
26.	Bulevar de Vega Baja	Remodelación Vía existente
27.	Avenida de México (tramo Sur)	Remodelación Vía existente
28.	Avenida de México (tramo Norte)	Remodelación Vía existente
29.	Calle de Illescas	Remodelación Vía existente
30.	Avenida de Reconquista	Remodelación Vía existente
31.	Avenida de Carlos III (tramo Oeste)	Remodelación Vía existente
32.	Calle Alfonso VI	Remodelación Vía existente
33.	Calle Cardenal Tavera (tramo Sur)	Remodelación Vía existente
34.	Calle Cardenal Tavera (tramo Norte)	Remodelación Vía existente
35.	Calle Marques de Medigorria	Remodelación Vía existente
36.	Calle de Duque de Lerma (tramo Este)	Remodelación Vía existente
37.	Avenida de General Villalba Riquelme	Remodelación Vía existente
38.	Avenida de Santa Bárbara (tramo interior)	Remodelación Vía existente
39.	Calle Esparteros (Tramo Oeste)	Remodelación Vía existente
40.	Calle Esparteros (Tramo Este)	Remodelación Vía existente
41.	Avenida de Santa Bárbara (tramo exterior)	Remodelación Vía existente
42.	Avenida de Río Guadarrama	Remodelación Vía existente
43.	Avenida de Boladiez.	Remodelación Vía existente

**Listado 2. Estudio de movilidad del POM para personas con movilidad reducida. Clasificación de los viarios de Sistemas Generales a ejecutar por el POM, clasificados según los tipos de intervención.**

	<b>Denominación</b>	<b>Rango y situación</b>	<b>Tipo de Actuación incluida en el POM</b>
V-1	Carretera de Albarreal de Tajo	General existente	Ampliación o Reforma
V-2	Puente Vega Baja-Peraleda	General existente	Ampliación o Reforma
V-3	Avenida de Buenavista	General en proyecto	Mantenimiento
V-4	Conexión Avda. Buenavista - Ctra. Ávila	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-5	Bulevar Vega Baja	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-6	Prolongación Avda. Carlos III	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-7	Puente Universidad-Peraleda	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-8	Avda. de Barber	General existente	Reforma
V-9	Avda. de Mas del Ribero Norte	General existente	Ampliación o Reforma
V-10	Avda. Carlos III Oeste	General en proyecto	Ampliación o Reforma
V-11	General Villalba Riquelme	General existente	Remodelación Vía existente
V-12	Avda. Carlos III Este	General existente	Ampliación o Reforma
V-13	Avda. de Mas del Ribero Sur	General existente	Ampliación o Reforma
V-14	Avenida de Santa Bárbara_Ronda Arroyo-Avenida Cabrahigos	General existente	Remodelación Vía existente
V-15	Prolongación C/Dinamarca	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-16	Avda. de Europa	General existente	Remodelación Vía existente
V-17	Travesía elevada Parque Tres Culturas	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-18	Viario transición Avdas. Madrid y Europa	General existente	Ampliación o Reforma
V-19	Eje Avda. Madrid-calle París	General en proyecto	Nuevo Trazado

	<b>Denominación</b>	<b>Rango y situación</b>	<b>Tipo de Actuación incluida en el POM</b>
V-20	Unión NU-11 con N-401	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-21	Prolongación Avda. Barber	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-22	Avda. de Madrid-Tavera-Mendigorría	General existente	Remodelación Vía existente
V-23	Túnel de Azarquiel a Avda. de la Cava	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-24	Eje Arroyo Aserradero	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-25	Nueva calle del Salto del Caballo	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-26	Avda. de Castilla-La Mancha	General existente	Ampliación o Reforma
V-27	Puente de Azarquiel	General existente	Remodelación Vía existente
V-28	Nueva Plataforma Puerta de Toledo	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-29	Nueva calle Huerta del Rey	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-30	Paseo de Galiana	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-31	Paseo de La Rosa	General existente	Mantenimiento
V-32	Puente Galiana - Sta. Bárbara	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-33	Avda. de Sta. Bárbara	General existente	Remodelación Vía existente
V-34	Avenida de la Fuente del Moro	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-35	Vía de conexión Zona de Contacto - Sta. Bárbara	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-36	Eje central de la Zona de Contacto	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-37	Eje Azucaica Sur	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-38	N-400 en Polígono	General existente	Remodelación Vía existente
V-39	Avda. Boladiez	General existente	Mantenimiento
V-40	Conexión V-2 hacia sur. Carretera Peraleda	General en proyecto	Ampliación o Reforma

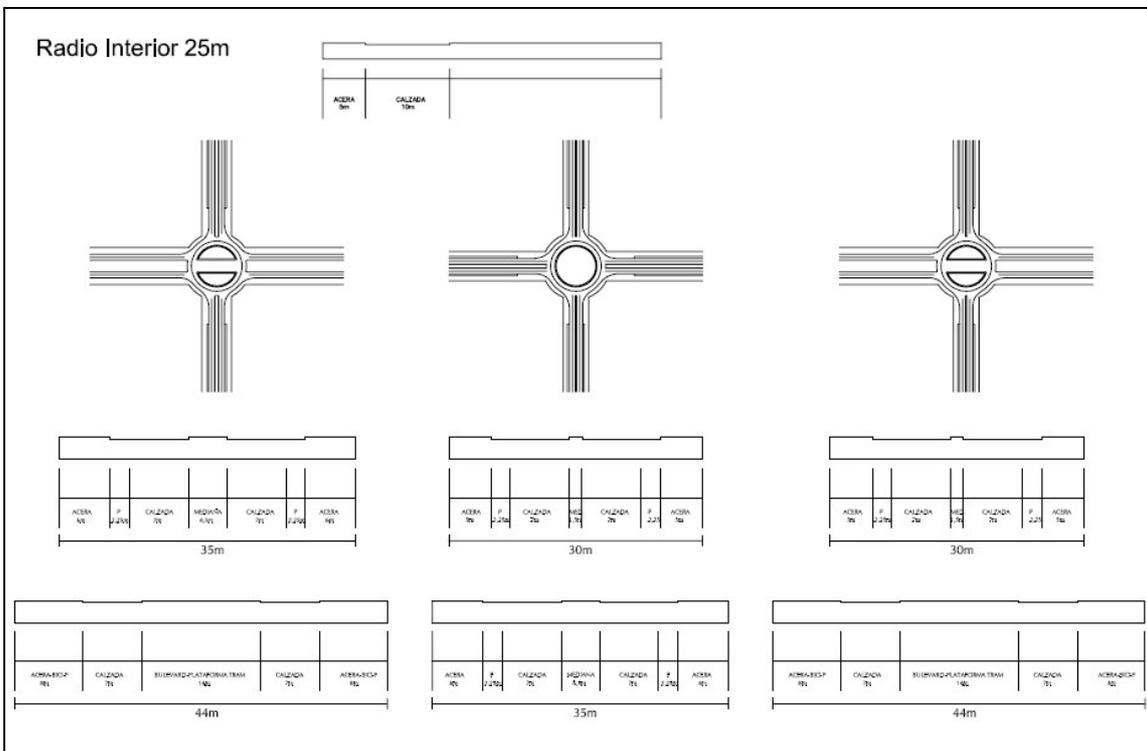
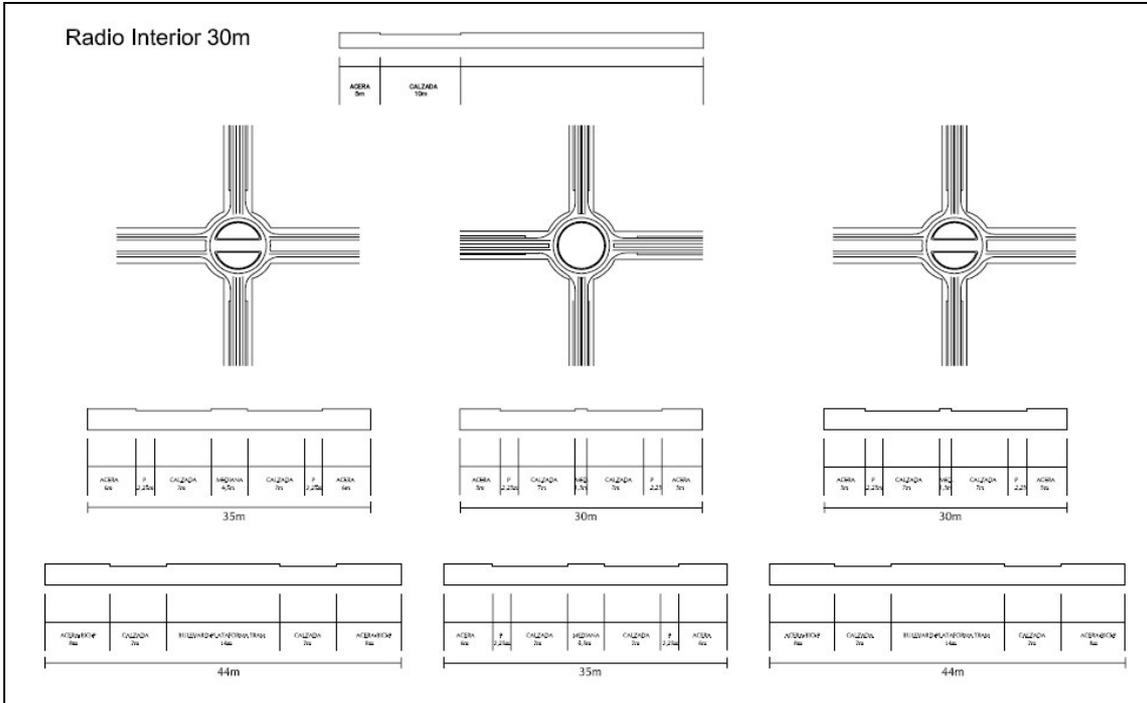
	<b>Denominación</b>	<b>Rango y situación</b>	<b>Tipo de Actuación incluida en el POM</b>
V-41	Intersección ronda de Juanelo-circunvalación	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-42	Paseo Sta. Bárbara-Azucaica	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-43	Avenida de Portugal	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-44	Rotonda Ronda de Juanelo	General existente	Nuevo Trazado
V-45	Carretera Navalpino-Navahermosa	General en proyecto	Ampliación o Reforma
V-46	Paseo Peraleda-Universidad-Parapléjicos	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-47	Vía de borde Peraleda-Parapléjicos	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-48	Vía distribuidora Pinedo-Azucaica Norte	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-49	Conexión Pinedo-Azucaica Norte	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-50	Eje Huerta del Ingeniero-La Alberquilla	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-51	La Alberquilla-Casa de Campo	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-52	Bulevar Estación del AVE	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-53	Peraleda-Campo de Golf	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-54	Acceso Este al Polígono	General existente	Ampliación o Reforma
V-55	Eje norte Buenavista Carrasco	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-56	La Legua-Vistahermosa	General existente	Mantenimiento
V-57	Carrasco	General existente	Mantenimiento
V-58	Tarpeya	General en proyecto	Ampliación o Reforma
V-59	Avenida de río Guadarrama	General existente	Remodelación Vía existente
V-60	Vía de borde 1-Casa de Campo	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-61	Vía interior de Buenavista-Beatriz	General nuevo	Nuevo Trazado

	<b>Denominación</b>	<b>Rango y situación</b>	<b>Tipo de Actuación incluida en el POM</b>
V-62	Vía de borde 2	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-63	Conexión Azucaica VE-50	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-64	Eje central Alberquilla	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-65	Vía de servicio Azucaica	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-66	Vía de servicio Valdecubas	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-67	Vía borde Carrasco Este	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-68	Vía de Borde Carrasco norte	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-69	Vía borde de Valdecubas	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-70	Vía borde Este de Pinedo	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-71	Vía borde parque de Pinedo	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-72	Vía borde de Carrasco Oeste	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-73	Eje interior de Carrasco	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-74	Nueva calle A - Vega Baja 2	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-75	Nueva calle B - Vega Baja 2	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-76	Avda. de México Oeste	General existente	Ampliación o Reforma
V-77	Avda. de México Este	General existente	Ampliación o Reforma
V-78	Prolongación Avda. Maestros Espaderos	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-79	Calle del Camino del Molinero	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-80	Conexión bypass-Ctra. Ávila-Peraleda	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-81	Conexiones Bypass/Buenavista	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-82	Nudo Rotor	General existente	Ampliación o Reforma

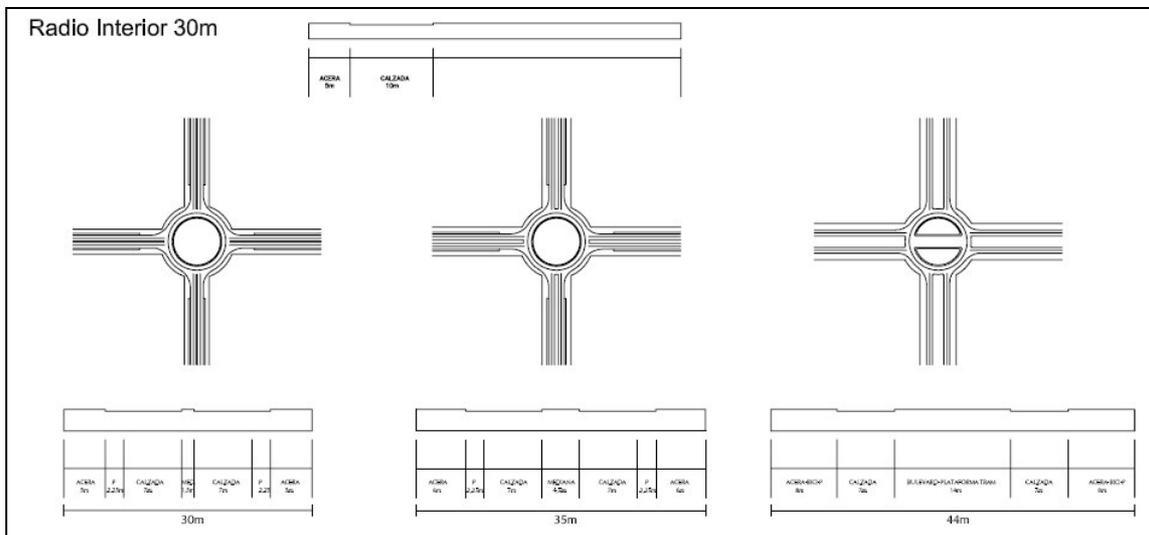
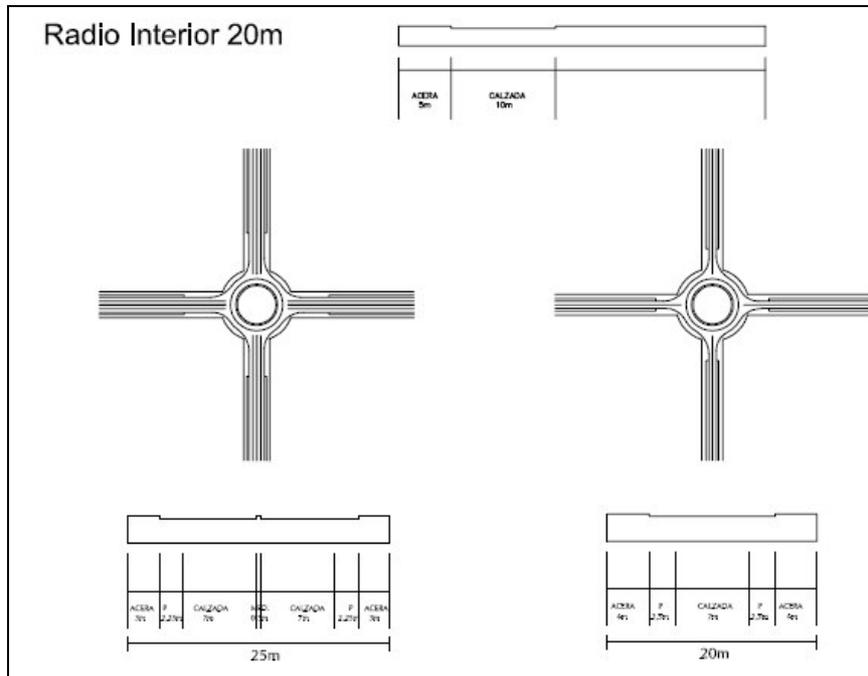
	<b>Denominación</b>	<b>Rango y situación</b>	<b>Tipo de Actuación incluida en el POM</b>
V-83	Puente de la Huerta del Rey	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-84	Puente Sta. Bárbara-Polígono	General en proyecto	Ampliación o Reforma
V-85	Acceso Penetración Este - Polígono	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-86	Nudo Norte Vega Baja	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-87	Conexión Azucaica Polígono industrial	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-88	Eje interior Sur del Polígono residencial	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-89	Avenida de Estenilla	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-90	Vía de Borde sur del polígono residencial	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-91	Nuevo acceso este a Monte Sión 2	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-92	Conexión sur del polígono industrial	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-93	Valdecubas-Azucaica Centro	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-94	Eje Interior Huerta del Rey-Estación	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-95	Eje Interior de San Bernardo	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-96	Vía de Borde de San Bernardo	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-97	Eje de acceso Montesión Circunvalación Sur	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-98	Eje interior del nuevo Pol. industrial	General en proyecto	Ampliación o Reforma
V-99	Acceso sur del nuevo Pol. industrial	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-100	Acceso a autopista del nuevo Pol. industrial	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-101	Eje central del sector Azucaica-Polígono	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-102	Vía borde sur del sector Azucaica-Polígono	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-103	Vía Borde Oeste del sector Azucaica-Polígono	General en proyecto	Nuevo Trazado

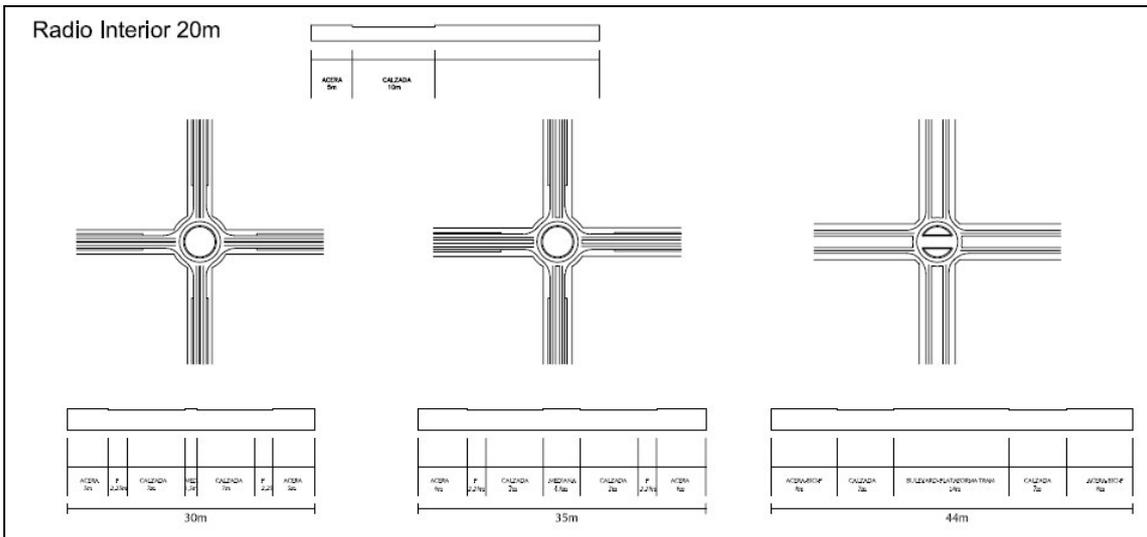
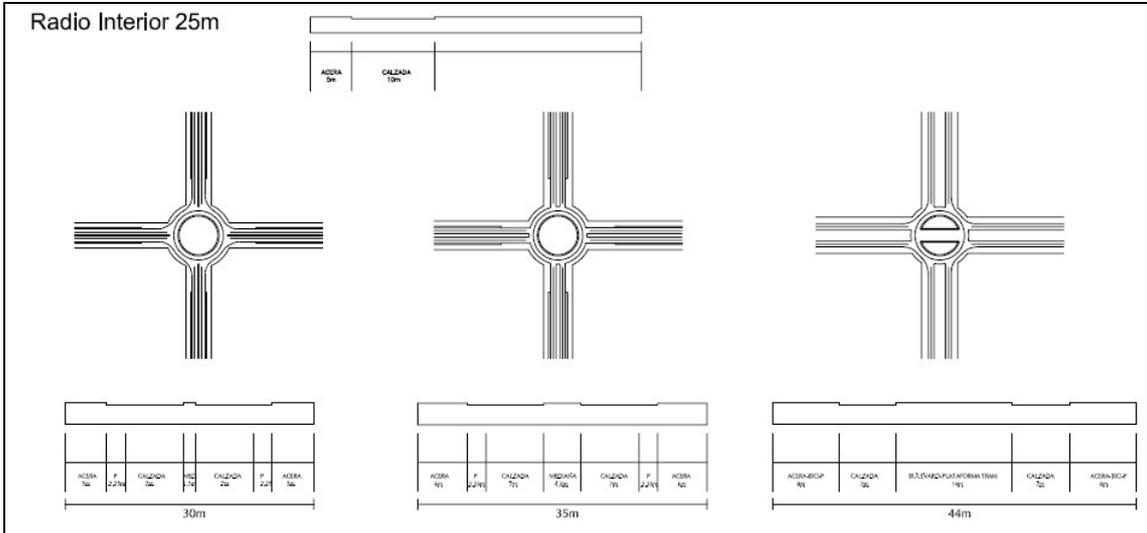
	<b>Denominación</b>	<b>Rango y situación</b>	<b>Tipo de Actuación incluida en el POM</b>
V-104	Eje transversal del sector Azucaica-Polígono	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-105	Conexión peatonal y carril Bici Sta.Bárbara Polígono	General en proyecto	Nuevo Trazado
V-106	Via de acceso al antiguo vertedero	General en proyecto	Ampliación o Reforma
V-107	Eje de acceso a la Legua Este	General en proyecto	Nuevo Trazado

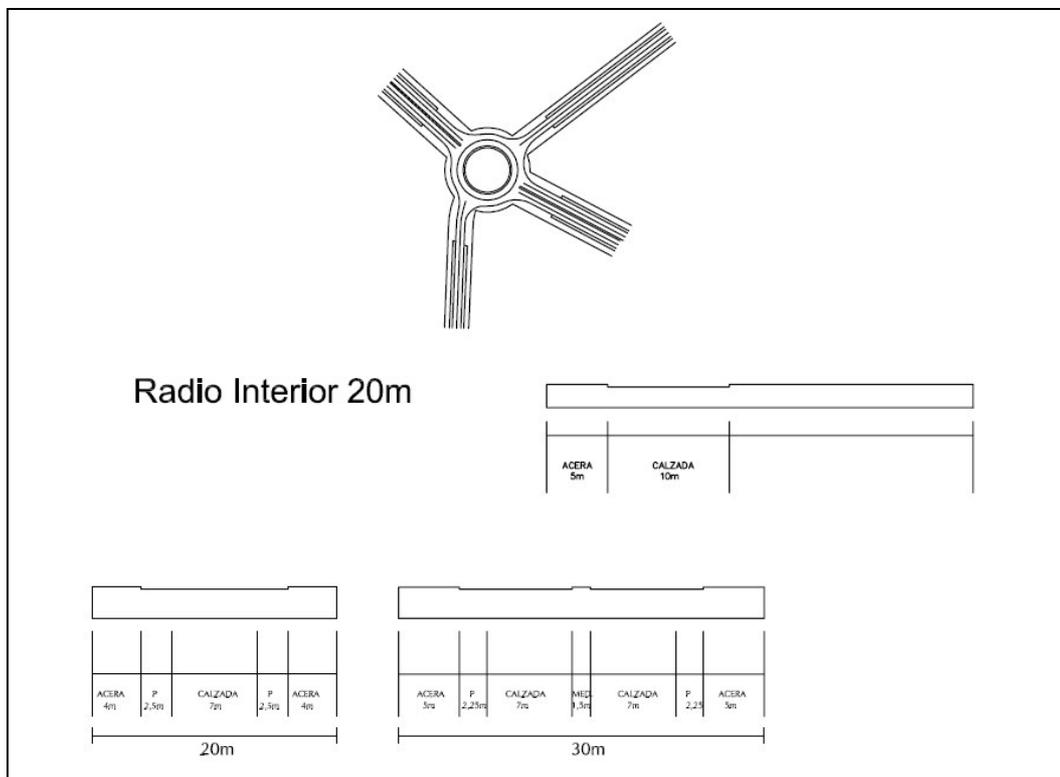
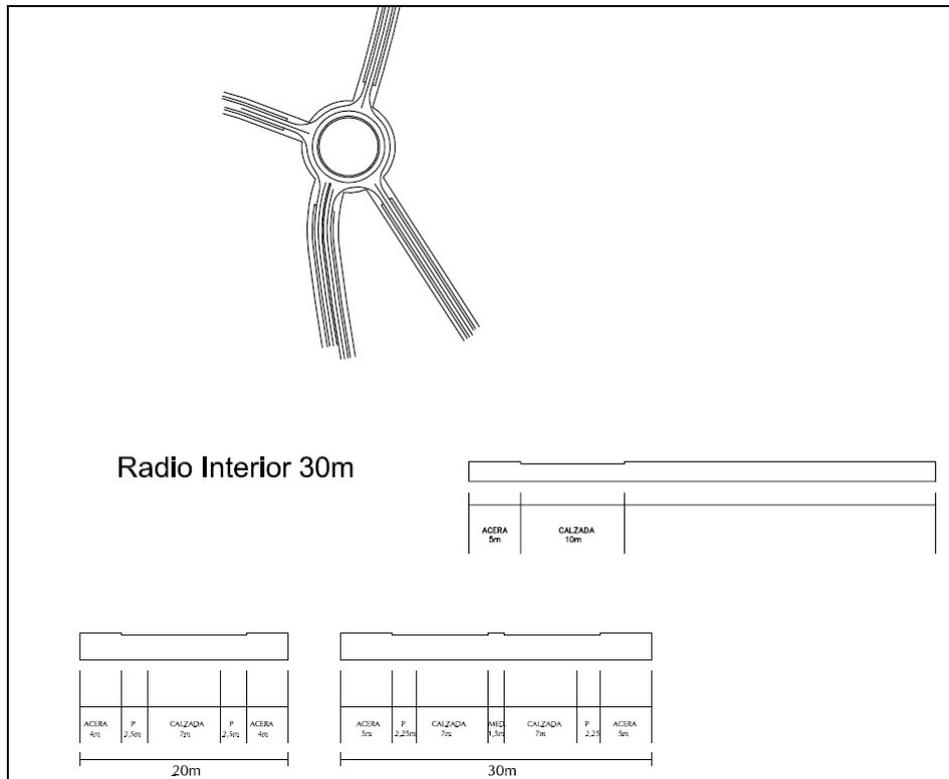
**ESTUDIO DE INTERSECCIONES Y GLORIETAS URBANAS  
TIPO ENTRE VIARIOS TIPO DEL POM.**

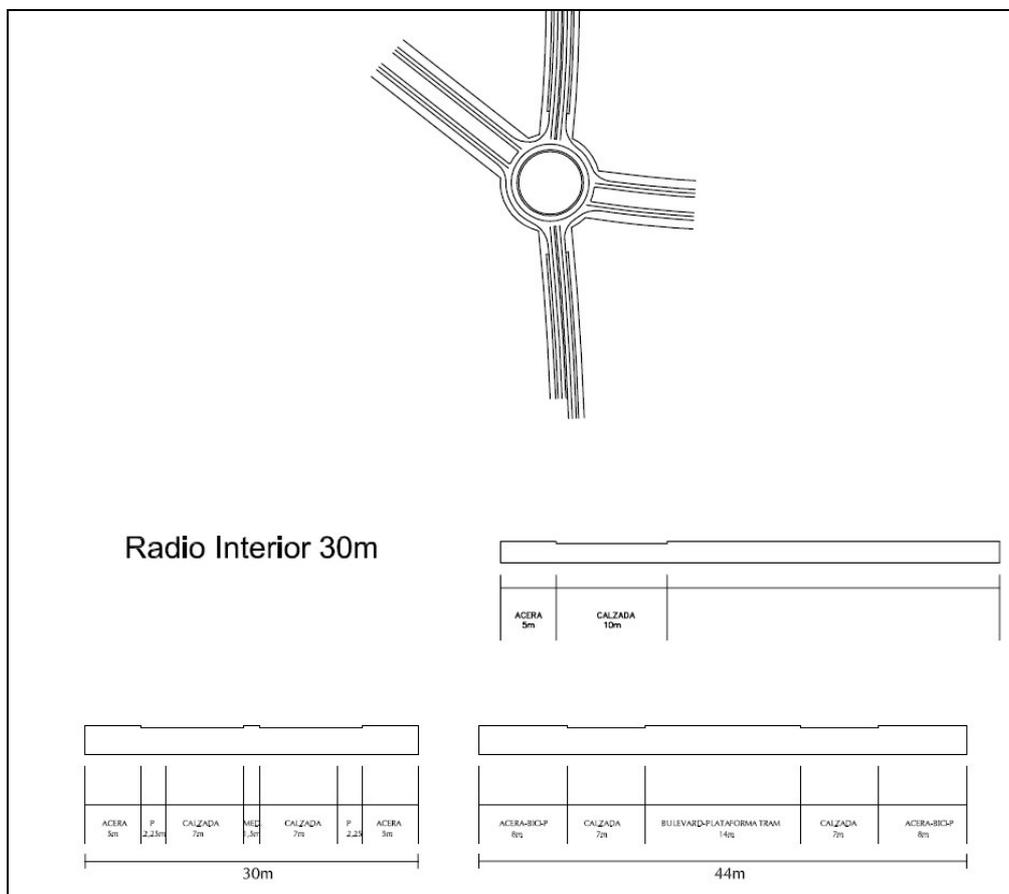
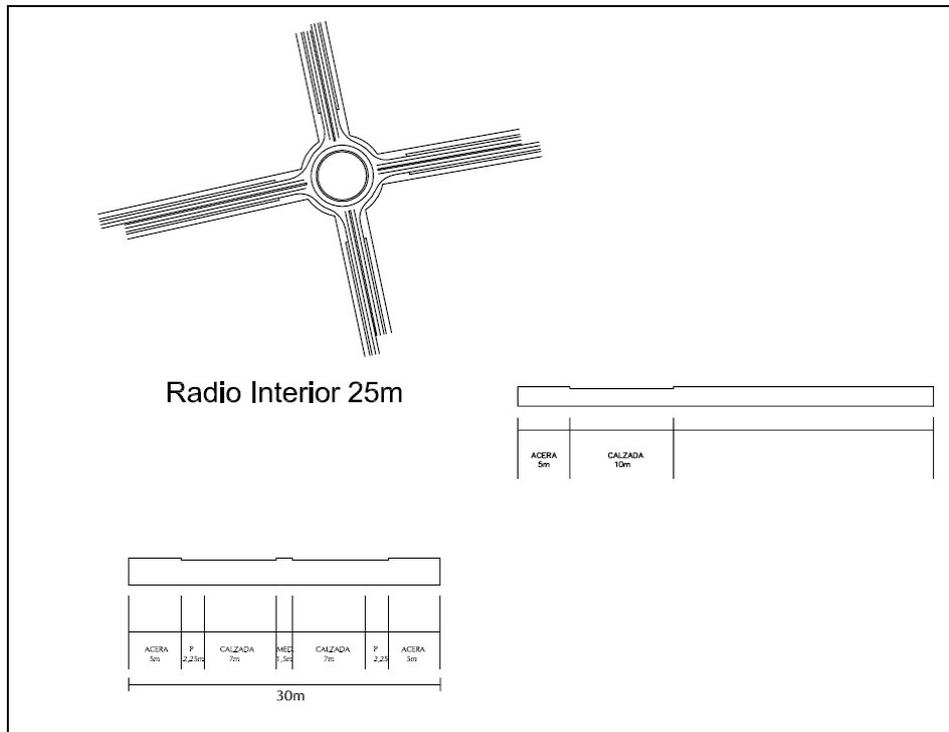


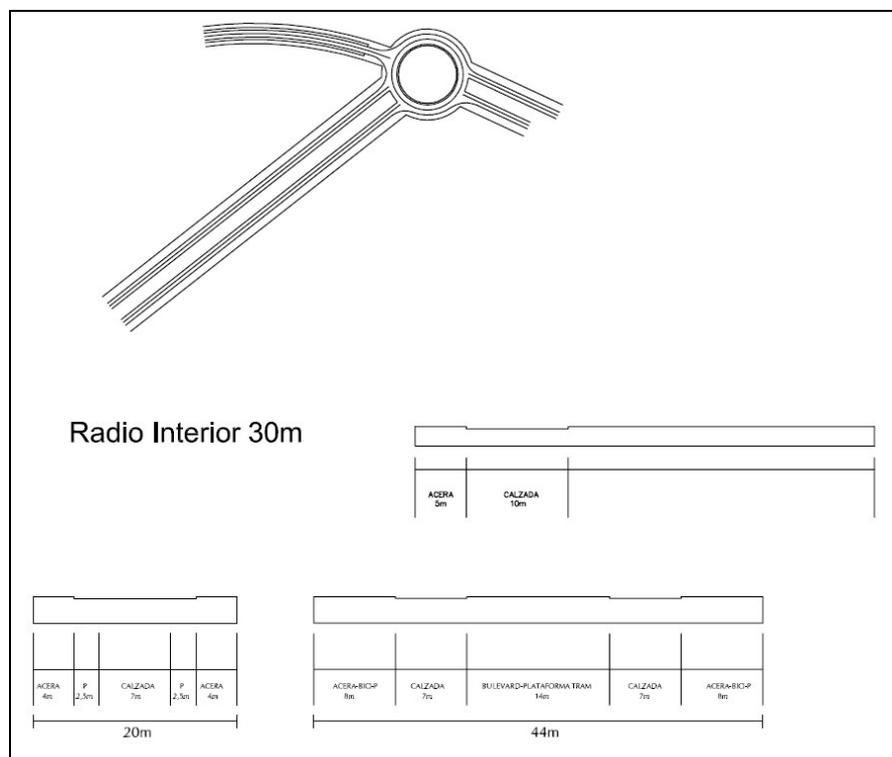
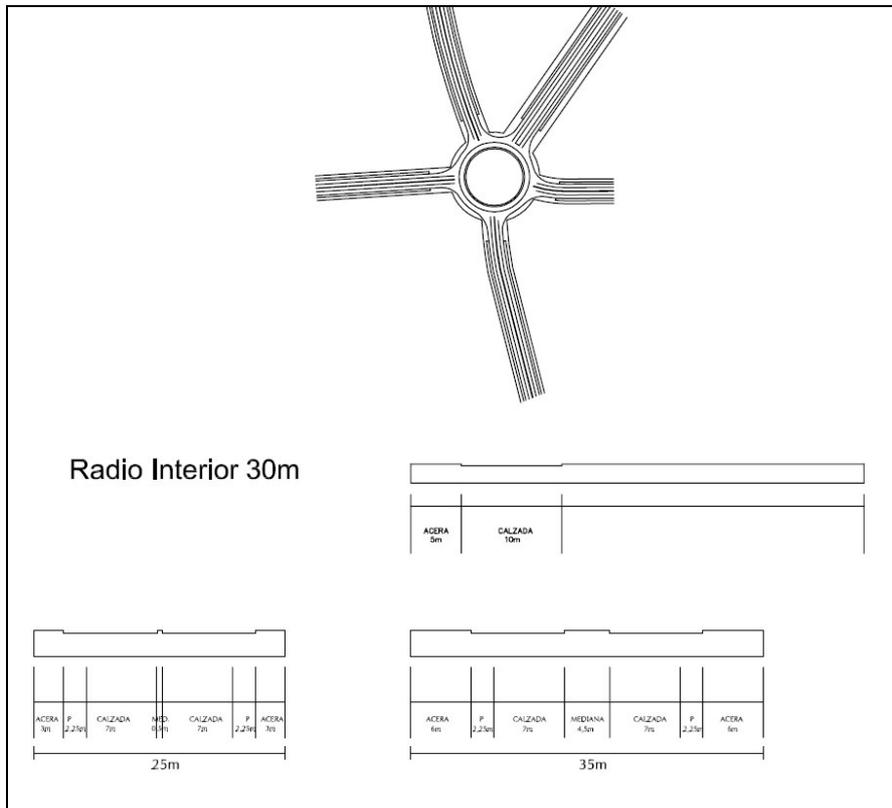


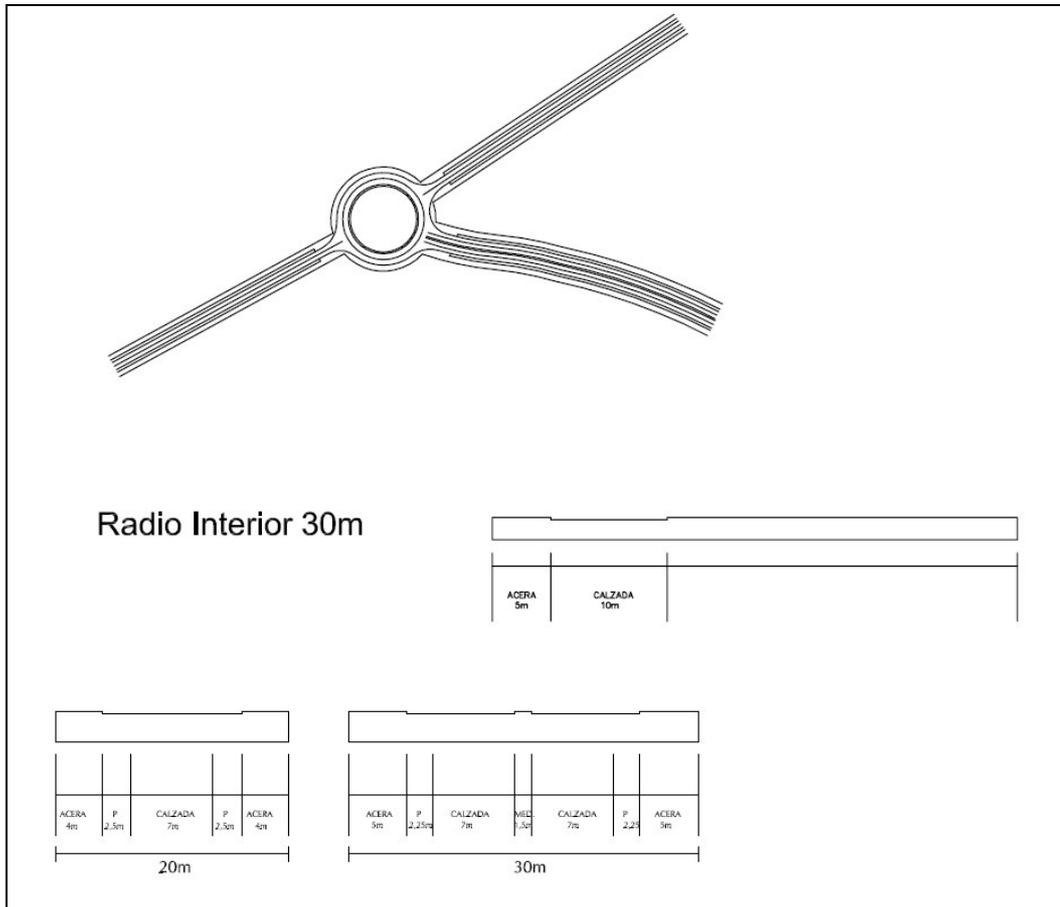












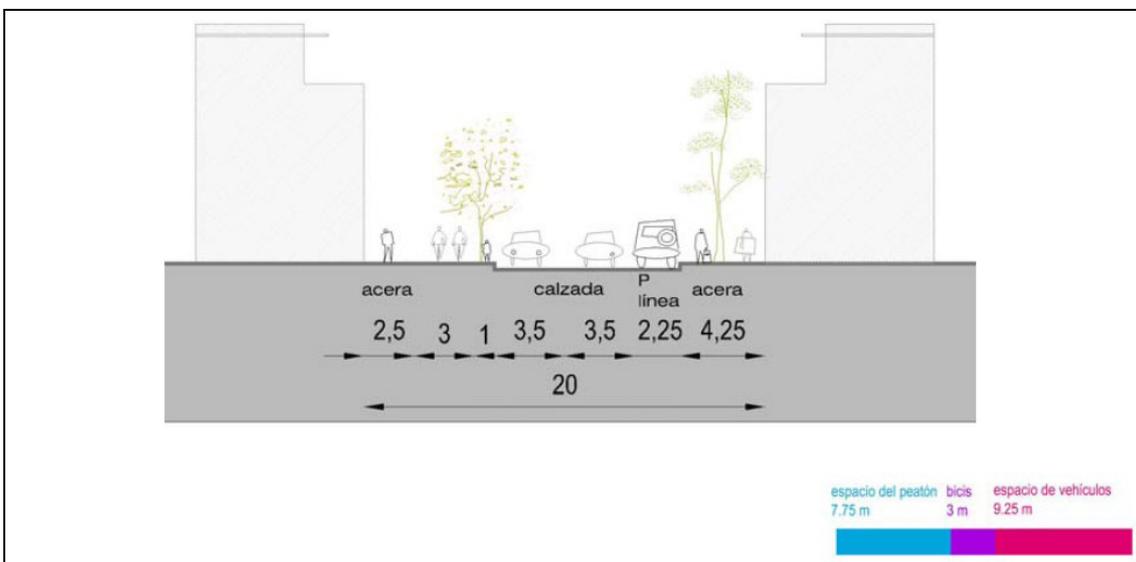
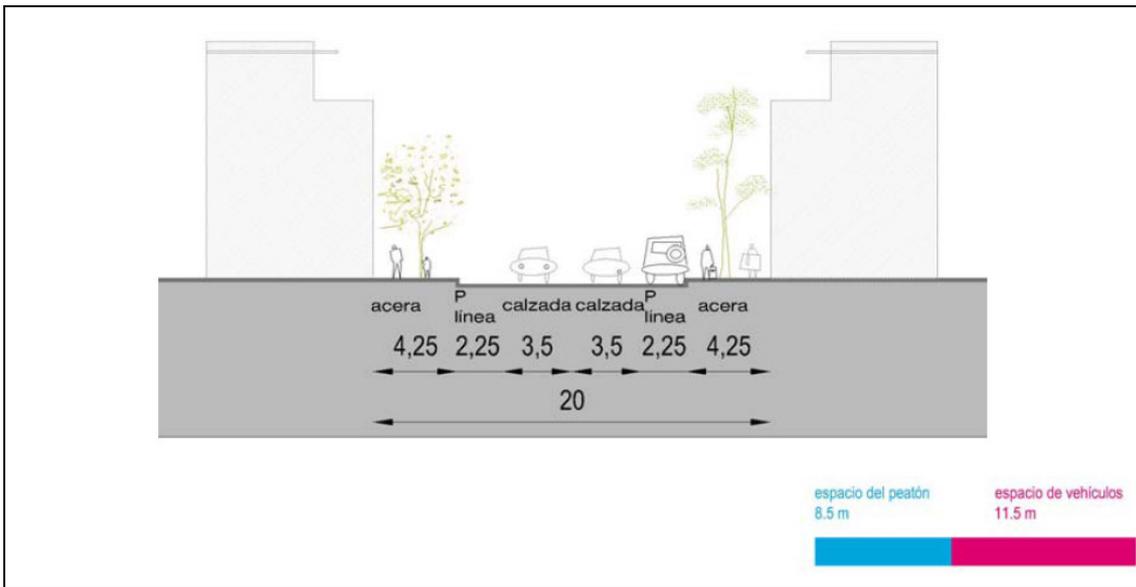




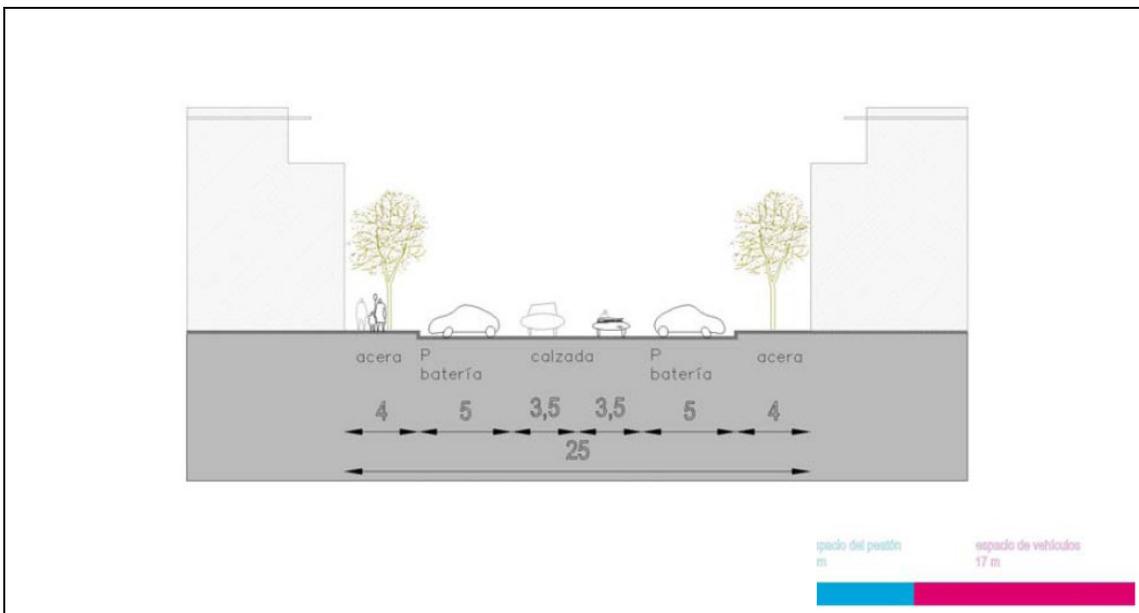
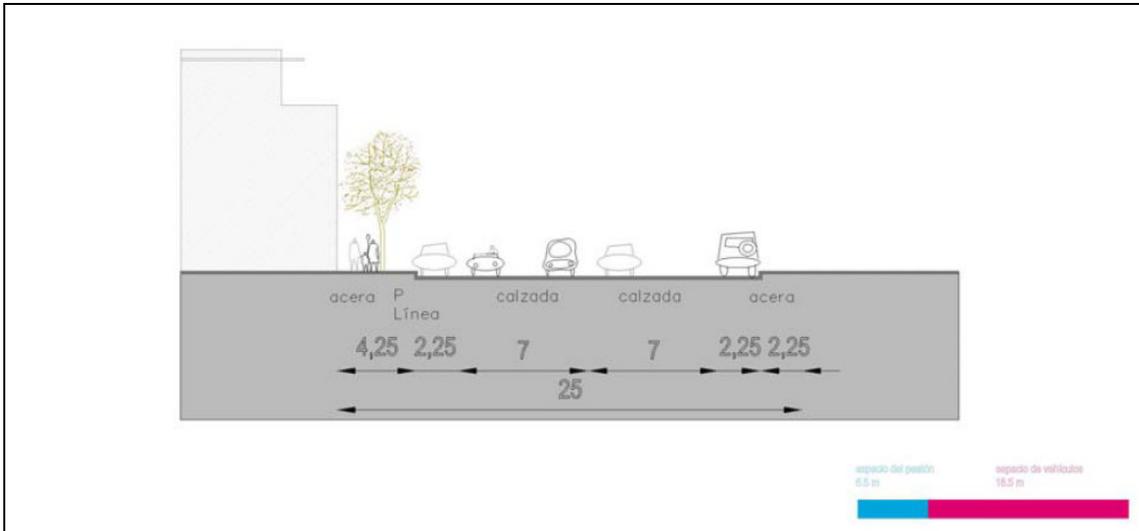


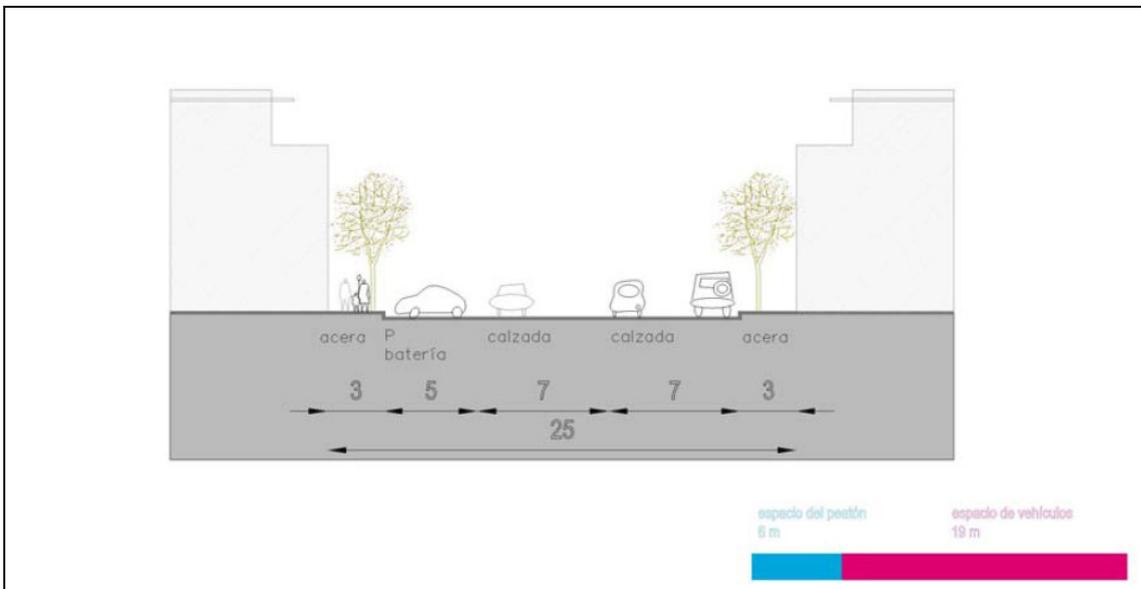
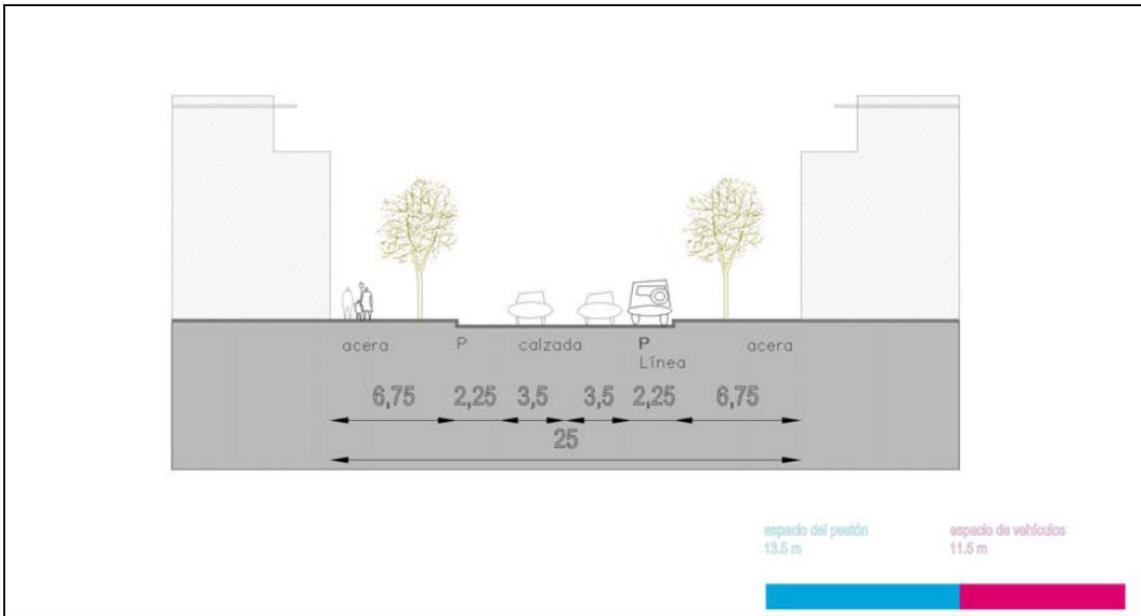
## **VIARIOS Y SECCIONES TIPO DEL POM**

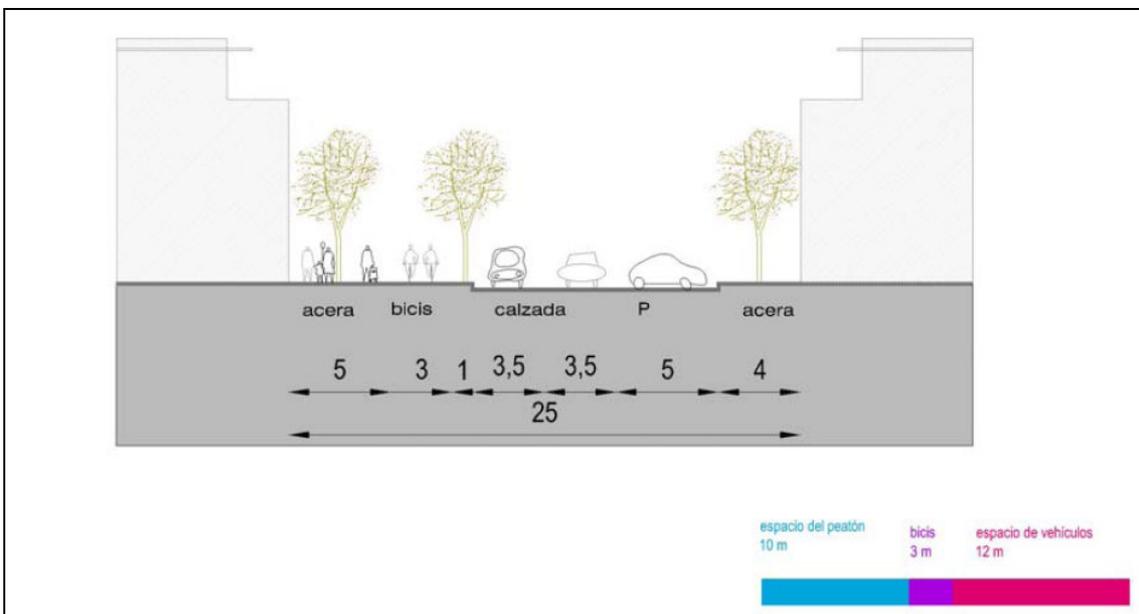
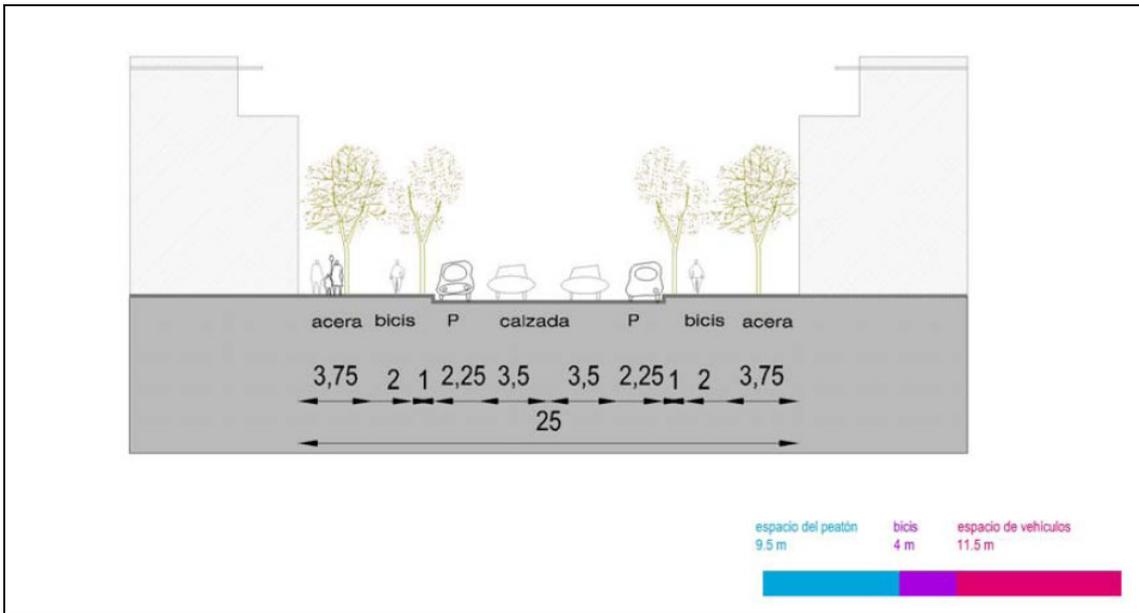
A.1.1. SECCIONES TIPO 20 METROS



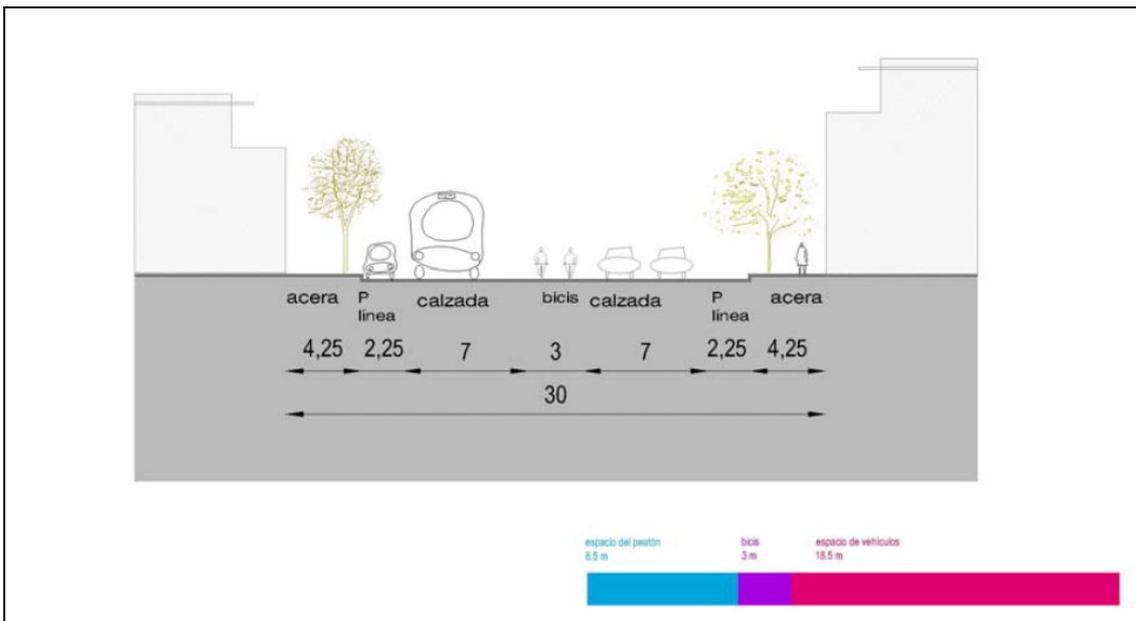
A.1.2. SECCIONES TIPO 25 METROS

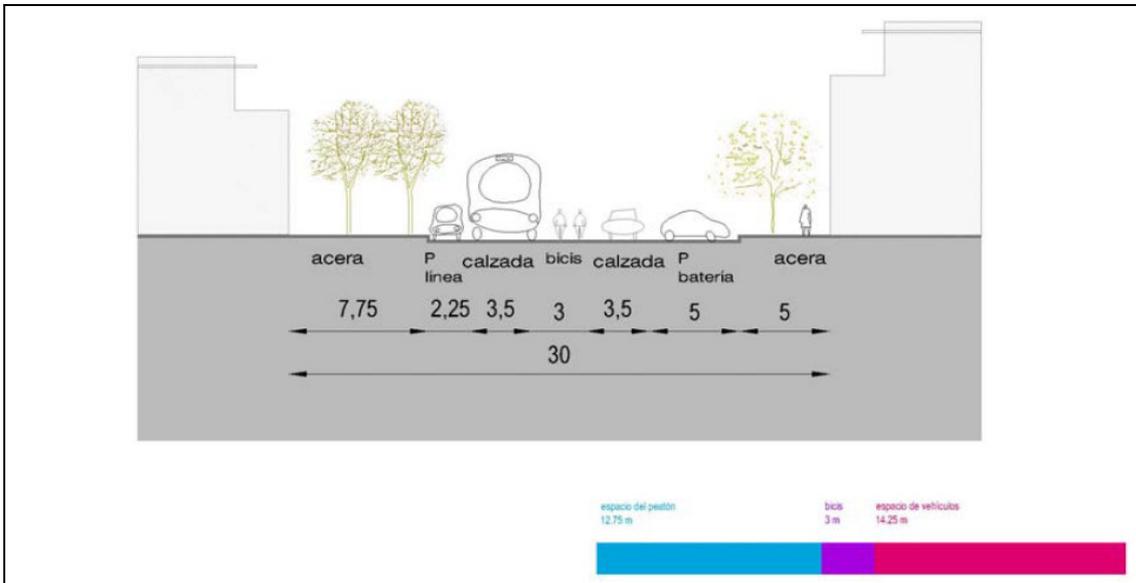




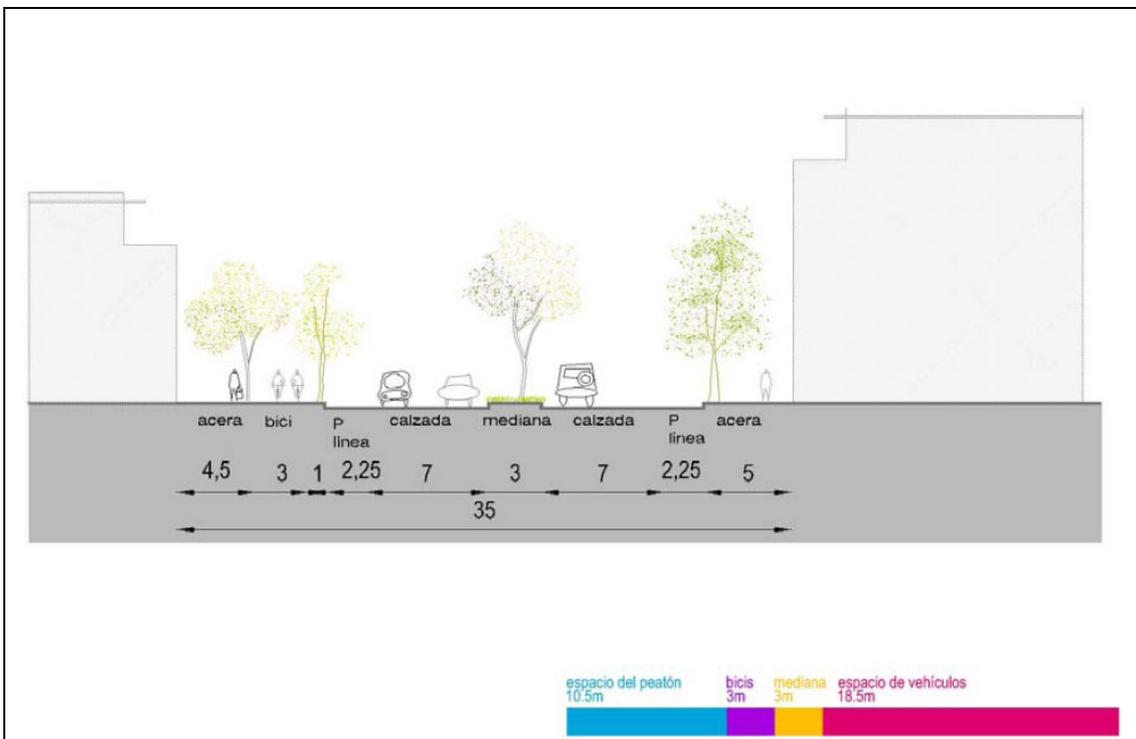


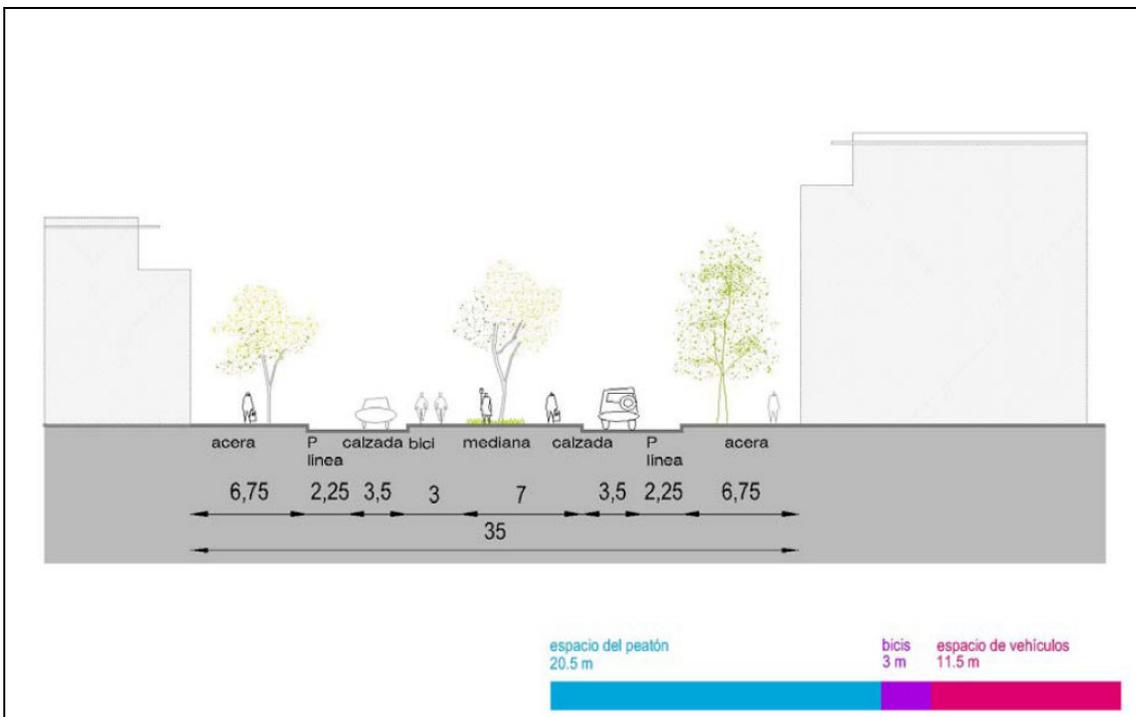
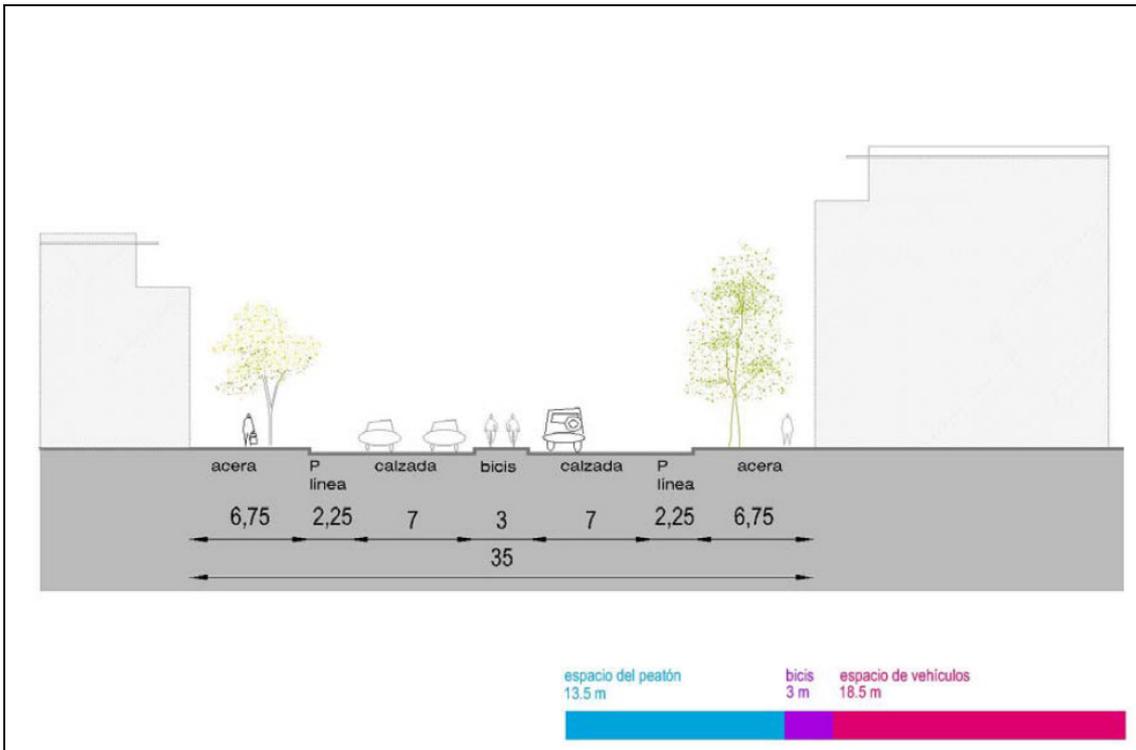
A.1.3. SECCIONES TIPO 30 METROS



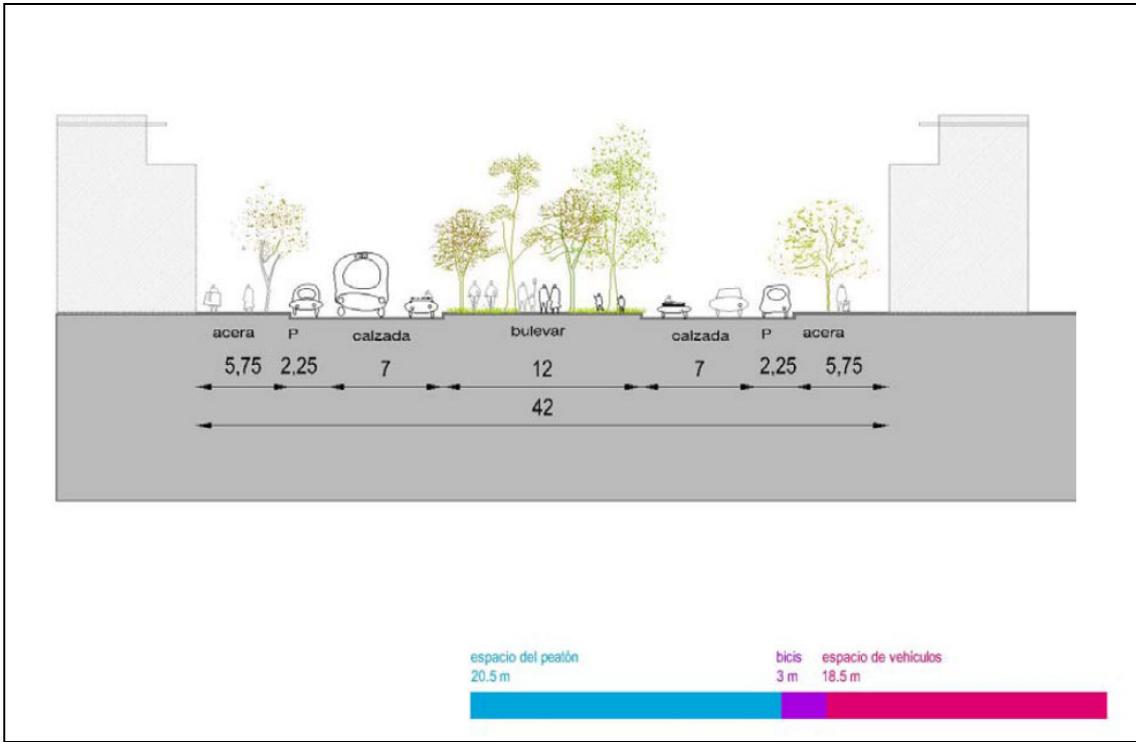


A.1.4. SECCIONES TIPO 35 METROS

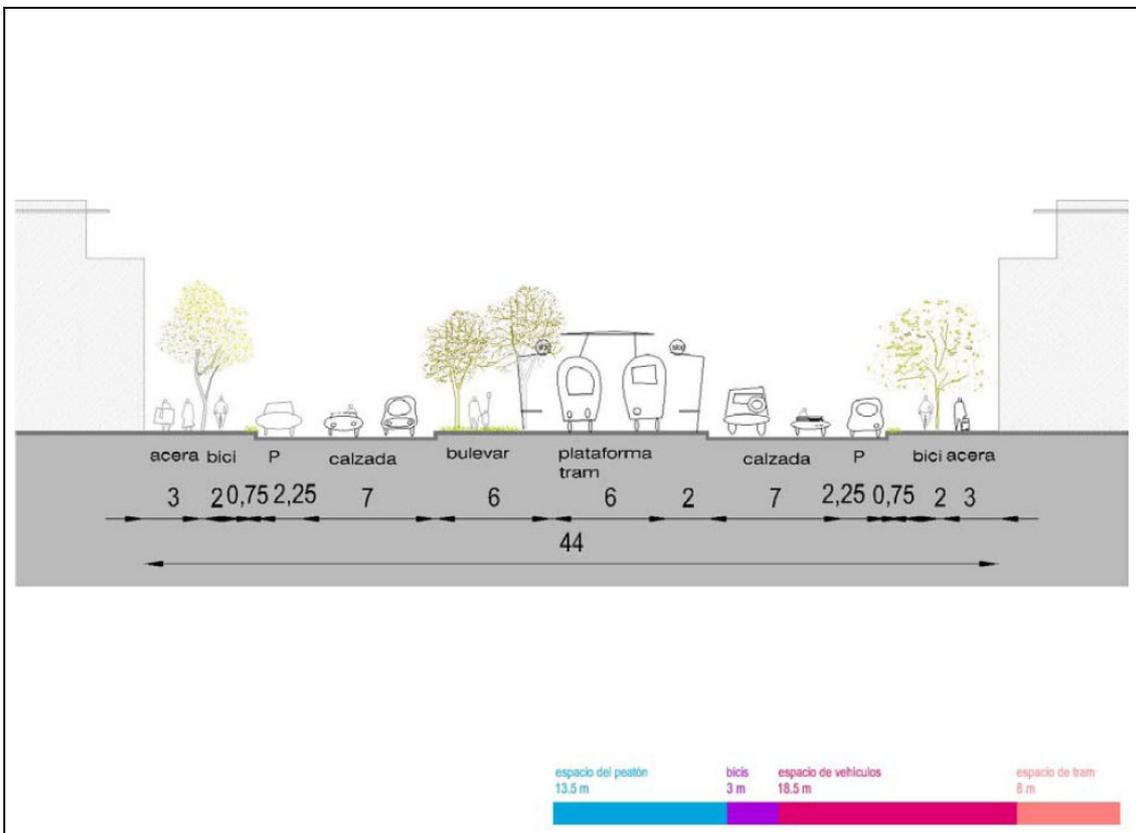




A.1.5. SECCIONES TIPO 42 METROS



A.1.6. SECCIONES TIPO 44 METROS



DOCUMENTO REVISADO AGOSTO 2008



*Excmo. Ayuntamiento de Toledo*





ABASTECIMIENTO		SE DESAGREGA EL CONSUMO DE ÁREAS INDUSTRI, TERCIARIO Y DOTACIONAL DEL CONSUMO RESIDENCIAL										equipamientos locales		HABITANTES	DOTACIÓN	Qpta	VOL DEPÓSITO		CONSUMO ANUAL (m3) NUEVOS DESARROLLOS		
SUELO URBANIZABLE		Superficie sector ha	Superficie sector m2s	Superficie Construida Total	Superficie Construida Industrial	Superficie Construida Terciario	número viviendas total	número viviendas libre total	número viviendas protegidas total	edificabilidad bruta de sector m2cm2s	zonas verdes locales m2s	m2s	m2c	hab	CONSUMO Qm(l/s)	última versión	m3 (garantía 24h)	m3 (garantía 48h)	29.357.196		
PP 1	P.P. Sector Huerta de Pavón	Residencial	20,59	205.871	70.103	7.964	9.299	309	181	128	0,34	12.619	14.021	4.774	679	4,89	12,79	422,75	845,49	SUMINISTRO ACTUAL ANUAL (m3) SU CONSOLIDADO	
PP 2	P.P. Sector Peraleda	Residencial	100,51	1.005.131	431.669		65.848	2.662	1.626	1.036	0,43	77.700	86.334	37.077	5.856	33,47	70,67	2.892,08	5.784,17		
PP 3	P.P. Sector Buenavista Observatorio	Residencial	18,49	184.880	80.035		3.811	555	339	216	0,43	15.833	16.007	6.929	1.220	5,90	15,00	510,11	1.020,22	9.730.000	
PP 4	P.P. Sector Regularización del "Cerro de los Palos"	Residencial	105,10	1.050.962	155.637		-	513	513	0	0,15	103.758	31.127	4.610	1.129	4,93	12,87	425,81	851,62		
PP 5	P.P. Sector Huerta del Rey	Residencial	82,09	820.906																EL 25% ES TRATADO EN LA ETAP DEL CERRO DE LOS PALOS	
PP 6	P.P. Sector incorporado de El Beato	Residencial	30,34	303.394	70.212		2.346	364	364		0,22	30.394	14.042	3.089	801	3,71	10,15	320,84	641,68		
PP 7	P.P. Valdecubas	Residencial	211,09	2.110.867	911.939		118.949	5.770	3.524	2.246	0,43	122.847	182.388	78.795	12.694	70,02	141,10	6.050,01	12.100,02	SUMA (m3/año)	
PP 8	P.P. Azucaica Sur	Residencial	12,43	124.254	58.153		2.769	403	246	157	0,47	9.936	11.631	5.443	887	4,33	11,54	374,17	748,35		
PP 9	P.P. Azucaica Este	Residencial	14,52	145.171	68.845		6.259	455	278	177	0,47	12.299	13.769	6.530	1.002	5,24	13,56	453,15	906,29	39.087.196	
PP 10	P.P. Ampliación del pol Residencial	Residencial	120,79	1.207.876	489.691		74.699	3.020	1.844	1.175	0,41	99.408	97.938	39.706	6.643	37,74	78,98	3.260,47	6.520,93		
PP 11	P.P. Ampliación del pol Industrial	Industrial	692,05	6.920.498	2.906.609	2.768.199	138.410	-	0	0,42	517.837	258.918	108.746	0	301,54	574,02	26.052,67	52.105,34	ETAP: EL Q DE DISEÑO ACTUAL (600l/s) ES SUFICIENTE PARA TRATAR 18,9Hm3/AÑO PERO SI NO SE AMPLIA LA CONCESIÓN DE PICADAS+ALMOGUERA HASTA LOS 20,2 Hm3/año		
PP 12	P.P. Sector Pinedo-Valdecubas 2	Residencial	314,71	3.147.052	907.640		119.428	5.910	3.610	2.300	0,29	248.847	181.534	52.356	13.002	68,64	138,47	5.930,90		11.861,80	
PP 13	P.P. Sector La Alberquilla Este	Residencial	117,92	1.179.200	497.188		92.048	2.948	1.801	1.147	0,42	89.494	99.438	41.926	6.486	39,07	81,58	3.375,61	6.751,22		
PP 14	P.P. Sector La Alberquilla Oeste	Residencial	111,29	1.112.902	457.529		85.815	2.782	1.699	1.083	0,41	82.355	91.506	37.619	6.120	36,57	76,71	3.159,65	6.319,30		
PP 15	P.P. Sector La Peña-Azucaica	Residencial	73,72	737.171	303.925		50.654	1.843	1.126	717	0,41	30.502	60.785	25.061	4.054	23,62	51,26	2.040,80	4.081,59		
PP 16	P.P. Carrasco-Dehesa de Buenavista	Residencial	342,34	3.423.385	1.293.796		117.618	8.558	5.227	3.331	0,38	232.883	258.759	97.793	18.829	96,07	190,57	8.300,53	16.601,06		
PP 17	P.P. Sector incorporado La Sisa	Residencial	148,98	1.489.837	41.585		5.985	75	75	0	0,03	41.585	8.317	232	165	1,27	4,33	110,15	220,29		
PP 18	P.P. Sector San Bernardo	Deportivo	172,25	1.722.524	403.750		81.750	2.044	1.249	796	0,23	52.597	80.750	18.927	4.498	27,87	59,67	2.408,10	4.816,19		
PP19	P.P. Sector Ramabujas	Residencial	114,42	1.144.239	471.754		78.626	2.861	1.747	1.113	0,41	93.442	94.351	38.899	6.293	36,66	76,89	3.167,73	6.335,46		
PP20	P.P. Sector Azucaica-Poligon	Residencial	238,88	2.388.775	902.787		82.072	5.972	3.648	2.324	0,38	162.502	180.557	68.238	13.138	67,04	135,40	5.791,96	11.583,92		
PP21	P.P. Sector Parque terciario empresarial La Legua Est	Terciario	88,30	882.967	194.464		194.464	-	-	-	0,22	63.932	31.966	7.040	0	20,15	44,35	1.741,00	3.481,99		
PP22	P.P. Sector La Legua Norte	Residencial	31,73	317.273	78.825		3.895	381	233	148	0,25	30.527	15.765	3.917	838	4,10	11,02	354,16	708,32		
PP23	P.P. Sector La Abadia	Terciario	18,45	184.423	55.336		55.336	-	-	-	0,30	16.162	8.081	2.424	0	5,78	14,72	499,05	998,10		
<b>TOTAL</b>			<b>3.180,96</b>	<b>31.809.588</b>	<b>11.240.687</b>	<b>2.776.163</b>	<b>1.497.255</b>	<b>49.477</b>	<b>30.584</b>	<b>18.893</b>		<b>2.163.370</b>	<b>1.915.827</b>	<b>727.040</b>	<b>108.850</b>	<b>930,91</b>	<b>1.894,01</b>	<b>80.431</b>	<b>160.861</b>		
								UNIFAM		5.992											
<p>DOTACIONES CONSIDERADAS SEGÚN EN PLAN HIDROLÓGICO DE CUENCA DEL TAJO Y EL ESTUDIO "METABOLISMO Y MEDIO AMBIENTE URBANO DE LA CIUDAD DE TOLEDO"</p> <p>Cuadro 9 de la Confeder.Hidrográf. Del Tajo (Plan Hidrolog)</p> <p>Para poblaciones de 50.000 a 250.000 hab y grado medio de actividad industrial/comercial</p> <p>D 1992= 290 l/h-d</p> <p>D 2002= 310 l/h-d</p> <p>D 2012= 320 l/h-d</p> <p>Se deduce que en <math>D_t = D_o(1+a)^t</math> a=0,627% anual</p> <p>Por lo tanto D 2018 = 342,7 l/hab/día para distribución en alta**.</p> <p>**NO INCLUIDO RIEGO</p> <p>se entienden excluidas las dotaciones para equipamiento, comercial y terciario</p> <p>Para Industrial, Equipamientos, Comercial y Terciario se adoptan 8,64 l/m2c-día</p> <p>No se considera dotación para riego pues éste se realizará mediante ampliación de las concesiones de toma del Tajo y de aprovechamientos de aguas depuradas</p>		<p>AMPLIACIONES NECESARIAS DE LOS DEPÓSITOS EXISTENTES</p> <p>DEPÓSITO POLIGONO II (PP10;11;19)</p> <p>DEPÓSITO SANTA BÁRBARA II (PP5;13;14)</p> <p>DEPÓSITO AZUCAICA II (PP7;8;9;15;20)</p> <p>DEPÓSITO CERRO PALOS II (PP2;4;17;18)</p> <p>DEPÓSITO PALOMAREJOS II (PP1;3;6;12;16;21;22;23)</p> <p><b>TOTALES</b></p>										<p>CÁLCULOS 2007</p> <p>VOL 2 DIAS</p> <p>DEMANDA DE LOS NUEVOS SECTORES SOBRE EL DEPÓSITO Qm (l/s)</p> <p>VOL 1 DIA</p>		<p>GARANTÍA SI SE MANTUVIERAN LOS VOL PROPUESTOS EN AVANCE</p> <p>29,93 h</p> <p>47,62 h</p> <p>40,79 h</p> <p>61,68 h</p> <p>42,48 h</p> <p>39,09 h</p>		<p>PESO DEL CAUDAL DEMANDADO A CADA DEP. SOBRE EL CONSUMO TOTAL</p> <p>40%</p> <p>12%</p> <p>18%</p> <p>7%</p> <p>22%</p> <p>100%</p>					
		<p>PREDIMENSIONAMIENTO DE LAS ADUCCIONES DE CONEXIÓN ENTRE DEPÓSITOS</p>																			
		<p>CONDUCCIONES DE INTERCONEXIÓN</p>										Q circulante (l/s)		Ø (mm)		Ø (mm)		Ø (mm)		Ø (mm)	
		CERRO PALOS-PALOMAREJOS										55,85		350		377,14		266,68		217,74	
		PALOMAREJOS-AZUCAICA										456,15		800		1.077,76		762,09		622,25	
		AZUCAICA-STA.BÁRBARA										269,96		600		829,13		586,28		478,70	
		STA. BÁRBARA-POLÍGONO										381,67		800		985,86		697,11		569,19	

Código	Denominación	Tipo obra	Sección	Long vía	Long estructura	Coste vía	Coste estr	Código
V-1	Carretera de Albarreal de Tajo	Ampliación/Reforma trazado existente						V-1
		desdoblamiento						
		Pptda. como NT	20	1.565		3.352.230		
V-2	Puente Vega Baja-Peraleda	Ampliación/Reforma trazado existente						V-2
	vía	Pptda. como reforma		332		398.400		
	estructura-rehabilitar	Pptda. como reforma			125		56.250	
	nueva estructura- medio tablero	Pptda. como NT			125		3.746.956	
V-3	Avenida de Buenavista	No se interviene/NT						V-3
				1.705		0		
		Pptda. como NT				168.233		
V-4	Conexión Avda. Buenavista - Ctra. Avila	Nuevo trazado						V-4
			6	120		77.112		
			12		50			
						168.233		
V-5	Bulevar Vega Baja	Nuevo trazado-Ampliación/Reforma						V-5
						168.233		
				1.660		0		
V-6	Prolongación Avda. Carlos III	Nuevo trazado						V-6
			32	104		356.429		
V-7	Puente Universidad-Peraleda	Nuevo trazado						V-7
			30	330		1.060.290		
			30	150			5.977.065	
V-8	Avda. de Barber	Remodelación vías existentes						V-8
						61.167		
			25	770		577.500		
V-9	Avda. de Más del Ribero Norte	Ampliación/Reforma trazado existente						V-9
						0		
				690		0		
V-10	Avda. Carlos III Oeste	Ampliación/Reforma trazado existente						V-10
				400		0		
V-11	General Villalba Riquelme	Remodelación vías existentes						V-11
						274.556		
			30	450		405.000		
V-12	Avda. Carlos III Este	Ampliación/Reforma trazado existente						V-12
		Remodelación vías existentes	20	300		180.000		
				403		0		
V-13	Avda. de Más del Ribero Sur	Ampliación/Reforma trazado existente						V-13
						168.233		
				485		0		
V-14	Ronda del Ayo.-Cabrahigos/Avda. de Sta. Bárbara	Remodelación vías existentes						V-14
			20	1.535		921.000		
V-15	Prolongación c/Dinamarca	Nuevo trazado						V-15
			20	395		846.090		
V-16	Avda. de Europa	Remodelación de sección						V-16
						302.626		
			30	1.036		932.400		
V-17	Travesía elevada Parque Tres Culturas	Nuevo trazado						V-17
			20	158		338.436		
V-18	Viario transición Avdas. Madrid y Europa (calle París)	Ampliación/Reforma trazado existente						V-18
			30	660		594.000		
V-19	Eje Avda. Madrid-calle París	Nuevo trazado						V-19
			20		15		210.955	
			25	250		669.375		
V-20	Unión NU-11 con N-401	Nuevo trazado						V-20
			20	3.307		7.083.937		
V-21	Prolongación Avda. Barber	Nuevo trazado						V-21
			30	380		1.220.940		
V-22	Avda. de Madrid-Tavera-Mendigorría	remodelación con parking						V-22
				23.415		3.600.000		
						702.450		
V-23	Túnel de Azarquiél a Avda. de la Cava	Nuevo trazado						V-23
			12		1.200		16.876.420	
		Remodelación vías existentes	20	1.200		720.000		
V-24	Eje Arroyo Aserradero	Nuevo trazado						V-24
			30	450		1.445.850		
V-25	Calle del Salto del Caballo	Nuevo trazado						V-25
			30	420		1.349.460		

V-26	Avda. de Castilla-La Mancha	Ampliación/Reforma trazado existente							V-26
		Pptda. como NT	30	850			765.000		
V-27	Puente de Azarquiel	Remodelación vías existentes					274.556		V-27
		Pptda. como NT					274.556		
			20		189			113.400	
V-28	Plataforma Puerta de Toledo	Nuevo trazado							V-28
			20	294			629.748		
			20		189			8.860.120	
V-29	Calle Huerta del Rey	Nuevo trazado							V-29
			30	152			487.990		
V-30	Paseo de Galiana	Nuevo trazado							V-30
							274.556		
							274.556		
			35	946			3.546.081		
V-31	Paseo de La Rosa	No se interviene							V-31
								0	
V-32	Puente Galiana - Sta. Bárbara	Nuevo trazado							V-32
			30	236			758.268		
			20		30			328.153	
			20		50			546.921	
V-33	Avda. de Sta. Bárbara	Remodelación vías existentes							V-33
			20	695			417.000		
V-34	Avenida de la Fuente del Moro	Nuevo trazado							V-34
							47.124		
			30	1.040			3.341.520		
V-35	Vía de conexión Zona de Contacto - Sta. Bárbara	Nuevo trazado							V-35
			30	430			1.381.590		
V-36	Eje central de la Zona de Contacto	Nuevo trazado							V-36
			35	1.690			6.334.965		
V-37	Eje Azucaica Sur	Nuevo trazado							V-37
			25	2.453			6.567.908		
V-38	N-400 en Polígono	Remodelación vías existentes							V-38
			44	3.850			5.082.000		
V-39	Avda. Boladiez	Plataforma de TTE Público							V-39
			25	4.400			3.300.000		
V-40	Conexión V-2 hacia sur. Carretera Peraleda	Ampliación/Reforma trazado existente							V-40
			35	531			700.920		
			44	1.103			5.197.777		
V-41	Intersección Ronda de Juanelo/Circunvalación	Nuevo trazado							V-41
							168.233		
V-42	Paseo Sta. Bárbara-Azucaica	Nuevo trazado							V-42
							672.931		
							942.103		
			44	720			3.392.928		
			30	1.317			4.231.521		
			20		150			3.984.710	
			20		90			984.458	
			5		90			13.500	
							823.667		
V-43	Rotonda Avenida de Portugal	Nuevo trazado							V-43
							168.233		
V-44	Rotonda Ronda de Juanelo	Nuevo trazado							V-44
							168.233		
V-45	C-502 Navalpino/C-401 Navahermosa	Ampliación/Reforma trazado existente							V-45
			25	7.544			5.658.000		
V-46	Paseo Peraleda-Universidad-Parapléjicos	Nuevo trazado							V-46
			25	980			2.623.950		
V-47	Vía de borde Peraleda-Parapléjicos	Nuevo trazado							V-47
			20		150			3.984.710	
			35	1.510			7.773.318		
V-48	Vía distribuidora Pinedo-Azucaica Norte	Nuevo trazado							V-48
							823.667		
							168.233		
			44	4946			23.309.510		
V-49	Conexión Pinedo-Azucaica Norte	Nuevo trazado							V-49
			30	373			1.198.449		
			30		100			2.700.000	

V-50	Eje Huerta del Ingeniero-La Alberquilla	Nuevo trazado							V-50
						274.556			
						274.556			
			30	1.971		6.334.269			
V-51	La Alberquilla-Casa de Campo	Nuevo trazado							V-51
			30	1558		5.004.344			
						274.556			
						274.556			
			20		150		3.984.710		
			20		150		2.343.947		
V-52	Bulevar Estación del AVE	Nuevo trazado							V-52
			44	990		4.664.946			
V-53	Peraleda Campo de Golf	Nuevo trazado							V-53
			44	703		3.312.817			
V-54	Acceso Este al Polígono	Ampliación/Reforma trazado existente							V-54
			35	1.488		1.562.400			
V-55	Conexión Buenavista-Carrasco	Nuevo trazado							V-55
			44	2.218		2.065.774			
						917.836			
V-56	La Legua-Vistahermosa	No se interviene							V-56
						3.597			
V-57	Carrasco	No se interviene							V-57
						1.798			
V-58	Tarpeya	Ampliación/Reforma trazado existente							V-58
			10	4.924		1.477.167			
V-59	Avenida del Río Guadarrama	Remodelación vías existentes							V-59
			25	690		517.500			
V-60	Vía de borde 1-Casa Campo	Nuevo trazado							V-60
			25	1.620		4.338.407			
			20	631		1.352.073			
V-61	Vía interior de Buenavista-Beatriz	nuevo trazado							V-61
			20	628		1.344.512			
V-62	Vía de borde 2	Nuevo trazado							V-62
			25	2.857		7.650.528			
V-63	Conexión Azucaica-VE50	Nuevo trazado							V-63
			30	1.224		3.933.515			
						823.667			
			20		150		3.984.710		
			20		50		468.789		
V-64	eje central Alberquilla-Huerta del Ingeniero	Nuevo trazado							V-64
			44	1.370		6.453.773			
						274.556			
V-65	via de servicio Azucaica	Nuevo trazado							V-65
			20	3.079		6.594.918			
						672.931			
			20		100		1.650.000		
V-66	via de servicio Valdecubas	Nuevo trazado							V-66
			20	3.755		8.043.788			
						672.931			
V-67	Vía norte sur de Carrasco-Buenavista	Nuevo trazado							V-67
			20	1.091		2.337.693			
V-68	Avenida de portugal-Carrasco	Nuevo trazado							V-68
			20	2.440		5.225.473			
V-69	Via borde de Valdecubas	Nuevo trazado							V-69
			20		100		1.650.000		
			20	3.891		8.335.229			
V-70	Via borde Este de Pinedo	Nuevo trazado							V-70
			20		100		1.650.000		
			20	1.136		2.433.034			
						274.556			
V-71	Via borde del golf de Pinedo	Nuevo trazado							V-71
			20	1.348		2.887.566			
V-72	Via borde de Carrasco norte-Buenavista	Nuevo trazado							V-72
			30	1.048		3.365.778			
V-73	Eje interior de Carrasco-Buenavista	Nuevo trazado							V-73
			44	1.511		7.122.039			

V-74	Calle A - Vega Baja 2	Nuevo trazado							V-74
			20	212			454.897		
V-75	Calle B - Vega Baja 2	Nuevo trazado							V-75
			20	365			781.830		
V-76	Avda. de México Oeste	Ampliación/Reforma trazado existente							V-76
							0		
			20	170			364.140		
V-77	Avda. de México Este	Ampliación/Reforma trazado existente							V-77
			20	212			127.200		
V-78	Prolongación Avda. Maestros Espaderos	Nuevo trazado							V-78
			20	270			578.340		
V-79	Calle del Camino del Molinero	Nuevo trazado							V-79
			20	398			852.516		
V-80	Conexión bypass-Ctra. Avila-Peraleda	Nuevo trazado							V-80
			35	1.463			5.485.705		
			20		200		5.312.947		
			20		100		1.562.631		
							504.698		
V-81	Conexiones Bypass/Buenavista	Nuevo trazado	20		100		937.579		V-81
							0		
V-82	Nudo Rotor	Ampliación/Reforma trazado existente							V-82
						13.240	397.200		
V-83	Puente de la Huerta del Rey	Nuevo trazado							V-83
			30	531			1.707.260		
			20		200		5.312.947		
V-84	Puente Sta. Bárbara-Polígono	Ampliación/Reforma trazado existente							V-84
		Pptda. como NT	10		100		468.789		
		Pptda. como remodelación	10		100		30.000		
V-85	Acceso Penetración Este - Polígono	Nuevo trazado							V-85
			30	510			1.638.630		
							549.111		
V-86	Nudo Norte Vega Baja	Nuevo trazado							V-86
					250		0		
							0		
					110		0		
V-87	Conexión Azucaica Polígono Industrial	Nuevo trazado							V-87
			44	2.519			11.868.179		
			30		150		5.977.065		
V-88	Eje interior Sur del Polígono residencial	Nuevo trazado							V-88
			35	4.544			17.032.922		
V-89	Avenida de Estenilla	Nuevo trazado							V-89
			25	1.333			1.000.110		
			30	348			1.118.124		
V-90	Vía de Borde sur del polígono residencial	Nuevo trazado							V-90
			20	5.457			11.689.451		
V-91	Calle interior Polígono Residencial Ciudad Sanitaria	Nuevo trazado							V-91
			20	390			835.380		
V-92	Conexión sur del Polígono Industrial	Nuevo trazado							V-92
			20	488			1.044.611		
V-93	Valdecubas Azucaica Centro	Nuevo trazado							V-93
							274.556		
			20	931			1.994.202		
V-94	Eje interior de Huerta del Rey-Estación	Nuevo trazado							V-94
			44	249			533.358		
V-95	Eje interior de San Bernardo	Nuevo trazado							V-95
			30	1.367			4.391.090		
V-96	Vía de borde de San Bernardo	Nuevo trazado							V-96
			30	884			2.841.644		
V-97	Eje de acceso Monte Sión -Circunvalación	Nuevo trazado							V-97
			10	1.310			1.403.010		
							504.698		
V-98	Eje interior del nuevo Polígono Industrial	Nuevo trazado							V-98
			35	2.087			7.815.815		
							823.667		
V-99	Acceso sur del nuevo Pol. industrial	Nuevo trazado							V-99
			35	2.859			10.705.757		
							549.111		

V-100	Acceso a autopista del nuevo Pol. industrial	Nuevo trazado							V-100		
			35	1.187		4.445.315					
						549.111					
V-101	Eje central del sector Azucaica-Polígono	Nuevo trazado							V-101		
			44	1.389		6.539.412					
			35		100		4.648.829				
V-102	Via borde sur del sector Azucaica-Polígono	Nuevo trazado							V-102		
			25	2.094		5.601.450					
						823.667					
			20		150		3.984.710				
V-103	Via Borde Oeste del sector Azucaica-Polígono	Nuevo trazado							V-103		
			25	1.110		2.969.250					
						549.111					
			20		150		3.984.710				
V-104	Eje transversal del sector Azucaica-Polígono	Nuevo trazado							V-104		
			35	998		3.737.510					
						549.111					
V-105	Conexión peatonal y carril Bici Sta.Barbara Poligon	Nuevo trazado	10	2.594		2.775.580			V-105		
V-106	Via de acceso al antiguo vertedero	Nuevo trazado	15	1.783		2.861.715			V-106		
V-107	Eje de acceso a la Legua Este	Nuevo trazado	44	1.330		6.261.640			V-107		
			20		100		1.917.509				
V-108	Nuevo acceso este a Monte Sión 2	Nuevo trazado	10	1.932		2.067.240			V-108		
						<b>Euros</b>	<b>TOTAL</b>	<b>351.434.502</b>	<b>98.253.493</b>	<b>449.687.996</b>	<b>Euros</b>
						<b>MM pesetas</b>	<b>TOTAL</b>	<b>58.474</b>	<b>16.348</b>	<b>74.822</b>	<b>MM pesetas</b>

ELECTRICIDAD			RESIDENCIAL														Circuito BT			DemandaMT	Pot en línea	Pot en ET			
SUELO URBANIZABLE	Superficie sector	Superficie sector	Superficie Construida	INDUSTRIAL: superficie Construida		TERCIARIO: superficie Construida		número viviendas	VL: número viviendas libres		VP superficie 90/145		VP superficie 135/165		Zonas Verdes locales		Equipamientos locales		SUMA TOTAL	DEMANDA MT KVA	EN LINEA MT KVA	EN BARRAS ET KVA			
				m2c	kW	m2c	kW		total	kW	VPT-90	VPT-120	kW	VPT-135	kW	m2s	kW	m2c estimados					kW		
																								125 W/m2c	100 W/m2c
PP 1	P.P. Sector Huerta de Pavón	Residencial	20,59	205.871	70.103	7.364	995,50	9.299	929,88	309	181	1.663	0	0	128	1.176	12.619	4.774	119	4.892,96	2.518,72	2.140,00	2.033,87		
PP 2	P.P. Sector Perateda	Residencial	100,61	1.005.131	431.669			65.848	6.884,78	2.662	1.626	14.958	277	605	5.070	177	1.628	77.700	37.077	927	29.207,32	14.654,82	12.456,42	11.833,60	
PP 3	P.P. Sector Buenavista Observatorio	Residencial	18,49	184.880	80.035			3.811	381,12	555	339	3.119	58	126	1.058	37	346	15.833	6.929	173	5.079,47	2.381,61	2.024,37	1.923,15	
PP 4	P.P. Sector Regularización del "Cerro de la Cruz"	Residencial	105,10	1.050.962	155.637					513	513	4.720	0	0	0	0	0	103.758	52	4.610	115	4.886,72	2.203,25	1.872,76	1.779,12
PP 5	P.P. Sector Huerta del Rey	Residencial	82,09	820.906																					
PP 6	P.P. Sector incorporado de El Beato	Residencial	30,34	303.394	70.212			2.346	234,65	364	364	3.349	0	0	0	0	0	30.394	15	3.089	77	3.675,88	1.704,72	1.449,01	1.376,56
PP 7	P.P. Valdecubas	Residencial	211,09	2.110.867	911.939			118.949	11.894,86	5.770	3.524	32.425	801	1.311	10.991	384	3.637	122.847	61	78.795	1.970	60.878,91	30.145,17	25.623,40	24.342,23
PP 8	P.P. Azucaica Sur	Residencial	12,43	124.254	58.153			2.769	276,92	403	246	2.265	42	92	768	27	347	9.936	5	5.443	136	3.697,22	1.735,54	1.475,21	1.401,45
PP 9	P.P. Azucaica Este	Residencial	14,52	145.171	68.845			6.259	625,90	455	278	2.558	47	103	867	30	379	12.299	6	6.530	163	4.591,04	2.176,51	1.850,03	1.757,53
PP 10	P.P. Ampliación del pol Residencial	Residencial	120,79	1.207.876	489.691			74.699	7.469,86	3.020	1.844	16.969	314	688	5.752	201	1.951	99.408	50	39.706	993	33.083,75	16.589,97	14.101,47	13.396,40
PP 11	P.P. Ampliación del pol Industrial	Industrial	692,05	6.920.498	2.906.609	2.768.199	346.024,92	138.410	13.841,00			0	0	0	0	0	0	517.837	259	108.746	2.719	382.843,48	203.419,67	172.906,72	164.261,39
PP 12	P.P. Sector Pinedo-Valdecubas 2	Residencial	314,71	3.147.052	907.640			118.428	11.842,80	5.910	3.610	33.212	802	1.313	11.008	395	3.541	248.847	124	82.356	1.309	61.137,73	30.130,97	25.611,33	24.330,78
PP 13	P.P. Sector La Alberquilla Este	Residencial	117,92	1.179.200	497.188			92.048	9.204,78	2.948	1.801	16.568	307	670	5.618	196	1.803	89.494	45	41.928	1.048	34.287,83	17.522,43	14.894,07	14.148,37
PP 14	P.P. Sector La Alberquilla Oeste	Residencial	111,29	1.112.902	457.529			86.815	8.581,50	2.782	1.699	15.531	282	614	5.152	190	1.658	16.344	41	37.619	940	32.003,98	16.344,56	13.892,88	13.198,24
PP 15	P.P. Sector La Peña-Azucaica	Residencial	73,72	737.171	303.925			50.654	5.065,42	1.843	1.126	10.356	192	419	3.510	123	1.130	30.502	15	25.061	627	20.703,29	10.468,03	8.897,83	8.452,94
PP 16	P.P. Carrasco-Dehesa de Buenavista	Residencial	342,34	3.423.385	1.293.796			117.618	11.761,78	8.558	5.227	48.093	891	1.944	16.302	670	6.246	232.883	116	97.793	2.445	83.964,16	40.487,36	34.414,26	32.693,65
PP 17	P.P. Sector incorporado La Sieta	Residencial	148,98	1.489.837	41.585			5.985	598,50	75	75	690	0	0	0	0	0	41.585	21	232	6	1.315,10	721,09	612,02	582,28
PP 18	P.P. Sector San Bernardo	Deportivo	172,25	1.722.524	403.750			81.780	8.175,00	2.044	1.249	11.488	244	532	4.462	168	1.438	52.597	26	18.927	473	26.060,07	13.506,99	11.480,94	10.906,90
PP 19	P.P. Sector Ramabajas	Residencial	114,42	1.144.239	471.754			78.626	7.862,56	2.851	1.747	16.075	298	650	5.449	191	1.734	93.442	47	38.899	972	32.158,75	16.261,31	13.822,12	13.131,01
PP 20	P.P. Sector Azucaica-Poligono	Residencial	238,88	2.388.775	902.787			82.072	8.207,15	5.972	3.648	33.868	622	1.357	11.375	398	3.691	162.302	81	68.236	1.708	58.589,65	28.251,34	24.013,64	22.812,98
PP 21	P.P. Sector Parque terciario empresarial	Terciario	88,30	882.967	194.464			194.464	19.446,39			0	0	0	0	0	0	83.932	32	7.040	176	19.654,36	13.009,36	11.134,45	10.571,73
PP 22	P.P. Sector La Laguna Norte	Residencial	31,73	317.273	78.825			3.895	389,55	381	233	2.139	57	124	1.041	36	331	10.527	15	3.917	96	4.014,10	1.894,07	1.609,96	1.529,46
PP 23	P.P. Sector La Abadía	Terciario	18,45	184.452	5.533,60			55.336	5.533,60			0	0	0	0	0	0	16.162	8	2.424	61	5.602,29	3.733,96	3.173,87	3.015,17
<b>TOTAL</b>			<b>3.180,96</b>	<b>31.809.588</b>	<b>11.240.687</b>	<b>2.776.163</b>	<b>347.020</b>	<b>1.497.255</b>	<b>149.725</b>	<b>49.477</b>	<b>30.583</b>	<b>281.366</b>	<b>5.047</b>	<b>11.011</b>	<b>92.333</b>	<b>3.357</b>	<b>30.882</b>	<b>2.163.370</b>	<b>1.082</b>	<b>727.040</b>	<b>18.176</b>	<b>920.586</b>	<b>485.139</b>	<b>412.368</b>	<b>391.750</b>
* El desarrollo de este sector queda condicionado a los estudios previos reflejados en la ficha del PP-5																									
																					<b>Ampliación ST Toledo</b>	<b>309.140 kW</b>	<b>124,67 MVA</b>		
																					<b>Ampliación ST Bargas</b>	<b>143.659 kW</b>	<b>59,41 MVA</b>		
																					<b>Nueva ST Poligono</b>	<b>428.086 kW</b>	<b>190,79 MVA</b>		
																					<b>SUMA</b>	<b>880.884 kW</b>	<b>374,87 MVA</b>		

GAS NATURAL		RESIDENCIAL																		SUMA DE CONSUMOS TOTALES POR SECTORES		COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD GLOBAL	CONSUMO DE DISEÑO
SUELO URBANIZABLE		Superficie sector	Superficie sector	Superficie Construida	INDUSTRIAL: superficie Construida		TERCIARIO: superficie Construida		número viviendas	VL: número viviendas libres		VP superficie 90/145		VP superficie 135/165		Equipamientos locales		m3/h	m3/h				
		Ha	m2	Total	CONSUMO		CONSUMO		total	CONSUMO		CONSUMO		CONSUMO		KW							
					m2c	1,0 m3/h-100m2c	m2c	1,0 m3/h-100m2c		1,5 m3/viv-h	VPT-90 106	VPT-120 145	1,0 m3/viv-h	VPT-135 165	1,5 m3/viv-h	m2c estimados	1,0 m3/h-100m2c						
PP 1	P.P. Sector Huerta de Pavón	Residencial te	20,59	205.871	70.103	7.964	79,6	9.299	93,0	309	181	271	0	0	0,0	128	192,1	4.774,3	47,7	683,58	0,20	136,72	
PP 2	P.P. Sector Peraleda	Residencial	100,51	1.005.131	431.669			65.848	658,5	2.662	1.626	2.439	277	605	881,8	177	266,1	37.077,3	370,8	4.615,91	0,20	923,18	
PP 3	P.P. Sector Buenavista Observatorio	Residencial te	18,49	184.880	80.035			3.811	38,1	555	339	509	58	126	184,0	37	55,5	6.929,5	69,3	855,41	0,20	171,08	
PP 4	P.P. Sector Regularización del "Cerro de	Residencial	105,10	1.050.962	155.637			-	0,0	513	513	770	0	0	0,0	0	0,0	4.609,6	46,1	815,6	0,40	326,2	
PP 5	P.P. Sector Huerta del Rey	Residencial te	82,09	820.906	*			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
PP 6	P.P. Sector incorporado de El Beato	Residencial	30,34	303.394	70.212			2.346	23,5	364	364	546	0	0	0,0	0	0,0	3.089,3	30,9	600,4	0,40	240,1	
PP 7	P.P. Sector Pinedo-Valdecubas 2	Residencial	211,09	2.110.867	911.939			118.949	1.189,5	5.770	3.524	5.287	601	1.311	1.911,5	384	576,7	78.795,5	788,0	9.752,2	0,40	3.900,9	
PP 8	P.P. Azucaica Sur	Residencial	12,43	124.254	58.153			2.769	27,7	403	246	369	42	92	133,5	27	40,3	5.443,3	54,4	625,1	0,40	250,1	
PP 9	P.P. Azucaica Este	Residencial	14,52	145.171	68.845			6.259	62,6	455	278	417	47	103	150,9	30	45,5	6.529,8	65,3	741,5	0,40	296,6	
PP 10	P.P. Ampliación del pol Residencial	Residencial	120,79	1.207.876	489.691			74.699	747,0	3.020	1.844	2.767	314	686	1.000,3	201	301,8	39.705,5	397,1	5.212,8	0,40	2.085,1	
PP 11	P.P. Ampliación del pol Industrial	Industrial	692,05	6.920.498	2.906.609	2768199,388	27.682,0	138.410	1.384,1	-	-	0	0	0	0,0	0	0,0	108.745,7	1.087,5	30.153,6	0,40	12.061,4	
PP 12	P.P. Sector Pinedo -Valdecubas 2	Residencial	314,71	3.147.052	907.640			119.428	1.194,3	5.910	3.610	5.415	602	1.313	1.914,5	385	577,4	52.356,1	523,6	9.624,7	0,40	3.849,9	
PP 13	P.P. Sector La Alberquilla Este	Residencial	117,92	1.179.200	497.188			92.048	920,5	2.948	1.801	2.702	307	670	977,0	196	294,0	41.926,2	419,3	5.312,2	0,40	2.124,9	
PP 14	P.P. Sector La Alberquilla Oeste	Residencial	111,29	1.112.902	457.529			85.815	858,2	2.782	1.699	2.549	282	614	896,0	180	270,3	37.619,3	376,2	4.949,2	0,40	1.979,7	
PP 15	P.P. Sector La Peña-Azucaica	Residencial	73,72	737.171	303.925			50.654	506,5	1.843	1.126	1.688	192	419	610,5	123	184,2	25.060,8	250,6	3.240,3	0,40	1.296,1	
PP 16	P.P. Carrasco-Dehesa de Buenavista	Residencial	342,34	3.423.385	1.293.796			117.618	1.176,2	8.558	5.227	7.841	891	1.944	2.835,1	570	855,4	97.792,5	977,9	13.685,8	0,40	5.474,3	
PP 17	P.P. Sector incorporado La Sisa	Residencial	148,98	1.489.837	41.585			5.985	59,9	75	75	113	0	0	0,0	0	0,0	232,1	2,3	174,7	0,40	69,9	
PP 18	P.P. Sector San Bernardo	Deportivo	172,25	1.722.524	403.750			81.750	817,5	2.044	1.249	1.873	244	532	776,0	156	234,0	18.927,3	189,3	3.889,9	0,40	1.556,0	
PP19	P.P. Sector Ramabujas	Residencial	114,42	1.144.239	471.754			78.626	786,3	2.861	1.747	2.621	298	650	947,6	191	285,9	38.899,5	389,0	5.029,6	0,40	2.011,9	
PP20	P.P. Sector Azucaica-Poligono	Residencial	238,88	2.388.775	902.787			82.072	820,7	5.972	3.648	5.471	622	1.357	1.978,3	398	596,9	68.237,8	682,4	9.549,7	0,40	3.819,9	
PP21	P.P. Sector Parque terciario empresarial L	Terciario	88,30	882.967	194.464			194.464	1.944,6	-	-	0	0	0	0,0	0	0,0	7.040,2	70,4	2.015,0	0,40	806,0	
PP22	P.P. Sector La Legua Norte	Residencial	31,73	317.273	78.825			3.895	39,0	381	233	349	57	124	181,0	36	54,0	3.916,8	39,2	661,9	0,40	264,8	
PP23	P.P. Sector La Abadia	Terciario	18,45	184.452	55.336			55.336	553,4	-	-	0	0	0	0,0	0	0,0	2.424,3	24,2	577,6	0,40	231,0	
<b>TOTAL</b>			<b>3.180,96</b>	<b>31.809.588</b>	<b>11.240.687</b>	<b>2.776.163</b>	<b>27.761,6</b>	<b>1.497.255</b>	<b>14.972,5</b>	<b>49.477</b>	<b>30.583</b>	<b>45.875,2</b>	<b>5.047</b>	<b>11.011</b>	<b>16.057,8</b>	<b>3.357</b>	<b>5.035,7</b>	<b>727.040</b>	<b>7.270,4</b>	<b>116.973,3</b>		<b>45.558,3</b>	
* El desarrollo de este sector queda condicionado a los estudios previos reflejados en la ficha del PP-5																							
<b>ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE NUEVAS CÁMARAS DE REGULACIÓN Y MEDIDA DE 2x3.000 m3/h: 8</b>																							

INVERSIONES EN GRANDES INFRAESTRUCTURAS A ASUMIR POR EL P.O.M. DE TOLEDO  
 VERSIÓN: DESAGREGADOS LOS CONSUMOS DE ÁREAS INDUSTRIAL, TERCIARIO Y DOTACIONAL DEL CONSUMO RESIDENCIAL

ESTRUC.	TIPO	DENOMINACIÓN	AMPLIACIÓN/NUEVO	OBSERVACIONES	MEDICIÓN UD.	PRECIO UNITARIO	PPTO
ABASTECIMIENTO	DEPÓSITOS	PALOMAREJOS	AMPLIACIÓN	A MAYOR COTA	36.000,00 m3	250 €/m3	9.000.000
		AZUCAICA	NUEVO	EN LA MISMA UBICACIÓN	29.500,00 m3	250 €/m3	7.375.000
		POLÍGONO	AMPLIACIÓN	EN LA MISMA UBICACIÓN	65.000,00 m3	250 €/m3	16.250.000
		SANTA BÁRBARA	AMPLIACIÓN	A MAYOR COTA	18.400,00 m3	250 €/m3	4.600.000
		CERRO DE LOS PALOS	AMPLIACIÓN	EN LA MISMA UBICACIÓN	11.700,00 m3	250 €/m3	2.925.000
	ADUCCIÓN DESDE PICADAS	CORRESPONDE A AGUAS DE CLM PAGAR ESTA INFRAESTR. REPERCUTIÉNDOLO EN EL m3 FACTURADO	NUEVA (DESDOBLAMIENTO)	Ø 1.000 mm	50.000,00 m	850 €/m	42.500.000
	ADUCCIÓN DESDE ALMOGUERA		NUEVA (DESDOBLAMIENTO)	Ø 600 mm	50.000,00 m	250 €/m	12.500.000
TUBERÍA INTERCONEX. DEPÓSITOS		Ø350mm	CERRO PALOS-PALOMAREJOS	7.103,31 m	150 €/m	1.065.497	
		Ø800mm	PALOMAREJOS-AZUCAICA	5.089,04 m	380 €/m	1.933.835	
		Ø600mm	AZUCAICA-STA.BÁRBARA	5.710,14 m	250 €/m	1.427.535	
		Ø600mm	STA. BÁRBARA-POLÍGONO	5.270,08 m	250 €/m	1.317.520	
SANEAMIENTO	PLUVIALES	TANQUE DE TORMENTAS	NUEVO	Previo vertido a cauce (20*30*3.85)	14,00 ud	350.000 €/ud	4.900.000
	FECALES	BOMBEO	NUEVO	Cuatro bombes a las 4 EDARs	4,00 ud	60.000 €/ud	240.000
		EDAR	AMPLIACIÓN	EDAR POLÍGONO	5.000 m3/día	600 €/m3 diario	3.000.000
			NUEVA	EDAR POLÍGONO II	27.000 m3/día	950 €/m3 diario	25.650.000
			AMPLIACIÓN	EDAR LOS LAVADEROS	12.700 m3/día	600 €/m3 diario	7.620.000
			AMPLIACIÓN	EDAR SAN BERNARDO	4.500 m3/día	600 €/m3 diario	2.700.000
			NUEVA	EDAR NUEVA	20.800 m3/día	950 €/m3 diario	19.760.000
ENERGÍA ELÉCTRICA	SUBESTACIÓN*	ST BARGAS	AMPLIACIÓN	Ampliación en actual playa	3*20 MVA	2.000.000 €/25MVA	4.800.000
		ST TOLEDO	AMPLIACIÓN	Ampliación y compactación	3*40 MVA	2.000.000 €/25MVA	9.600.000
		ST NUEVA POLÍGONO	NUEVA	Nueva compactada	4*40+1*30 MVA	2.000.000 €/25MVA	15.200.000
	LINEAS MT	AÉREAS	NUEVAS	ST BARGAS-PP16	3664,97 m	75,00	274.873
				A PP4	2342,19 m	75,00	175.664
				A PP17	1050,71 m	75,00	78.803
				A PP6	1983,26 m	75,00	148.745
				ST BARGAS	5984,26 m	150,00	897.639
		SUBTERRÁNEAS	NUEVAS	ST TOLEDO	3683,41 m	150,00	552.512
					3054,34 m	150,00	458.151
				1694,94 m	150,00	254.241	
				2275,54 m	150,00	341.331	
				205 m	150,00	30.750	
	ST POLÍGONO		3587,15 m	150,00	538.073		
			1354 m	150,00	203.100		
			422,7 m	150,00	63.405		
SOTERRAMIENTO**	132 KV	SOTERRAMIENTO	ACECA-BARGAS	3409,38 m	1.500,00	5.114.070	
		SOTERRAMIENTO	ACECA-TOLEDO	1195,19 m	1.500,00	1.792.785	
		SOTERRAMIENTO	BARGAS-TOLEDO	1140,5 m	1.500,00	1.710.750	
		SOTERRAMIENTO	ACECA-CASTREJÓN	7785,3 m	1.500,00	11.677.950	
	45 KV	SOTERRAMIENTO	TOLEDO-VILLAVERDE	1347,58 m	300,00	404.274	
		SOTERRAMIENTO	TOLEDO-PORTUSA 1	1406,56 m	300,00	421.968	
		SOTERRAMIENTO	TOLEDO SONSECA	2876,27 m	300,00	862.881	
		SOTERRAMIENTO	TOLEDO-YEPES	2779,64 m	300,00	833.892	
		SOTERRAMIENTO	TOLEDO-PORTUSA 2	5617,43 m	300,00	1.685.229	
TOTAL						167.885.471	

VALORACIÓN 2007

SUMA ABAST 45.894.387

PESO 27,34%

SUMA SANEAM 63.870.000

PESO 38,04%

6 líneas de MT  
 1 línea de MT  
 2 línea de MT  
 3 línea de MT  
 3 líneas de MT  
 1 línea de MT  
 2 líneas de MT  
 3 líneas de MT  
 5 líneas de MT  
 6 líneas de MT  
 2 líneas de MT  
 5 líneas de MT  
 5 líneas de MT

SUMA ELECTR 58.121.085

PESO 34,62%

TOTAL 167.885.471

\*La alimentación en AT a la nueva ST no se considera puesto que sería objeto de la empresa suministradora  
 \*\*No se considera el soterramiento de las líneas de 20 kV existentes. Cada PP las adaptará en su urbanización

m2c 11.263.221

SANEAMIENTO AGUAS NEGRAS			SE DESAGREGAN LA GENERACIÓN DE AGUAS NEGRAS DE ÁREAS INDUSTRI, TERCIARIO Y DOTACIONAL DE LAS DE LAS DEL SUELO RESIDENCIAL														DIÁMETROS COMERCIALES N=0,013				
SUELO URBANIZABLE	Superficie sector Ha	Superficie sector m2	Superficie Construida Total	Superficie Construida Industrial	Superficie Construida Terciario	número viviendas total	zonas verdes locales m2s	equipamientos locales m2c estimados	HABITANTES hab	DOTACIÓN 342 l/hab/día CONSUMO Qm(l/s)	CAUDAL VERTIDO *0.85 m3/día	CAUDAL MEDIO Qm m3/h	CAUDAL MÍNIMO *0.2Qm m3/h	CAUDAL PUNTA cp=1.9 m3/h	CAUDAL PUNTA cp=Harman, WG m3/h	CAUDAL PUNTA m3/s	DIÁMETROS 1% n=0.013 mm	DIÁMETROS COMERCIALES N=0,013 mm			
PP 1	P.P. Sector Huerta de Pavón	Residencial ter	20,59	205.871	70.103	7.964	9.299	309	12.619	4.774	679	4,89	359,33	14,97	2,99	28,45	27,78	0,00348	119,71321	300	
PP 2	P.P. Sector Peraleda	Residencial	100,51	1.005.131	431.669		65.848	2.662	77.700	37.077	5.856	33,47	2.458,27	102,43	20,49	194,61	190,03	0,02381	246,21609	300	
PP 3	P.P. Sector Buenavista Observatorio	Residencial ter	18,49	184.880	80.035		3.811	555	15.833	6.929	1.220	5,90	433,59	18,07	3,61	34,33	33,52	0,00420	128,45074	300	
PP 4	P.P. Sector Regularización del "Cerro de los	Residencial	105,10	1.050.962	155.637				103.758	2.704	1.129	4,74	347,94	14,50	2,90	27,55	26,90	0,00337	118,27602	EDAR propia	
PP 5	P.P. Sector Huerta del Rey	Residencial ter	82,09	820.906	*		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	300	
PP 6	P.P. Sector Incorporado de El Beato	Residencial	30,34	303.394	70.212		2.346	364	30.394	3.089	801	3,71	272,71	11,36	2,27	21,58	21,08	0,00264	107,94934	300	
PP 7	P.P. Valdecubas	Residencial	211,09	2.110.867	911.939		118.949	5.770	122.847	78.795	12.694	70,02	5.142,51	214,27	42,85	407,12	397,53	0,04982	324,72881	350	
PP 8	P.P. Azucaica Sur	Residencial	12,43	124.254	58.153		2.769	403	9.936	5.443	887	4,33	318,05	13,25	2,65	25,18	24,59	0,00308	114,35748	300	
PP 9	P.P. Azucaica Este	Residencial	14,52	145.171	68.845		6.259	455	12.299	6.530	1.002	5,24	385,18	16,05	3,21	30,49	29,78	0,00373	122,87180	300	
PP 10	P.P. Ampliación del pol Residencial	Residencial	120,79	1.207.876	489.691		74.699	3.020	99.408	39.706	6.643	37,74	2.771,40	115,47	23,09	219,40	214,24	0,02685	257,53857	300	
PP 11	P.P. Ampliación del pol Industrial	Industrial	692,05	6.920.498	2.906.609	2.768.199	138.410	-	517.837	108.746	0	301,54	22.144,77	922,70	184,54	1753,13	1711,84	0,21453	561,44462		
PP 12	P.P. Sector Pinedo-Valdecubas 2	Residencial	314,71	3.147.052	907.640		119.428	5.910	248.847	53.283	13.002	68,74	5.048,07	210,34	42,07	399,64	390,23	0,04890	322,47963	450	
PP 13	P.P. Sector La Alberquilla Este	Residencial	117,92	1.179.200	497.188		92.048	2.948	89.494	39.356	6.486	38,81	2.850,39	118,77	23,75	225,66	220,34	0,02761	260,26724	350	
PP 14	P.P. Sector La Alberquilla Oeste	Residencial	111,29	1.112.902	457.529		85.815	2.782	82.355	36.496	6.120	36,46	2.677,45	111,56	22,31	211,96	206,97	0,02594	254,22944	400	
PP 15	P.P. Sector La Peña-Azucaica	Residencial	73,72	737.171	303.925		50.654	1.843	30.502	25.061	4.054	23,62	1.734,68	72,28	14,46	137,33	134,09	0,01680	216,04152	300	
PP 16	P.P. Carrasco-Dehesa de Buenavista	Residencial	342,34	3.423.385	1.293.796		117.618	8.558	232.883	97.793	18.829	96,07	7.055,45	293,98	58,80	558,58	545,40	0,06835	365,61759	400	
PP 17	P.P. Sector La Sisla	Residencial	148,98	1.489.837	41.585		5.985	75	41.585	232	165	1,27	93,62	3,90	0,78	7,41	7,24	0,00091	72,29377	EDAR propia	
PP 18	P.P. Sector San Bernardo	Deportivo	172,25	1.722.524	403.750		81.750	2.044	52.597	18.927	4.498	27,87	2.046,88	85,29	17,06	162,04	158,23	0,01983	229,87409	350	
PP19	P.P. Sector Ramabujas	Residencial	114,42	1.144.239	471.754		78.626	2.861	93.442	38.899	6.293	36,66	2.692,57	112,19	22,44	213,16	208,14	0,02608	254,76683	300	
PP20	P.P. Sector Azucaica-Polígono	Residencial	238,88	2.388.775	902.787		82.072	5.972	162.502	68.238	13.138	67,04	4.923,17	205,13	41,03	389,75	380,57	0,04769	319,46398		
PP21	P.P. Sector Parque terciario empresarial La	Terciario	88,30	882.967	194.464		194.464	-	63.932	7.016	0	20,15	1.479,67	61,65	12,33	117,14	114,38	0,01433	203,53645		
PP22	P.P. Sector La Legua Norte	Residencial	31,73	317.273	78.825		3.895	381	30.527	3.844	838	4,09	300,60	12,52	2,50	23,79	23,23	0,00291	111,95003		
PP23	P.P. Sector La Abadía	Terciario	18,45	184.452	55.336		55.336	-	16.162	2.424	0	5,78	424,19	17,67	3,53	33,58	32,79	0,00411	127,39902		
TOTAL			3.180,96	31.809.587	11.240.687	2.776.163	1.497.255	49.477	2.163.370	722.272	108.850	930,43	68.331	24.940.834,39	2.847	569	5.410	5.282	1	5.082	
* El desarrollo de este sector queda condicionado a los estudios previos reflejados en la ficha del PP-5											24.940.834,39 m3/año										
											CALCULOS 2007										
											EDAR POLÍGONO 4.923,17 m3/día										
											NUEVA EDAR POLÍGONO II 24.837,34 m3/día										
											EDAR LOS LAVADEROS 12.696,11 m3/día										
											EDAR SN BERNARDO 4.505,15 m3/día										
											NUEVA EDAR PP-14 20.927,72 m3/día										
											TOTAL 67.889,48 m3/día										
<p>DOTACIONES CONSIDERADAS SEGÚN EN PLAN HIDROLÓGICO DE CUENCA DEL TAJO Y EL ESTUDIO "METABOLISMO Y MEDIO AMBIENTE URBANO DE LA CIUDAD DE TOLEDO"</p> <p>Cuadro 9 de la Confeder. Hidrográf. D</p> <p>Para poblaciones de 50.000 a 250.000 hab y grado medio de actividad industrial/comercial</p> <p>D 1992= 290 l/h-d  D 2002= 310 l/h-d  D 2012= 320 l/h-d</p> <p>Se deduce que en <math>Dt = D_0(1+a)^t</math> a=0,627% anual</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Por lo tanto D 2018 = 342,7 l/hab/día en distribución en baja (no incluido riego), se entienden excluidas las dotaciones para equipamiento, comercial y terciario</li> <li>Para Industrial, Equipamientos, Comercial y Terciario se adoptan 8,64 l/m2c-día</li> <li>No se considera dotación para riego pues éste se realizará mediante ampliación de las concesiones de</li> </ul> <p>cp= Harman, WG  <math>Qp = Qm * (1 + (14/4 * \text{raiz}(p)))</math>  p en miles de hab</p>																					

SUELO URBANIZABLE			Superficie sector m2	COEF. ESCORRENTÍA	PRECIPITACIÓN mm/h	PRECIPITACIÓN mm/h	CAUDAL l/s 68 mm/h	CAUDAL l/s 50 mm/h		diámetro n=0.013 1%
PP 1	P.P. Sector Huerta de Pavón	Residencial	205.871	0,70	68,76	50,00	2.752,49	2.001,52	0,88	953,89
PP 2	P.P. Sector Peraleda	Residencial	1.005.131	0,70	68,76	50,00	13.438,60	9.772,11	4,30	1.728,76
PP 3	P.P. Sector Buenavista Observatorio	Residencial	184.880	0,70	68,76	50,00	2.471,85	1.797,45	0,79	916,19
PP 4	P.P. Sector incorporado Regularización del "Cerro de los Palcos"	Residencial	1.050.962	0,70	68,76	50,00	14.051,36	10.217,69	4,50	1.757,91
PP 5	P.P. Sector Huerta del Rey	Residencial	820.906	*	*	*	*	*	*	*
PP 6	P.P. Sector incorporado de El Beato	Residencial	303.394	0,70	68,76	50,00	4.056,38	2.949,66	1,30	1.103,20
PP 7	P.P. Sector Valdecubas	Residencial	2.110.867	0,70	68,76	50,00	28.222,29	20.522,32	9,04	2.283,36
PP 8	P.P. Sector Azucaica Sur	Residencial	124.254	0,70	68,76	50,00	1.661,28	1.208,03	0,53	789,35
PP 9	P.P. Sector Azucaica Este	Residencial	145.171	0,70	68,76	50,00	1.940,93	1.411,38	0,62	836,77
PP 10	P.P. Sector Ampliación del pol Residencial	Residencial	1.207.876	0,70	68,76	50,00	16.149,31	11.743,24	5,17	1.852,08
PP 11	P.P. Sector Ampliación del polígono Industrial	Industrial	6.920.498	0,90	68,76	50,00	118.963,37	86.506,23	38,11	3.916,36
PP 12	P.P. Sector Pinedo -Valdecubas 2	Residencial	3.147.052	0,70	68,76	50,00	42.076,09	30.596,34	13,48	2.652,26
PP 13	P.P. Sector La Alberquilla Este	Residencial	1.179.200	0,70	68,76	50,00	15.765,91	11.464,45	5,05	1.835,47
PP 14	P.P. Sector La Alberquilla Oeste	Residencial	1.112.902	0,70	68,76	50,00	14.879,50	10.819,88	4,77	1.796,07
PP 15	P.P. Sector La Peña-Azucaica	Residencial	737.171	0,70	68,76	50,00	9.855,98	7.166,94	3,16	1.539,01
PP 16	P.P. Sector Carrasco-Dehesa de Buenavista	Residencial	3.423.385	0,70	68,76	50,00	45.770,66	33.282,91	14,66	2.737,31
PP 17	P.P. Sector incorporado La Sista	Residencial	1.489.837	0,70	68,76	50,00	19.919,12	14.484,53	6,38	2.003,68
PP 18	P.P. Sector San Bernardo	Deportivo	1.722.524	0,65	68,76	50,00	21.385,14	15.550,56	6,85	2.057,76
PP 19	P.P. Sector Ramabujas	Residencial	1.144.239	0,70	68,76	50,00	15.298,47	11.124,54	4,90	1.814,87
PP 20	P.P. Sector Azucaica-Polígono	Residencial	2.388.775	1,70	68,76	51,00	77.563,53	57.529,67	25,34	3.360,85
PP 21	P.P. Sector Parque terciario empresarial La Legua Este	Terciario	882.967	2,70	68,76	52,00	45.534,61	34.435,71	15,17	2.772,48
PP 22	P.P. Sector La Legua Norte	Residencial	317.273	4,70	68,76	54,00	28.481,60	22.367,75	9,85	2.358,30
PP 23	P.P. Sector La Abadía	Terciario	184.452	2,70	68,76	52,00	9.512,19	7.193,63	3,17	1.541,15
<b>TOTAL</b>			<b>31.809.588</b>				<b>560.726,15</b>	<b>412.127,56</b>		
* El desarrollo de este sector queda condicionado a los estudios previos reflejados en la ficha del PP-5										
Intensidad de lluvia (l/s/ha) (valores aplicados) =				191	138 l/s/ha					
coef escorrentía aplicado =				0,9						

	Superficie sector m2	Superficie Construida Total	Superficie Construida Industrial	n° de líneas	Superficie Construida Terciario	n° de líneas	número viviendas libre	2 líneas/viv	número viviendas protegidas		n° de líneas	n° de líneas	equipamientos locales m2c	n° de líneas	TOTALES n° de líneas				
									VPT-90	VPT-120						2 líneas/viv	VPT-135		
			3 líneas/100m2c			3 líneas/100m2c		n° de líneas	106	145	líneas/viv	165	2 líneas/viv	3 líneas/100 m2c					
PP 1	Residencial	205.871	70.103	7.964	239	9.299	279	181	0	0	0	128	256	4.774	143	1.279			
PP 2	Residencial	1.005.131	431.669			65.848	1.975	1.626	3.252	277	605	1.764	177	355	37.077	1.112	8.458		
PP 3	Residencial	184.880	80.035			3.811	114	339	678	58	126	368	37	74	6.929	208	1.442		
PP 4	Residencial	1.050.962	155.637			-	0	513	1.026	0	0	0	0	0	4.610	138	1.164		
PP 5	Residencial	820.906	*			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
PP 6	Residencial	303.394	70.212			2.346	70	364	728	0	0	0	0	0	3.089	93	891		
PP 7	Residencial	2.110.867	911.939			118.949	3.568	3.524	7.049	601	1.311	3.823	384	769	78.795	2.364	17.573		
PP 8	Residencial	124.254	58.153			2.769	83	246	492	42	92	267	27	54	5.443	163	1.059		
PP 9	Residencial	145.171	68.845			6.259	188	278	556	47	103	302	30	61	6.530	196	1.302		
PP 10	Residencial	1.207.876	489.691			74.699	2.241	1.844	3.689	314	686	2.001	201	402	39.706	1.191	9.524		
PP 11	Industrial	6.920.498	2.906.609			2.768.199	83.046	138.410	4.152	-	0	0	0	0	0	108.746	3.262	90.461	
PP 12	Residencial	3.147.052	907.640					119.428	3.583	3.610	7.220	602	1.313	3.829	385	770	53.283	1.598	17.000
PP 13	Residencial	1.179.200	497.188					92.048	2.761	1.801	3.602	307	670	1.954	196	392	41.926	1.258	9.967
PP 14	Residencial	1.112.902	457.529					85.815	2.574	1.699	3.398	282	614	1.793	180	360	37.619	1.129	9.254
PP 15	Residencial	737.171	303.925					50.654	1.520	1.126	2.251	192	419	1.221	123	246	25.061	752	5.989
PP 16	Residencial	3.423.385	1.293.796					117.618	3.529	5.227	10.455	891	1.944	5.670	570	1.141	97.793	2.934	23.728
PP 17	Residencial	1.489.837	41.585					5.985	180	75	150	0	0	0	0	0	232	7	337
PP 18	Deportivo	1.722.524	403.750					81.750	2.453	1.249	2.497	244	532	1.552	156	312	18.927	568	7.382
PP 19	Residencial	1.144.239	471.754					78.626	2.359	1.747	3.494	298	650	1.895	191	381	38.899	1.167	9.297
PP 20	Residencial	2.388.775	902.787					82.072	2.462	3.648	7.295	622	1.357	3.957	398	796	68.238	2.047	16.557
PP 21	Terciario	882.967	194.464			194.464	5.834	-	0	0	0	0	0	0	7.040	211	6.045		
PP 22	Residencial	317.273	78.825			3.895	117	233	465	57	124	362	36	72	3.917	118	1.133		
PP 23	Terciario	184.452	55.336			55.336	1.660	-	0	0	0	0	0	0	2.424	73	1.733		
<b>TOTAL</b>		<b>31.809.588</b>	<b>11.240.687</b>	<b>2.776.163</b>	<b>83.285</b>	<b>1.497.255</b>	<b>44.918</b>	<b>30.583</b>	<b>61.166</b>	<b>5.047</b>	<b>11.011</b>	<b>32.117</b>	<b>3.357</b>	<b>6.714</b>	<b>727.967</b>	<b>21.839</b>	<b>250.038</b>		
* El desarrollo de este sector queda condicionado a los estudios previos reflejados en la ficha del Pf																			