



PLAN ESPECIAL LOS CIGARRALES DE TOLEDO

PLAN ESPECIAL LOS CIGARRALES DE TOLEDO

INDICE GENERAL

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

DOCUMENTO II. PLANOS DE INFORMACIÓN.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANISTICAS.

DOCUMENTO IV. PLANOS DE ORDENACION.

**PLAN ESPECIAL
LOS CIGARRALES DE TOLEDO
DOCUMENTO I.
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.**

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

INDICE GENERAL

MEMORIA INFORMATIVA

1. GENERALIDADES.
2. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN.
3. HISTORIA Y EVOLUCION DE LOS CIGARRALES
4. INFORMACION URBANISTICA.
 - 4.1. SITUACIÓN Y SUPERFICIE.
 - 4.2. ESTUDIO DEL MEDIO FISICO
 - 4.3. POBLACIÓN, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
 - 4.4. ANÁLISIS POBLACIONAL.
 - 4.5. APTITUD DEL SUELO PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.
5. CONDICIONANTES URBANISTICOS.
 - 5.1. NORMATIVA DE APLICACION.
 - 5.1.1.LEGISLACION GENERAL DE APLICACION.
 - 5.1.2.NORMAS ESPECIFICAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL Y DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTORICO DE TOLEDO
 - 5.1.3.NORMAS RELATIVAS A LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
 - 5.1.4.NORMAS RELATIVAS A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.
 - 5.2. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.
6. CONSIDERACIONES PAISAJISTICAS DEL ARCO MERIDIONAL DEL RIO TAJO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION
 - 1.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.
 - 1.2. OBJETIVOS DE LA INNOVACIÓN, JUSTIFICACIÓN ARTICULO 89 RPLOTAU
 - 1.3 ALTERNATIVAS POSIBLES.
 - 1.4. ADECUACION A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 - 1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LA UNIDAD.
2. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS
3. RED VIARIA Y ESPACIOS PUBLICOS.
4. ACCIONES DE URBANIZACION.
- 5 INFRAESTRUCTURA.
6. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.
7. DELIMITACION DE AREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE
8. DOTACIONES
9. PARCELACIÓN ORIENTATIVA

ANEXO DE MEMORIA.

- A.1. FICHA RESUMEN DE LA ORDENACIÓN
- A.2. CUADROS POBLACIONALES
- A.3. ESTUDIO HISTORICO DE LOS CIGARRALES
- A.4. ESTUDIO DEL MEDIO FISICO Y CONTROL AMBIENTAL DE LOS CIGARRALES
- A.5. INFORMES DE LAS ALEGACIONES

**PLAN ESPECIAL
LOS CIGARRALES DE TOLEDO
DOCUMENTO I.1.
MEMORIA INFORMATIVA**

DOCUMENTO I.1

MEMORIA INFORMATIVA

1.- GENERALIDADES.

Por encargo del Ayuntamiento de Toledo el presente Plan Especial correspondiente con la zona denominada de Los Cigarrales, que corresponde con la ZOU.07 del Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Toledo por Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (DOCM 29.03.2007).

El documento servirá de base para su tramitación correspondiente de acuerdo con la legislación vigente. El presente Plan Especial se redacta de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (Decreto Legislativo de 28 de diciembre de 2004, publicado en el DOCM de 18 de enero de 2005), así como en función de lo establecido en el Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley (y que en adelante se identifican como TRLOTAU y RPLOTAU).

El presente Plan Especial corresponde con los definidos en el artículo 29 del citado Texto Refundido, por cuanto desarrolla y complementa al Plan de Ordenación Municipal de Toledo, con el fin de adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico. Esto es consecuencia de la propia definición del vigente Plan de Ordenación Municipal y del anterior Plan General que establecía la necesidad de redactar un Plan Especial en la presente unidad.

En el artículo 102 de las normas urbanísticas del Plan General de 1986 se establecía la necesidad de redactar, entre otros, un Plan Especial del área correspondiente a la zona de los Cigarrales. Sobre esta zona, denominada como unidad 1.E, se reseña en el PGMOU86 que se deben tener en cuenta las siguientes especificaciones:

- Prohibición de pavimentaciones.
- Control de cerramientos y vallas, imponiendo tipologías tradicionales.
- Prohibición de movimiento de tierras que puedan afectar a la topografía, condiciones del suelo, vegetación y demás elementos naturales existentes.
- Catalogación de conjuntos forestales autóctonos.
- Control de nuevas plantaciones. Coordinando el proyecto de edificación y ajardinamiento, de forma que se tienda a potenciar la flora local y especies asociadas compatibles.
- Altura máxima de la edificación: dos plantas con seis metros de altura máxima, desde todos los puntos de la cota natural del terreno, hasta la parte inferior de los correspondientes forjados. Altura máxima de cumbrera de 9 metros. Sobre esta altura se tolerarán torreones de superficie no superior a 10 metros cuadrados, cuya cumbrera no rebase 12 metros.
- Las líneas naturales del terreno estarán ocupadas por vegetación, no pudiendo rebasar las edificaciones, en ningún caso, las mencionadas líneas naturales de cornisa.

El presente documento, redactado en septiembre de 2007, corresponde con la adaptación al Plan de Ordenación Municipal con el fin de incorporarlo como un documento más del mismo, siguiendo el criterio de la Consejería de Urbanismo y Vivienda.

A su vez, este documento incorpora el dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, celebrada el 20 de diciembre de 2006, en relación con las alegaciones presentadas al documento redactado en marzo de 2006, que salió a información pública. Este aspecto está

recogido asimismo en el apartado 3.2.5. de la memoria del POM aprobado definitivamente, y que correspondían con las siguientes:

1º. Se introducirán en la Memoria del nuevo Plan de Ordenación Municipal y se recogerán en los mismos términos en la documentación del Plan Especial, las referencias y recomendaciones oportunas, tendentes a la protección del paisaje en todo el arco meridional del río Tajo.

2º. En el Plan de Ordenación Municipal se establecerán dos ámbitos diferenciando, uno el de los Cigarrales, de acuerdo a la delimitación establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de 1986 (unidad 1.E) y el segundo como unidad discontinua de suelo urbano de las denominadas en el mismo Plan General "Unidades Consolidadas" (unidad 1.F), con respecto al que se redactará un Plan Especial específico.

3º. En cuanto a usos hoteleros y hosteleros en el ámbito de los Cigarrales, se admitirán sólo los existentes en el momento de la aprobación del Plan.

4º. Se mantendrá la parcelación en tres grados, en los términos del documento de información pública del Plan.

5º. Las construcciones auxiliares sólo se admitirán en parcelas de superficie igual o superior a 20.000 m².

La Comisión acuerda añadir que en la memoria del plan se recogerá la voluntad municipal de clasificar como suelo rústico de protección los terrenos de la Academia de Infantería, caso de su desafectación para uso militar.

2.- JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL.

Actualmente en Toledo se encuentra vigente el Plan de Ordenación Municipal en el que se incluye la presente zona como la unidad de actuación UA.39

El anterior Plan General tenía definido la necesidad de redactar un Plan Especial de Protección para cada una de las distintas áreas de acuerdo con las unidades urbanísticas previstas en el documento vigente que corresponden con el Centro Histórico, Covachuelas, Circo Romano, Tavera y los Bloques, Antequeruela, Los Cigarrales y Mirabel y La Cerca.

Actualmente se encuentran aprobados y en ejecución los planeamientos citados anteriormente correspondientes con el Casco Histórico de Toledo (que incluye Antequeruela), Covachuelas, y Circo Romano. En la actualidad está en tramitación un Plan Especial de parte de la unidad 1.C (Tavera). Por este motivo únicamente están pendientes de tramitar los correspondientes con las unidades 1.E (Los Cigarrales) y 1.F (Mirabel-La Cerca).

Desde la fecha de entrada en vigor del PGMOU86 la unidad 1E, que se identifica con los Cigarrales, ha tenido distintas fases de desarrollo que han supuesto su situación.

En un primer momento se ha desarrollado únicamente las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General, al tiempo que se produjeron diversas segregaciones de las parcelas de mayor dimensión. En esta fase fue muy efectiva la ordenanza de aplicación, ya que a través de ella se pudo mantener unas superficies mínimas de los terrenos existentes de dimensión suficiente para no alterar las condiciones del entorno de la zona.

En un segundo momento se produjeron las primeras actuaciones para poder ubicar establecimientos hoteleros en la zona. Estas actuaciones han supuesto una terciarización de la zona, al alterarse el uso residencial que hasta tal momento era predominante y casi único en la zona. El aumento poblacional de Toledo y la existencia de nuevas zonas residenciales ha incidido en unas expectativas nuevas para los cigarrales, en una búsqueda de rentabilizar las posibilidades propias del entorno en el que se enmarcan. No obstante en esta fase las nuevas actividades son de pequeña dimensión y su incidencia en la unidad es inferior al uso residencial.

En un tercer momento, y que corresponde con los últimos años, se ha advertido que la anterior fase se está modificando en unas nuevas instalaciones donde empiezan a primar las actividades hosteleras frente a las hoteleras, y donde el uso residencial es menor. La modificación de los usos predominantes de la unidad son claros y se desconoce la incidencia directa a medio y largo plazo de los mismos. Este aspecto parece oportuno que se deba analizar con el fin de mantener un criterio fruto del estudio y no de las circunstancias propias del momento o de las necesidades privativas de los propietarios.

Hay que reseñar asimismo que la unidad de los cigarrales no es continua en todo su conjunto. Existen varias zonas con circunstancias distintas en las que la problemática es diferente sin que exista una norma clara que defina con exactitud el régimen de usos. Por todo ello es necesario la redacción de un planeamiento especial que resuelva estos aspectos al tiempo que posibilite un desarrollo más coherente con el medio natural en el que se integra la zona.

Por este motivo el presente Plan Especial se redacta con el fin de poder desarrollar, la presente zona de los Cigarraes de acuerdo con sus determinaciones de planeamiento urbanístico. Con el mismo se podrá detallar la ordenación concreta del ámbito de la unidad de suelo urbano existente y establecer las condiciones de protección de esta zona.

El presente documento se inició (en desarrollo del PGMOU86) como un Plan Especial innovador, empleando el procedimiento establecido en el artículo 39 del Texto Refundido de la Ley, relativo al régimen de innovación de la ordenación establecida en los vigentes planes. En este sentido el RPLOTAU permite que los Planes puedan modificar la ordenación estructural (OE) prevista en el artículo 19 del Reglamento, con los límites y las condiciones contempladas en el artículo 20. El presente Plan Especial prevé la innovación del planeamiento del PGMOU86 en lo que se refiere a la clasificación y calificación del suelo, en dos pequeñas zona situadas al oeste de la unidad. Una de estas zonas se encuentra clasificada como suelo urbano y por las condiciones objetivas naturales actuales se considera que se debe proteger para garantizar la pervivencia de una zona de dehesa de alto valor ambiental. Al mismo tiempo, y dentro de la misma zona y propiedad se clasifica un terreno que carece de tal valor ambiental, con la misma superficie del anterior de forma que se mantiene las mismas superficies y aprovechamientos urbanísticos existentes.

De esta forma la presente unidad corresponde con un Plan Especial de Mejora en el que la innovación supone el cambio estructural correspondiente con la modificación de la clasificación del suelo. No obstante en este caso se dan una serie de particularidades que es preciso citar y que justifican plenamente la innovación del planeamiento. No obstante y dado que antes de la aprobación definitiva de este Plan Especial se ha producido la aprobación definitiva del POM de Toledo, el presente Plan es de desarrollo del POM vigente a partir de marzo de 2007.

El presente Plan Especial se adecua a lo regulado en el Reglamento de Planeamiento, efectuando una innovación de la Ordenación urbanística (OU). Esta corresponde con una innovación de la ordenación estructural (OE) al afectar a la clasificación de una pequeña

zona de suelo, así como al régimen e intensidades de usos globales mayoritarios, y señalamiento de sistemas generales, según se establece en los apartados 2, 4 y 5 del artículo 19 del RPLOTAU.

Asimismo no existe una innovación de la ordenación detallada (OD), según se establece en los apartados 1 y 7 del artículo 20 del RPLOTAU, al afectar al establecimiento de los usos pormenorizados y a las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos y volúmenes, así como el régimen al que deba ajustarse la parcelación de los terrenos, en función de las tipologías edificatorias previstas.

En función de lo regulado el artículo 120 del RPLOTAU se indica que con la modificación urbanística que se propone no se produce aumento del aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, ni se desafecta suelo de dominio público, por lo que no es necesario efectuar ninguna medida compensatoria al respecto.

No obstante se indica que se modifica el lindero oeste del ámbito del Plan Especial clasificando suelo urbano no consolidado (SUNC) una zona que en el PGMOU86 era suelo rústico (SR), y se desclasifica una zona de suelo urbano con la misma superficie de la anterior, que pasa a ser suelo rústico de protección. En este caso se prevén las obras de urbanización necesarias, no existiendo incremento de plusvalías ya que la superficie de ambas zonas es la misma.

En principio en el segundo párrafo del punto 2 del artículo 120 del RPLOTAU se establece la necesidad de redactar un estudio y una declaración o informe de su impacto ambiental, efectuada por el órgano competente conforme a la legislación aplicable, si bien en este caso, se dan las circunstancias de excepcionalidad al no superar esta zona el 5 % de la superficie total del ámbito originariamente delimitado por el Plan de Ordenación Municipal (POM), tal y como se describe en el punto 2 del artículo 89 del Reglamento citado, por lo que no es necesario tal documento. No obstante en el documento se ha elaborado un estudio del medio físico, que corresponde con el anexo A.4 de la presente memoria, en función de las particularidades de esta unidad urbanística que cuenta con unas características paisajísticas muy especiales. En dicho estudio se establecen una serie de consideraciones que se han incorporado al texto normativo del presente PE, y que deben ser tenidas en cuenta para las distintas actuaciones a realizar en el presente ámbito.

En este sentido hay que indicar que el citado estudio de medio físico ha analizado un ámbito superior al del propio PE, ya que ha considerado toda la zona meridional del río Tajo, al considerarse una unidad ambiental única. Este aspecto supone la conveniencia de establecer una serie de pautas para las distintas actuaciones que se deban realizar en toda esta zona, de elevado interés paisajístico.

En base a las consideraciones indicadas anteriormente se encuentra plenamente justificada la redacción del presente documento urbanístico de acuerdo con el artículo 53.2 RPLOTAU.

3.- HISTORIA Y EVOLUCION DE LOS CIGARRALES.

3.1. GENERALIDADES.

Para poder conocer la situación actual de los Cigarrales es necesario analizar su evolución a lo largo de los siglos y ver como ha ido evolucionando los primitivos usos rurales de la zona para llegar a la situación actual de los mismos. Uno de los principales fines previstos en el Plan es la preservación de esta zona de los procesos urbanizadores exteriores,

manteniendo su carácter, y permitiendo que la zona de los Cigarrales siga teniendo su identidad propia.

Para ello ha sido necesario contar con diversa información previa la poder conocer la situación actual de la zona referida a sus génesis y particularidades, habiéndose redactado un Estudio Histórico por D. Alfonso Vázquez y Da. Pilar Morollón, que se adjunta como anexo 3 de este Plan.

Este estudio ha permitido conocer la historia de los cigarrales, así como su evolución a través de los siglos, para poder analizar en los últimos años y a partir de los datos catastrales las superficies de los terrenos que se han considerado como cigarrales. De esta forma se ha conocido la evolución de la superficie de las parcelas así como el motivo de las distintas segregaciones y agrupaciones que se han producido.

El estudio es de sumo interés, por lo que en el presente apartado de este memoria se realiza un resumen del mismo. El estudio realizado se basaba en conocer la Historia de los Cigarrales de Toledo, su génesis, evolución y su situación actual, realizando un inventario de inmuebles y entorno de interés de la zona, para establecer una reseña histórica, arqueológicas y constructivas de la zona. En el estudio se efectúa asimismo un análisis global de este paisaje histórico-cultural de la ciudad de Toledo, para conocer el origen del término cigarral y detallar las distintas definiciones y etimologías que históricamente se han utilizado sobre este término, para determinar el momento histórico del nacimiento de los cigarrales, analizando la evolución de las superficies de las fincas de los cigarrales.

En los sub-apartados correspondientes a la historia se ha extractado prácticamente lo indicado por Vazquez-Morollón. En los sub-apartados que contienen las tablas catastrales, se han recogido los datos aportados si bien se han analizado las superficies tras el estudio de las mismas, con el fin de conformar el proceso de estas a lo largo de los dos últimos siglos.

3.2. LOS CIGARRALES EN LA EPOCA ISLAMICA.

La mayoría de los autores sitúan el origen de los cigarrales en esta época, haciéndolos derivar de las huertas-jardín que se desarrollaron en las riberas del río durante aquel periodo histórico. Sin embargo, nada de ello está presente en los textos de la época. Tanto en las primeras fuentes árabes (siglo VIII), como en los escritos de los geógrafos andalusíes Al-Razí (siglo X) y Al-Bakri (siglo XI), no se hace alusión alguna a los Cigarrales. A partir del siglo XIV los geógrafos árabes se limitan a reproducir las fuentes clásicas en sus descripciones de la ciudad.

En esta época se detallan el resto de las zonas de la ciudad situadas en su entorno, como los palacios del monarca taifa toledano Al-Mamun Ben Di-I-Nun (1043-1075), que corresponde con la al-musara situada al noreste de las murallas de la ciudad. En la zona sur de la ciudad, se tienen noticias de molinos harineros resaltada por las fuentes árabes, muchos de los cuales pervivirían en épocas medievales cristianas. Tras el Torno del Tajo, se situaban de nuevo huertas como la de Alhanaxi, al-Hufra, prado del Cadí o Marzalcadí, próximos a los molinos de Azumel.

Llama la atención que dentro de esta amplia relación no aparezca alusión a los Cigarrales, lo que hace suponer que carecían de un valor específico en dicho momento. Podemos concluir que el origen de los cigarrales no puede hallarse en las casas de recreo musulmanas del Toledo medieval, al tener éstas un carácter totalmente distinto a los cigarrales por conformar huertas-jardines de regadío sin cercar y estar situadas en las vegas del Tajo.

3.3. SIGLOS XII Y XIII: DE LA CONQUISTA A LA BAJA EDAD MEDIA.

Tras la conquista de Toledo en 1085, los campos de los alrededores quedaron despoblados, pues sus habitantes musulmanes, emigraron hacia el sur, a la espera del retorno de la ciudad al poder islámico, quedando únicamente los propietarios mozárabes, a los que Alfonso VI dotó de fuero propio en 1101. Los contornos urbanos fueron arrasados una y otra vez por los ataques almorávides. Hasta mediados del siglo XII, la destrucción es la tónica general de la zona rural que bordea la ciudad, no perviviendo en ella durante un siglo ninguna finca dedicada al asueto de los ciudadanos de Toledo. Todo ello a pesar de las donaciones reales a repobladores, nobles y a la iglesia de Toledo de lugares próximos a la ciudad.

Cuando la guerra de frontera se trasladó más hacia el sur, a fines del siglo XII, se repueblan viejas alquerías y se construyen otras nuevas, mayoritariamente ocupadas por propietarios libres mozárabes, tanto de estirpe toledana como inmigrados desde el sur.

Extramuros de la ciudad se levantaron ermitas y fueron fundados conventos y monasterios. Se ubicaron fuera de las murallas los conventos y monasterios de San Clemente, Santo Domingo de Silos, San Esteban (de monjes agustinos, que se situó en la margen izquierda del Tajo, hoy zona de cigarrales, y citado por primera vez en 1184), San Pablo, el de los franciscanos (La Bastida), el de los jerónimos (Corral Rubio), Santa Clara y la ermita de San Pedro el Verde, también transformada en convento. En las riberas del Tajo se citan molinos de Azumel y Axam, el val de la Degollada (1214) como un pago de la Sisle, y el majuelo de “Bum” que el autor cree identificar con el actual Cerro del Bu. Además, en la misma zona, se cita el barranco de Gafrón, también denominado “Valle de Johanis Potatoris” y “Val de Ferrand Roiz”. Se mencionan igualmente San Servando, la Huerta del Rey y el cerrillo de San Martín.

Las informaciones anteriores constatan que no existen evidencias de los orígenes cigarraleros en los lugares de su actual emplazamiento, si bien, a lo largo del siglo XIII, se recuperan los árboles, cultivos y propiedades rurales de las vegas.

3.4. SIGLOS XIV Y XV: BAJA EDAD MEDIA

En la zona próxima a las murallas de la ciudad, Toledo situaba sus muladares al exterior de las puertas de la cerca sin ningún tipo de planificación. Más allá de las basuras, se extienden distintos paisajes agrarios y fluviales, dependiendo de los condicionantes físicos del terreno, así como los distintos cementerios judío y musulmán. Las huertas ocuparon la práctica totalidad de las vegas del Tajo, en ambos márgenes, salvo la franja ocupada por el Circo Romano en la que permanecía el cementerio mudéjar.

Al sur del Tajo se encontraban muchos terrenos de viñedos durante los siglos XIII y XIV. Así, entre otros, en 1297 existían viñas y tierras cerealísticas en la Vega de San Román (la Olivilla), y en La Pozuela. En esta época el cabildo de la catedral poseía viñas, entre otros lugares, en la zona en la Sisle, Cobisa, Loches, y Pozuela en la zona actual de cigarrales.

En el área rural próxima a la ciudad, y que hoy podríamos emplazar en zona de cigarrales, existían ermitas como la de San Esteban (la Solanilla), San Félix (Virgen del Valle), y La Bastida, primer centro de asentamiento de los franciscanos. La mayoría habían sido antiguos conventos o eremitorios en los siglos XII y XIII, abandonados cuando sus comunidades pasaron a ocupar solares intramuros.

Hubo, en el sur del torno del Tajo y en las proximidades de la ciudad, un importante convento: el de los jerónimos de la Sisle, fundado en 1384, sobre una primitiva ermita

denominada Santa María, y reunió muchas propiedades en esta época, gracias a ser uno de los preferidos por parte de la oligarquía urbana, que instaló en él sus capillas funerarias. Tuvo una iglesia y monasterio góticos, con claustros y dependencias conventuales.

En los alrededores de Toledo la Huerta del Rey fue la primera propiedad de la aristocracia urbana desde fines del siglo XIV, a la que siguió la Huerta del Marqués de Villena a finales del siglo XV que, con el tiempo, se convirtió en el Cigarral del Ángel.

3.5. SIGLOS XVI Y XVII : EL NACIMIENTO DE LOS CIGARRALES Y SU DESARROLLO.

Será Hurtado de Toledo el que primero cite el nombre de los Cigarrales en su obra de 1576 al decir: *“Aunque Toledo por su antigüedad y cultivación no tiene montes cercanos de donde ser de leña proveída, tiene a tres o cuatro leguas el común que llaman, donde queriendo enviar qualquier ciudadano fácilmente de gracia es proveído, y no solamente de la leña que se puede quemar, mas también madera para los arcos de las cubas, exes de carros y otros servicios agrestes, demás de esto como haya en sus sotos, vegas, montes, muchos cigarrales y casas de recreo, siempre hay alguna leña...”*

Este autor propone una etimología para la palabra, cuando dice: *“De las casas, cortijos y heredades que hay cercanas de esta ciudad se puede poner poca cuenta, porque algunas de ellas son de tan pequeño sitio que parecen sepulturas o celdas de frailes cartujos, tiene algunas cuatro arboles, una fontezueta y una pieza de tapias o enramada paxiza, esto a la parte de poniente, donde llaman Solanilla o Morterón. Lo que se puede poner en alguna memorias es esto, dando la vuelta al circuito redondo: a la parte de oriente una casa y jardín que ha labrado don Antonio de Córdoba, caballero de la Orden de Santiago...síguese a esta, la Huerta del Rey, que sin tocar en su fruta, es libre entrada para los que en sus veredas y riberas se quisieren recrear. De la otra parte del río, las casas que llaman de Capiscol, que al presente posee don Juan Zapata de Sandoval, están cabe Lázaro Buey, y de allí vienen por las azudas al jardín y casa del secretario Vargas. Al poniente el dicho cerro de Solanilla o Morterón está la casa de Hernán Pérez de Guzmán con su huerta, la casa del marqués de Villena, aunque arruinada y caída; la casa y huerta de don Gutierre de Guevara, la huerta y casa del arcediano de Segovia, la casa y bosque que labró Diego López de Ayala, obrero y canónigo de la Santa Iglesia de Toledo; la casa, huerta y pozo de Fernán Suárez Franco que labró Juan López de León; la estancia de San Pedro de Sahelices; la casa de don García; la casa y huerta de la Sista; la casa y soto y dehesa de las Nieves que es de los frailes dominicos. Todas estas casas y huertas por la esterilidad del agua y por la mucha frecuentación de las gentes de esta ciudad y poco cuidado o posibilidad de sus dueños son muy estériles y de poco provecho y de mucho gasto, por lo qual, corrompido el nombre de **cigarrales**, los llaman **algarreales**.”*

Posteriormente serán el padre jesuita Jerónimo Román de la Higuera (1538-1614) en su “Historia Eclesiástica de la Imperial Ciudad de Toledo” el que cite los Cigarrales, al igual que Francisco de Pisa en su “Descripción de la Imperial ciudad de Toledo”, escrita en 1605, el que nos especifica los propietarios de los cigarrales, en el Capítulo XV de su obra “De otras huertas, cigarrales y sotos que hay fuera de los muros”.

Tirso de Molina, autor que vivió largas temporadas en su comunidad mercedaria de Santa Catalina de Toledo, escoge los cigarrales como marco donde sitúa algunas de sus obras literarias y en 1621 escribe los “Cigarrales de Toledo” donde se refiere a veinte cigarrales: Buenavista, del Rey (marqués de Malpica), de los Núñez, de don Jerónimo de Miranda (Clérigos Menores), Huerta de la Encomienda, de la Solanilla, de don Manrique (del Carmen Calzado), de las Nieves (Monasterio de dominicos), de la Peralera, del Doctor Narvona, Huerta del Rey, de los Cruces, de don Bernardo de Marañón, de Horacio de Oria, de los

Membrillares, del Racionero Sigura, del Bosque, Huerta de don Antonio de Vargas, de las Almenillas, y de Valdecolomba.

Hurtado de Toledo en 1576 es el primero en usarlo y dice que “estas casas y huertas por la esterilidad del agua y por la mucha frecuentación de las gentes de esta ciudad y poco cuidado o posibilidad de sus dueños son muy estériles y de poco provecho y de mucho gasto, por lo qual, corrompido el nombre de **cigarrales**, los llaman algarreales. Francisco de Pisa en 1605 opina “que se llaman **cigarrales o pizarrales cercados**.” El padre Jerónimo de la Higuera por su parte dice: “Hállanse en contorno desta ciudad muchos **cigarrales**, así dichos, porque en el estío cantan allí mucho las cigarras.”

En la obra “Tesoro de la Lengua Castellana y Española” escrita por Sebastián Orozco, en 1611, se define el término Cigarral de la siguiente manera: *“en Toledo llaman cigarrales a ciertas heredades, no lejos de la ciudad, en aquellas cuestas, que ordinariamente son unos cercados pequeños; las más tienen fuentes, con que riegan alguna cosa; tienen árboles frutales de secano; un pedazo de viña, olivos, higueras, y una casita donde recogerse el señor cuando va allá. Pero algunos cigarrales destos son famosos, de gran valor y recreación, aunque de tanto gasto como provecho”*.

Corominas, en su Diccionario Crítico Etimológico de la Lengua Castellana, establece que un Cigarral es una “huerta cercada fuera de la ciudad (de Toledo), con árboles frutales, y casa para recreo (1599, G. de Alfarache), por las cigarras que abundan en los árboles de esta parte de Castilla La Nueva.....No se comprende a que etimología se refiere el P. Guadix al afirmar que cigarral es palabra árabe con el significado de “*casa pequeña*” lo cual sería *dulñwajra* o *duwiriya* en este idioma”

Hoy día, el Diccionario de la Real Academia Española también lo hace derivar de cigarra, como voz propia de Toledo que designaría huerta cercada fuera de la ciudad con árboles frutales y casa de recreo.

Para Vázquez-Morollón, los Cigarrales, en esta época, son propiedades rústicas de esparcimiento que rodean la ciudad, muy numerosas, fértiles, bien cuidadas, con extensas arboledas y espléndidos vergeles, como corresponde a la época renacentista en que nos encontramos, en la que entre los ciudadanos cultivados y enriquecidos de las ciudades se generaliza la huida galante al campo, tan celebrada incluso por los poetas coetáneos como Garcilaso; y a la que nos son ajenos frailes, canónigos y prelados que compiten con la aristocracia urbana en lujo y bienestar de sus posesiones rurales. En el siglo XVI los cigarrales son considerados como lugares de paz, de descanso y “refugio” frente al bullicio ciudadano.

Añade Vázquez-Morollón que aparecen en el siglo XVI cuando la burguesía ciudadana ha empezado a interesarse por esas posesiones, y que no adquieren una denominación propia *hasta que dichas fincas no están cercadas*, y la obligación de cercarlas está implícita en la creación de La Legua de Toledo como lugar de propios para el pasto de la cabaña ganadera de los vecinos de la ciudad.

La legislación de 1549 es la que da origen a los cigarrales como propiedades rústicas individualizadas del resto de las otras fincas (viñedos, heredamientos, dehesas, tierras calva o huertas), al establecer su situación y una de sus características propias: las tapias que lo delimitan. Esa cualidad de estar separadas del resto de las propiedades por una cerca junto a la función de lugar de ocio es lo que define al cigarral y lo separa de otras propiedades rústicas que también pueden tener cultivos arbóreos o intercalares e incluso disponer de casas de campo. A lo que habría de unirse la cualidad de finca de secano, y los constantes problemas de abastecimiento de agua. Por tanto, Vázquez-Morollón vuelve a

recaltar, que un cigarral en la Edad Moderna es una finca rústica cercada, agrícola y de recreo, que poseen los miembros de la burguesía ilustrada de la ciudad, conventos, clérigos y canónigos y cardenales, donde se cultivan esencialmente olivos, almendros y otros árboles frutales, y poseen buenas casas, elaborados jardines y fuentes de gusto renacentista (s. XVI) o barroco (s. XVII).

Durante estos siglos se realizaron obras en los cigarrales tanto de remodelación de construcciones anteriores, como de nueva planta, algunas de cuyas obras se realizan por maestros y arquitectos de prestigio de la época, como Juan Bautista Monegro (Buenavista en 1610) o Nicolás de Vergara el Mozo (Quinta de Mirabel) o Alonso de Covarrubias. La casa del cigarral se adaptó a los nuevos gustos de las villas renacentistas mediante la adopción de galerías y la organización de jardines con fuentes y estanques. La galería era un elemento indispensable en el edificio cigarralero y unía arquitectura y naturaleza.

Los propietarios de los cigarrales pertenecían a las clases altas, civiles y eclesiásticas, de la sociedad del momento, que forman parte de la burguesía intelectual y de la pequeña y mediana nobleza. Sólo algunos cigarrales fueron originariamente propiedades conventuales como el de los Dominicos y el de los Carmelitas, o las dos dehesas propiedad de los Jerónimos de la Sisle. A partir del siglo XVII comienza una tendencia que será la adquisición de cigarrales por parte del clero regular, hasta que llegue la desamortización de Mendizábal.

El censo documentado de los cigarrales durante los siglos XVI y XVII, los detalla Vázquez-Morollón en su trabajo, si bien aquí únicamente se detallan los nombres de los mismos sin detallar ni el propietario ni la división del mismo. Se identifican unos cuarenta, la mayoría están situados en el ámbito geográfico actual de cigarrales, algunos de ellos están fuera de dicha zona, y otros no se puede identificar su emplazamiento. Los que se pueden conocer con cierta exactitud y están dentro del ámbito actual son los siguientes:

- **Pozuela.** Terreno que estaba próximo a la finca del mismo nombre actualmente.
- **Valdecomba.** Vesta denominación corresponde con un arroyo que parte de Pozuela y llega hasta el río Tajo, y que actualmente se denomina como Arroyo de la Cabeza. Su nombre proviene de la ermita dedicada a Santa Colomba de origen mozárabe y que todavía existía en el siglo XII.
- **Morterón.** Ubicado en el camino de San Bernardo, desde el Tajo hasta el camino de Polán)
- **Solanilla.** Entre el Puente de San Martín y la carretera de Argés.
- **La Bastida.** Incluía El Bosque.
- **Loches.** Próximo al topónimo del mismo nombre.

Estas denominaciones corresponden a topónimos que se conservan y que ocuparían casi toda el área actual de los cigarrales, sus límites serían por el norte el río Tajo (Cigarral del Ángel), al oeste San Bernardo, al sur la dehesa de Loeches y el término de Cobisa, y al este, las propiedades de los Jerónimos de la Sisle. También existen en esta época otra tierras exteriores a los actuales límites de los cigarrales, que son los siguientes:

- **Camino de las Nieves:**
- **La Sisle:**
- **Vega de San Román:**
- **En la Vega.** El vergel del secretario Vargas, y de las callejuelas, hasta San Pedro el Verde y la Huerta del Rey.
- **En Buenavista:**
- **Lázaro Buey.** Que corresponde con un pago frontero con Buenavista.
- **Valdecubas.**

- **Sitio del Mármol.**

3.6. TRANSFORMACIÓN DE LOS CIGARRALES EN EL SIGLO XVIII

La situación de los cigarrales cambió radicalmente durante el siglo XVIII. Entre las tendencias que se detectan están la acumulación de cigarrales en manos del clero, tanto de las órdenes regulares como parroquias, fundaciones piadosas, cofradías y dotaciones testamentarias que establecen sobre ellos censos para pagar misas perpetuas. Otra tendencia es la conversión de los cigarrales en propiedades rústicas, perdiendo en su mayor parte el carácter recreativo que gozaron en siglos anteriores y, unida a ésta, el cambio sociológico de sus propietarios que pasan a ser pequeña burguesía, campesinos adinerados y artesanos.

Del estudio de Vázquez-Morollón se puede deducir que la superficie ocupada por los cigarrales conocidos en 1755, situados en la zona sur, ascendía de 330,74 Ha, y de esta solamente en los cuatro (4) cigarrales mayores ascendía a 238,10 Ha (72, 05%).

Los 4 cigarrales mayores a 10 Ha corresponden con el Cigarral del Rey (hoy Quinta de Mirabel), con 150,7 ha.; el Cigarral de la Avecilla (posteriormente denominado de San Antonio), con 40,98 ha.; el Cigarral de Santa Ana, con 32,5 ha.; y el Cigarral del Bosque, con 14,13 ha.

SUPERFICIE	NUMERO	% NUMERO	% SUPERFICIE
MAYORES A 10 Ha.	4	14,3	72,05
ENTRE 2 Y 10 Ha.	16	57,2	23,72
ENTRE 1 Y 2 Ha.	6	21,4	3,63
MENORES A 1 Ha.	2	7,1	0,60
TOTAL	28	100,00	100,00

De estos valores se observa que la superficie habitual estaba entre 20.000 y 100.000 m².

En cuanto a los propietarios, los había de diferentes categorías: 4 eran absentistas y sus fincas eran gestionadas por un administrador, 17 cigarrales (más de la mitad) eran de propiedad eclesiástica, 3 pertenecían a la alta burguesía ilustrada, y 6 cigarrales estaban en manos de personajes con menor relevancia social. Poniendo en relación la propiedad con la extensión, excepto en los mayores, no existe una relación directa de preeminencia social y número de fanegas. El tipo de explotación era, mayoritariamente, directa a través de cigarralero, guarda o casero, que de los tres modos aparecen en los documentos, estando solamente seis arrendados.

Los cultivos eran casi unanimesamente uniformes, destacando el de los árboles frutales y entre estos los albaricoques y los almendros. Existían asimismo olivas y álamos, y contaban con monte alto de encina o bajo de chaparro. Sólo en dos había parte de la tierra dedicada a sembradura de secano. Normalmente los árboles solían estar plantados sin orden por toda la extensión de la finca, y los álamos ocupaban las riberas de arroyos. La cabida de cultivo de árboles variaba entre 30 y 230 árboles por fanega.

Hay que destacar que todos los cigarrales estaban cercados en todo su alrededor con tapias, en general de piedra y tierra, y que, excepto en tres, en todos ellos existe una casa de campo.

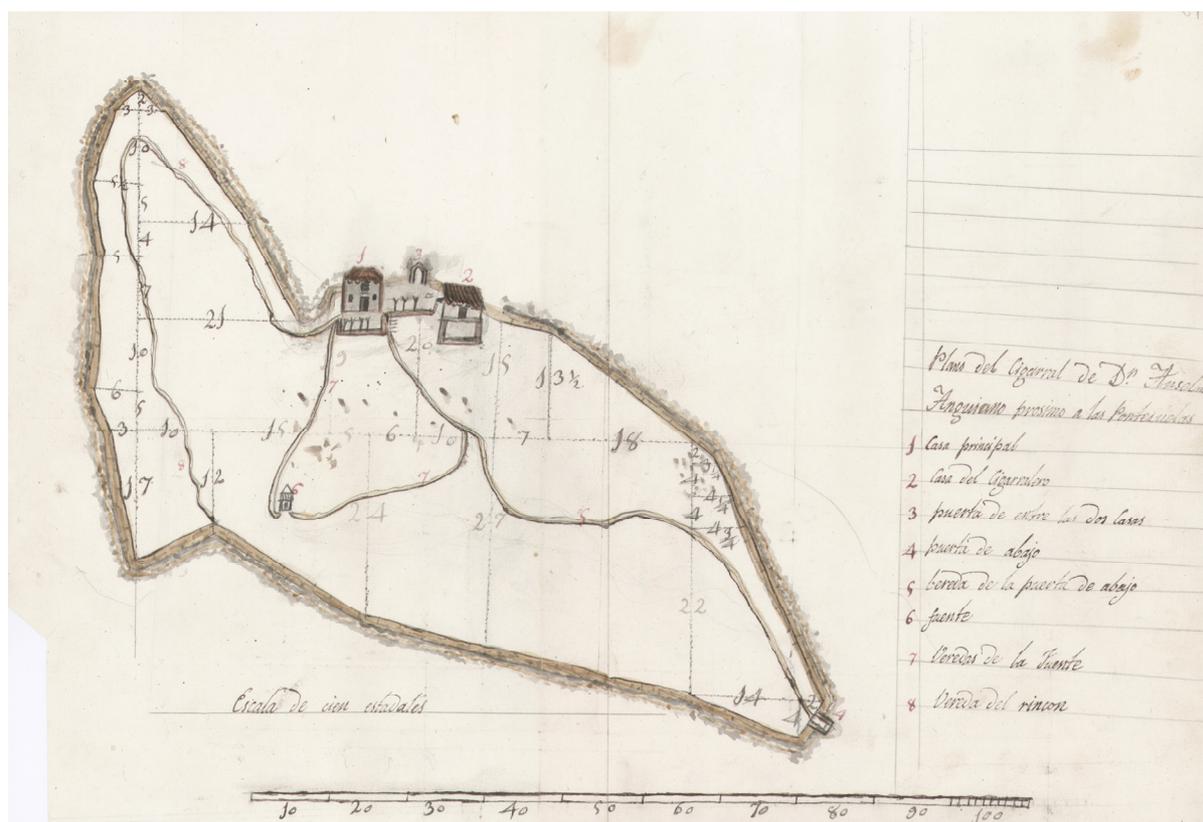
Las casas son de una o dos plantas, aunque las hay entre 100 y 150 m² de planta (cuatro casos), la mayoría supera los 200 m² y llegan hasta casi 600 m², sin contar la Quinta de Malpica (actual Quinta de Mirabel) que por su tamaño y características destaca sobre las demás. La mayoría de las viviendas están destinadas a ser la morada habitual del

cigarralero, así sucede en 14 ocasiones, en otras, como el Cigarral de Menores es la sede del propio convento, y en otros casos no se especifica. Solamente la Quinta de Malpica es una casa de recreo.

La zona del sureste de la ciudad, que estaba comprendida entre las propiedades de La Sista y el camino de las Nieves, fue una zona tradicional de cigarrales pero también de dehesas, y en este siglo se halla en transformación, variando el uso de las fincas rústicas. Así el Cigarral que pertenecía a los dominicos en el camino de las Nieves, ya se recoge como dehesa. El Cigarral que pervive desde el siglo XVI es el perteneciente al convento de Carmelitas Calzados con más de 29 hectáreas, que se dedica por completo a la explotación olivarera.

En la margen derecha del río, junto al camino a Torrijos y Ávila, hubo en siglos anteriores extensas propiedades de recreo como el Cigarral de Buenavista. En el siglo XVIII, esta zona se transforma en tierras de labor. Las grandes propiedades se subdividen en parcelas pequeñas y se convierten en tierras de cereal y olivares, hasta el punto que el Cigarral de Buenavista, se convierte en un jardín, conservándose únicamente el palacio, denominado casa de recreo.

Las propiedades de recreo de la zona de Pinedo y Azucaica no recibían el nombre de cigarrales en el siglo XVI, aunque sí se denominaron de este modo en el XVIII. En esta zona destacaban los cuatro situados junto al arroyo del Aserradero, que eran de pequeña extensión.



PLANO DE UN CIGARRAL. ARCHIVO MUNICIPAL DE TOLEDO

3.7. LOS CIGARRALES EN EL SIGLO XIX

A lo largo del siglo XIX los cigarrales mantienen parte de las características que tenían en el siglo XVIII, pero tuvieron importantes transformaciones como la destrucción de algunas

edificaciones cigarraleras durante la guerra de la Independencia, el paso de las propiedades eclesiásticas y civiles a manos particulares y algunos cambios de superficie, en pocos casos segregaciones y en otros, agregaciones. En esta época todos los cigarrales en manos de la Iglesia fueron desamortizados y, por tanto cambiaron de propiedad. Este proceso desamortizador tuvo sus precedentes durante el reinado de Carlos IV (1793-1808), durante la invasión napoleónica (1809-1813), en el Trienio Liberal (1820), si bien las desamortizaciones más importantes fueron la eclesiástica de Mendizábal (1835) y la civil de Madoz (1855).

En 1837 se dicta una Ley en la que los bienes del clero secular también pasan a ser de propiedad de la Nación, para venderlos en subasta pública. La mayor parte de las fincas rústicas, entre ellas los cigarrales, no fueron divididas, por lo que fueron compradas por la burguesía urbana, mayoritariamente de Madrid, y por la nueva nobleza. Algunos cigarrales pasaron de manos muertas a manos ricas, y los cigarraleros que cuidaban y cultivaban estas tierras, a través de rentas a la Iglesia, pasaron a ser trabajadores de los propietarios.

Los cigarrales que se desamortizaron en el siglo XIX, según Julio Porres, fueron los siguientes:

- Cigarral de Menores.
- Dehesa de La Sista.
- Dehesa de Corral Rubio.
- Cigarral Las Nieves y Villaescusa.
- Cigarral de San Antonio.
- Cigarral de los Trinitarios.
- Finca Monte Sión.
- Finca El Jaspe (situada en la vega oeste del Tajo).
- Cigarral Torrecilla.
- Cigarral El Alto.
- Cigarral de Flores.
- Cigarral Isidro de los Reyes (situado al oeste de Buenavista).
- Dehesa de Loches.
- Cigarral de Villagómez.
- Cigarral El Carmen (situado en el camino de Las Nieves).
- Cigarral de la Mancha (situado al norte de Azucaica).
- Cigarral de San Juan (situado en el camino de Argés).
- Cigarral de Frías (situado en el pago de Pozuela).
- Cigarral de los Carneros (situación desconocida).
- Cigarral de la Cofradía-Hermandad de Nuestra Sra. de los Desamparados: situado frente al puente de San Martín.

Otros cigarrales de propiedad eclesiástica citados en el Catastro de Ensenada y que no se ha precisado su desamortización son:

- Cigarral de la Capellanía de la parroquia de San Vicente, situado en el camino de Polán.
- Cigarral que pertenecía a la Cofradía del Santísimo Sacramento de la Parroquia de Santa Eulalia, situado en la Pontezuela.
- Cigarral de la Doncella, perteneciente a la capilla del Sagrario, de la Catedral, situado por encima de Valdecomba.
- Jardín de Buenavista, también de la capilla catedralicia del Sagrario.
- Cigarral de los Trinitarios Descalzos, situado en el barrio de Azucaica.

La última etapa de la desamortización se inició en 1855, subastándose muchas propiedades de instituciones civiles, entre las cuales destacaban los bienes de propios de los Ayuntamientos. El Ayuntamiento de Toledo poseía varias dehesas próximas a la ciudad, llamadas la Legua. Entre ellas, una de las más extensas, situado en la zona cigarralera del sureste, era la Legua Grande, (1.180 fanegas). Otra finca estaba situada en el sitio de la Pozuela, y los Alijares de La Bastida (29,71 Ha).

Para la economía agraria y la sociedad toledana no fue favorable este proceso desamortizador, ya que algunos agricultores tuvieron que abandonar los cigarrales en los que trabajaban. La mayoría de los nuevos terratenientes no mejoraron técnica ni económicamente las fincas que adquirieron.

No obstante en el siglo XIX se reinician los escritos sobre los cigarrales, que comienzan a poner en valor, desde el punto de vista cultural, estas fincas, tal y como había sucedido en el siglo XVII, lo que supone una amplia divulgación a nivel intelectual. Entre estos hay que destacar al historiador toledano Antonio Martín Gamero con su libro *“Los cigarrales de Toledo. Recreación literaria sobre su historia, riqueza y población”*, editado en 1857.

Según Martín Gamero, en el siglo XIX había dos tipos de cigarrales. La mayoría de ellos eran fincas rústicas, de escasa superficie y producción, con casa de labor perteneciente a campesinos toledanos de clase media o baja que trabajaban y vivían en y de sus cigarrales. Un menor número eran grandes fincas pertenecientes a la alta burguesía y a la nobleza, en parte de Toledo y en parte de Madrid, y que tenían una doble función: agrícola y de recreo. La mayor parte de estos cigarrales tenía un origen histórico aunque fueron modificados en cuanto a su actividad agrícola, mejorándola, y en sus construcciones, creando nuevas o transformando las anteriores. Otros cigarrales de lujo se crearon en el XIX debido a la compra de varias fincas que fueron agregadas y convertidas en una gran propiedad. Los propietarios utilizaban las casas de lujo de los cigarrales, muchas de ellas construidas en el XIX, como segunda residencia. En las casas rústicas, algunas procedentes del XVI (El Bosque) o del XVII, y otras construidas en el XIX, vivían los cigarraleros, guardeses y trabajadores de los cigarrales.

Aparecen también los Cigarrales en los libros-guías de Toledo, como el publicado por Sixto Ramón Parro titulado *Toledo en la mano*. En los dos tomos que abarca esta obra se describen todos los monumentos de interior de la ciudad y algunos de extramuros, pero no se hace referencia a los cigarrales históricos, sólo se cita el de Menores, relacionado con los Clérigos Menores: *“Tanto esta casa como el cigarral y pequeño convento y capilla que en él estaban, fueron vendidos por la Nación en virtud de haberse declarado bienes del Estado todos los que pertenecieron a las extinguidas comunidades religiosas: hoy pues, es la casa hospedería de un particular que tiene en ella una fábrica y despacho de cintas y otras obras menudas de seda, y el cigarral con la parte que se conserva de la casa convento y bastantes ruinas del mismo edificio, los posee otro particular como finca rústica con bastantes olivos y árboles frutales.”*

3.8. LOS CIGARRALES ENTRE LOS SIGLOS XVI Y XIX

En el estudio de Vázquez-Morollón se realiza un metódico estudio de la evolución de los cigarrales históricos entre los siglos XVI y XIX, que permite conocer su evolución del territorio y de la especial arquitectura y jardinería de la zona. El análisis de estos aspectos permite establecer pautas para establecer determinaciones que se pueden trasladar a la normativa de aplicación del presente Plan Especial.

En dicho estudio se detallan las particularidades de los cigarrales históricos, desde el punto de vista de su evolución tanto de propiedad como de las edificaciones y usos del mismo. Estos cigarrales son los siguientes:

- Cigarral del Cardenal Quiroga (Quinta de Mirabel)
- Cigarral de Buenavista
- Cigarral de Menores
- Cigarral del Angel
- Cigarral de la Cadena
- Cigarral de los Mercedarios
- Cigarral El Bosque
- Cigarral Juan de Vergara
- Cigarral de Pedro Manrique
- Cigarral del Doctor Narvona
- Cigarral de Carmen Descalzo
- Cigarral de Diego de Vargas
- Cigarral de San Agustín

A. El Cigarral del Cardenal Quiroga fue el más lujoso y espectacular de la Edad Moderna. Nacido Gaspar de Quiroga y Vela en 1513, el cardenal Tavera le nombró canónigo de la catedral toledana, y Felipe II le nombró consejero del Consejo de Castilla, presidente del Consejo de Italia y consejero del Tribunal de la Inquisición. Más tarde fue obispo de Cuenca, Inquisidor General, arzobispo de Toledo y cardenal. Gran intelectual y humanista, y mecenas de las artes.

El Cigarral se halla en la dehesa de Pozuela, atravesada por el arroyo de Valdecomba. Allí había existido una ermita mozárabe dedicada a Santa Colomba a la que en el s. XIII se le había agregado un convento o eremitorio premostrantenses. Aunque la casa ya debía estar edificada antes de 1588 los jardines se tuvieron que hacer después de dicha fecha.

Fue proyectada por Nicolás de Vergara el Mozo (1542-1606), maestro mayor de obras de la Catedral. La casa principal (que conserva aún parte de sus trazas) está construida en fábrica ladrillo y consta de una planta rectangular con dos pisos. Destaca en planta baja la galería de paseo, situada al norte, lo que permite reducir los rayos solares al tiempo que se divisa la ciudad de Toledo a través del jardín. La galería se compone de una sucesión de arcos de medio punto sustentados por el muro interno y pilares de planta cuadrada y cubierta con bóvedas de arista. En el piso superior, se ubica la capilla, cuyo volumen cúbico se remata con un cimborrio octogonal, que cuenta con muros lisos que soportan cuatro arcos torales entre los que se distribuyen las pechinas, para pasar de la planta cuadrada a la circular y, sobre ellas, separada por una saliente cornisa, la cúpula ciega de media naranja. El interior de la cúpula fue pintada por el toledano Blas de Prado (1546- 1599).

Otra dependencia que pervive es el llamado Cuarto de Verano. Su interior está formado por dos salas, una de entrada de planta cuadrada y una segunda rectangular, cubiertas ambas con falsas bóvedas de entramado de caña y yeso. Su decoración pictórica responde a una iconografía típicamente renacentista: los temas mitológicos (Apolo, Mercurio, Minerva y Marte), se enmarcan en una decoración de grutescos de putti con cuernos de la abundancia, niños danzantes, esfinges, tritones y otros animales fantásticos, guirnaldas, candeleros... Las esquinas están decoradas por fantásticos templetos de los que parten inverosímiles figuras arquitectónicas que sirven de soporte a nuevas figurillas. Según Marías, Estas salitas pudieron estar inspiradas en las salas del monasterio del Escorial (sobre todo la sala de batallas).

Los edificios se hallaban inmersos en fantásticos jardines, viñedos y olivares, que se alternaban con profundos estanques poblados de peces donde se practicaba la pesca, fuentes, baños, huertas y arboledas y *todo género de recreación*. Además era tan extenso que en su ámbito había abundancia de caza, entre artificiosos surtidores ocultos en las rocas.

Tras la muerte del Cardenal en 1594, la finca fue abandonada y estaba en la ruina, habiéndose descuidado incluso el camino que llevaba hasta ella. En 1615 el clérigo Damián García compra en almoneda el Cigarral ya casi destruido, y dos años más tarde en 1617 el Cigarral es adquirido Francisco Ribera Barroso, segundo marqués de Malpica, en manos de quien estaba cuando lo conoció Tirso de Molina en 1621, y en cuya familia permaneció hasta 1862, pasando posteriormente al ducado de Bailén, de uno de cuyos títulos nobiliarios tomó el nombre de Quinta de Mirabel, que mantiene hoy en día.

B. El Cigarral de Buenavista fue construido por el cardenal don Bernardo de Sandoval y Rojas. Nacido en Aranda de Duero en 1546, de familia noble, ocupando en 1599 el arzobispado de Toledo, tras un doctorado en Alcalá de Henares, y ocupar los obispados de Ciudad Rodrigo, Pamplona y Jaén. A partir de este momento es Canciller Mayor de Castilla, pertenece al Consejo de Estado y llega a ser Inquisidor General, mantiene la dirección de la iglesia española, y de mecenas cultural.

Para su deleite y el de sus amigos, construyó el Cigarral de Buenavista, donde se celebraban tertulias literarias. El arzobispo decidió emular la grandeza del Cigarral de Quiroga realizando una residencia veraniega rodeada de unos artificiosos jardines "*modelo tardío de jardín renacentista*". La construcción del edificio corrió a cargo de Juan Bautista en 1610, mientras que el estanque y los jardines fueron diseñados por Juan de Orduña y Miguel Salazar.

Era un edificio cuadrado de dos plantas, de corte renacentista y estilo romano con un gran patio cuadrado en su interior, alrededor del cual se distribuyen los aposentos. En la fachada principal, orientada al este, se abría amplia portada con las armas del cardenal, y los ventanales se distribuían simétricamente en ambas plantas. En la parte occidental se abría una galería con verjas verdes, que tenía vistas sobre un jardín dividido en cuatro cuadrados, en cuya intersección se levantaba una fuente de alabastro que lanzaba a lo alto un chorro de agua, gracias a un juego de canalizaciones.

Según todas las descripciones, los jardines eran espectaculares. En el jardín sur se situaba en el centro una fuente de mármol blanco, y hacia el oeste, se edificó un estanque que simulaba el mar. El jardín terminaba en dos huertas con viñas y árboles frutales que tenía acceso al exterior del Cigarral por un camino que acababa en una portada monumental. Al norte se extendía otro jardín con una pérgola y un cenador cuadrado con otra fuente. Los amplios paseos permitían acceder a todos los rincones y por un camino se accedía a un bosque donde alternaban las especies naturales de la zona como las encinas con otras especies cultivadas. En él correteaban en libertad animales salvajes.

El Cigarral fue donado por el Cardenal. En 1801 la parte de sus terrenos que limitaba con el Tajo se había convertido en huerta y estaba arrendada al Marqués de Villanueva. En 1920 fue adquirido por el conde de Romanones, cuyo heredero es el actual conde de Mayalde.

C. Otro de los cigarrales históricos fue el de don Jerónimo de Miranda Vivero, canónigo catedralicio, que adquirió parte de las tierras del Cigarral del Rey para ampliar su Cigarral. Construido entre 1593 y 1602, fecha en que levanta las tapias que rodean la propiedad. El Cigarral fue donado a los Clérigos Menores en 1618, trabajando el aparejador del Alcázar y

la Catedral, Andrés de Montoya, el cual trabajaba con Juan Bautista Monegro en las obras antes citadas, por ello este arquitecto podría ser el proyectista de la obra.

El edificio está construido con aparejo toledano de mampostería con verdugadas de ladrillo. Constaba, y consta de dos plantas, que aprovechan el desnivel del terreno, de tal modo que la superior se convierte en planta baja en la parte posterior. El piso inferior se abría al jardín mediante una galería de tres arcos de medio punto sustentadas por columnas de granito toscanas, a través de él se accedía al refectorio y a la capilla, que ocupa un lateral de la galería; y desde el que se divisaba una bellísima panorámica de la ciudad. Rodeaban las construcciones, rústicos jardines que daban paso a los cultivos arbóreos. La capilla es una pequeña construcción que, hasta la guerra de 1936, tuvo dos altares de la época de su fundación y que fueron destruidos. En 1755 el cigarral ocupaba 19 fanegas. El Cigarral estaba todo rodeado de tapias y tenían en él su convento.

El convento estuvo deshabitado desde comienzos del siglo XIX, hasta 1823, año de la restauración absolutista, en que volvieron los clérigos, que lo abandonaron definitivamente tras la desamortización.

D. El Marqués de Villena, construyó su casa de recreo junto al río, en lo que es hoy la ermita del Ángel. En 1576 estaba arruinada y caída, y se reconstruye a finales del siglo XVI por el Cardenal Bernardo Sandoval y Rojas, que era su propietario, y que la dona en 1611 a los padres Capuchinos quienes levantaron un convento y una pequeña iglesia, bajo la advocación del Ángel Custodio. El convento aprovechó la edificación del antiguo Cigarral, adaptándola al nuevo uso.

La ermita fue diseñada por Juan Bautista Monegro, pero hasta 1631 no se contrató la obra a Alonso Díaz, maestro de obras que contrató los trabajos de albañilería con don Bartolomé Gisbert. El convento tenía planta de escuadra, ubicándose la capilla en su lado norte, ésta es la que podemos contemplar hoy en día. En torno al convento existían unos jardines que permanecieron durante el siglo XVIII.

Parte de la finca debió pasar a propiedad del convento de San Bernardo durante el siglo XVIII, para tras su desamortización pasar a diversas propiedades. Todas ellas se compraron a principios 1960, uniéndose y reconvirtiéndose otra vez en el Cigarral del Ángel.

E. Los jesuitas poseían a comienzos del siglo XVII un Cigarral en Loches donde, al parecer el Padre Mariana escribió la monumental Historia de España. Este Cigarral, denominado de la Cadena, estaba situado en el camino a Cobisa y tenía 94 fanegas. Estaba totalmente cercado de tapias de piedra y en él había una pequeña casa donde habitaba el casero, y que es donde podía pasar el verano el Padre Mariana.

Tras la disolución y expulsión de la Compañía de Jesús, el Cigarral fue vendido a un personaje de apellido Romo, y posteriormente se realizaron obras de remodelación, levantado de nuevo las tapias y haciendo una entrada monumental de fábrica que hoy se conserva. En el último siglo el Cigarral cambió de nombre, denominándose Pintado. Actualmente se mantienen las dos casas existentes desde la segunda mitad del siglo XVIII.

F. En el cerro de Solanilla estaba el Cigarral de los Mercedarios levantado por Hernán Pérez de Guzmán, a finales del siglo XIV, del que se dice que tenía casa y huerta, lo que significaría que sería, junto a la del marqués de Villena, una de las primeras fincas de recreo de carácter renacentista que derivarían en cigarrales un siglo más tarde. El Cigarral, llamado ya de Solanilla, fue adquirido por los frailes de Nuestra Señora de la Merced, quien lo habitaban a comienzos del siglo XVII.

G. El canónigo obrero Diego López de Ayala, construyó un Cigarral y plantó un bosque antes de 1533, en el que todavía se puede contemplar parte del edificio con un porche sustentado por dos columnas renacentistas similares a las diseñadas por Alonso de Covarrubias. Tras el porche, existía un salón con hornacina para el aljibe con decoración epigráfica latina, en el segundo piso hubo una galería cubierta sustentada por zapatas talladas. El Cigarral tenía entonces 30 fanegas, dedicadas al cultivo de albaricoque y olivas. Estaba totalmente cercado de tapias de tierra que todavía se pueden contemplar.

H. Juan de Vergara en 1516 ocupó el puesto de secretario de los Cardenales Cisneros y Guillermo de Croy, Capellán de la Corte de Carlos V regresa a España en 1522 trabajando para la Universidad de Alcalá de Henares. Es juzgado y condenado por la Inquisición de Toledo, por lo que estuvo en reclusión. El resto de su vida la dedicó al trabajo intelectual escribiendo ensayos filosóficos y de crítica histórica, trabajando como canónigo en la catedral toledana.

I. El Cigarral de Pedro Manrique, en 1602, en realidad se componía de dos cigarrales que eran colindantes al anteriormente analizado de Jerónimo Miranda, si bien antes de 1621, se donan a los padres del Carmen Calzado, si bien fue destrozado por las tropas napoleónicas en 1808.

J. Narvona, doctor en derecho canónico y párroco de la iglesia de El Salvador e intelectual de su época, tenía un cigarral en el camino de Polán, lindando con la finca de Loches, en el siglo XVIII.

K. Los Carmelitas Descalzos en 1606 compran un Cigarral cercano al Castillo de San Servando, que reforman para servir de convento. Este fue ocupado por los frailes hasta 1643, año en que se trasladan a su convento urbano, manteniendo el Cigarral como retiro campestre, dejándolo deteriorarse. El Cigarral fue adquirido en el siglo XVIII por el Cardenal Lorenzana para completar su proyecto de Real casa de la Caridad, instalada en El Alcázar, y pasó a denominarse Cigarral del Alcázar, desamortizándose como bien de beneficencia y pasando a manos particulares. En 1927 la Diputación Provincial adquirió parte de sus terrenos y levantó allí el Hospital Provincial demoliendo totalmente el antiguo convento-cigarral.

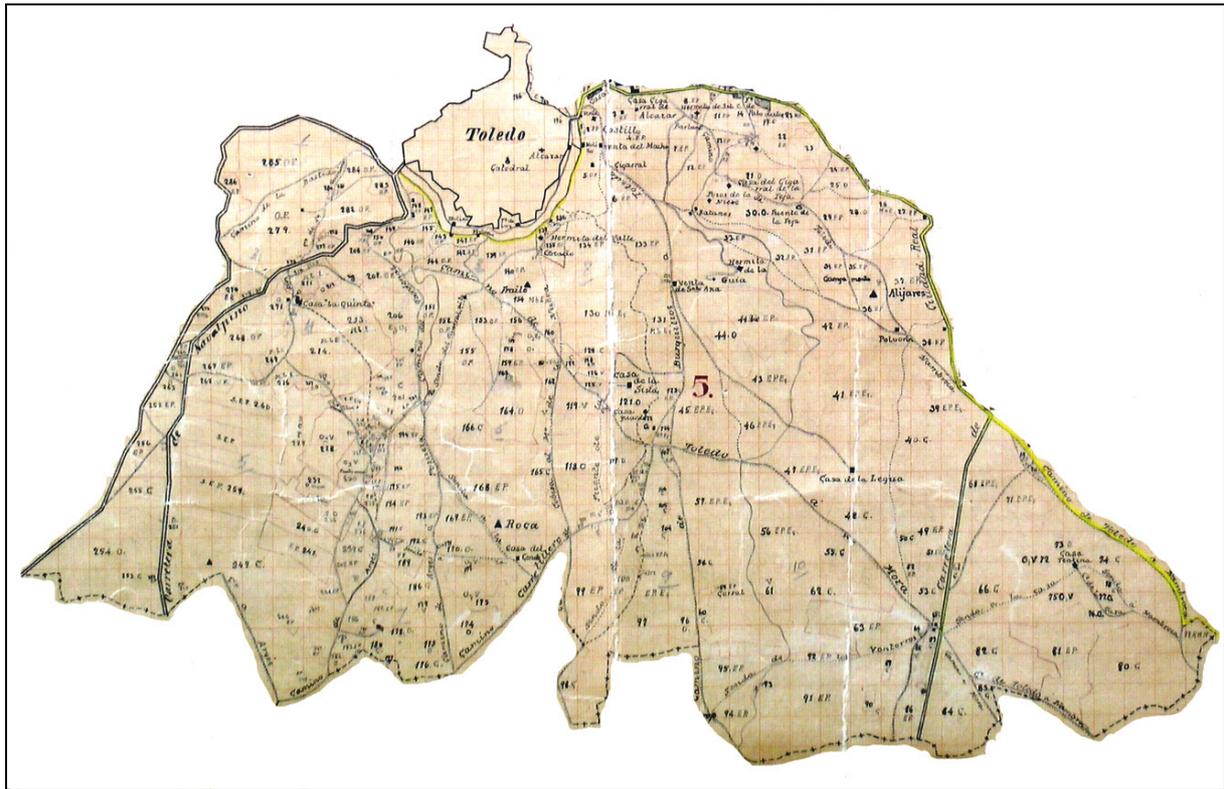
L. El secretario de Felipe II, don Diego de Vargas, erigió en 1570 una residencia campestre en las riberas del Tajo "*al poniente de la Solanilla o el Morterón*", junto a la casa del Marqués de Villena. La casa tenía dos plantas.

M. Los monjes Agustinos poseían un Cigarral en Morterón y compraron hacia 1623 otro que fue propiedad de Esteban Navarro.

3.9. LOS CIGARRALES EN EL CATASTRO DE 1908

A lo largo del siglo XX es cuando se ha llevado a cabo la mayor transformación de los cigarrales en todos los aspectos produciéndose la desaparición, segregación, renovación o deterioro de los cigarrales históricos que pervivieron hasta finales del siglo XIX. Sin embargo, también en este siglo estas fincas han adquirido un gran valor desde el punto de vista cultural y económico, hasta tal punto de que hoy es la zona urbana de mayor lujo de Toledo.

Según el estudio de Vázquez-Morollón el primer catastro del Ministerio de Hacienda en el municipio de Toledo, que data de 1906, se puede tener una relación precisa de los cigarrales existentes, si bien en muchos casos no se pueda conocer su emplazamiento al no existir un plano parcelario, sólo el del polígono.



MAPA POLÍGONO 5. 1908. FUENTE ALFONSO VAZQUEZ-PILAR MOROLLON

A continuación se describen las tierras que corresponden con las zonas que actualmente se consideran como Cigarrales, sin que se reseñen aquellas que actualmente son exteriores a ellas.

En la zona sur y sureste de Toledo (entre la carretera de Navahermosa y la de Ciudad Real) se han identificado en dicho estudio los siguientes cigarrales:

POLÍGONO-HOJA	DENOMINACION	SUPERFICIE M2	SITUACION
5-114	Cigarral El Alcázar	42.339	Al sur de Sta. Bárbara
5-121	Cigarral El Carmen	211.369	Al este y sur de Santa Bárbara
5-147	Cigarral	18.788	Camino de Burguillo
5-148	Cigarral	21.137	Camino de Burguillo
5-151	Cigarral	84.600	Próximo a los Alijares
5-152	Cig. Virgen de la Cabeza	14.091	Próxima Ermita Virgen Cabeza.
5-153	Cigarral	15.000	Cerca de Alijares
5-154	Cigarral	6.424	Al sur de Venta Buena Moza
5-155	Cigarral Caravantes	9.394	Al este crta. Navalpino
5-156	Cig. de los Pintores y Alonso	46.970	Al norte de Quinta Miravel
5-157	Cigarral Pon- tezuelas	24.130	Al norte Quinta Mirabel
5-158	Cigarral	14.091	Al este de Pontezuelas
5-159	Cig. de las Cañas	18.788	Arroyo Pontezuela
5-160	Cigarral	28.182	Al este del arroyo Pontezuela
5-161	Cigarral	18.788	Al sur del cig. Roa y al este Q. Mirabel
5-162	Cigarral	2.348	Al este del anterior
5-163	Cigarral	387.938	Al oeste de la Sisla
5-164	Cigarral La Bomba	43.600	Al este de la Quinta de Miravel
5-165	Cigarral	89.234	Al sur y oeste de la Azuela
5-166	Cigarral Alto	83.941	Al sur del Cigarral de la Azuela
5-172	Quinta y Cig. de los Carneros	2.639.314	Al este de la crta de Piedrabuena
5-194	Cigarral	23.485	Al O ctra. Navalpino y al S Navahermosa
5-195	Cigarral	21.137	Al O ctra. Navalpino y al S. Navahermosa

5- 197	Cig. del Arenal	175.444	Al S+E crta. Navalpino y N+O Mirabel
5-198	Cig. de San Antonio	400.000	Al O crta Navalpino y E Navahermosa
5-199	Cigarral	69.226	Al S de Román Ariz al O Navalpino
5-200	Cig. Villa San José	65.602	Al S ermita de S. Eugenio y O Navalpino
5-201	Cig. del Rey	110.000	Al este ctra. Navahermosa
5-203	Cig. Malpán	50.352	Al sur crta. Navahermosa
5-204	Cig. El Bosque	169.812	Al S ctra Navahermosa y E de Malpan.
5-205	Cigarral	20.080	Al norte del Cig. Bosque
5-206	La Olivilla	20.080	Al Sur crta. Navahermosa
5-208	Cigarral	18.788	
5-209	C. Pintado	28.182	
5-210	C. Montoya	294.000	
5-211	C. Usateré	234.853	Al sur del c. de Menores.
5-212	Cigarral	28.280	
5-214	Cigarral	18.816	
5-215	Cigarral	9.394	
5-216	Cigarral (actual del Carmen)	78.676	
5-217	Cigarral (actual de Serranos)	21.137	
5-218	Cigarral	9.394	
5-219	Cigarral	11.743	
5-220	Cigarral	2.349	
5-221	C. Monte Alegre	57.538	Al sur de la Crta. de Navahermosa
TOTAL		5.758.834	

Dentro de esta relación existen terrenos que no se encuentran dentro del actual ámbito de Cigarrales, como son los cigarrales de El Carmen, El Alcazar, Montoya, y una gran parte de la Quinta de Mirabel. En este polígono era donde más cigarrales se incluían en el catastro de 1906, ya que el sur siempre ha sido la zona clásica de estas fincas. Sumaban un total de 45 cigarrales. La superficie comprendida por estas propiedades era de 575,88 Ha, si bien solamente el cigarral de los Cameros (Mirabel) cuenta con 46 % de la superficie total de la unidad.

Por este motivo probablemente la superficie total es muy superior a la que figuraba en el cuadro del siglo XVIII, lo que supone que los datos porcentuales no son significativos, debiendo analizarse mejor los valores de superficie.

SUPERFICIE	NUMERO	M2 SUPERFICIE	% SUPERFICIE
MAYORES A 10 Ha.	9	80,27	4.622.730
ENTRE 2 Y 10 Ha.	21	16,46	947.908
ENTRE 1 Y 2 Ha.	9	2,58	148.893
MENORES A 1 Ha.	6	0,69	39.303
TOTAL	45	100,00	5.758.834

Sólo figuran 9 cigarrales de más de 10 hectáreas. La mayor parte de los cigarrales de esta zona tenían una superficie entre dos y diez hectáreas, tal y como ya se producía en el siglo XVIII.

Los cultivos o aprovechamientos de estos cigarrales eran los tradicionales. Todos tenían olivares, y algunos de ellos almazaras. Casi todos poseían árboles frutales, predominantemente albaricoques.

Por último se indica que en el mismo polígono 5, existían en 1906 veintisiete fincas que no se denominaban cigarrales. Las tres más grandes de todas eran: La Sista, con 520,4 hectáreas; la Dehesa Legua Grande con 452 hectáreas; y la Pozuela con 139,3 hectáreas. Entre 100 y 50 hectáreas había las siguientes: El Estacar, el Laderón y la Dehesa Matamoros. La mayoría de estas fincas (16) tenían entre 50 y 10 hectáreas, y solamente 5 tenían menos de 10 hectáreas.

Estas grandes superficies era una de las razones por las que no se denominaban cigarrales, ya que estos solían tener una superficie menor a las 10 hectáreas. Otra de las razones era el tipo de explotaciones que se daban en ellas que se basaban en cereal de secano, pastos, eriales y monte bajo, por lo tanto algunas se denominaban dehesas.

POLIGONO-HOJA	DENOMINACION	SUPERFICIE M2	SITUACIÓN
5-117	La Teja	375.765	Al Este Sta. Bárbara Arroyo de la Rosa
5-122	Dehesa Legua Grande	4.520.275	Al oeste de la ctra de Ciudad Real.
5-144	Dehesa Legua Chica	469.706	Al este de La Sisle.
5-145	La Sisle	5.204.700	Entre dehesa Legua y la Quinta de Mirabel.
5-146	Venta Sta. Ana	206.000	Al este de La Legua.
5-168	La Pozuela	42.273	Al oeste de La Sisle
5-169	Pozuela	197.276	Al oeste de La Sisle
5-170	La Pozuela	267.733	Al norte de Mirabel y el oeste de La Sisle
5-171	La Pozuela	187.883	Al norte de la Q. Mirabel
5-173	Suerte de Palacios	132.600	
5-174	El Estacar	534.300	
5-175	Suerte del Juncal	145.600	
5-176	Pozuela	46.971	Al oeste del Estacar
5-177	Pozuela	187.883	
5-178	Pozuela	9.394	
5-181	Valle de la Muerte	110.000	Al O camino de Pozuela, al N de Cobisa
5-182	Pozuela	1.393.600	Al N Cobisa, al este del término de Argés
5-184	Pozuela	23.485	
5-185	Pozuela	62.236	
5-186	Pozuela	178.488	
5-187		234.853	
5-188	Laderón y Barrado	845.473	
5-189		128.032	
5-190	Entrecaminos	140.912	
5-191		108.817	
5-193		108.815	
5-222	Dehesa Mata- moros	672.150	Al N Cañada Real y al E Guajaraz
TOTAL		16.535.220	

Estas fincas se ubicaban en el límite sur del término municipal de Toledo, donde el relieve comienza a ser más plano, y donde el paisaje cigarralero comienza a desaparecer y por tanto el tipo de agricultura también cambiaba.

Hemos incluido en esta tabla otras fincas que históricamente se denominaban cigarrales y que en este catastro no se las llama así. Muchas de ellas estaban en la vega del Tajo, por lo que no tenían el tipo de cultivos ni de paisajes propios de los cigarrales Entre ellas destacan el Cigarral de Ángel, que en 1906 estaba muy dividido y que después se reconvirtió en Cigarral, o las fincas de Solanilla y la Peraleda. Otras fincas como Loches, San Bernardo y Corral Rubio estaban situadas en la vertiente sur del Tajo, en zonas montañosas, pero no fueron cigarrales.

3.10. LOS CIGARRALES EN 1936

El siguiente catastro de rústica se elabora en 1936, y en el mismo figuran todas las fincas del municipio, apareciendo asimismo un planos parcelario de cada polígono en el que se numeran las fincas. En el estudio de Vázquez-Morollón figura la siguiente tabla:

POLÍGONO-HOJA	DENOMINACIÓN	NOMBRE CIGARRAL	SUPERFICIE M2
13. 103-4	Quinta de Mirabel	Quinta de Mirabel	1.344.388
14. 103-8	Caravantes	C. Ortíz	48.010
15. 103-11	Caravantes	C. Caravantes	8.000
16. 103-12	Caravantes	C. Del Pilar	7.010

17. 103-16	Las Pontezuelas	C. Sagrario	22.820
18. 103-18	Las Pontezuelas	C. Pontezuelas	19.000
19. 103-19	Pozuela	C. Pozuela	221.750
1. 104-3	Malpán	C. Malpán- Relanzón	86.880
2. 104-4	El Bosque	C. el Bosque	210.805
3. 104-5	La Olivilla	C. Guadalupe	19.995
4. 104-7	Cerro de los Palos	C. Usataré.	206.598
5. 104-8	Cigarral Ariz	C. Ariz	38.480
6. 104-10	Cerro de los Palos	C. Casero-Mercedes	89.740
7. 104-11	Cigarral Pintado	C. Pintado- La Cadena	34.741
8. 104-12	Villamarta	C. Villamarta	28.280
9. 104-13	San Jerónimo	C. San Jeróni- mo.	212.680
10. 104-16	Cigarral Monte Alegre	C. Monte Alegre	48.600
11. 104-22	San Jerónimo	C. Pantaleón-Trini	31.600
12. 104-25	San Jerónimo	C. Dolores-Menores	60.800
20. 101-41	La Cabeza	C. Villa Aurora	36.600
21. 101-46	La Cabeza	C. Santa Elena	23.250
22. 101-53	La Cabeza	C. La Cabeza	31.500
23. 101-69	San Jerónimo	C. Consuelo	4.400
24. 101-70	San Jerónimo	C. Bellas Vistas	3.600
25. 101-71	San Jerónimo	C. Covadonga	20.750
26. 101-72	San Jerónimo	C. del Carmen	68.500
27. 101-75	San Jerónimo	C. Inmaculada	16.500
28. 101-76	San Jerónimo	C. Baquero	18.400
29. 101-79	San Jerónimo	C. Serranos	24.400
30. 47/102-5 y 34	Cigarrales de Pozuela	C. Campo Mayor	40.550
31. 47/102-7 y 36	Las Pontezuelas	C. Santa Úrsula	24.500
32. 47/102-8 y 37	Las Pontezuelas	C. María del Mar	26.774
33. 47/102- 19	Cigarral Alto	C. Alto	98.750
34. 47/102-20	Las Pontezuelas	C. S. Nicolás- M ^a del Prado	30.750
35.47/102-23	La Sisle (parte occidental)	La Sisle	14.500
36. 47/102-30	La Pozuela (a)	La Pozuela	429.750
37. 47/102-33	Cigarrales de Pozuela	C. Losada	72.302
38. 47/102- 35	Cigarral de la Azuela	C. de la Azuela	333.400
39. 47/102- 41	La Pozuela (b)	La Pozuela	636.000
40. 47/102 - 40	Las Pontezuelas	C. Duque	17.000
TOTAL			4.712.353

La superficie del ámbito de los cigarrales asciende a 4.712.353 m² cifra inferior a la que aparecía en 1908 que era de 5.758.834 m². Esta disminución obedece a la supresión dentro del ámbito de los polígonos de cigarrales de las zonas situadas al sur del municipio y que se han considerado exteriores a los cigarrales. Dentro de estas hay que destacar la finca de Mirabel que ve reducida su superficie pasando de 2.639.314 m² a 1.344.388 m² cifra que define más exactamente al suprimir la zona de dehesa del ámbito rural. En total se incluyen en este listado 40 fincas de la zona de cigarrales.

En esta relación se pueden identificar casi todos los grandes cigarrales de la época. Así en la relación de 1936 ya aparece recogida la finca de La Pozuela (como 3 fincas) que cuentan con un total de 1.138.052 m² y que se ajusta casi exactamente a las diez fincas que figuraban en 1.908 en este emplazamiento y que contaban con 1.138.052 m². En la presente tabla se identifican asimismo los cigarrales de Azuela, Usataré y el Bosque con 333.400, 206.598 y 210.805 m² respectivamente, como el cigarral situado al Oeste de la Sisle que contaba con 387.938 m²., el de Usataré con 234.853 m² y el Bosque con 169.812 m² en la relación de 1908.

La superficie y porcentajes de los distintos tipos de cigarrales se reseña en la tabla adjunta:

SUPERFICIE	NUMERO	M2 SUPERFICIE	% SUPERFICIE
------------	--------	---------------	--------------

MAYORES A 10 Ha.	8	76,29	3.595.371
ENTRE 2 Y 10 Ha.	23	20,97	988.577
ENTRE 1 Y 2 Ha.	5	2,23	105.395
MENORES A 1 Ha.	4	0,51	23.010
TOTAL	40	100,00	4.712.353

La superficie de los cigarrales es prácticamente la misma de 1908 tras la supresión de la zona rural de la Quinta de Mirabel, ya citada. Lo mismo se puede decir con las superficie total de la suma de cada tipo, a excepción de los más pequeños que se reducen.

Los propietarios de los cigarrales en estos años son ilustres o acaudalado personajes, que los poseen como lugares suntuosos de recreo, donde celebraban reuniones con familiares y amigos, y donde descasaban. Se recuperó, por tanto, la función que tenían estas fincas en los siglos XVI y XVII. En esta época los cigarrales empiezan a dejar de ser las primitivas fincas rústicas. Al mismo tiempo conviene recordar que la situación fronteriza de los cigarrales en la guerra civil hizo que muchos de ellos fueran destruidos a lo largo de la misma.

Fuera de la zona de cigarrales existían varias fincas denominadas con este nombre en 1936 que no se han incluido en las relaciones anteriores.

A partir de la década de los años cuarenta los cigarrales fueron dejando de ser fincas rústicas para convertirse en parcelas residenciales, lo que motivó la segregación de muchos de ellos, y una incipiente urbanización de la zona. Se derribaron las casas de labor para ser sustituidas por casas de segunda residencia, o se mantuvieron las casas antiguas ampliándolas o modificándolas para mejorar su habitabilidad. En algún caso como el Cigarral del Angel se produjo agrupación de fincas.

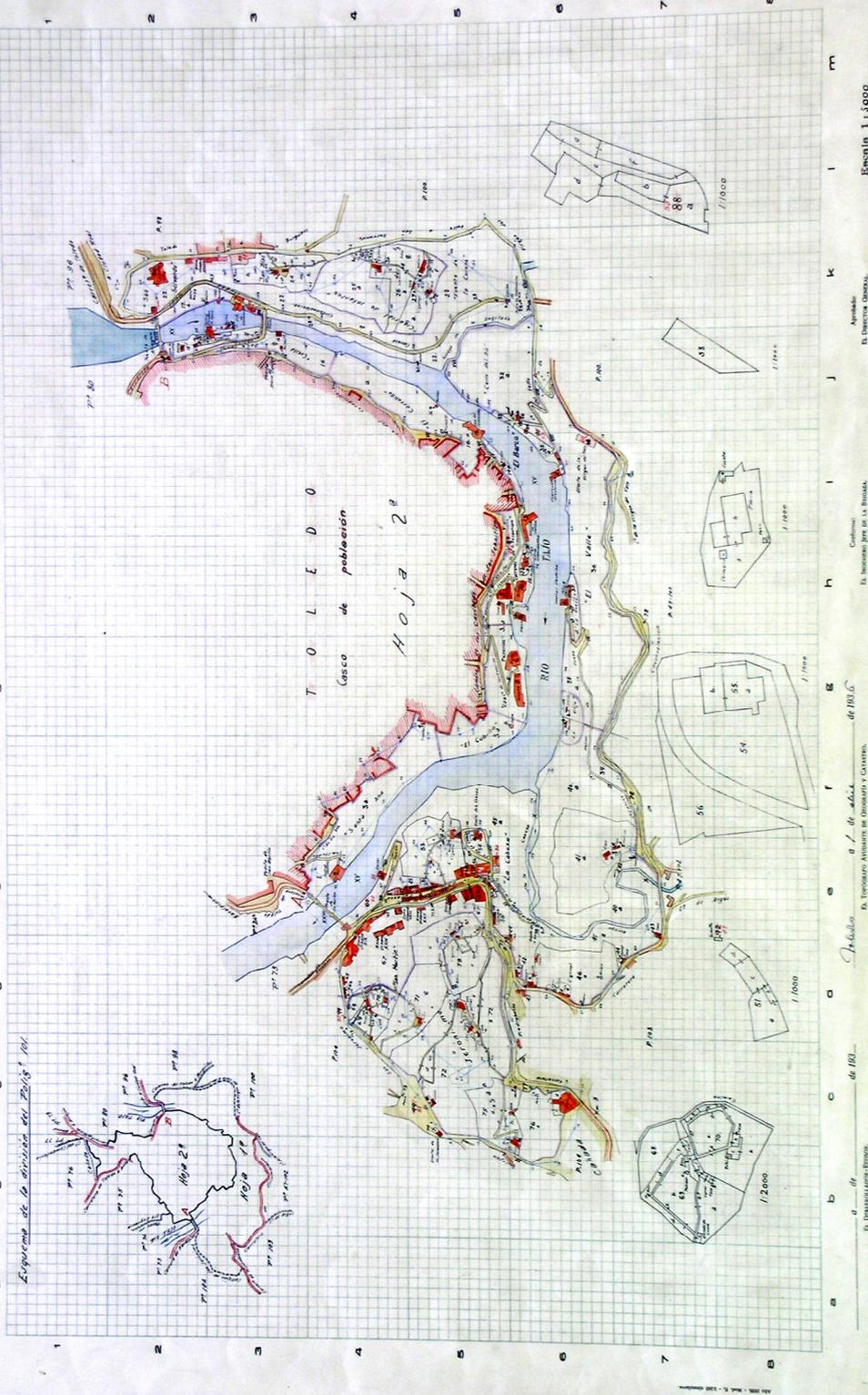


INSTITUTO GEOGRÁFICO Y CATASTRAL

Término municipal de Toledo
Polígono núm. 101 - Hoja 1ª

Provincia de Toledo.
Partido judicial de Toledo.

Trabajos topográficos de Catastro parcelario.



MAPA POLÍGONO 101 PARCELARIO 1936. FUENTE ALFONSO VAZQUEZ-PILAR MOROLLON

3.11. LOS CIGARRALES EN 1964.

En la década de los 60, el Ministerio de Hacienda elabora un nuevo parcelario catastral en el que aparecen las fincas de los cigarrales, que ya se consideran catastralmente como urbanas y que se pueden identificar sobre los correspondientes planos parcelarios. En el estudio de Vázquez-Morollón figura la siguiente tabla:

DENOMINACIÓN (1936/1965)	SUPERFICIE M2	SITUACIÓN RESPECTO A CATASTRO 1936
C. del Angel	75.000	Nuevo por agregación de varias fincas.
Malpán / Cig. M ^a Paz Relanzón	86.880	Igual
C. El Bosque / Cig. Bosque Bajo	101.156	Segregado
C.. El Bosque / Cig. Bosque Alto	115.036	Segregado
La Olivilla / Cigarral Guadalupe	19.995	Igual
C. Pintado / Cigarral La Cadena	34.741	Igual
C. Monte Alegre	47.538	Igual
C. Ludeña	10.601	Segregado
C. San Jerónimo / Cigarral Villamarta	115.560	Segregado
C. Eduardo Valdivia	18.720	Segregado
C. José Perea	7.699	Segregado
	11.202	Segregado
C. Villarrubia	20.000	Segregado
C. San Jerónimo	6.500	Segregado
C. Mariano Martínez	23.150	Segregado
C. de los Dolores / C. Vda. Marañón	69.180	Igual
C. Pantaleón / C. Trini	31.383	Igual
C. Ariz	38.480	Igual
C. Casero	65.243	Igual
C. Consuelo	5.560	Igual
C. Bellavista	4.908	Igual
C. Covadonga	21.313	Igual
C. Villa Obdulia	13.028	Segregación
C. Serranos	13.269	Segregación
C. del Carmen	68.087	Igual
C. Inmacualda	15.405	Segregado
Hotel Monte Rey	2.225	Segregado
C. Baquero	18.776	Igual
C. de la Cabeza (a)	19.648	Segregación
C. de la Cabeza (b)	7.947	Segregación
C. del Pilar	7.211	Igual
C. Caravante	8.587	Igual
	2.971	Nuevo
	3.284	Nuevo
C. Santa Elena	23.657	Igual
C. Villa Aurora	38.900	Igual
C. San Nicolás	5.922	Segregado
C. San Rafael	4.046	Segregado
C. María del Prado	21.437	Segregado
C. Cerro Caravante	3.029	Nuevo
C. Ortiz	50.436	Igual
C. del Sagrario	24.553	Igual
C. Santoyo	4.223	Segregado
C. Pontezuelas	6.853	Segregado
C. Pozo de las Pontezuelas	6.658	Segregado
Quinta de Mirabel	1.344.388	Igual
C. Pozuela	130.902	Segregado
Parcela	8.050	Segregado
Parcela	7.202	Segregado
Parcela	7.405	Segregado
Parcela	8.169	Segregado
Parcela	6.752	Segregado
Parcela	6.978	Segregado

Parcela	7.459	Segregado
Parcela	6.135	Segregado
Parcela	7.036	Segregado
Parcela	8.341	Segregado
C. María del Mar	26.774	Igual
C. Santa Úrsula	23.539	Igual
C. Duque	17.027	Igual
C. Campo Mayor	52.500	Igual
Losada	77.167	Igual
Cigarral Alto	90.396	Igual
C. Azuela	339.406	Igual
TOTAL	3.475.623	

En esta relación se incluyen 64 cigarrales, sumando un total de 3.475.623 m², cifra inferior a la que se reseñaba en la relación de 1936. Esta diferencia es consecuencia de que no aparece la totalidad de la finca de Pozuela, que no se considera como urbana, y que en 1936, ni el Cigarral de Usataré, por lo que las cifras finales son muy similares.

De los 8 cigarrales mayores existentes en 1936 se mantienen las superficies de la Quinta de Mirabel, Azuela, de los 3 de Pozuela (aunque dos están fuera de su adscripción en suelo urbano) y de Usataré (que también no se considera en la nueva relación). El Bosque que se divide en dos, si bien siguen estando cada uno de ellos por encima de 10 Ha. La única gran segregación se produce con el de San Jerónimo se divide en 8 fincas, si bien una de ellas mantiene una superficie superior a 10 Ha. En la finca de Pozuela que si se considera urbana se produce una segregación con 11 parcelas.

Entre este grupo de cigarrales mayores se produce la aparición de 18 parcelas nuevas de las que 12 inferiores a 1Ha; 3 entre 1 y 2 Ha; 2 entre 1 y 2 Ha; y 1 superior a 10 Ha.

El resto de la segregaciones se produce entre el tipo de cigarrales medianos, superiores a 2 Ha que generan 6 parcelas, 2 mayores y 4 menores a 1 Ha.

Con el fin de poder comprobar la distribución de los cuatro tipos de cigarrales se obtiene el siguiente cuadro:

SUPERFICIE	NUMERO	M2 SUPERFICIE	% SUPERFICIE
MAYORES A 10 Ha.	6	2.146.448	61,75
ENTRE 2 Y 10 Ha.	22	1.010.354	21,44
ENTRE 1 Y 2 Ha.	10	157.671	3,34
MENORES A 1 Ha.	26	161.150	13,47
TOTAL	64	4.712.353	100,00

Como se puede ver en el cuadro adjunto la mayor transformación se produce en los cigarrales menores a una hectárea cuya superficie se eleva a un 13,47% del total. La proporción de cigarrales medianos es similar a la existente en 1936 y 1908.

Hay que indicar que las segregaciones y la superficie de las mismas son consecuencia dos efectos concatenados. El primero está motivado por la pérdida completa del carácter rural de esta zona de la ciudad, que ahora se ve en la misma como un espacio de primera o segunda residencia. En segundo lugar la superficie de las nuevas segregaciones es consecuencia expresa de la existencia de una parcela mínima que el Plan General de 1964 establece para esta zona en 7.500 m².

El establecimiento de una superficie mínima permite, no obstante fijar un nivel de protección claro en la zona, por cuanto esta superficie es elevada y no permite la creación de una de las clásicas urbanizaciones que se producían en la ciudad. Con la citada superficie de 7.500 m² se consigue mantener el criterio de grandes propiedades ya que las longitudes mínimas de los frentes de parcela que se consiguen son elevados (entre 50 y 125 metros de media).

Esta superficie va acompañada de las normas reguladoras particulares de la zona clasificada en el Plan general y que refieren a alturas, volúmenes y condiciones estéticas.

En el PGMOU64, dentro de la Ordenanza O destinada a los Cigarrales, permite la construcción de una vivienda principal y de la secundaria destinada al guarda (cigarralero), limitando a dos plantas de altura y a 6,50 metros de altura y estableciendo una edificabilidad de 0,2 m³/m², equivalente a algo menos de 0,10 m²/m² de aprovechamiento urbanístico. Establece un retranqueo de 12 metros a todos los linderos.

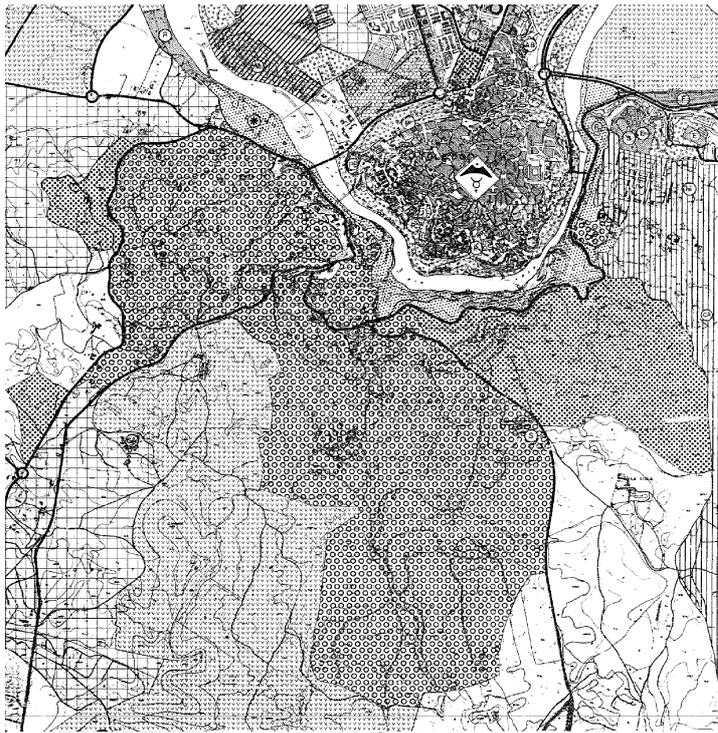


El Plan General de 1962-64 califica como zona de cigarrales un ámbito inferior a 400 Ha. de superficie situado al sur del Conjunto Monumental, entre la carretera de Navalpino y la de Cobisa. Excluye la zona del entorno del Parador de Turismo, que la califica de Parque Natural, así como la zona de Pozuela que queda clasificada de suelo rústico.

En las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes para Toledo de 1968 se establecieron aspectos estéticos,

que se han venido aplicando hasta 1997 en que se aprueba el vigente Plan Especial del casco Histórico de Toledo. Estas Instrucciones establecen las siguientes determinaciones:

- *No se permitirá modificar la estructura de las rocas del Rey Moro ni edificar en su proximidad.*
- *Las parcelas mínimas serán de 7.500 m² con dimensión mínima de 50 m. El aprovechamiento máximo permitido es de 0,20 m³ por m² aun cuando, dado el carácter paisajista de la zona, pueda reducirse en algunos casos especiales.*
- *Las edificaciones deberán tener como máximo tres plantas, incluida la baja, y en su generalidad, no exceder de dos plantas.*
- *Los jardines y edificaciones auxiliares, incluso las de tipo deportivo, piscina, etc. deberán armonizar con el paisaje, prohibiéndose parcelaciones o urbanizaciones que hagan perder su carácter paisajista, prohibiéndose totalmente edificios de tipo industrial.*
- *En los proyectos se deberán cumplir las normas o instrucciones del sector histórico-artístico en cuanto a materiales, colores y composición.*
- *Como en Toledo, la ciudad, el río y su paisaje circundante forman la unidad de su conjunto monumental, toda nueva urbanización, plantación o parcelación deberá ser informada previamente, a fin de que no pierda la zona de los Cigarrales estas características singulares, prohibiéndose la instalación de torres o depósitos de agua elevados, como asimismo frontones o construcciones que desentonen el conjunto.*



En Plan General de 1986 se mantiene la calificación de la zona de Cigarrales del anterior documento, si bien se amplía el mismo hacia el sur junto a la carretera de Cobisa, en la zona denominada de La Pozuela. En el PGMOU86 se define la unidad urbanística 1E con una superficie de 460,80 Ha. Esta zona se regula por la ordenanza 2 del citado PGMOU86, cuyo texto y las posteriores modificaciones se recogen en otro apartado de la presente memoria.

Este plan limita las condiciones de segregación de todos los cigarrales, al tener que ser el propio Pleno Municipal el que las autorice en función del impacto que la misma puede suponer en la panorámica de la ciudad. Para ello

establece una parcela mínima de 20.000 m² que se puede reducir, en las zonas apartadas y ocultas a la panorámica de Toledo, hasta 7.500 m². La Corporación mediante acuerdo plenario tiene la potestad para autorizar o determinar la superficie de dicha parcela mínima dentro de un módulo de 7.500 y 20.000 m².

El resto de las determinaciones urbanísticas de aplicación son muy similares a las existentes, si bien se suprime la posibilidad de la tercera planta y se aumenta el retranqueo hasta una distancia equivalente a tres veces la altura de la construcción.

En la ordenanza se permite la vivienda unifamiliar y los edificios singulares, consideración esta última que ha posibilitado, en la última década, la terciarización de la zona con la presencia de establecimientos hoteleros y restaurantes.

Por último se indica que este Plan general es el que establece la necesidad de redactar un Plan de la zona de Cigarrales, y es el que habilita, por tanto, al presente plan Especial.

El Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, redactado por Juan Busquets y aprobado definitivamente en 1997, no afecta específicamente a la zona de cigarrales, ya que el ámbito del mismo limita al sur con la carretera de circunvalación. No obstante el documento incluye una serie de recomendaciones (que también se han recogido en otro apartado de esta memoria), de carácter orientativo sobre la zona de cigarrales, que lo identifica como una zona paisajística.

Entre estas indicaciones la más importante es la que se refiere a aumentar la superficie mínima de parcela hasta 50.000 m². con el objetivo de conservar la escala de los lotes tradicionales. Asimismo, con independencia de la superficie de la parcela, limita la superficie de las construcciones a no superar un techo de 2.000 m².

En conclusión, las normativas creadas en la segunda mitad del siglo XX para la protección de la zona de cigarrales han tenido consecuencias positivas y negativas.

En cuanto a las positivas hay que decir que estas normas han sido las responsables de que en estas zonas no se hayan creado urbanizaciones modernas como las que se han generado en todas las ciudades de España, entre ellas en Toledo (Vistahermosa, Monte Sión, Olivar de los Pozos, Valdelobos....) y en sus alrededores (Las Nieves, Las Perdices...), teniendo en cuenta que la presión urbanístico-económica del último tercio del siglo habría hecho que se eligiese esta zona para construir la urbanización más lujosa de Toledo por sus valores paisajísticos. Otro elemento positivo ha sido la conservación de una parte del paisaje natural en los alrededores del sur de la ciudad por lo que se mantienen las magníficas vistas de los cigarrales.

Sin embargo, ha habido repercusiones negativas porque las normas se han mantenido casi iguales desde los años 60, e incluso, han empeorado algo en los 80, cuando la presión urbanístico-económica ha subido intensamente durante las últimas décadas y ha dominado a los intereses públicos. Las parcelas denominadas "cigarrales" han ido reduciéndose en superficie, y han aumentado considerablemente en número, por la norma de los 7.500 m²; algunos edificios históricos han ido desapareciendo porque no ha habido protección de los mismos; progresivamente, la función residencial de esta área urbana se ha ido sustituyendo, en parte por la función hostelera; cada vez en más casos, las pequeñas y bajas construcciones residenciales han sido sustituidas por gigantescos edificios que están alterando el paisaje cigarralero, como por ejemplo el Hotel del Bosque. El problema es que hasta nuestros días no se ha elaborado un Plan Especial de Cigarrales.

3.12. LOS CIGARRALES EN 2004

Según la relación del Ayuntamiento de Toledo, en el año 2004 existían 213 fincas en la zona de cigarrales, tres veces más que en los años 60. Estas fincas se sitúan en la zona actual de cigarrales que procede de la zonificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1986, que incluyó nuevas fincas como las de La Pozuela, y eliminó otras como La Quinta de Mirabel. El gran incremento del número de cigarrales, que se refleja en la relación citada, se debe a la parcelación y segregación de estas fincas que se ha producido recientemente.

A continuación incluimos la tabla donde se incluyen todas las fincas de la zona de cigarrales. Cada una de ellas tiene una numeración de manzana y parcela que sirve para situarla en el plano parcelario, que también nos ha proporcionado el Ayuntamiento. Incluimos además la superficie en m², y su procedencia en relación al parcelario de los años 60. Los cigarrales que están igual que en la década de los años sesenta son los siguientes:

POLÍGONO-PARCELA	PROCEDENCIA EN CATASTRO 1960	SUPERFICIE M2 1960- 2004
07220-5	Cigarral La Cadena	32.796
07220-6	Cigarral Ludeña	10.601
07220-9	Cigarral Bosque Alto	115.036
07220-10	Parte de c. Mariano Mnez, S Jerónimo	26.739
07220-11		11.202
07220-12	Cig. José Perea	7.699
07220-18	C. Vda. Marañón	69.180
10150-05	Cigarral Cerro Caravantes	3.029
10150-06	Cigarral Sagrario	24.553
10150-07	Cigarral Santoyo	4.223
10150-08	Cigarral Pontezuelas	6.853
10150-09	Cigarral Pozo de Pontezuelas	6.658
13200-01	Cigarral del Pilar	7.211
13200-02	Cigarral Caravante	8.587
13200-03	Nº 34	3.284
13200-04	Nº 33	2.971
13230-01	Cigarral Consuelo	5.560
13230-02	Cigarral Bellavista	4.908

13230-03	Cigarral Covadonga	21.313
13230-04	Cigarral Villa Obdulia	13.028
13230-05	Cigarral Serranos	13.269
13230-06	Cigarral del Carmen	68.087
13230-08	Cigarral Baquero	18.776
13230-09	Cigarral Inmaculada	15.405
13230-10	Hotel Monterrey	2.225
13263-01	Cigarral MonteAlegre	47.538
21110-27	Cig. María del Mar	26.774
21110-28	Cigarral Santa Ursula	23.539
21110-29	Cigarral del Duque	17.027
16112-04	Parcela nº 53	6.978
16112-05	Parcela nº 52	6.752
16112-06	Parcela nº 51	8.169
16112-07	Parcela nº 49	7.202
16112-08	Parcela nº 50	7.404
16112-09	Parcela nº 48	8.050
16112-10	Parcela nº 56	7.036
16112-11	Parcela nº 55	6.135
16112-12	Parcela nº 54	7.459
16112-13	Parcela nº 57	8.341
19170-01	Cigarral San Nicolás	5.922
19170-02	Cigarral San Rafael	4.046
19170-03	Cig. María del Prado	21.437
15200-01	Cigarral Santa Elena	23.657
18230-05	Cigarral de la Cabeza (a). Nº 29	19.646
15200-01	Cigarral Santa Elena	23.657
18220-01	Ermida Virgen de la Cabeza	3.378
TOTAL		793.296

Esto quiere decir que 46 cigarrales, de los 64 que existían en 1960, se han mantenido con la misma superficie

Los cigarrales que se han segregado con respecto a los existentes en la década de los años sesenta son los siguientes:

POLÍGONO-PARCELA	PROCEDENCIA EN CATASTRO 1960	SUPERFICIE M2 2004	SUPERFICIE M2 1960
07220-1ª	Parte del C. Mari Paz Relanzón	43.806	105.958
07220-1b	Parte del C. Mari Paz Relanzón	20.980	
07220-37	Parte del C. Mari Paz Relanzón	19.712	
07220-39	Parte del C. Mari Paz Relanzón	21.460	101.056
07220-2	Parte del c. Bosque Bajo	73.097	
07220-3	Parte del c. Bosque Bajo	27.959	20.809
07220-4	Parte del c Guadalupe	10.234	
07220-41	Parte del Cigarral Guadalupe	10.575	115.560
07220-7	Parte del Cigarral Villamarta	8.142	
07220-8	Parte del Cigarral Villamarta	75.679	
07220-15	Parte del Cigarral Villamarta	8.476	
07220-38	Parte del Cigarral Villamarta	23.263	18.720
07220-13	Parte del Cigarral. Eduardo Valdivia	11.156	
07220-14	Parte del Cigarral. Eduardo Valdivia	7.564	19.000
07220-16	Parte del Cigarral. Mariano Martinez	3.021	
07220-17	Parte del Cigarral. Mariano Martinez	9.171	31.383
07220-19	Parte del Cigarral Trini	9.444	
07220-20	Parte del Cigarral Trini	12.216	
07220-21	Parte del Cigarral Trini	9.723	65.243
07220-24ª	Parte del Cigarral Casero	29.687	
07220-24b	Parte del Cigarral Casero	20.001	
07220-25	Parte del Cigarral Casero	15.555	38.985
07220-27	Parte del Cigarral Ariz	29.983	
07220-28	Parte del Cigarral Ariz	7.684	

07220-30	Parte del Cigarral Ariz	1.318	
10150-02	Parte del Cigarral Ortiz	6.694	50.436
10150-03	Parte del Cigarral Ortiz	19.754	
10150-04	Parte del Cigarral Ortiz	7.440	
10150-10	Parte de Quinta Mirabel	9.054	1.344.388
10150-11	Parte de Quinta Mirabel	10.729	
10150-12	Parte de Quinta Mirabel	16.769	
10150-16	Parte Quinta de Mirabel	8.471	
10150-17	Parte de Quinta Mirabel	7.988	
10150-18	Parte de Quinta Mirabel	7.470	
10150-19	Parte de Quinta Mirabel	8.170	
10150-20	Parte de Quinta Mirabel	8.186	
10150-21	Parte de Quinta Mirabel	55.510	
10150-22	Parte Quinta de Mirabel	145.875	
10150-23	Parte Quinta de Mirabel	8.597	
10150-24	Parte Quinta de Mirabel	30.673	
16112-01	Parte Quinta de Mirabel	8.369	
16112-02	Parte Quinta de Mirabel	7.677	
16112-03	Parte Quinta de Mirabel	9.395	
10150-13	Parte del Cigarral Ortiz	8.883	50.436
10150-14	Parte del Cigarral Ortiz	7.665	
15050-02	Parte Cig. Pozuela	7.903	130.902
15050-03	Parte Cig. Pozuela	5.995	
15080-01	Parte Cig. Pozuela	7.886	
15080-02	Parte Cig. Pozuela	7.950	
15080-03	Parte Cig. Pozuela	7.054	
15080-04	Parte Cig. Pozuela	7.716	
15080-05	Parte Cig. Pozuela	7.161	
15080-06	Parte Cig. Pozuela	7.570	
15090-02	Parte Cig. Pozuela	7.408	
15090-03	Parte Cig. Pozuela	7.554	
15090-04	Parte Cig. Pozuela	8.118	
15090-05	Parte Cig. Pozuela	7.503	
15090-06	Parte Cig. Pozuela	7.401	
15090-07	Parte Cig. Pozuela	7.546	
15090-08	Parte Cig. Pozuela	7.215	
15090-09	Parte Cig. Pozuela	8.922	
21110-1ª	Parte Cig. Azuela + Campo Mayor	112.920	339.406
21110-1b	Parte Cig. Azuela	53.038	
21110-42	Parte Cigarral Azuela	21.290	
21110-45	Parte Cigarral Azuela	8.631	
21110-42	Parte Cigarral Azuela	21.290	
21110-45	Parte Cigarral Azuela	8.631	
21110-53	Parte Cigarral Azuela	52.060	
21110-54	Parte de La Sista	9.347	
21110-55	Parte Cigarral Azuela	41.999	
21110-56	Parte Cigarral Azuela	17.932	
21110-57	Parte Cigarral Azuela	22.189	
21110-55	Parte Cigarral Azuela	41.999	
21110-56	Parte Cigarral Azuela	17.932	
21110-57	Parte Cigarral Azuela	22.189	
21110-15	Parte Cig. Campo Mayor	8.819	48.000
21110-16	Parte Cig. Campo Mayor	16.292	
21110-17	Parte Cig. Campo Mayor	17.891	
21110-02	Parte Cig. Alto	7.827	90.396
21110-09	Parte Cigarral Alto	7.940	
21110-10	Parte Cigarral Alto	6.933	
21110-11	Parte Cigarral Alto	7.443	
21110-12	Parte Cigarral Alto	8.280	
21110-23	Parte Cigarral Alto	7.201	
21110-31	Parte Cigarral Alto	7.302	
21110-32	Parte Cigarral Alto	7.330	
21110-34	Parte Cigarral Alto	7.714	

21110-35	Parte Cigarral Alto	7.573	
21110-36	Parte Cigarral Alto	7.240	
21110-37	Parte Cigarral Alto	6.613	
21110-13	Parte Cig. Losada	34.674	77.167
21110-14 ^a	Parte Cig. Losada	17.137	
21110-14b	Parte Cig. Losada	9.560	
21110-14c	Parte Cig. Losada	15.796	
18190-01	Parte Cigarral Villa Aurora	12.597	63.695
18190-02	Parte Cig. Villa Aurora	8.550	
18190-03	Parte Cigarral Villa Aurora+espacio público	42.548	
TOTAL		1.748.884	2.349.437

La superficie de los cigarrales clasificados asciende a 1.748.884, frente a los 2.349.437 de años anteriores. Esta diferencia de superficie es consecuencia de la existencia de una zona importante de la Quinta de Mirabel que se encuentra clasificada como suelo rústico. En la anterior tabla se puede observar que de los 18 cigarrales existentes en la década de 1960 se ha pasado a obtener 97 cigarrales, lo que significa 79 parcelas nuevas.

La superficie de los nuevos cigarrales ha disminuido sustancialmente como consecuencia de la parcela mínima de 7.500 m². De todos estos cigarrales 39 superan la hectárea, y de estos 22 superan las 2 hectáreas de superficie. El resto que suponen otros 40 se mantienen por encima de los citados 7.500 m².

Al mismo tiempo existen algunos cigarrales de nueva factura que se reseñan en la siguiente tabla, y que pertenecían a zonas que no estaban clasificadas como urbanas en el PGMOU64 y se clasifican como tales en el PGMOU86:

POLÍGONO-PARCELA	PROCEDENCIA EN CATASTRO 1960	SUPERFICIE M2 2004
07220-23	Antiguo Cigarral Usataré. No era urbano	204.820
10190-01	Antiguo espacio público: vía pecuaria	12.952
10190-02	Antiguo espacio público: vía pecuaria	7.510
21110-46	Zona no urbana	5.498
21110-47	Zona no urbana	8.648
21110-48	Zona no urbana	8.547
21110-49	Zona no urbana	8.006
21110-50	Zona no urbana	8.213
21110-51	Zona no urbana	10.155
21110-52	Zona no urbana	7.504
23989-00	Zona no urbana	63.301
23989-01	Zona no urbana	15.072
23989-02	Zona no urbana	24.252
23989-03	Zona no urbana	8.795
23989-04	Zona no urbana	8.825
23989-05 ^a	Zona no urbana	8.971
23989-05b	Zona no urbana	8.491
23989-17	Zona no urbana	9.400
23989-19	Zona no urbana	7.551
23989-20	Zona no urbana	8.798
23989-21	Zona no urbana	7.505
23989-22	Zona no urbana	7.810
23989-23	Zona no urbana	7.762
23989-24	Zona no urbana	8.365
23989-25	Zona no urbana	8.544
23989-26	Zona no urbana	25.694
23989-27	Zona no urbana	25.933
23989-28	Zona no urbana	8.208
23989-29	Zona no urbana	7.756
23989-30	Zona no urbana	8.003
23989-31	Zona no urbana	10.121
23989-32	Zona no urbana	7.503

23989-33	Zona no urbana	7.503
23989-34	Zona no urbana	7.489
23989-35	Zona no urbana	8.246
23989-36	Zona no urbana	9.294
23989-37	Zona no urbana	24.176
23989-38	Zona no urbana	46.020
23989-39	Zona no urbana	19.150
26015-01	Zona no urbana	10.001
26015-02	Zona no urbana	7.502
26015-03	Zona no urbana	7.424
21110-03	Zona no urbana	2.125
21110-04	Zona no urbana	7.691
21110-05	Zona no urbana	7.200
21110-06	Zona no urbana	6.949
21110-07	Zona no urbana	8.110
21110-08	Zona no urbana	8.977
20030-02	Zona no urbana	14.335
20030-03	Zona no urbana	6.855
20030-04	Zona no urbana	7.507
20030-05	Zona no urbana	7.251
20030-06	Zona no urbana	7.492
20030-07	Zona no urbana	8.465
20030-08	Zona no urbana	7.413
20963-01	Zona no urbana	7.331
20963-02	Zona no urbana	64.206
20963-05	Zona no urbana	9.279
20963-06	Zona no urbana	7.230
20963-07	Zona no urbana	107.741
20963-08	Zona no urbana	33.715
20963-09	Zona no urbana	52.930
20963-10	Zona no urbana	14.376
20963-11	Zona no urbana	23.624
20963-12	Zona no urbana	8.498
20963-13	Zona no urbana	7.751
20963-14	Zona no urbana	8.750
20963-15	Zona no urbana	26.732
20.963-16	Zona no urbana	34.025
20.963-17	Zona no urbana	73.683
20.963-18	Zona no urbana	30.753
TOTAL		1.338.316

En este caso nos encontramos con 71 cigarrales de nueva creación que se encuentran básicamente en la zona sur de la unidad establecida en el PGMOU86 y que pertenecía a la zona denominada como Pozuela. De todos estos cigarrales 24 superan la hectárea, y de estos 14 superan las 2 hectáreas de superficie. El resto que suponen otros 47 se mantienen por encima de los citados 7.500 m².

En función de estos datos se puede observar que esta zona del sur de los cigarrales adquiere un carácter de urbanización más convencional que la tradicional de aquellos.

En función de los datos de las anteriores tablas, en resumen nos encontramos con las siguientes parcelas:

PROCEDECENCIA	Nº PARCELAS	SUPERFICIE M2
CIGARRALES NO SEGREGADOS	46	793.296
CIGARRALES SEGREGADOS	97	1.748.884
NUEVAS ZONAS CLASIFICADAS	71	1.338.316
TOTAL	214	3.880.496

Con el fin de poder comprobar la distribución de los cuatro tipos de cigarrales se obtiene el siguiente cuadro:

SUPERFICIE	NUMERO	M2 SUPERFICIE	% SUPERFICIE
MAYORES A 10 Ha.	5	686.392	17,69
ENTRE 2 Y 10 Ha.	44	1.817.570	46,85
ENTRE 1 Y 2 Ha.	35	469.397	12,09
MENORES A 1 Ha.	130	907.137	23,37
TOTAL	214	3.880.496	100,00

El mayor porcentaje corresponde con las parcelas medianas cuya superficie, y sobre todo su proporción, aumenta con respecto a la década de los sesenta. La superficie de los cigarrales mayores se reduce ostensiblemente al igual que su porcentaje. El porcentaje de cigarrales menores de 1 hectárea, que quedan asimilados a una parcela de tamaño elevado, por ser superior a 7.500 m², se eleva hasta casi la cuarta parte de la superficie total de la unidad, aumentando considerablemente con respecto a los años sesenta.

Evidentemente la fijación protectora de una parcela mínima ha sido una de las razones para el aumento de las parcelas que están en dicho entorno. Esto ha venido acompañado de un aumento de la demanda de parcelas de este tipo para usos residenciales, y en menor medida para usos terciarios, a partir de 1990.

A partir de este año se observa asimismo un aumento de los usos terciarios en la zona dentro de diversas parcelas. Dentro de la zona de cigarrales existían antes del PGMOU86 solamente tres (3) hoteles censados, cifra que se ha elevado hasta siete (7) en el momento actual, uno de ellos de gran superficie construida. De igual forma en estos años se han ubicado en la zona de cigarrales tres (3) instalaciones hosteleras. Asimismo en las últimas tres décadas se han ubicado en esta zona dos instalaciones deportivas privadas.

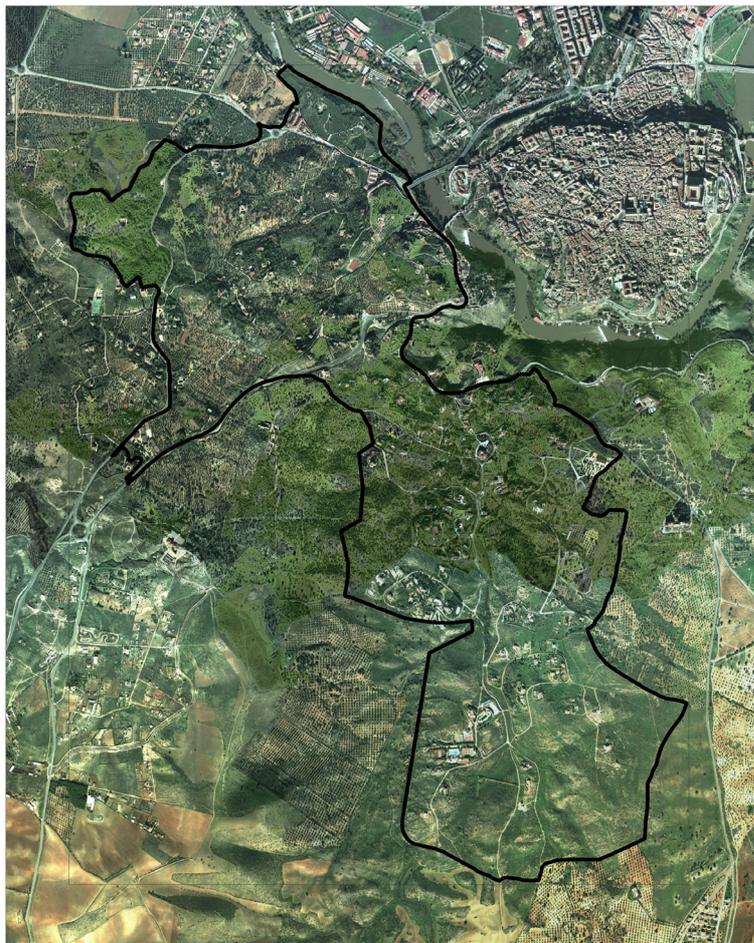
En casi todas las nuevas parcelas que tienen una función residencial se han edificado nuevas viviendas con soluciones convencionales residenciales, lo que ha supuesto la alteración del carácter rural de la zona, así como la aparición de nuevos jardines y zonas de recreo de dudoso interés. Los anteriores paisajes naturales que dominaban a la totalidad de los edificios, al ser estos muy pocos, han dejado pasar a una zona donde las construcciones adquieren una presencia importante. De igual forma las antiguas casas de los cigarrales, y las construcciones secundarias existentes, han sido transformadas por las nuevas edificaciones, con el fin de adaptar las mismas a las nuevas funciones residenciales de la época.

La presencia del automóvil supone también un cambio en las condiciones del entorno, al necesitar zonas de aparcamiento, que son muy elevadas en las parcelas con uso terciario. Esto puede suponer la alteración de la topografía original y la aparición de muros de contención.

No obstante existen construcciones residenciales, y alguna actuación terciaria que han respetado el entorno y han sabido compaginar las construcciones antiguas con los nuevos usos, e integrarlos dentro del entorno natural existente con acierto y mejorando las condiciones preexistentes. Estas actuaciones debían servir de modelo para otras similares. Según se indica en el estudio de Alfonso-Morollon, en la actualidad se conservan, parte de las construcciones primitivas entre los cigarrales históricos (anteriores al Siglo XIX) de Menores, Quinta de Mirabel, el Bosque y de la Cadena.

4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

4.1.- SITUACIÓN Y SUPERFICIE.



Dentro del PGMOU86 se define la unidad urbanística 1E, como suelo urbano de baja densidad, denominándose en el documento como Los Cigarrales. Esta unidad se remarca en toda la documentación gráfica del Plan General (planos 1P, 2P y 3P), en un perímetro que abarca una superficie de 440 hectáreas.

Este ámbito es el que se mantiene en el vigente Plan de Ordenación Municipal de Toledo, aprobado en marzo de 2007 al incorporarse como unidad UA.39.

El ámbito de la unidad comprende un amplio arco en la zona meridional del Casco Histórico de Toledo, al sur del río Tajo.

Exterior a esta unidad, a pesar de formar una unidad paisajística similar a los Cigarrales, está la unidad de La

Sisla, así como los terrenos de la Academia de Infantería, ambas zonas situadas al este de la unidad de los Cigarrales.

La presente unidad cuenta con una zona muy amplia y una segunda como enclave del propio margen del río, al este del mismo. La zona queda enmarcada al norte por el citado río, al oeste por la carretera de Piedrabuena, al este por la carretera de Cobisa y al sur por el suelo rústico del termino municipal.

La superficie total de la unidad de los Cigarrales definida tras la medición específica digital de la misma, asciende a un total de 4.388.001 m² de suelo que corresponde con la misma que se ordena en el presente plan especial.

4.2.- ESTUDIO DEL MEDIO FISICO.

El presente capítulo está redactado sobre la base del Estudio de Medio Físico y Control Ambiental elaborado por D. Jaime Plaza Ebrero, encargado por el Ayuntamiento de Toledo como estudio previo del presente Plan Especial.

En el presente capítulo se recoge un resumen de este trabajo con el fin de extraer los aspectos fundamentales que se han analizado para la confección del Plan Especial. El trabajo completo se incluye como documento complementario del presente Plan Especial de Cigarrales.

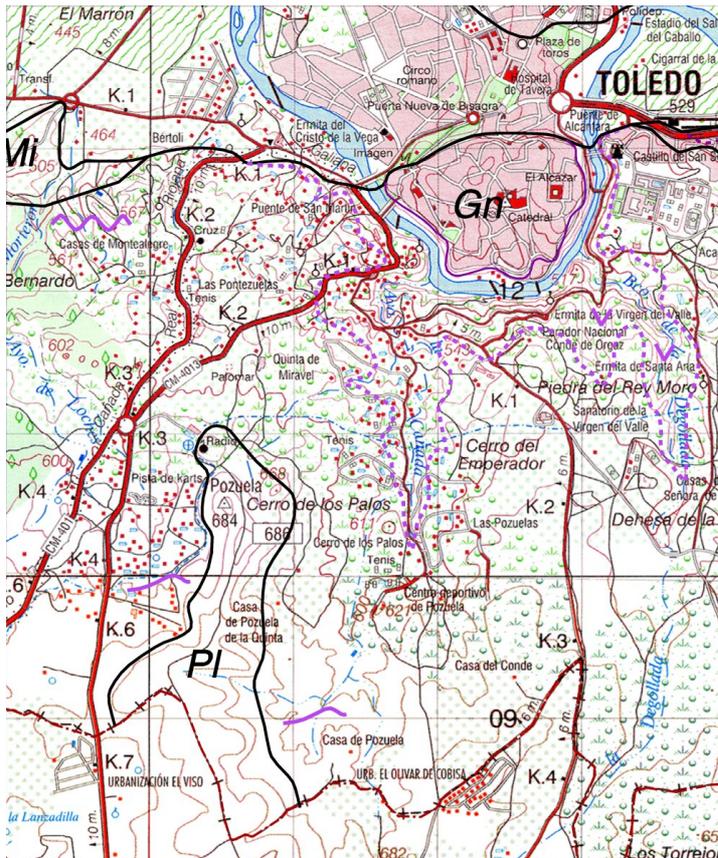
Hay que indicar que para la confección de este estudio de medio físico, la definición exacta del ámbito no condiciona la exposición de los datos ambientales. No obstante las

propuestas y las determinaciones que afectan a los suelos públicos y privados se han detallado con precisión en el presente documento de Plan Especial.

En la imagen adjunta se puede observar el ámbito de estudio realizado con respecto al medio natural, sobre la ortofoto de la ciudad de Toledo.

Se indica que en el citado estudio de medio físico también se analizó la zona del entorno del parador de turismo, desde un punto de vista del medio si bien esta zona no es objeto del planeamiento presente.

4.2.1. GEOLOGIA, MORFOLOGIA Y LITOLOGIA



Toda la zona objeto del Plan Especial de los Cigarrales está incluido dentro del macizo cristalino de Toledo, siendo predominante un dominio litológico de rocas metamórficas compactas y de carácter ácido, gneises migmatíticos, cuya composición mineralógica es semejante al granito, al igual que sus peculiares afloramientos y también el tipo de suelo y recubrimientos de alteración a que dan lugar.

Junto al río Tajo la presencia de los gneises migmatíticos es elevada. Las pendientes permiten apreciar el substrato rocoso que se extiende hacia el sur. En superficie se ha de contar con un recubrimiento de material alterado, con algún depósito de terraza fluvial en los que predominan los cantos de cuarcita en una matriz arenolimoso con algunas coloraciones ferruginosas, y también en algunos

lugares el afloramiento directo de los gneises formando lomos y bloques de roca sana sin ninguna cubierta edáfica o vegetal.

La fracturación de la plataforma cristalina en las cercanías de la ciudad de Toledo y en especial la disposición y orientación de algunos de estos accidentes tectónicos son responsables del encajamiento del río Tajo en el meandro existente. Este conjunto es apreciable en el ámbito del Plan Especial de Los Cigarrales si se analiza la dirección del curso fluvial y la disposición de los afloramientos que encajan el arroyo de La Cañada. Las vertientes del arroyo de la Cañada ofrecen una buena observación del material metamórfico que forman las rocas, gneises migmatíticos, con una composición similar a la del granito, y con frecuentes puntos de afloramiento rocoso.

Este tipo de terreno otorga a todo el ámbito unas buenas condiciones geotécnicas, a excepción de posibles problemas puntuales debidos a la alteración de recubrimientos superficiales o a encharcamientos estacionales muy localizados por encontrarse la roca masiva a muy poca profundidad. En el camino de acceso a la zona alta del Bosque de la

Amistad hispano israelí, en el extremo oriental del pinar de La Bastida se pueden encontrar algunos niveles de conglomerados que deben corresponder a un nivel del complejo y desarrollado sistema de terrazas fluviales del río Tajo en las proximidades de Toledo.

Los terrenos del ámbito del estudio están incluidos en el dominio edáfico de los Cambisoles o tierras pardas. Estos suelos no presentan un desarrollo edafológico completo y además se desarrollan sobre diversos substratos geológicos. En esta zona el componente gneísico es dominante y en general las capas superficiales alteradas o con frecuentes depósitos coluvionares favorecen el desarrollo de estos suelos junto a regosoles y litosoles de tipo ácido, que también pueden detectarse en pequeñas extensiones y en el entorno próximo.

Los suelos que se encuentran en el ámbito del Plan especial se pueden encuadrar en las clases Agrológicas III, VI y VII, según las zonas de pendiente y pedregosidad. La clase III corresponde a los olivares en terrazas medias próximos al río Tajo, en el extremo noreste del ámbito. Las clases VI y VII corresponderían al resto, incluyendo algunas zonas cada vez más extensas de clase VIII, improductiva, por corresponder a afloramientos rocosos y a áreas urbanizadas y construcciones.

Los factores limitantes en estos suelos se deben a la pendiente, que en más de las dos terceras partes son superiores al diez por ciento (10%), a la menor fertilidad del substrato de carácter ácido y a la escasa profundidad y desarrollo de los perfiles edáficos. En estas condiciones los suelos resultan adecuados para cultivos de frutales, olivares almendros y otras especies relativamente rústicas y adecuadas además al clima extremo cálido y seco durante el verano. También son suelos adecuados al uso forestal y compatibles con los e frutales, pastos y monte. Presentas fuertes limitaciones para los cultivos agrícolas.

La existencia de una cubierta arbórea densa en algunas áreas así como la presencia de jardines y pequeños huertos no está en contradicción con esta asignación de clases agrológicas, si se tiene en cuenta la intervención humana tan intensa, lo que modifica sustancialmente las variables edáficas y contrarresta los factores limitantes antes comentados. Este tratamiento se viene haciendo en algunos cigarrales desde comienzos del siglo pasado tal y como se corrobora en el estudio histórico realizado.

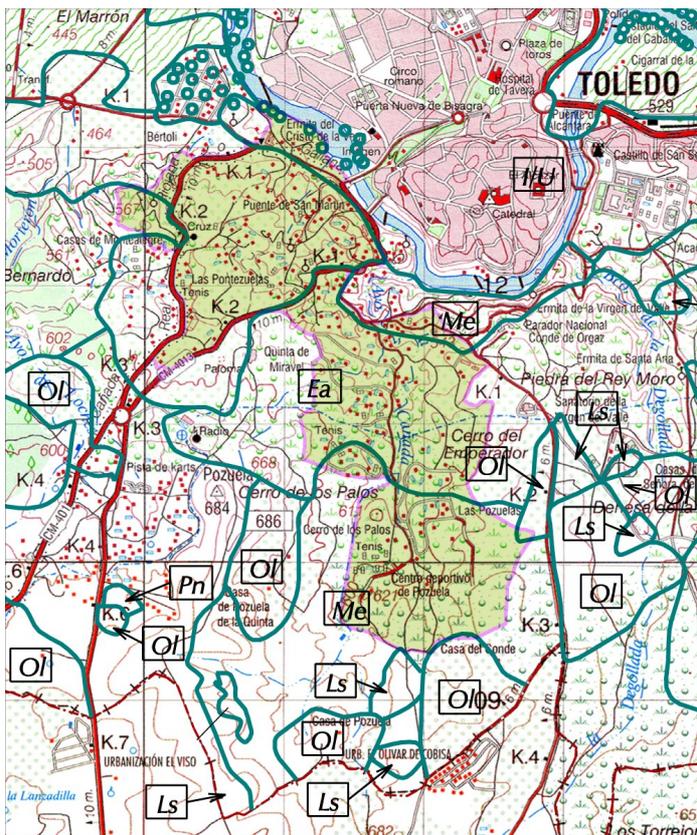
El principal rasgo de la unidad geomorfológica en la que se inscribe el ámbito del Plan Especial es el escarpe, morfológico y tectónico, existente entre el valle del Tajo y el bloque metamórfico citado. El modelado del escarpe se presenta con pendientes fuertes y vertientes complejas, modificadas por la erosión de arroyos que han aprovechado el sistema de fracturas para encajarse hasta el nivel de base del Tajo, como el arroyo de La Degollada.

Este relieve de formas alomadas gana altura hacia el tramo sur del ámbito del Plan, en donde a pesar de la consistencia de los materiales de la rampa cristalina no aparecen formas de relieve abruptas ni encajamientos tan incisivos como el del río Tajo. En general la capa de alteración de las migmatitas y gneises procuran depósitos coluvionares que suavizan el modelado a partir del patrón morfológico general de la penillanura toledana.

En el ámbito del Plan Especial de los Cigarrales los suelos tiene una estabilidad alta y solamente en la zona cercana al río pueden existir problemas de asentamientos debidos a la litología del depósito aluvial y por la presencia de agua. Las pendientes condicionan las construcciones en general al ser muy elevadas aquellas. De igual forma la existencia de afloramientos de roca migmatita, de consistencia dura y cristalina, complican los trabajos de excavación de las redes de infraestructuras y servicios de la presente zona.

Las pendientes dentro del ámbito del plan son muy variadas y cuentan con un elevado porcentaje en la mayoría de las situaciones, lo que condiciona sobremanera cualquier actividad urbanizadora o constructiva. En el cuadro siguiente se pueden observar las pendientes medias de las distintas zonas analizadas que se pueden observar asimismo en el plano del citado estudio de Jaime Plaza.

PENDIENTES	PORCENTAJES %
LLANURAS	2 - 6
LOMOS Y LADERAS	6 - 11
VAGUADAS	11 - 22
VERTIENTES	11 - 22
BARRANCOS	22 - 35
ESCARPES RIO	> 35



4.2.2.FLORA Y FAUNA

En el ámbito de los Cigarrales existen formaciones arbustivas y arbóreas que alcanzan desarrollos de cierta intensidad en las vaguadas y en los márgenes de los arroyos de la Cañada y de la Degollada sobre todo. Asimismo conviene destacar el pinar de La Bastida existente al oeste del ámbito del plan. En las laderas hacia el río aumentan los asentamientos de una cubierta vegetal más densa y diversa.

En sentido contrario y hacia el sur del ámbito del plan, en los terrenos más altos, aparece el dominio de la retama, extendiéndose hacia fuera del ámbito. Aún así entre los gneises aparecen pies aislados de almez, lo que vuelve a indicar que el ámbito se encuentra en un dominio adecuado para ciertos taxones termófilos. En el ámbito del plan

especial los árboles más comunes son los siguientes:

- *Cupressus glabra*
- *Cupressus sempervirens*
- *Chamaecyparis lawsoniana*
- *Pinus halepensis*
- *Pinus pinea*
- *Celtis australis*
- *Sophora japonica*
- *Cercis siliquastrum*
- *Robinia pseudacacia*
- *Eleagnus angustifolia*
- *Gleditsia triacanthos*
- *Juniperus oxicedrus*
- *Melia azedarach*
- *Morus alba*

- *Ulmus pumila*
- *Ulmus minor*
- *Quercus ilex*
- *Ficus carica*
- *Olea europaea*
- *Juglans regia*
- *Prunus dulcis*

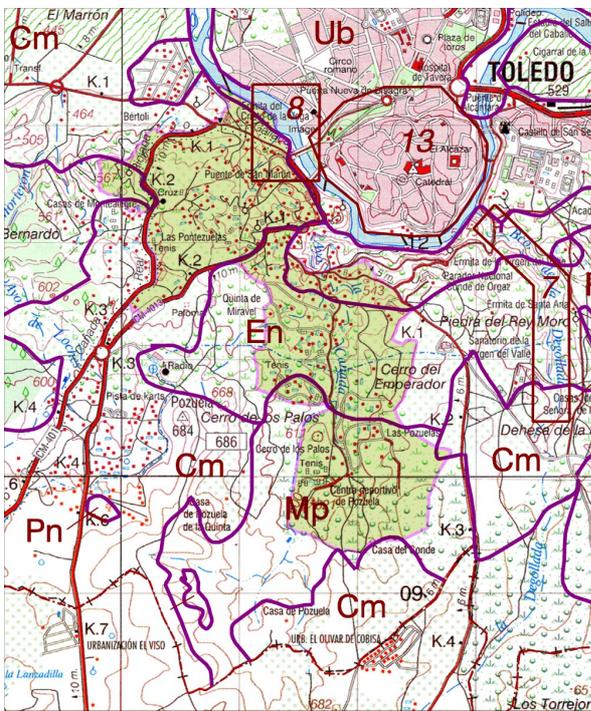
Las especies más numerosas son el olivo, el almendro, el pino carrasco, la encina y el ciprés. Todos estos árboles, a excepción de la encina, son especies introducidas para su cultivo o aprovechamiento ornamental fundamentalmente en el último siglo. Los espacios públicos cuentan con los siguientes árboles: encina, pino carrasco, enebro y almez.

El encinar resulta ser aquí la formación vegetal clímax, como aparece en otros ámbitos del término municipal, sin embargo sólo se aprecia en los terrenos de mayor superficie, entre las que destaca la Quinta de Mirabel, que se constituye como un valor ambiental propio de la zona. Su presencia ha motivado la protección de esta zona y la innovación de su clasificación urbanística, tal y como se recoge en el presente Plan Especial, con el fin de poder proteger una zona de dehesa de encinas que en el presente PGMOU86 esta clasificada como suelo urbano.

El pinar de La Bastida, con pino carrasco, y también con pies de encinas y cipreses es una zona de especial atención por su particularidad y su buen arraigo en la zona. El pinar, de titularidad municipal, aparenta un buen estado y está mantenido por el Ayuntamiento de Toledo, como parque periurbano.

En la zona sur del ámbito del plan predomina el matorral, destacando la retama y el esparto. Los arbustos de resto del ámbito presentan más variedad y aparecen con frecuencia acompañando cultivos de frutales y olivos, así como en fincas y jardines naturalizados. En el ámbito del plan especial los arbustos más comunes son los siguientes:

- *Retama sphaerocarpa*
- *Pistacia terebinthus*
- *Nerium oleander*
- *Spartium junceum*
- *Agave americana*
- *Yucca aloifolia*
- *Opuntia ficus-indica*
- *Crataegus monogyna*



- *Rhamnus lycioides*
- *Rus coriaria*
- *Stipa tenacissima*
- *Asparagus acutifolius*
- *Thymus ssp*
- *Santolina ssp*

La fauna de Los Cigarrales no es especialmente significativa. En algunas partes su presencia es más frecuente, por la cercanía a grandes fincas y enclaves con mayor riqueza y diversidad. La fauna está condicionada por la influencia del medio urbano y las actividades humanas en todo el

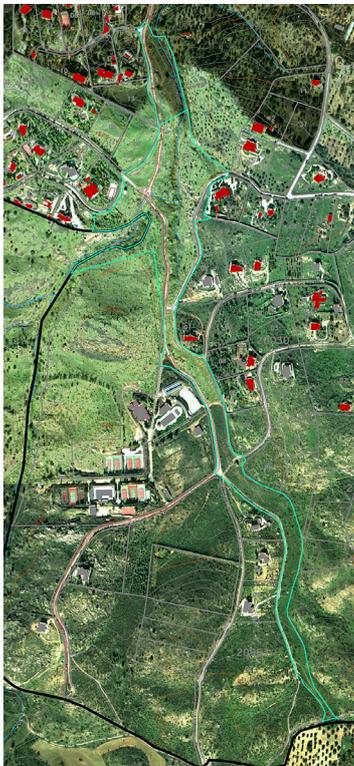
ámbito del Plan Especial. El grupo faunístico mejor representado es el de las aves, por su capacidad de adaptación a distintos hábitats y por su facilidad de desplazamiento. Además la proximidad del curso fluvial focaliza la presencia de determinadas especies de aves acuáticas y la franja de ribera es un referente para el resto. Los mamíferos silvestres son un grupo con mucha menor representación que las aves. Los micromamíferos, anfibios y reptiles, por el contrario, encuentran mejor acomodo en estos lugares.

Las dos únicas el Barranco de en la zona del adjunta).

Desde el punto de la flora y deben tener con el arroyo ambas zonas el reurbanización.

En primer caso donde figuran cubierta una zona de con la ciudad, arroyo han ido dos vertientes, que el antiguo

En primer caso donde figuran cubierta arbórea es algo escasa. Corresponde con una zona de comunicación de los cigarrales más alejados con la ciudad, de modo que a un lado y otro del eje del arroyo han ido completándose los suelos urbanos en sus dos vertientes, pero sin otro rasgo de estructura territorial que el antiguo camino convertido en carretera local.



zonas de interés faunístico se constituyen en la Degollada (punto 8 de la imagen adjunta) y Puente de San Martín (punto 7 de la imagen

de vista de la vegetación, y por tanto también fauna asociada, existen dos zonas que se una mayor valoración, y que corresponden de la Cañada y el Pinar de la Bastida. En Plan Especial prevé acciones específicas de

se señala la zona del arroyo de La Cañada los suelos públicos en ellos se aprecia que la arbórea es algo escasa. Corresponde con comunicación de los cigarrales más alejados de modo que a un lado y otro del eje del completándose los suelos urbanos en sus pero sin otro rasgo de estructura territorial camino convertido en carretera local.

se señala la zona del arroyo de La Cañada los suelos públicos en ellos se aprecia que la cubierta arbórea es algo escasa. Corresponde con una zona de comunicación de los cigarrales más alejados con la ciudad, de modo que a un lado y otro del eje del arroyo han ido completándose los suelos urbanos en sus dos vertientes, pero sin otro rasgo de estructura territorial que el antiguo camino convertido en carretera local.

Las condiciones ambientales son propicias para la implantación de una amplia zona de arbolado en el suelo público, recuperando al tiempo la cubierta vegetal existente, aspecto que como consecuencia de la existencia del cauce del arroyo debe ser potenciada.



En segundo lugar conviene citar el Pinar de La Bastida, situado al oeste del ámbito del plan, y que constituye la masa forestal más compacta e interesante por su uso como zona natural periurbana de toda la zona. En este pinar el pino carrasco es la especie dominante, pero también hay ciprés de Arizona, algunos pies de encina y matorral. Éste último es más apreciable en el sector de la carretera hacia oriente, con

terebintos, adelfas, retamas y algún olivo.

La cobertura de la masa del pinar es muy alta, casi al límite de la cabida, por lo que el pinar llega a ser muy umbrío. En cualquier caso es una masa arbolada de gran valor si se tiene en cuenta su estratégica posición en suelo urbano .

4.2.3. CAMINOS Y VIAS PECUARIAS

En el estudio histórico realizado como trabajo previo del presente Plan Especial ya ha quedado demostrada la estrecha relación paisajística que une la ciudad de Toledo con Los Cigarrales, existiendo múltiples referencias entre ambas zonas.



En cierta medida el desarrollo y modificación de los rasgos del paisaje del casco histórico y de su fachada sur en Los Cigarrales ha sido paralelo y en parte contenido, siguiendo unos patrones asumidos por la sociedad y motivados por la relevancia del conjunto histórico y patrimonial de Toledo. Pero también hay nuevas intervenciones que deben asimilarse como parte de este paisaje, por el mero hecho de su localización en este ámbito.

La red de caminos tiene cierta densidad pues tiene que procurar acceso a cada uno de los cigarrales y a las fincas adyacentes. Los accesos se organizan desde las carreteras que se dirigen al suroeste por Argés y al sur por Cobisa.

Los caminos suelen ser de arena compactada, pero los hay asfaltados, hormigonados y con diversas combinaciones entre éstos tipos por tramos. Son vías de acceso con frecuente tránsito de vehículos y aunque permiten el paso de modo peatonal y por vehículos no motorizados, no están adaptados o condicionados para un efectivo tránsito mixto. En los caminos apenas existen elementos naturales de referencia, ya que el arbolado es muy escaso y las encrucijadas y ensanchamientos son poco numerosos. Es prácticamente inexistente el mobiliario urbano de fuentes, bancos y miradores.



Los caminos de acceso a los cigarrales más antiguos están flanqueados por diversas vallas y cerramientos de piedra, algunos como pasillos con limitado potencial de vistas debido a la altura de los muros.

Existen asimismo múltiples caminos de nueva creación motivados por el procedimiento habitual de creación a través de la siempre segregación o partición de los cigarrales. Dentro de estos hay varias vías que aunque tengan un carácter público no están

adscritos a la titularidad municipal ya que no se han recepcionado adecuadamente, lo que ocasiona problemas en el mantenimiento de los mismos.



Dentro del ámbito de los Cigarrales hay que destacar la **vía pecuaria** que cruza la zona al oeste, y que corresponde con el Cordel de San Martín. Este arranca del puente de su mismo nombre y se dirige hacia Argés por el suroeste. Actualmente parte del cordel está ocupado por la carretera de Navalpino que atraviesa el ámbito del Plan Especial. En esta zona existen los tres descansaderos siguientes asociados al cordel:

- Cerro del Aire
- Cerro de los Palos
- Las Veredas.

Hay que indicar que el primer descansadero está ocupado parcialmente por dos construcciones en lo que hoy se puede identificar como dos cigarrales. Estas al estar valladas y ajardinadas ocupan una elevada superficie del mismo.

La estructura rural se mantiene en los cigarrales más antiguos, remarcada por la estructura de caminos y muros que mantienen los límites de propiedad. Esta situación se aprecia en los cigarrales más próximos a la ciudad, y ha desaparecido en los situados al sur en los que la estructura se asemeja más a una urbanización residencial de baja densidad.

4.2.4. PAISAJE: LOS COMPONENTES VISUALES, ESCENARIOS E HITOS

La altura media de las especies arbóreas citadas se ha calculado a partir de datos bibliográficos; estos datos parten de un crecimiento en óptimas condiciones climáticas y edáficas. En los recorridos de campo se ha comprobado que en general esta altura es menor por la existencia de factores limitantes al desarrollo entre los que destacan la falta de humedad en el estío y las elevadas temperaturas y frecuentes golpes de calor. La cifra obtenida es de 6,53 m, algo elevada pero justificada por la presencia en el cómputo de pinos, eucaliptos y cipreses, que alcanzan con facilidad más de 10 m de altura.

Otro factor a valorar en el paisaje vegetal es la forma del arbolado, entre las que destaca las agujas del ciprés, árbol imprescindible en Los Cigarrales, el color verde apagado y las formas contenidas del olivo y las masas frondosas de pinar, con verdes intensos y saturados.

Otro aspecto importante es la textura visual producida por la disposición de la cubierta arbórea, que en este caso no es homogénea, distinguiéndose dos patrones. El primero se refiere a las alineaciones de arbolado, ya sean cerramientos de parcela con arizónicas, cipreses u otros árboles, con los elementos puntuales de cipreses. El segundo corresponde con la dispersión organizada del olivo, la encina chaparra y algún almendro, con frecuencia acompañados de otros frutales. La alternancia y disposición de uno y otro en el ámbito del Plan Especial favorece la diversidad y cierta dinámica perceptiva procurando un atractivo visual desde múltiples puntos.

A los efectos del Plan Especial debe enfocarse las visualizaciones básicamente en relación con el casco histórico, el río y los condicionantes físicos de esta zona norte del ámbito del plan. De esta forma se pueden obtener tres zonas visuales:

La primera zona visual queda marcado desde las Pontezuelas hacia el norte, enfocando hacia la Vega Baja y dejando el casco histórico en un segundo plano y en muchos casos de imposible observación según la posición de vertiente. Esta orientación visual preferente tiene su importancia a efectos de la normativa urbanística aplicada.



La segunda zona visual está constituida por el arco que se conforma en el margen izquierdo del río y se extiende por la ladera. La disposición cóncava en planta y también en su frente de vertiente hace que esta zona posea una completa incidencia visual desde la ciudad, otorgándole una dinámica visual muy atractiva. Las visualizaciones entre las distintas vaguadas y lomas de esta zona son muy diversas.

La tercera zona, está conformada por la zona más meridional del ámbito del Plan, y no tiene visualizaciones directas sobre le casco histórico. Esta zona tiene un buen potencial de visualización hacia la penillanura toledana aunque limitado en su interior por las lomas de Pozuela y de La Sista.

Esta zona tan rica desde un punto de vista paisajístico y visual se constituye como un espacio con un alto valor escénico, en el que tanto el conjunto como los distintos elementos independientes adquieren un singular valor.

En algunos casos estos valores destacan a pesar de ser elementos constructivos muy simples pero que se convierten en singulares por las características intrínsecas o tipológicas de su morfología o composición. Dentro de estos hay que destacar los siguientes elementos singulares:

- Albardilla de los muros
- Puertas de entrada
- Huecos en los cerramientos
- Elementos arbóreos exteriores



Las albardillas son de distinta factura, existiendo de distintos tipos, en los que se emplea el ladrillo de tejar visto colocado a sogas y la piedra.

Dentro de las puertas de entrada hay que destacar la habitual disposición retranqueada del camino al que accede, lo que permite una interesante modificación de la alineación de los cerramientos. Este retranqueo se emplea en muchas ocasiones para

exteriorizar la vegetación de la finca con la presencia de elementos vegetales en esta especie de atrio abierto.

Existen asimismo huecos muy particulares en los cerramientos de fábrica que permiten abarcar con la vista el interior de los cigarrales que se cercan. Este detalle que se puede juzgar como frívolo es herencia directa de otros huecos existentes en el casco histórico que permiten observar sin ser vistos. Además de los huecos con reja en los muros o las puertas que permiten ver las estancias ajardinadas interiores hay otros elementos que indican el cuidado cultural. En las vistas se resumen algunos elementos más secundarios como son los desagües pluviales, los muros delatores de la composición de la roca del subsuelo o la esmerada colocación de su albardilla protectora, todos expresan hacia el exterior las señas de un paisaje interior atrayente.

Otra característica que se repite en el ámbito del Plan Especial, sobre todo en el área de los cigarrales históricos, es la disposición de la forma que proporciona el arbolado. Se juega con la esbeltez de la aguja de los cipreses frente a la textura compacta de los olivos y almendros y en los bordes siempre se encuentra una pantalla perimetral de sombra y protección que aportan las especies frondosas de hoja grande.



En el entendimiento del paisaje de Los Cigarrales entra en juego la interpretación personal del conjunto de sensaciones recibidas. No obstante hay un enlace previo ya comentado entre la ciudad de Toledo y Los Cigarrales. Esto induce a la predisposición para entender estos espacios como una prolongación de la peculiar sensación que transmite la ciudad. De este modo las estancias y fincas que conforman Los Cigarrales se convierten en lugares atractivos, idealizados en muchos casos, y por estos motivos no son simples fincas residenciales para viviendas con parcela, sino mantienen un componente histórico que les convierte en lugares con un alto grado de singularidad.

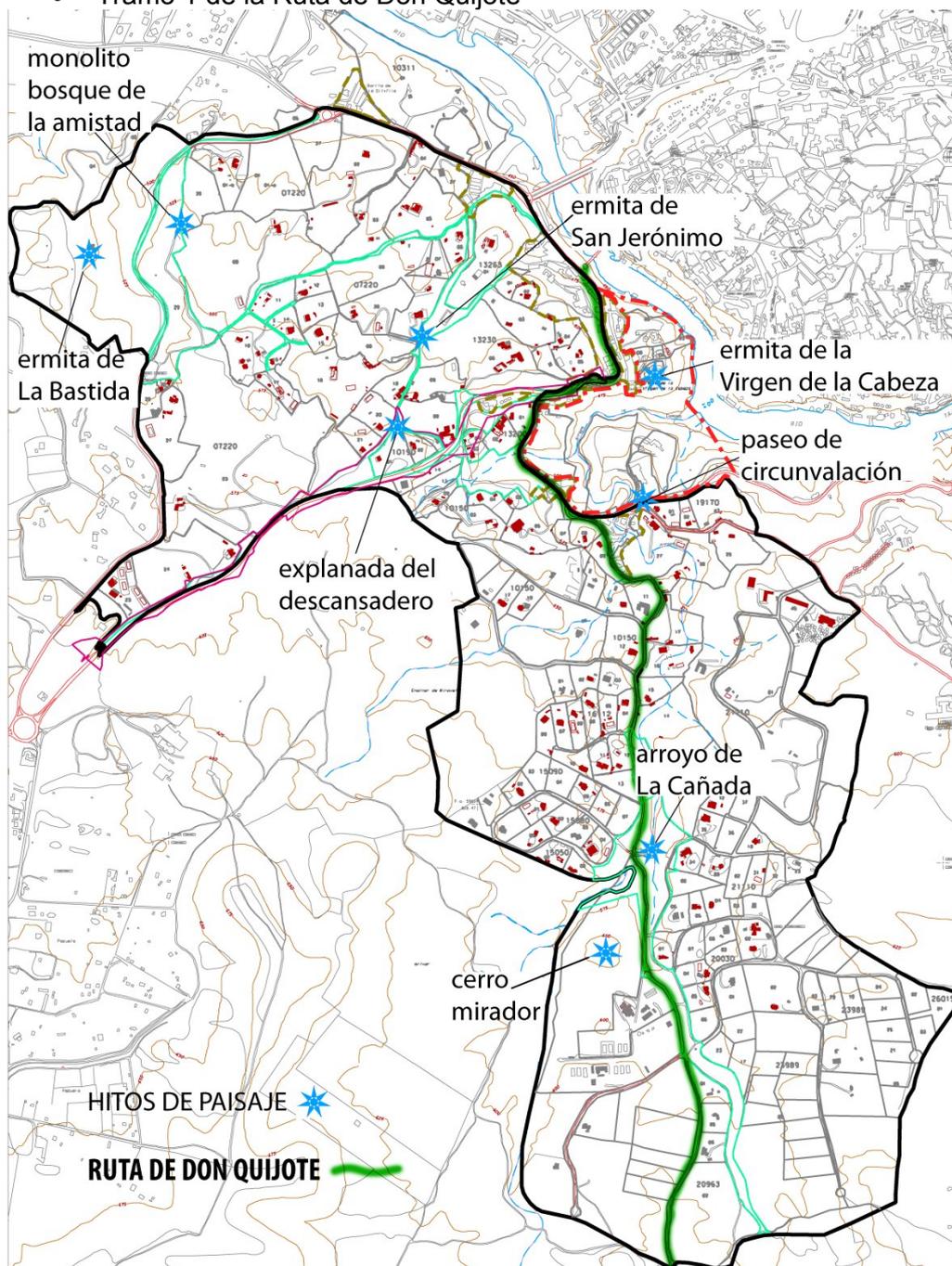
Todo ello supone la presencia de. Aparentemente existe una imposibilidad de observar por la presencia casi continua de muros y cerramientos opacos, pero debido a la morfología cóncava de las vertientes que se dirigen al río, se permite visualizar desde casi

todos los lugares grandes espacios abiertos y visualizaciones muy diversas de colores y formas.

A pesar de todas esta diversificación, tan rica morfológicamente, se pueden citar varios elementos que se convierten o pueden convertir en hitos dentro de la panorámica de los Cigarrales. Estos hitos pueden ser por que contienen algún elemento del patrimonio histórico, o bien que poseen cualidades y valores paisajísticos que les hacen merecedores de un tratamiento urbanístico especial, tal como protección de vistas, de su entorno o de las

especies vegetales existentes. Dentro del espacio público se pueden citar los siguientes hitos que se reflejan en el plano siguiente:

- Ermita de la Bastida
- Ermita de San Jerónimo
- Ermita de la Virgen de la Cabeza
- Arroyo de la Cañada
- Paseo de circunvalación
- Explanada del descansadero
- Parque de la Bastida y de la Amistad
- Cerro mirador de la Pozuela
- Tramo 1 de la Ruta de Don Quijote

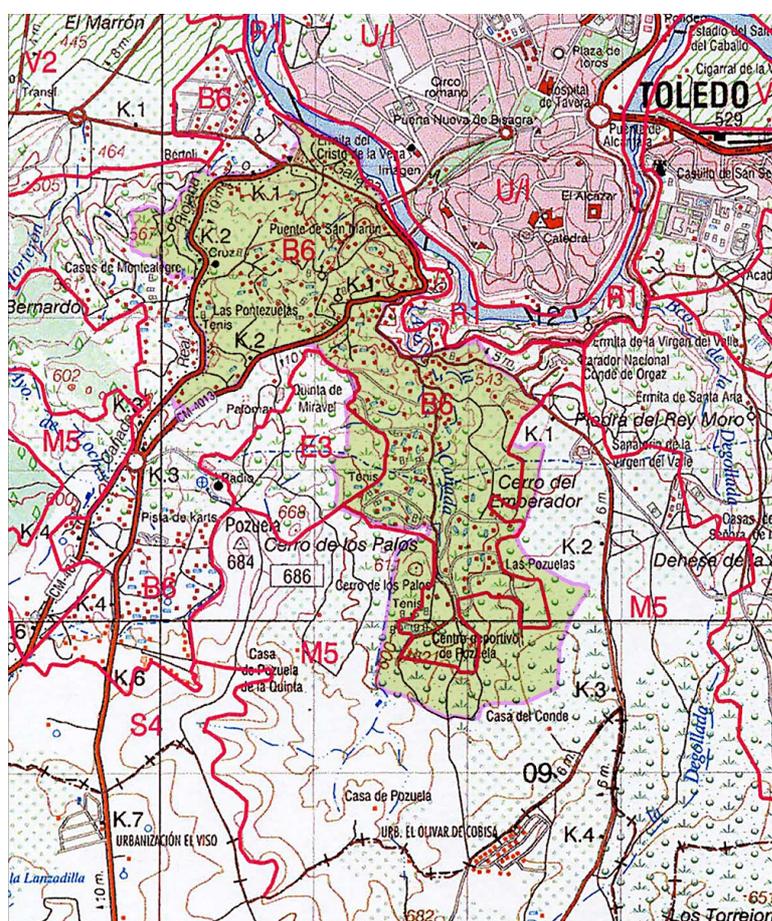


ESQUEMA DE HITOS

4.2.5. UNIDADES AMBIENTALES

En el año 2000 se redactó un estudio de Medio Físico del municipio de Toledo, con el fin de conocer las unidades ambientales del mismo. Como consecuencia de ello dentro del ámbito del Plan Especial se pueden distinguir las siguientes unidades ambientales:

- Encinar en lomas sobre gneises
- Plantación en lomas neógenas
- Encinar abierto en lomas sobre gneis
- Matorral en vertientes complejas
- Olivar y encinar aclarado en lomas, sobre gneis
- Olivar en lomas sobre gneis
- Matorral en lomas sobre gneis
- Urbano y matorral en lomas, sobre gneis
- Olivar en terrazas bajas
- Zona urbana



En dicho estudio se puede observar que casi todo el recinto de Los Cigarrales corresponde al área de diagnóstico denominada **B6 Cigarrales y residenciales de baja densidad**, que se caracteriza por lo siguiente:

A) DELIMITACION. Comprende una zona de alta incidencia visual y con cierto potencial de vistas, que se extiende desde el norte de Pozuelo hasta el curso fluvial del Tajo. También debe incluirse en este área un diseminado de parcelas en el paraje del Cerro de los Palos y otras en el entorno de Entrecaminos.

B) SITUACIÓN ACTUAL. Este área contiene mayoritariamente suelos urbanos y urbanizables, si bien posee ciertas características peculiares en cuanto a ocupación de suelo y urbanización; así es frecuente

la presencia de parcelas y espacios intersticiales entre fincas que mantienen algunos aprovechamientos agrarios, tipo olivar y frutales, o bien restos de una vegetación natural con pies de encinas y matorrales.

El sector de los Cigarrales, más próximo al casco histórico, se localiza en la vertiente meridional del Torno toledano, en ladera visualmente compleja y dominante sobre el río. Forma parte del paisaje tradicional de la ciudad antigua, como escenario panorámico, junto con el Valle, el Barranco de la Degollada y la Academia de Infantería.

C) PROBLEMAS AMBIENTALES. En los Cigarrales y la zona de alta incidencia visual desde la ciudad, el principal reto es el de mantener y mejor aún, conseguir un aumento general de la calidad paisajística. Esto se puede referir a una actuación de mejora de las condiciones ambientales de los elementos que generan el paisaje intrínseco, junto con una mayor intensidad en las labores de vigilancia, limpieza y ornato.

Existen unos factores geográficos o físicos que tienen relación con la incidencia de vistas, el potencial de visualización, la condición de miradores y otros elementos conspicuos por su fisonomía. Estos factores pueden ser considerados invariantes, pues la disposición de las rocas, su desnivel sobre el río o la forma de la vertiente son, en general, factores del medio de difícil modificación.

Sin embargo detectados los problemas o los puntos de actuación es posible proponer acciones, fundamentalmente sobre los elementos bióticos (cubierta vegetal) y constructivos (ordenanzas y normas de edificación) que sí son susceptibles de modificar y en su caso mejorar.

D) RECOMENDACIONES. Mejora del entorno y de la urbanización, con determinaciones que hagan incidencia en la adecuación paisajística, colores, cerramientos de parcelas, obligatoriedad de plantaciones de árboles, tratamiento de espacios públicos con una fuerte presencia de especies arbóreas y elementos vegetales adecuados a la jardinería de baja demanda hídrica.

E) CONSIDERACIONES DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE. En la actualidad son suelos urbanos y urbanizables, con el régimen urbanístico correspondiente al planeamiento vigente. Los suelos no urbanizables protegidos deberían mantener el nivel de protección como suelos rústicos, y los intersticios de suelos no urbanizables que pueden estar incluidos en este área podrían incluirse en un área de estudio para resolver su correcta ordenación.

Otras áreas de diagnóstico que en menor medida afectan al ámbito del Plan Especial son:

- *M5 Mosaico de cultivos leñosos, dehesas claras y matorrales.* En este caso se detecta una transformación del paisaje vegetal, hecho comprobado en la actualidad después de cuatro años, ocasionado por la presión de las actividades humanas, que traen consigo una perceptible disminución en la diversidad de especies animales y vegetales.
- *E3 Encinares y monte denso.* En este área se citaba como principal amenaza el cambio de uso y actividades que soporta. Es un espacio con valores naturales elevados y por tanto se convierte en lugar de atracción para usos de vivienda y otras actividades poco compatibles con el mantenimiento de sus buenas condiciones ambientales.

4.2.6. ZONAS HOMOGENEAS DE RESPUESTA DEL MEDIO FISICO

En función de las observaciones indicadas en el estudio de medio físico expuestas y teniendo en cuenta las unidades ambientales y las características de las áreas de diagnóstico del estudio previo citado anteriormente, se pueden distinguir tres zonas o áreas de respuesta homogéneas que cuentan con un conjunto común de rasgos del medio natural y paisajístico.

El presente Plan Especial ha considerado mantener prácticamente estas tres áreas descritas en el estudio de medio físico citado, como grados de aplicación de ordenanza, si bien se han reajustado los límites exactos entre estas áreas para adecuarlas a los límites de propiedad y a las parcelaciones existentes. Estas áreas son las siguientes:

- Área de cigarrales de vega.
- Área de cigarrales de ladera.
- Área de cigarrales de interior.

A. Área de cigarrales de vega.

Es un área relativamente consolidada en cuanto a la ocupación y usos del suelo. Posiblemente con aptitudes para acoger otros usos y actividades compatibles además de las residenciales propiamente dichas. Es la que mantiene bien el carácter mixto de aprovechamiento agrícola del cigarral, sobre todo en los que tienen mayor extensión. Su potencial de vistas se dirige hacia la vega, incluyendo las zonas de cotas más bajas próximas al río y el amplio valle hasta los nuevos desarrollos y urbanizaciones de la margen derecha del Tajo.

Dentro de este área se incluye el pinar de La Bastida y otras piezas en las que se detectan usos turísticos y recreativos, en parte por su proximidad a las vías de comunicación.

Existe una zona exterior al ámbito del Plan Especial que corresponde con la zona de La Olivilla y con las denominadas unidades consolidadas que se regulan por la ordenanza 3 del vigente Plan General. En esta zona existe vivienda rural compacta, bloque de baja altura aislado o en hilera, en pequeñas parcelas. Esta zona carece de rasgos paisajísticos o elementos naturales comunes con el resto de la zona de Cigarrales y se constata como una zona independiente.

B. Área de cigarrales de ladera

Se extiende en la franja central del ámbito del Plan Especial. Presenta buena consolidación de cigarrales residenciales y algunos otros usos de vivienda y hoteleros ligados a la vías de circunvalación y de acceso general. Como en el caso anterior son enclaves pertenecientes a las unidades consolidadas reseñadas en el Plan General de 1986 y se ubican frente al puente de San Martín y adyacentes a la carretera.

El resto de este área contiene los cigarrales más representativos y con mayor incidencia visual y potencial de vistas de todo el ámbito del Plan Especial, pues su localización coincide con límites fisiográficos que dirigen la orientación y apertura visual hacia el casco histórico de la ciudad y el Torno.

En esta zona es donde reside la mayoría de los cigarrales históricos descritos en el estudio específico realizado al efecto.

Existen bastante homogeneidad en los aspectos morfológicos y visuales, así como en la forma de ocupar el suelo, e incluso en las tipologías constructivas.

La vaguada del arroyo de La Cañada y la vaguada por la que asciende el cordel de San Martín constituyen dos cuencas visuales con el mismo referente y con semejantes valores de paisaje intrínseco. Esta subdivisión, que puede hacerse notar a efectos topográficos, no debe influir como elemento diferencial en la respuesta homogénea del área así definida, pues si se incorpora al análisis la Quinta de Mirabel, excluida por razones administrativas, se refuerza la coherencia de los rasgos paisajísticos del área.

C. Área de cigarrales de interior

Su límite norte coincide con la línea de horizonte o rotura de pendiente hacia el valle del Tajo desde la penillanura toledana. Contiene la mayor parte de los terrenos que poseen más altura del ámbito del Plan Especial.

En este área los patrones de ocupación de suelo son en muchos casos incipientes, existen viviendas en algunos cigarrales pero también amplias fincas de retamares y espartales, terrenos abiertos sobre los que se han de ubicar viviendas de acuerdo con las promociones residenciales previstas.

Las condiciones de paisaje y geomorfológicas son distintas a las de las áreas anteriores, si bien hay un elemento de conexión con el resto del ámbito estudiado y que se puede identificar en la traza del arroyo de La Cañada y la cuenca fluvial y visual que lo contiene. La zona del cauce y las alledañas poseen cierto interés natural por la diversidad de especies vegetales y por su función de pasillo para el desplazamiento de la fauna silvestre.

También se ubican aquí algunos elementos conspicuos y relevantes, como el cerro de los Palos, o las cotas dominantes próximas a la Sista, de amplio potencial de vistas. Es un área con buena disposición a ubicar usos mixtos y compatibles con los residenciales, como el deportivo existente, si se localizan en lugares tendidos y menos dominantes, donde la incidencia visual es menor, o bien donde es adecuado y siempre recomendable un tratamiento con plantaciones arbóreas.

4.2.7. PARAJES ESPECIALES

Según se recoge en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza, no existe ninguna zona incluida dentro de la Red Natura 2000.

Tampoco existe dentro del municipio ningún Lugar de Importancia Comunitaria (LIC).

Tampoco en el ámbito de la presente unidad no se ha advertido ninguna de las especies arbóreas o arbustivas calificadas de protección por la actual legislación vigente.

A continuación se detalla la legislación básica relacionada con la protección de la flora y la fauna silvestre, vigente en el ámbito territorial estudiado:

- Ley 2/1998 de conservación de suelos y protección de las cubiertas vegetales naturales.
- Ley 4/1989 de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo, de conservación de la naturaleza de Castilla-La Mancha.
- Real Decreto 439/1990 de 30 de marzo, por el que se regula el catálogo nacional de especies amenazadas.
- Real Decreto 1095/1989, de 8 de septiembre, de declaración de especies que pueden ser objeto de caza y normas de protección.
- Real Decreto 1118/1989, de 15 de septiembre, por el que se determinan especies objeto de caza y pesca comercializables y dicta normas al respecto.
- Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el catálogo regional de especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 199/2001 de 6 de noviembre, por el que se amplía el catálogo de hábitats de protección especial de Castilla-La Mancha y se señala la denominación

sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la Ley 9/1999 de conservación de la naturaleza.

- Decreto 33//1998, de 5 de mayo, por el que se crea el catálogo regional de especies amenazadas de Castilla La Mancha.
- Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Real Decreto 1997 /1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Directiva 79/409/CEE, de 2 abril de 1979, relativa a ala conservación de las aves silvestres.
- Directiva 92/43/CEE de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

4.3.- POBLACIÓN, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

En la actualidad la unidad 1E calificada como zona de Cigarrales en el vigente PGMOU86 se encuentra dividida en 21 manzanas catastrales que cuentan con una superficie total entre ellas de 4.015.669 m2. Esta zona se divide en dos que quedan separadas por la carretera de circunvalación con 3.897.346 y 118.323 m2 respectivamente.

MANZANA CATASTRAL	M2 SUPERFICIE	Nº PARCELAS ACTUALES 2005	M2 ESPACIOS LIBRES
07220	1.255.177	36	265.197
10150	413.231	23	
10190	20.462	2	V.PECUARIA
13200	22.053	4	
13230	160.346	8	
13263	47.538	1	
15050	13.898	2	
15080	45.337	6	
15090	61.667	8	
16112	98.991	13	
19170	31.405	3	
20030	59.318	7	
20963	510.624	16	
21110	713.934	45	
23989	418.438	30	
26015	24.927	3	
SUBTOTAL 1*	3.897.346	207	
15200	23.657	1	
18190	63.695	3	
18220	3.378	1	
18230	27.593	4	
SUBTOTAL 2**	118.323	9	

* ZONA 1. AL SUR DE LA CARRETERA DEL VALLE

** ZONA 2. AL NORTE DE LA CARRETERA DEL VALLE

Dentro de esta superficie aparece como parcela catastrada la zona del Pinar de la Bastida con 265.197 m2, si bien no aparece catastrada el arroyo de la Cañada y la red de caminos públicos que ocupan 237.833 m2. y 134.499 m2 respectivamente.

Por tal motivo la presente zona cuenta con el siguiente resumen final de superficies:

M2	Nº PARCELAS	M2 ESPACIOS
----	-------------	-------------

	SUPERFICIE	ACTUALES	LIBRES
SUBTOTAL 1	3.897.346	207	265.197
SUBTOTAL 2	118.323	9	0
SUBTOTAL	4.015.669	216	265.197
CAMINOS	161.830		
VIAS PECUARIAS	77.066		
ARROYO CAÑADA	108.920		108.920
ESPACIO LIBRES	24.516		
TOTAL	4.388.001		374.117

Dentro de la superficie de espacios libres se han incluido las vías pecuarias no ocupadas por los dos cigarrales construidos que cuentan con 20.462 m² y aparecen en la relación como parcelas catastradas.

Del análisis de las cifras anteriores se obtienen los siguientes datos:

- 11,46% de la unidad destinada a espacios libres.
- 3,07 % de la unidad destinada a caminos públicos.
- 216 parcelas.

De las parcelas citadas se encuentran construidas algo más del 80% de las mismas, ya que existe un número elevado de ellas situadas en la zona del sur que están segregadas pero no tienen construcción. De las parcelas construidas todas se destinan a uso residenciales a excepción de las once siguientes que cuentan con actividades hoteleras, hosteleras y deportivas.

- Cigarral de Las Mercedes, con una actividad hostelera y hotelera, en dos parcelas distintas.
- Cigarral El Bosque, con una actividad hotelera en una parcela.
- Cigarral de Caravantes, con una actividad hotelera en una parcela.
- Cigarral Alto, con una actividad hostelera y hotelera en dos parcelas.
- Cigarral Alto, con una actividad hostelera y hotelera en dos parcelas.
- Actividad hostelera en una parcela de la carretera de Navalpino.
- Actividad hostelera en una parcela de la carretera de Cobisa.
- Hotel rural en una parcela de La Pozuela.
- Instalaciones deportivas en dos parcelas distintas en la Pozuela.

En la relación anterior no figura el hotel existente actualmente en la Quinta de Mirabel, que se encuentra dentro del suelo rústico, fuera del ámbito del Plan Especial. Tampoco figura el Parador de Turismo que se encuentra en la unidad La Sista, fuera del ámbito del Plan Especial. Tampoco figuran otras instalaciones que están en las unidades consolidadas colindantes a los Cigarrales.

4.4.- ANÁLISIS POBLACIONAL DE LOS CIGARRALES DE TOLEDO

Según los datos censales del Ayuntamiento de Toledo en la presente zona existe la siguiente población, en relación con el total de la ciudad:

Nº HABITANTES	1991	1998	2003
CIGARRALES	298	386	500
TOLEDO	59.816	66.989	74.992

La población censada en la unidad de los cigarrales apenas asciende al 0,70% de total de la ciudad, lo que no supone ningún valor significativo. Evidentemente existe una población

estival y de fin de semana que no está censada y que eleva este valor hasta cifras que pueden estimarse entre 650 y 700 personas aproximadamente. En cualquier caso la zona de los cigarrales es la que cuenta con menor densidad poblacional como consecuencia de la gran superficie que ocupa.

Hay que indicar que la población aumenta con la ocupación de los hoteles que disponen entre todos ellos de 250 habitaciones.

Sin embargo el crecimiento residencial de la zona de cigarrales en la última década es muy superior al de la ciudad con valores que lo duplican, tal y como se refleja en la tabla adjunta.

CRECIMIENTO	1991-1998	1998-2003
CIGARRALES	4,22	4,92
TOLEDO	1,71	1,99

Este aumento no es significativo y es consecuencia del aumento poblacional de toda la ciudad y de la escasez de suelo existen en Toledo en los últimos años, que supone la ocupación de todo el territorio clasificado. Hay que indicar que la zona de Pozuela se encuentra en proceso de construcción paulatina y significa poder contar con suelo con capacidad de soportar nuevas viviendas.

En los últimos cinco años, las licencias de construcción de cigarrales se sitúan entre las cinco y las diez viviendas al año.

La tipología del barrio por edades es la que figura en la tabla adjunta, refleja que la población de esta zona está en proceso de rejuvenecimiento, aumentándose la población más joven

	POBLACIÓN 1991			POBLACIÓN 2003		
	00-14	65 y +	TIPO	00-14	65 y +	TIPO
CIGARRALES	15,44	16,44	E	18,20	14,40	E
TOLEDO	21,21	13,18	-	15,49	14,42	-

El tamaño medio de los hogares en la zona de Cigarrales es superior al de la ciudad, al estar en 2,93 personas por vivienda. De igual forma el porcentaje de hogares con mayor número de personas es el más elevado de la ciudad con un 16,29%

HOGARES	TAMAÑO MEDIO	UNIPERSONALES	5 Y MAS PERSONAS
CIGARRALES	2,93	27,21	16,29
TOLEDO	2,78	27,90	12,59

En el año de 2003 el movimiento migratorio en los Cigarrales es positivo, si bien su incidencia en la unidad, debido al escaso número que tiene, es muy leve.

SALDO MIGRATORIO	ALTAS	BAJAS	DIFERENCIA
CIGARRALES	26	11	15
TOLEDO	3.254	2.249	1.005

En el año de 2003 el porcentaje de inmigrantes residentes en la unidad es similar al resto de la ciudad, y se sitúa en algo más del cinco por ciento.

INMIGRANTES	INMIGRANTES	POBLACION	%
CIGARRALES	27	500	5,40
TOLEDO	3.835	74.992	5,10

El nivel de formación de la población es alto, y algo mayor que la media de la ciudad, si bien es inferior a otras zonas de Toledo del ensanche norte que duplican el nivel de esta zona.

En el Anexo 2 de la presente memoria se incluyen los cuadros y diagramas de poblacionales de los Cigarrales en el periodo 1991 a 2003.

4.5.- APTITUD DEL SUELO PARA SU UTILIZACIÓN URBANA

Tal y como se desprende del estudio histórico y de medio físico, la presente zona surge con un carácter rural y se modifica entre los siglos XVI y XI para un uso principalmente recreativo, que se convierte en residencial a lo largo del siglo XX. Originalmente los usos agrícolas permitían el cultivo especializado de árboles frutales sin que existiera un cultivo agrario de otro tipo, debido a las condiciones geológicas propias de las tierras, cuya composición limita sobremanera cualquier plantación.

La presencia masiva del gneis significa que existen, a su vez, limitaciones para la construcción que condicionan cualquier excavación en la zona. Este condicionante ha sido fundamental para que hasta mediados del siglo XX no se haya construido mayoritariamente en esta zona, debido al encarecimiento de la edificación lo que permite acudir a la adquisición de otros suelos con menor coste añadido. No obstante con la subida del valor del suelo y la disminución del coste de construcción en relación con el valor en venta final, permite aumentar los costes de implantación de las distintas construcciones en la zona.

Con las técnicas actuales la presencia de rocas en el subsuelo supone un aumento leve de los costes de construcción, máxime en edificaciones de alto niveles de acabado que generalmente van dirigidas a la clase social con mayores recursos económicos.

Por este motivo, en la actualidad las condiciones propias del terreno, que limitan la implantación de los usos residenciales en el mismo, no existen o han dejado de ser un fundamento para la construcción.

En segundo lugar conviene indicar que la unidad de los cigarrales carece de un arde de saneamiento propia que conduzca las aguas sucias a las depuradoras municipales. Esto supone que cada parcela o terreno debe solucionar el vertido de sus aguas a través de sus propios medios. En la actualidad existe depuración individual en algunos casos, si bien la mayoría de la zona vierte a pozos negros o fosas sépticas individuales. Estas soluciones están lógicamente lejos de las condiciones que un suelo urbano debe tener, si bien la reducida densidad de viviendas ha obligado a ello en función de limitar los costes añadidos de urbanización y mantenimiento.

El presente Plan Especial prevé una regulación de estos aspectos para mejorar la situación del medio natural.

En las cercanías no existe ninguna instalación industrial que suponga una reducción de los niveles de calidad adecuados de la zona. En este sentido el terreno no presente ningún condicionante de ruido, o viento que impida su desarrollo urbano. Tampoco los vientos dominantes en la zona no alteran este aspecto.

De igual forma en la zona no existe ninguna afección de otro tipo conocida, de tipo ambiental o higiénico que condicione su desarrollo.

Por todo ello se puede afirmar que existe una aptitud clara de urbanización del presente terreno por los motivos citados anteriormente, con las limitaciones citadas.

5.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.

5.1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

5.1.1.- LEGISLACIÓN GENERAL DE APLICACIÓN.

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

- a) Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (D.O.C.M. 19 de enero de 1995), y sus modificaciones.
- b) Reglamento de Planeamiento en desarrollo de la ley anterior, aprobado por Decreto 248/2004 de 14 de septiembre.
- c) Reglamento del Suelo Rústico, en desarrollo de la ley anterior, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio (D.O.C.M. 30 de julio de 2004).
- d) Corrección de errores del Decreto 242/2004 de 27 de julio (D.O.C.M. 3 de febrero de 2005)
- e) Orden de 31 de marzo de 2003 por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento para el suelo rústico, en desarrollo de la Ley 2/1998.
- f) Reglamento de Gestión Urbanística. Real Decreto 3288/78 de 25 de agosto.
- g) Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo, aprobadas por Orden Ministerial de 30 de mayo de 1981 (B.O.E. 29 de julio de 1981).
- h) Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1986 y sus modificaciones puntuales.
- i) Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio y Reglamento que la desarrolla de 10/01/86.
- j) Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30/05/90.
- k) Ley de Carreteras de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre.
- l) Ley de protección de la Cubierta Vegetal y conservación de suelos de Castilla-La Mancha 2/1.988 de 31 de mayo (D.O.C.M. número 26).
- m) Decreto 73/1.990 de 21 de junio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/88 (DOCM 45 27/06/90).
- n) Ley 2/1.992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento.
- o) Ley 2/1.993 de 15 de julio de Caza de Castilla-La Mancha.
- p) Ley 4/1.989 de 27 de mayo de Conservación de los Espacios naturales y de la Flora y fauna silvestre.
- q) Directiva del Consejo de 18 de julio de 1.978, relativa a la calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptos para la vida de los peces. (78/659/CEE).
- r) Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. de 24 de junio de 1994), y Código de Accesibilidad.
- s) Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones (B.O.E. número 89 de 14 de abril).
- t) Ley 5/99, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla La Mancha. (D.O.C.M. núm.26, de 30 de abril de 1999).
- u) Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla – La Mancha, y se adaptan sus anexos (DOCM núm. 5, 15-01-03). (Corrección de errores DOCM 17.02.03)

En el año 2006 existía aprobada una modificación puntual del Plan General de 1986 que afecta a la ordenanza de aplicación de los cigarrales. El objetivo de la misma era doble, tal y como se recogía en el documento de memoria de la misma:

- Modificar la ordenanza 2 de aplicación de manera que se establezcan los usos característicos.
- Adecuar con exactitud la ordenanza de aplicación de la unidad 1E, Cigarrales.

El Plan General de 1986 fue aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 (D.O.C.M. 18 de noviembre de 1987 y 20 de enero de 1987), cuenta con las siguientes modificaciones:

- a. Modificación PGOU-1. Ordenación del Vivero Forestal. Sin aprobar. Interrumpida su tramitación.
- b. Modificación PGOU-2. Parcela P.112. Unidad urbanística 3. Santa Bárbara. Orden de 13 de enero de 1993.
- c. Modificación PGOU-3. 5ª fase residencial Polígono. Aprobada por Orden de 16 de junio de 1993. (DOCM 9.07.93)
- d. Modificación PGOU-4. Acceso viario N-401 y N-403. Unidad urbanística número 2. Aprobada inicialmente.
- e. Modificación PGOU-5. Arroyo Aserradero. Unidad 1E. Aprobada por Orden de 26 de noviembre de 1993. (DOCM 15.12.93).
- f. Modificación PGOU-6. Variante de la autovía N-401. Aprobada por Orden de 30 de noviembre 1993. (DOCM 15.12.93)
- g. Modificación PGOU-7. Artículos 251 y 252, normas urbanísticas. Aprobada por Orden de 16 de junio de 1993. (DOCM 9.07.93)
- h. Modificación PGOU-8. Equipamiento comunitario la Peraleda. Aprobado provisionalmente 9 de mayo de 1995.
- i. Modificación PGOU-9. Parcela 71. 4ª fase residencial Polígono. Aprobada por Orden de 22 diciembre de 1995. (DOCM 5.01.96)
- j. Modificación PGOU-10. Aulario Universidad. Unidad urbanística 5. Aprobada por Orden de 22 diciembre de 1995. (DOCM 5.01.96).
- k. Modificación PGOU-11. Universidad en la Fábrica de Armas. Aprobada definitivamente por acuerdo Consejo gobierno 17 d marzo de 1998 (DOCM 30 abril 1998).
- l. Modificación PGOU-12. Pista de atletismo en la 4ª fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia. Aprobada definitivamente por acuerdo Consejo Gobierno de 19 de mayo de 1998.
- m. Modificación PGOU-13. Parcela administrativa para la Consejería de Administraciones Públicas. Suspendida su tramitación.
- n. Modificación PGOU-14. Modificación artículo 415. Aprobado definitivamente por Orden de 14 de abril de 1999 (DOCM 23 abril 1999).
- o. Modificación PGOU-15. Modificación limites unidad 34. Suroeste. Suspendida su tramitación.
- p. Modificación PGOU-16. Poblado obrero. Suspendida su tramitación.
- q. Modificación PGOU-17. Parcela en Avda. de Madrid. Unidad urbanística 2. Aprobado definitivamente 1999.
- r. Modificación PGOU-18. Fase 5ª Residencial Polígono de Santa Maria de Benquerencia. Unidad urbanística 4. Aprobado definitivamente. Orden 27 de marzo de 2000.
- s. Modificación PGOU-19. Paseo de la Rosa y Estación ferrocarril. Unidad urbanística 3. Santa Bárbara. Aprobado definitivamente por Orden de 14 de octubre de 2002.
- t. Modificación PGOU-20. Fabrica de Armas y Vega Baja. Aprobado definitivamente 2004.

- u. Modificación PGOU-21. Ordenación del Vivero Forestal. Suspendida su tramitación.
- v. Modificación PGOU-22. Modificación ordenanza número 14, zona industrial del polígono Santa Maria Benquerencia. Aprobado inicialmente.
- w. Modificación PGOU-23. Unidad urbanística 4, 5ª fase residencial. Suspendida su tramitación.
- x. Modificación PGOU-24. Unidad urbanística 34, Cerro de los Palos. Aprobada inicialmente mayo 2004.
- y. Modificación PGOU-25. Ordenanza 2 de la Unidad Urbanística 1.E, Cigarrales. Aprobada definitivamente 2005.
- z. Modificación PGOU-26. Ordenanza 14 de la zona industrial del Polígono Industrial. Aprobada inicialmente 2005.

En el momento actual se encuentra aprobado definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Toledo por Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (DOCM 29.03.2007).

5.1.2.- NORMAS ESPECIFICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO DE 1986 Y DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTORICO DE 1997.

La presente Modificación afectaría lógicamente al ámbito de la presente unidad 1E, Cigarrales. La normativa de aplicación es la que corresponde con la ordenanza 2 citada anteriormente del vigente Plan General de 1986 que establece lo siguiente:

Condiciones de volumen

- *Edificabilidad. 0,10 m2/m2*
- *Alturas máximas. 6,50 metros, 2 planas. Se permitirá la ejecución de un torreón por encima de esa altura, siempre que no exceda de 25 m2. En tal caso computarán.*
- *Ocupación máxima 5%; en parcelas inferiores a 20.000 m2 existentes con anterioridad a la entrada en vigor del P.G. 10% con límite de 1.000 m2.*
- *Distancias mínimas. 3H*
- *Parcela mínima. En las zonas apartadas y ocultas a la panorámica de Toledo, se establece la parcela mínima de 7.500 m2. La Corporación mediante acuerdo plenario tendrá la potestad para autorizar o determinar la superficie de dicha parcela mínima dentro de un módulo de 7.500 y 20.000 m2.*

Tipología de la edificación

- *Vivienda unifamiliar y edificios singulares*

Usos prohibidos

- *Vivienda colectiva*
- *Todo tipo de industrias, garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.*

Condiciones estéticas

- *Se prohíben las urbanizaciones de tipo convencional*
- *Los viales se construirán sin aceras ni bordillos. Caminos serán sin hormigonado ni asfaltado.*
- *Se permite la depuración convencional.*
- *Se permite conducción eléctrica y de teléfonos aéreas. El alumbrado se establecerá en los cerramientos de las viviendas, prohibiéndose báculos de altura superior a 4 metros.*

De igual forma, tal y como se indicaba anteriormente existe una serie de determinaciones en el vigente Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, que se establecen para la denominada Zona Paisajística descrita en el mismo. Estas determinaciones se reseñan en el artículo 7.4 del Plan Especial del casco Histórico, y tienen un carácter indicativo.



Estas consideraciones las establece el PECHT, para la citada zona de Cigarrales, dentro de la denominada zona paisajística, que se define en el artículo 7.1 de la normativa del citado planeamiento especial:

1. En virtud de lo previsto en el artículo 138 de la Ley del Suelo, con el fin de proteger las perspectivas del conjunto histórico y la armonía del paisaje, se establece un régimen especial para las zonas que se definen a continuación, al que habrán de ajustarse las actuaciones que en ellas se lleven a cabo:

- a) Zona de Respeto.*
- b) Zona de Protección: vega y acceso de Madrid.*
- c) Zona Paisajística: cigarrales y montaña.*

2. Las disposiciones contenidas en el presente Título actualizan las establecidas por las Instrucciones de Bellas Artes de 23 de julio de 1968 y se aplicarán en cuanto no se opongan a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación y con carácter transitorio, hasta que se proceda a la revisión del citado instrumento de ordenación.

Para la zona paisajística, se establecen, en el artículo 7.4, las siguientes determinaciones:

- a) Las parcelas con esta calificación no podrán ser objeto de segregación, sin perjuicio de las correcciones materiales que resulten procedentes al amparo de los asientos registrales.*
- b) En el ámbito clasificado como suelo urbanizable no programado, se deberá mantener como zona libre de edificación toda la superficie visible desde el casco.*
- c) La parcela mínima será de 2 Has.*
- d) El coeficiente de edificabilidad será de 0,1 m²t/m²s, con un máximo de 2.000 m² construida sobre rasante.*
- e) A los Cigarrales les serán de aplicación las reglas establecidas en el artículo 2.14, siempre que no resulten contradictorias con las específicamente previstas en este artículo.*

- f) *Estarán prohibidas las explanaciones de más de 500 m² y la construcción de muros para formación de bancales superiores a 1,2 metros de altura.*
- g) *No se permitirá la plantación de especies vegetales foráneas de manera generalizada, debiendo dominar las tradicionales locales, tales como encinas, olivares y monte bajo. Tampoco se permitirá la formación de tapices de césped en superficies superiores a 500 m² o al 5% de la superficie total.*
- h) *Se procederá a la progresiva retirada de los tendidos eléctricos y cableado en general cuando puedan ser sustituidos o en procesos de renovación, debiendo integrarse correctamente en los casos en que su existencia sea imprescindible.*
- i) *En los aspectos no regulados específicamente en las presentes Ordenanzas, se aplicarán las determinaciones del Plan General.*

5.1.3. NORMAS RELATIVAS A LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

El Plan de Ordenación Municipal de Toledo establece las determinaciones que deben tener los Proyectos de Urbanización y que, por tanto, se detallan en el presente documento de Plan Especial para servir de base al desarrollo de éste. Los Proyectos de Urbanización deberán adecuarse a lo establecido en la legislación urbanística vigente. En este sentido los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a práctica los Planes Parciales que se redacten conforme establece el artículo 111 del TRLOTAU.

En el Reglamento de la LOTAU se establecen las determinaciones precisas al respecto, en los artículos 98 a 101.

Artículo 98. Proyectos de Urbanización (PU). Función

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Mediciones.
5. Cuadros de precios descompuestos.
6. Presupuesto.
7. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

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

A tal efecto, no podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del proyecto.

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

La tramitación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 146 y 147 del RPLOTAU, en especial al artículo 147.2 cuando se trate de documentos integrados dentro de un Programa de Actuación Urbanizadora. La tramitación se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente. Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial. Cuando sean de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere la Ley del Suelo.

Habitualmente los servicios mínimos exigibles en todo suelo urbano, y que recoge el TRLOTAU son los de abastecimiento de aguas, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación así como encintado de aceras. No obstante nos encontramos en una unidad donde expresamente el anterior PGMOU86 establecía la prohibición de realizar urbanizaciones convencionales y de hormigonar o asfaltar los caminos. Hay que recordar que dentro de las condiciones estéticas del PGMOU86 figuraban las siguientes que afectan a las urbanizaciones:

- Se prohíben las urbanizaciones de tipo convencional
- Los viales se construirán sin aceras ni bordillos. Caminos serán sin hormigonado ni asfaltado.
- Se permite la depuración convencional.
- Se permite conducción eléctrica y de teléfonos aéreas. El alumbrado se establecerá en los cerramientos de las viviendas, prohibiéndose báculos de altura superior a 4 metros.

En el municipio de Toledo, al mismo tiempo se exige un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas que no alcance el servicio municipal de limpiezas.

5.1.4.- NORMAS RELATIVAS A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

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

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

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

- a) Las alineaciones y las rasantes.*
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.*

3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo 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.

No obstante en el desarrollo reglamentario de la citada ley se han completado diversos aspectos que conviene tener en cuenta. Así en el artículo 73 RPLOTAU se establecen los límites para redactar Estudios de Detalle:

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

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

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

- a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.*
- b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.*

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

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

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

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

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

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

El artículo 75 RPLOTAU establece la documentación que deben tener los Estudios de Detalle, y que son la siguiente:

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

- a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.*
- b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.*

2. Planos de información relativos a:

- a) La ordenación detallada (CD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.*
- b) La perspectiva de la manzana y su entorno visual.*

3. Planos de ordenación, elaborados a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

- a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.
- b) La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.
- c) La ordenación de alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.

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

5.2.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION SECTORIAL.

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

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

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

6.- CONSIDERACIONES PAISAJISTICAS DEL ARCO MERIDIONAL DEL RIO TAJO.

Por dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo celebrada el 20 de diciembre de 2066 se indica que se introducirán en la Memoria del Plan Especial, las referencias y recomendaciones oportunas, tendentes a la protección del paisaje en todo el arco meridional del río Tajo.

Este aspecto que ya aparece recogido en el documento, se recalca en este punto con el fin de poder aglutinar en un mismo apartado la necesidad de establecer unas consideraciones y pautas sobre las posibles actuaciones, de cualquier tipo, que se lleven a cabo en todo el arco meridional del río 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 con las unidades discontinuas se establecen las siguientes:

- a) Se recomienda que la unidad 1.F, que corresponde con las denominadas Unidades Consolidadas se desarrolle con un Plan Especial, que determine la 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.
- b) Estas unidades se deberán ejecutar dentro de una unidad discontinua de suelo urbano, en la que se reduzcan las edificabilidades las ocupaciones previstas en el PGMOU86.
- c) Se deberá redactar un estudio de movilidad específico para estas unidades discontinuas.

- d) Deslinde y señalización de las vías pecuarias.

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

- a) 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 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 limitaciones debidas a la topografía.
- b) Dentro de la adecuación se deberá efectuar una consolidación y restauración del denominado Puente de Barcas.
- c) 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.
- d) Supresión de los tendidos aéreos.
- e) 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 Sisa, situado alrededor del Parador se establecen las siguientes recomendaciones:

- a) Para la presente actuación se debe partir de criterios conservacionistas del medio natural, en los que se mantengan las directrices del estudio 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. En cualquier proyecto que se redacte para la ejecución de la obra pública ordinaria se deberán justificar asimismo 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, reduciéndolos al mínimo imprescindible.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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 de medio natural existente.
- e) Deslinde efectivo del espacio público con el privado colindante, con cerramientos livianos y ambientalmente admisibles.
- f) 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.
- g) Ejecución de un estudio pormenorizado de la posible contaminación lumínica de la zona.
- h) 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.
- i) Se debe efectuar una mejora de la señalización en los accesos, y establecer un balizamiento en la red de caminos públicos.
- j) Se deberán ubicar puntos de recogida de basuras selectivas

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

- a) 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 desafectación del uso militar actual.
- b) Para la presente actuación se debe partir de criterios conservacionistas del medio natural, en los que se mantengan las directrices del estudio 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.
- c) 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 plena en el medio natural actual.
- d) En cualquier proyecto que se redacte para la ejecución de la obra pública ordinaria se deberán justificar asimismo 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, reduciéndolos al mínimo imprescindible. En cualquier actuación se deberá evitar el excesivo diseño de los elementos.
- e) Se deberá redactar un estudio del cauce del arroyo de la Degollada, deslindando el espacio de dominio público y definiendo las posibles avenidas del mismo.
- f) 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.
- g) Ejecución de un estudio pormenorizado de la posible contaminación lumínica de la zona.
- h) Se debe efectuar una mejora de la señalización en los accesos, y establecer un balizamiento en la red de caminos públicos.
- i) Se deberán ubicar puntos de recogida de basuras selectivas

PLAN ESPECIAL DE LOS CIGARRALES DE TOLEDO

DOCUMENTO I.2.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO I.2

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION.

1.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

El presente Plan Especial de Mejora de los Cigarrales de Toledo, se redacta con el fin de poder establecer las bases para la ordenación de la unidad Cigarrales, que corresponde con la UA.39 del vigente Plan de Ordenación Municipal, y que correspondía a la unidad 1E del anterior Plan General de 1986.

En esta unidad, que actualmente está clasificada como urbano, y corresponde con la unidad, es de aplicación la ordenanza 2 con carácter directo, sin necesidad de desarrollo de planeamiento alguno. No obstante en la actualidad se han observado diversas actuaciones en los últimos años que han supuesto una terciarización de la zona, y en cierta medida, han motivado una alteración de los invariantes que existían para la zona.

Por tales motivos el Ayuntamiento ha creído conveniente la redacción de un Plan Especial, que ordene adecuadamente el régimen de usos, y su intensidad, así como las características básicas para el desarrollo de la zona. No obstante para poder establecer coherentemente las condiciones de desarrollo de la unidad es necesario que el citado Plan Especial tenga cobertura jurídica plena y que sea el propio Plan General, el que dé el marco general de actuación, al que se debería ceñir el planeamiento especial. Este aspecto es fundamental en dos aspectos básicos que se han observado en los últimos años y que corresponden con la especialización de los usos, ya citada, y la concentración de volúmenes.

La legislación urbanística actual establece asimismo la necesidad de que el propio plan sea el que establezca el régimen de usos permitidos, situación distinta a la establecida en el Plan General vigente, que regula los mismos por los usos prohibidos, lo que significa habilitar nuevos usos que en este momento se desconoce.

Por tal motivo parece oportuno que el Plan Especial regule con precisión el régimen de usos en función de la situación o zona concreta de la unidad de los cigarrales, sobre la base de los estudios previos realizados, de manera que se defina con claridad el régimen de aplicación en función de las zonas homogéneas que se adviertan.

De igual forma hay que indicar que actualmente es de aplicación el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, en algunas zonas de la unidad de los Cigarrales, mientras en otras no es de obligado cumplimiento, lo que ha motivado errores de interpretación del régimen de aplicación del planeamiento en algunas zonas. Este aspecto lo debe aclarar el presente Plan Especial.

Evidentemente en el Plan Especial de los Cigarrales se deben establecer unas condiciones de urbanización precisas de manera que perviva el carácter casi rural de las zonas más tradicionales y que mantiene la estructura cercana a los orígenes del territorio. Estas condiciones de urbanización deben ir acompañadas de uno modelos de construcción tanto en el espacio público como en los accesos a las zonas privadas.

En ese sentido es fundamental en una zona como los Cigarrales establecer unas condiciones de ajardinamiento de los espacios públicos y privados, en función de la importancia que tienen estos últimos en la imagen y en las visualizaciones del conjunto.

De iguala forma se deben resolver los problemas de infraestructuras de la zona mejorando las existentes y regulando las condiciones de depuración y vertido de las aguas, y las recogidas de basura.

Dentro de la ordenación se han previsto asimismo unas acciones de urbanización que prevén las actuaciones públicas en la presente zona, y que permitan la puesta en valor de este importante área de la ciudad de Toledo.

1.2.- OBJETIVOS DE LA INNOVACIÓN: JUSTIFICACIÓN ARTICULO 89 RPLTAU.

Como se ha indicado anteriormente, dentro del ámbito del Plan Especial de Los Cigarrales existe un terreno con una superficie aproximada de 146.000 m² que actualmente esta clasificada como suelo urbano consolidado (igual que el resto de la unidad) y que está ocupado en su casi totalidad por un encinar en buen estado de conservación. Dentro de este terreno solamente existe la construcción de un cigarral con acceso al viario que conecta con la carretera de Pozuela, cercano a la zona de la Cerca.



Dentro de este Plan Especial se ha creído conveniente proteger esta zona natural con un criterio de protección paisajística y con la intención del mantenimiento de un medio natural acorde con los valores propios de este ámbito toledano. Estas razones sirven para proponer, en el marco del planeamiento especial presente, la permuta de los derechos urbanísticos que este suelo posee sobre otros terrenos menos valiosos, ambiental y paisajísticamente, y que por ser de la misma propiedad facilitan la posterior gestión urbanística de la zona.

En la imagen adjunta se observa la situación actual de la nueva zona que se clasifica como urbano dentro de una unidad de actuación en suelo urbano.

La parcela que contiene la vivienda tiene una superficie aproximada de 15.056 m² y el terreno de encinar a permutar es de 131.188 m². Entre la parcela de vivienda y el resto del encinar discurre un arroyo cuyo cauce discurre por una vaguada cuyas vertientes poseen cierta pendiente aunque de limitada

continuidad. La recomendación en relación con los terrenos próximos al cauce del arroyo debe ser el mantenimiento de su funcionalidad, dejando expedito el cauce natural en previsión de posibles episodios de lluvias torrenciales que necesiten un desagüe eficaz. Este suelo debiera evitar su ocupación y su condición de urbano.

El área de permuta se localiza al sur, sobre un terreno de matorral aclarado, retamar con algunas chaparras, al oeste del Cerro de Los Palos. Su límite lo marca el olivar de ladera y por su zona central discurre un pequeño cauce estacional que confluye con el arroyo de la Cañada en la cercanía de la carretera de Pozuela, al y como se puede observar en la imagen adjunta.

La superficie señalada es de 131.276 m², prácticamente igual a los efectos de comprobar la cabida de parcelas que podrían ubicarse en esta zona, manteniendo las condiciones urbanísticas de tamaño de parcela.

El esquema del viario que aparece en la imagen es indicativo, así como los límites y forma de las parcelas, tan solo se han dibujado para comprobar el posible encaje en un ámbito condicionado por el arroyo y la necesaria continuidad de suelos públicos en el entorno del Cerro de Los Palos y del arroyo de La Cañada. La ordenación definitiva deberá ser objeto del correspondiente programa de actuación urbanizadora que lo desarrolle.

En cualquier caso debería mantenerse la continuidad de la red hidrográfica debiendo ubicar los espacios libres públicos de cesión de modo que recojan el cauce y garanticen la continuidad con el suelo público del arroyo de La Cañada y su entorno.

La propuesta aquí comentada debe entenderse a los efectos de control ambiental del desarrollo del Plan Especial de Los Cigarrales, como una de las posibles acciones de mejora y conservación de la calidad paisajística y natural del ámbito.

Evidentemente el presente Plan se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 89 del RPLOTAU.

En primer lugar se indica que la innovación que se propone no supone ninguna modificación de la Ordenación Territorial del municipio de Toledo, ya que en la actualidad no existe ninguna ordenación de este tipo en la presente comarca. Tampoco en la actualidad existe ningún plan sectorial que afecta a la presente zona en la que se prevé la ordenación presente.

Asimismo en la misma se cumple la con la delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial y de unidades urbanísticas en suelo urbano ya que obedece a un reajuste leve de una de ellas, como ya se ha explicado.

En función de las particularidades reseñadas parece evidente que se respetan los criterios de ordenación primitiva, máxime en este caso en el que se vuelve a una ordenación coherente con el POM 2007 vigente actualmente, al que se mejora desde un punto de vista ambiental.

En el Plan Especial no es necesario establecer una suplementación de los sistemas generales de espacios libres (que se regulan en el artículo 19.5 del RPLOTAU), ya que no se amplía la superficie final del suelo urbano, al compensarla con la desclasificación de la misma superficie, manteniendo la integración en la estructura urbanística establecida en el Plan. En este sentido no se aumenta la población prevista en el vigente POM.

1.3.- ALTERNATIVAS POSIBLES.

Las alternativas estudiadas difieren muy poco toda vez que la ordenación se encuentra totalmente condicionada en función de las limitaciones que tiene la unidad para establecer el desarrollo del mismo, al tratarse de un suelo urbano consolidado.

En este aspecto hay que tener presente las pendientes existentes condicionan asimismo la situación de las calles en un intento de resolver las evacuaciones de las aguas de lluvia y el saneamiento natural.

No obstante la solución que se ha plasmado ha sido fruto de ocho objetivos básicos:

- a) Recuperación y puesta en valor de los espacios libres públicos y de los espacios naturales existentes.
- b) Creación de los usos pormenorizados en función de las características naturales e históricas existentes en la zona.
- c) Limitación de las superficies mínimas de parcelas y de las superficies máximas construidas en función de las características naturales e históricas existentes en la zona.
- d) Definir unas normas de urbanización de los espacios libres públicos.
- e) Definir unas normas de urbanización y ajardinamiento de los espacios libres privados.
- f) Definir unos modelos de construcción y de mobiliario urbano que mantengan las particularidades tradicionales de cada una de las zonas.
- g) Mantenimiento de los viales de la zona urbana existente, en cuanto a trazado se refiere.

h) Establecer unas condiciones de vertido.

1.4.- ADECUACION A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El presente documento corresponde con un Plan Especial de Desarrollo del Plan de Ordenación municipal vigente.

En el presente plan especial no se produce innovación alguna en lo concerniente a las condiciones e intensidades de uso previstas, según marca el apartado 4 del citado artículo 19 RPLOTAU.

1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LA UNIDAD.

En principio la presente unidad está totalmente integrada en la ordenación del planeamiento general de Toledo, ya que, como ha quedado reseñado en la memoria descriptiva, se trata de una zona con una tradición específica que se ha mantenido a lo largo de los siglos, si bien, como consecuencia de la evolución de los últimos años, debe contar con un tratamiento especial.

No obstante en la presente unidad existe una pequeña innovación de una superficie de suelo, tal y como se reseñaba en el punto 1.2 de esta memoria justificativa en la presente unidad sector se dan este caso se las particularidades de mejora ambiental y ajusta a las condiciones físicas de la zona que se reclasifica, y su limitación porcentual, tal y como establecen los artículos 57.2 y 89 del RPLOTAU.

Evidentemente el presente Plan Especial, no desvirtúa las opciones básicas de ordenación de Toledo, manteniendo la capacidad, la funcionalidad de las Infraestructuras y los servicios y de las dotaciones previstos en aquella, y cumple con eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación primitiva de Toledo.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS

Al tratarse de un suelo urbano consolidado no es necesario cumplir los estándares marcados en la Ley para este tipo de suelo, a excepción de lo establecido en la unidad de suelo no consolidado prevista en el Plan Especial.

No obstante, y a efectos meramente informativos, se indica que la edificabilidad de la zona de los Cigarrales, es muy inferior a la edificabilidad máxima establecida en el TRLOTAU, al ser de 0,10 m²/m² sobre suelo neto, por lo que la edificabilidad bruta es muy inferior (tras descontar las zonas verdes y los viales) y asciende a 0,088 m²/m².

La presente unidad corresponde con un suelo urbano consolidado, por lo que de acuerdo con el apartado 2 del citado artículo 21, en el Plan Especial no se aumenta la edificabilidad residencial prevista en el vigente Plan General. No obstante en el Plan Especial se establecen unas condiciones normativas de volumen y uso que permiten reducir incluso la intensidad del grado de consolidación del último medio siglo.

Por tal motivo y dado que no se prevén en el suelo urbano consolidado aumentos de los niveles de intensidad ni incrementos de la edificabilidad sobre la preexistente, no se tienen por que prever reservas de suelo con destino dotacional público en la zona. No obstante se ha previsto la posibilidad de ubicar una zona dotacional pública en una parcela municipal existente, que permita emplazar un equipamiento en esta zona.

Dentro del presente Plan Especial únicamente se ha establecido una unidad de actuación que deberá tener la consideración de suelo urbano no consolidado y como tal deberá desarrollar a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, donde se deberán justificar los estándares correspondientes en el caso de desarrollarse.

En el presente Plan Especial se prevén las reservas de suelo con destino dotacional público para aparcamientos en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción establecida en la legislación vigente. En este sentido las reservas de plazas de aparcamiento de titularidad privada se establece en la ordenanza de aplicación de manera justificada para absorber la demanda social por cada uso pormenorizado.

No obstante en el presente Plan Especial se ha establecido una dotación de aparcamientos superior a la exigida por el TRLOTAU, con el fin de poder equipar las actividades terciarias de la zona. Estas plazas son superiores al de plazas públicas, sin que, en ningún caso, dicha reserva pueda suponer una disminución de la previsión mínima del mencionado número de plazas públicas.

En este sentido se han establecido las siguientes dotaciones de aparcamientos a ubicar en el interior de las parcelas:

- a) Para el uso residencial, una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, en el interior de las parcelas.
- b) Para el uso terciario hostelero, una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, en el interior de las parcelas.
- c) Para el uso terciario hotelero, una plaza y media por cada habitación prevista, en el interior de las parcelas.
- d) Para el uso dotacional privado, una plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos, en el interior de las parcelas.

3.- RED VIARIA Y ESPACIOS PUBLICOS.

3.1. RED VIARIA

La ordenación se establece en un esquema viario apoyado en la red de caminos existentes en la unidad. Todo el viario que se detalla en el plano de zonificación corresponde con viales de carácter público, contando con uso rodado.

El viario cuenta con una morfología característica de un ambiente típicamente rural en el que las calles se han ido realizando en función de la división de la propiedad y sin que se haya seguido un proyecto definido para realizar el trazado. Actualmente el viario es de anchura reducida y en la mayoría de los casos está sin pavimentación, tanto en las zonas de circulación rodada como peatonal.

Las calles cuentan con anchuras entre cinco y siete metros como máximo. Únicamente están asfaltadas las vías de circulación principal que se rematan a ambos lados con cunetas, sin que existan aceras. Tampoco existen cales peatonales ni senderos de bicicletas.

La estructuras del viario se apoya en las carreteras actuales de Piedrabuena, Navalpino, Cobisa y la de acceso a la Pozuela. El resto de viales parte de estas últimas para articular el espacio más como un vial secundario que sirva de simple acceso a las parcelas, que como

espacio público de paseo o convivencia. Los viales carecen de mobiliario urbano y de señalización o nomenclatura. Existe también una ausencia clara de señales de circulación.

Existen asimismo viales en fondo de saco, lo que supone problemas de seguridad, los cuales aumentan con las limitadas anchuras de los mismos, que pueden imposibilitar los giros de los vehículos de emergencia.

Parte de todos estos aspectos son consecuencia, en primer lugar, de la mínima inversión realizada, por parte de las distintas propiedades que han actuado en esta zona en la ejecución de viales, y, en segundo lugar, de las determinaciones de la normativa que han prohibido las urbanizaciones convencionales, con asfaltado u hormigonado.

En el presente Plan Especial se pretende regularizar los aspectos anteriores, si bien dentro del mantenimiento de las características tipológicas de la zona, para lo que se prevén una serie de medidas o normas de urbanización de los viales. No obstante en todo momento se considera que se debe mantener el criterio ordenador del espacio de forma que los viales sigan estructurándose de una forma orgánica, sin tener que recurrir a una estructura rígida de calles geométricas.

Se prevén tres tipos de acabados en los viales, en función de su emplazamiento en el Plan Especial, y en función de los tres niveles del viario.

- a) Acabado con pavimento continuo, asfaltado o similar, a ubicar en los viales de reparto del Plan Especial que estructuran el espacio. En este caso pueden realizarse aceras perimetrales.
- b) Acabado con adoquín de granito, a ubicar en viales de según orden, con distinción de acerado al mismo nivel .
- c) Acabado en grava o arena compactada en viales de tercer orden, con distinción de acerado al mismo nivel.

En los tres casos se han establecido unos esquemas tipo para poder ejecutar dichos viales, en los que se definen la disposición de las zonas peatonales.

Las anchuras de los viales varían entre ocho (8,00) y diez (10,00) metros. Estas anchuras son consecuencia del número de viviendas a las que den servicio, de acuerdo con la siguiente tabla:

TIPO DE VIAL	Nº VIVIENDAS
10 METROS	MAYOR DE 10
8 METROS	MENOR DE 10

En función de las características de la zona se pueden permitir los fondos de saco, únicamente cuando sea imposible ejecutar otra solución viaria, y con una serie de consideraciones:

- a) La longitud máxima de los fondos de saco será cien (100) metros desde el vial del que depende.
- b) El diámetro mínimo de los fondos de saco será de veinte (20) metros entre alineaciones.
- c) La pendiente máxima de las vías públicas rodadas será la que señala el Código de Accesibilidad vigente.

En el presente Plan se propone como vial estructurante únicamente el camino de La Cañada. El resto de los viales son de la ordenación detallada de la unidad. Evidentemente

las carreteras que cruzan el ámbito del Plan Especial son sistemas generales de comunicaciones.

Las características de la red viaria se detallan en el apartado correspondiente a los Proyectos de Urbanización de las Ordenanzas Reguladoras, del presente documento. La superficie del viario actual asciende a 161.830 m²., que corresponde con el 3,68 % del total de la superficie del ámbito de la unidad de los cigarrales. De este viario las carreteras principales ascienden a 37.500 m² que corresponden con una clasificación de suelo rústico de protección de infraestructuras.

Por tanto el viario dentro de la unidad y adscrito al suelo urbano asciende a 124.330 m², que significa el 2,91% del total de la unidad urbana de los Cigarrales.

3.2. VIAS PECUARIAS

Dentro del ámbito de los Cigarrales hay que destacar la vía pecuaria que cruza la zona por el oeste, y que corresponde con el Cordel de San Martín. Esta vía pecuaria parte del puente de San Martín y va en dirección hacia Argés por el suroeste de la unidad.

Actualmente parte del cordel está ocupado por la carretera de Navalpino que atraviesa el ámbito del Plan Especial.

En el ámbito del presente Plan Especial existen tres descansaderos asociados al cordel:

- Cerro del Aire
- Cerro de los Palos
- Las Veredas.

Hay que indicar que el primer descansadero está ocupado parcialmente por dos parcelas valladas, con sendas construcciones, que se pueden identificar como viviendas y que corresponden con las parcelas catastrales siguientes:

PARCELA CATASTRAL	M2 SUPERFICIE
10190-01	12.952
10190-02	7.510
TOTAL	20.462

La superficie total de la totalidad de las vías pecuarias existentes dentro del presente Plan Especial asciende a 77.066 m². Estas zonas de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de suelo Rústico se clasifican como suelo rústico de protección.

En las presentes vías pecuarias será de aplicación la vigente Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha (DOCM 8 de abril de 2003).

3.3. ZONAS VERDES Y MOBILIARIO URBANO.

El presente Plan Especial se ha redactado de acuerdo con lo marcado en el artículo 21 del RPLOTAU, en el que se establecen los estándares para el suelo urbano (SU). Por tal motivo no es necesario establecer ningún cumplimiento de los estándares en esta zona.

No obstante en el presente Plan especial se han calificado diversas zonas verdes dentro del mismo y que aparecen recogidas en el plano de zonificación. Estos espacios libres ya se han identificado en la memoria descriptiva y corresponden básicamente con el Pinar de la

Bastida, el Bosque de la Amistad, la explanada de la Ermita de San Jerónimo y la zona del arroyo de la Cañada.

Las superficies de estas zonas son las siguientes:

ZONAS VERDES	M2 SUPERFICIE
PINAR LA BASTIDA	194.946
BOSQUE LA AMISTAD	70.251
SAN JERONIMO	21.076
ARROYO CAÑADA	108.920
TOTAL	395.193

Los dos primeros corresponden con las parcelas catastrales 07220-40 y 07220-29 respectivamente y son propiedad del Ayuntamiento de Toledo, según figura en el inventario municipal.

El arroyo de la Cañada no se encuentra dentro de las parcelas catastradas al estar dentro de los espacios de dominio público y comprende la zona pública que discurre en sentido norte-sur en el centro de los cigarrales de la zona sur, o grado 3º del presente Plan Especial.

Por tal motivo en la presente ordenación la superficie de las zonas calificadas como zonas verdes asciende a 395.193 m². Esta superficie significa el 8,98% del total del ámbito de los cigarrales, y al 9,22% de la superficie urbana de los Cigarrales, tras descontar los suelos clasificados rústicos de protección.

Las características físicas se ajustan a las establecidas en el artículo 24 del Reglamento de la LOTAU, y en función de las dimensiones tendrán la categoría de Parque o Jardín, según se ha recogido en el cuadro anterior. En todas ellas se puede inscribir un círculo de 30 metros de diámetro y cuenta con más de 1.000 m² de superficie.

	M2 SUPERFICIE	CATEGORÍA
PINAR LA BASTIDA	194.946	PARQUE
BOSQUE LA AMISTAD	70.251	PARQUE
SAN JERONIMO	21.076	JARDÍN
ARROYO CAÑADA	108.920	JARDÍN

La totalidad de las zonas verdes cumplen asimismo con el criterio de ubicación previsto en el apartado 2 del artículo 24 del RPLOTAU.

En todas estas zonas se han previsto distintas acciones de urbanización que se describen en el apartado siguiente.

En el presente Plan Especial se ha previsto la colocación de mobiliario urbano en las zonas verdes con la siguiente dotación mínima:

- Papeleras: Distribuidas a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de 1 cada 200 metros lineales.
- Bancos: Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de 1 cada 250 metros cuadrados
- Aparatos de juegos infantiles: Situadas en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble, tobogán y arquitectura para trepar.
- Juegos deportivos: Situados en su correspondiente zona, que irá dotado en función de las características de la zona para la práctica del senderismo, footing, gimnasia al aire libre y bicicleta.

En todas las zonas verdes existirán las siguientes instalaciones:

- Red de riego
- Fuente de agua potable
- Red de alumbrado público

Para la ejecución de estas zonas verdes se han establecido diversos modelos de mobiliario urbano e instalaciones que se detallan en el anexo de modelos tipo del presente Plan Especial. Los citados tipos se considerarán de obligado cumplimiento para la ejecución de las obras de urbanización en todos los espacios públicos, y se deberán justificar en cada uno de los proyectos que se ejecuten en esta zona.

Independiente de estos modelos se podrán cualquier otro que esté homologado previamente por el Ayuntamiento de Toledo, y permitido para esta zona de Cigarrales, siguiendo lo establecido en la Ordenanza Municipal de Protección del Entorno Urbano (B.O.P. 23 de julio de 1993).

4. ACCIONES DE URBANIZACION.

El presente Plan Especial establece unas acciones de urbanización (que se detallan en el plano correspondiente) y que recogen las actuaciones a llevar a cabo en el ámbito del presente plan. De estas acciones nueve se refieren a acciones para la revalorización y mejora de las zonas verdes y espacios libres, y tres se refieren a la mejora de las infraestructuras. La última de las acciones se incluye (a pesar de ser de la unidad colindante de La Sisle) con el fin de aunar criterios de actuación similares en la misma con la zona de los Cigarrales, al estar morfológicamente dentro de ella.

Las acciones de urbanización previstas son las siguientes:

	DENOMINACIÓN	TIPO DE ACTUACIÓN
OPO.01	ACONDICIONAMIENTO DEL PINAR DE LA BASTIDA	AJARDINAMIENTO AMUEBLAMIENTO URBANIZACION
OPO.02	ACONDICIONAMIENTO DEL PARQUE DE LA AMISTAD	AJARDINAMIENTO AMUEBLAMIENTO
OPO.03	ACONDICIONAMIENTO DEL JARDÍN DE LA CAÑADA	AJARDINAMIENTO AMUEBLAMIENTO
OPO.04	EQUIPAMIENTO EN LA ERMITA DE SAN JERÓNIMO	EQUIPAMIENTO AJARDINAMIENTO AMUEBLAMIENTO
OPO.05	ACONDICIONAMIENTO DEL PASEO DE CIRCUNVALACIÓN	AJARDINAMIENTO AMUEBLAMIENTO ACT. PAISAJISTICA
OPO.06	COLECTOR GENERAL DE LA CAÑADA	INFRAESTRUCTURAS
OPO.07	ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO DE ZUMAQUES	AJARDINAMIENTO AMUEBLAMIENTO
OPO.08	RED DE CAMINOS PUBLICOS DE LOS CIGARRALES	AJARDINAMIENTO AMUEBLAMIENTO
OPO.09	MEJORA DE LA RED DE ALUMBRADO PUBLICO	INFRAESTRUCTURAS
OPO.10	MEJORA DE LA RED DE SANEAMIENTO PUBLICO	INFRAESTRUCTURAS
OPO.11	ENLACE VIARIO EN VIA CIRCUNVALACIÓN	INFRAESTRUCTURAS
OPO.12	ADECUACION PARQUE DE LA SISLA	AJARDINAMIENTO AMUEBLAMIENTO ACT. PAISAJISTICA

Las presente acciones se prevé ejecutarlas como Obra Pública Ordinaria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 129 del TRLOTAU.

En este sentido la actividad de ejecución del plan se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

De las obras que se detallan se considera que las correspondientes a la mejora del saneamiento y al acondicionamiento de la red de caminos públicos se deben sufragar por los propietarios mediante el pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en el Proyecto de Urbanización de las citadas obras, o también con contribuciones especiales.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior. Los municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años. Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

OPO.01. ACONDICIONAMIENTO DEL PINAR DE LA BASTIDA

Se debe efectuar una Mejora de los accesos al pinar de La Bastida, sobre todo los caminos peatonales o prever la creación de una vía de tránsito no motorizado por algún itinerario no coincidente con el de la carretera actual, ya que en la situación actual el acceso seguro sólo es posible en coche.

Se debe prever el cierto riesgo de incendio en la zona del pinar de La Bastida y en general en lugares con cierta afluencia de público, sobre todo en verano.

El acondicionamiento previsto debe incidir en varios aspectos que se pueden resumir en los siguientes:



- Mejora de la accesibilidad, sobre todo por medios no motorizados y creación de caminos alternativos a la carretera CM-401.
- Mejora de la señalización en los accesos e interior.
- Acondicionamiento del parque y adecuación paisajística del Pinar.
- Adecuación del espacio de la ermita de la Bastida.
- Mejora del mobiliario urbano.
- Estudio pormenorizado de la posible contaminación lumínica de la zona.

OPO.02. ACONDICIONAMIENTO DEL JARDÍN DE LA AMISTAD

Se debe efectuar una mejora y ornato del entorno del monolito conmemorativo del Bosque de la Amistad hispano israelí, ya que existe una vista muy interesante desde este punto que es necesario fomentar. Como hito paisajístico se puede incluir en una ruta de senderismo o itinerario de visita, para lo que se propone un acondicionamiento, con un punto de agua, servicios de limpieza y quizás con un pequeño alumbrado, al menos de balizamiento.



El acondicionamiento previsto debe incidir en varios aspectos que se pueden resumir en los siguientes:

- Mejora de la accesibilidad.
- Mejora de la señalización en los accesos.
- Acondicionamiento del parque.
- Mejora del mobiliario urbano.
- Adecuación del espacio donde se ubica el monolito del bosque de la Amistad de los pueblos de España e Israel.

- Estudio pormenorizado de la posible contaminación lumínica de la zona.

OPO.03. ACONDICIONAMIENTO DEL JARDÍN DE LA CAÑADA

Se prevé la recuperación y mejora del ornato del cauce del arroyo de la Cañada, desde la carretera hasta la zona sur del mismo. Se debe dar un tratamiento generalizado a esta zona, definiendo el espacio público del privado, y dándole el carácter de zona verde en un medio natural.

El acondicionamiento previsto debe incidir en varios aspectos que se pueden resumir en los siguientes:



- Adecuación espacial y puesta en valor del espacio público actual.
- Limpieza de los suelos actuales, y supresión de los cableados aéreos.
- Ajardinamiento con arbolado de sombra y vegetación autóctona de ribera.
- Ejecución de redes de servicio de agua, saneamiento y energía eléctrica.
- Mejora del mobiliario urbano.
- Integración y señalización de la red de caminos de los cigarrales.
- Creación de un punto limpio para recogida de vertidos controlados en la zona sur de La Pozuela.

DE SAN JERÓNIMO

OPO.04. EQUIPAMIENTO DE LA ERMITA

Se debe efectuar una adecuación del espacio donde se ubica la Ermita de San Jerónimo.



Se debe efectuar una adecuación esta zona con mejora del ornato de la misma y de los espacios próximos a ella, y mejora de la entrada. Es una magnífica área estancial, en función de la magnífica vista, debiendo contar con una pequeña fuente y el mobiliario adecuado, para servir como servicio complementario a la pista deportiva existente en la zona.

Se prevén las siguientes actuaciones en la presente explanada de San Jerónimo tendentes a la puesta en valor del edificio:

- Restauración de la Ermita para ubicar un equipamiento público de carácter cultural.
- Mejora de la accesibilidad.
- Mejora de la señalización en los accesos.
- Acondicionamiento del espacio exterior.
- Mejora del mobiliario urbano.
- Acondicionamiento de la pista deportiva con arbolado de sombra en los bordes (olmo de Siberia, melía o almez).

OPO.05. ACONDICIONAMIENTO DEL PASEO DE CIRCUNVALACIÓN



Se debe efectuar el acondicionamiento de todo el paseo y de todos los ensanchamientos existentes en el mismo en su recorrido.

Hay que destacar la zona situada al suroeste de la carretera de circunvalación que corresponde con un espacio libre con posibilidad de reforestar con arbolado de frondosas, y creación de un mirador con posibilidades de usos múltiples, incluso dotacionales. La actuación puede incluir, la continuidad de un camino no motorizado que

enlace con la ermita de San Jerónimo. También es posible que pueda ubicarse algún tipo de equipamiento institucional que apoye los atractivos turísticos exteriores del casco histórico.

Por extensión y continuidad podría relacionarse con el ámbito de la ermita de la Virgen de la Cabeza, aunque con limitaciones debidas a la topografía. Aún así es posible la creación de un pasillo peatonal entre ambas ermitas.

El acondicionamiento previsto debe incidir en varios aspectos que se pueden resumir en los siguientes:

- Adecuación del espacio libre que bajaba al puente de Barcas.
- Creación de un espacio de usos múltiples.
- Reforestación de los espacios libres públicos.
- Adecuación de los encuentros entre el vial y la red de caminos, enlazando con la ermita de San Jerónimo y de la Cabeza.
- Adecuación con el camino de acceso a la Pozuela, según la OPO.12
- Mejora del mobiliario urbano.
- Mejora de la señalización.
- Ejecución de un estudio pormenorizado de la posible contaminación lumínica de la zona.

Dentro de esta actuación o con una segunda propuesta independiente de la misma se debe proponer la adecuación paisajística de los espacios situados al norte de la vía de circunvalación, entre ésta y el río Tajo, debiéndose 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.

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.

Para la presente actuación se debe partir de criterios conservacionistas del medio natural, en los que se mantengan las directrices del estudio 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. En el proyecto que se redacte para la ejecución de la obra pública ordinaria se deberán justificar asimismo los colores de todos los elementos que se prevean.

El acondicionamiento previsto debe incidir en varios aspectos que se pueden resumir en los siguientes:

- Demolición de las pequeñas construcciones existentes, y limpieza general, con revalorización del medio natural existente.
- Acondicionamiento de la zona para obtener una adecuación paisajística de todo el ámbito.
- Se debe tener un cuidado extremo en la elección del mobiliario urbano y de las posibles instalaciones, reduciéndolos al mínimo imprescindible.
- Ajardinamiento con arbolado y arbustos con las especies recomendadas por el estudio ambiental efectuado.
- Ejecución de un estudio pormenorizado de la posible contaminación lumínica de la zona.

En la 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 de medio natural existente.

OPO.06. COLECTOR GENERAL DE LA CAÑADA

El acondicionamiento previsto debe incidir en varios aspectos que se pueden resumir en los siguientes:

- Ejecución de un colector general de saneamiento de aguas pluviales.
- Ejecución de un colector general de aguas sucias.

OPO.07. ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO DE ZUMAQUES

El acondicionamiento previsto debe incidir en varios aspectos que se pueden resumir en los siguientes:

- Mejora de la accesibilidad para medios no motorizados.
- Mejora de la señalización en los accesos.
- Adecuación del espacio libre público.

OPO.08. RED DE CAMINOS PUBLICOS DE LOS CIGARRALES

Se prevé en primer lugar diferenciar los distintos caminos públicos y vías pecuarias que cruzan el ámbito de los Cigarrales. Para ello se prevén las siguientes actuaciones:

- Deslinde y señalización de las vías pecuarias
- Mejora de los encuentros entre los diversos caminos.
- Mejora de la señalización en los accesos y del interior.
- Señalización del nomenclator y de los números de parcelas.
- Ajardinamiento de los espacios abiertos y colocación de mobiliario urbano.
- Ejecución de un estudio pormenorizado de la posible contaminación lumínica de la zona.

OPO.09. MEJORA DE LA RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Se prevén las siguientes actuaciones:

- Supresión de los tendidos aéreos
- Homologación de modelos de alumbrado público.
- Balizamiento de la red de caminos públicos.
- Ejecución de un estudio pormenorizado de la posible contaminación lumínica de la zona.

OPO.10. MEJORA DE LA RED DE VERTIDOS

Se prevén las siguientes actuaciones:

- Supresión de los vertidos directos.
- Homologación de modelos de depuración biológica individual o colectiva.
- Ejecución de colectores generales de saneamiento.
- Ejecución de puntos de recogida de basuras selectivas

OPO.11. ENLACE VIARIO EN LA VIA DE CIRCUNVALACION

Se prevé un nuevo enlace viario en la vía de circunvalación en su confluencia con el acceso a los cigarrales en el punto central, que conduce . Este enlace se prevé en principio en rotonda, si bien deberá ser el propio proyecto de obra pública ordinaria el que justifique la solución viaria desde un punto de vista de respeto a las morfología de la zona.

La presente actuación se debe coordinar con la OPO.05.

OPO.12. ADECUACION PARQUE DE LA SISLA

Se debe efectuar una actuación en toda la zona del Parque de La Sisle. En este ámbito se debe mantener el carácter natural de la misma sin que se efectúe una actuación que suponga la pavimentación de ningún camino o espacio, ni la construcción de edificación alguna. Al mismo tiempo se debe efectuar una mejora de los accesos al parque, con el mantenimiento de una red de caminos peatonales y la previsión de vías de tránsito no motorizado, para lo que se debe crear el correspondiente aparcamiento disuasorio.

Se debe prever el cierto riesgo de incendio en toda la zona del parque y en general en lugares, y épocas, con cierta afluencia de público a la zona.

El acondicionamiento previsto debe incidir en varios aspectos que se pueden resumir en los siguientes:

- Deslinde efectivo del espacio público con el privado colindante, con cerramientos livianos y ambientalmente admisibles.
- Mejora de la accesibilidad peatonal, con limitación de acceso rodado en todo el ámbito (a excepción del servicio de vigilancia y conservación).
- Demolición de las pequeñas construcciones existentes, y limpieza general.
- Acondicionamiento del parque y adecuación paisajística de todo el ámbito del parque.
- Se debe tener un cuidado extremo en la elección del mobiliario urbano.
- Mejora de la señalización en los accesos al parque y en todo el recinto interior del mismo.
- Arbolado con las especies recomendadas por el estudio ambiental efectuado.
- Ejecución de un estudio pormenorizado de la posible contaminación lumínica de la zona.

Para la presente actuación se debe partir de criterios conservacionistas del medio natural, en los que se mantengan las directrices del estudio 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. En el proyecto que se redacte para la ejecución de la obra pública ordinaria se deberán justificar asimismo los colores de todos los elementos que se prevean.

En la actuación se deberá evitar el excesivo diseño de los elementos, al tiempo que se deberá tener especial cuidado en las actuaciones del viario de borde de esta zona de forma que no supongan la urbanización plena de la misma y mantengan el estado de medio periurbano actual.

5. INFRAESTRUCTURAS.

Dentro del ámbito de la unidad de los Cigarrales existen las siguientes infraestructuras:

- Red de abastecimiento de agua.
- Red de telefonía.
- Red de media tensión.
- Red de baja tensión.
- Alumbrado público.

En la actualidad no existe red de saneamiento de aguas sucias, pluviales ni ningún sistema de depuración o tratamiento de aguas.

En el presente Plan especial se prevén la mejora de las diversas infraestructuras de la presente zona en actuaciones de Obra Pública Ordinaria fundamentalmente.

5.4.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Esta dotación corresponde con 250 litros por habitante y día, lo que significa en función de la población máxima prevista una total de 350,00 m³ por día, equivalentes a 4,00 litros por segundo. La red de abastecimiento se acomete desde la red general existente en el municipio, de acuerdo con las determinaciones del Ayuntamiento.

Dentro del ámbito de la unidad de los Cigarrales existen diversas canalizaciones de abastecimiento de agua que cruzan el mismo y enlazan, desde el depósito del Cerro de los Palos, con otras zonas de la ciudad. Estas canalizaciones, que son de fundición, son las siguientes:

- Conducción FD-500
- Conducción H-300
- Conducción FC-125
- Conducción FC-80

En el plano correspondiente ese detallan las redes de abastecimiento de agua pública principales de la unidad. Dentro del ámbito de la unidad existe un grupo de presión en la zona de la Pozuela, así como tres fuentes públicas en el Pinar de la Bastida.

En la actualidad el Ayuntamiento cuenta con capacidad para el suministro del agua presente en toda la unidad.

5.4.2. RED DE SANEAMIENTO

Esta dotación corresponde con el 80% de la dotación anterior que significa 0,80 x 250 litros por habitante y día, lo que significa una total de 280,00 m³ por día, equivalentes a 3,20 litros por segundo.

En la actualidad no existe red de saneamiento de aguas sucias, pluviales ni ningún sistema de depuración o tratamiento de aguas. Únicamente existen redes de saneamiento en la zona norte de la unidad entre las carreteras de Navalpino y Piedrabuena.

En el Plan Especial se prevé la ejecución de un colector general en sentido norte-sur que permita la conexión de la mayoría de las redes actuales de saneamiento.

Asimismo se ha previsto que en las nuevas construcciones se establezca la obligación de colocar depuradoras biológicas. Estas depuradoras podrán ser individuales o colectivas, cuando afecten a más de dos viviendas.

5.4.3 RED DE ENERGIA ELECTRICA

De acuerdo con las dotaciones necesarias del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión se debe dotar de una potencia de 5.750 watios por vivienda como mínimo. Esto equivale de acuerdo con la simultaneidades previstas y en función de las dotaciones de alumbrado público necesaria la potencia instalada de toda la zona es muy reducida.

En la actualidad existen varias líneas eléctricas aéreas que deberán enterrarse, ya que se prevé la prohibición de líneas eléctricas o telefónicas aéreas.

Las determinaciones concretas de cada una de las infraestructuras así como las condiciones que deben tener en los proyectos de urbanización a desarrollar se detallan en el apartado correspondiente de las Ordenanzas Regulatoras.

5.4.4 RED DE GAS

En la actualidad no existe ninguna red de gas que discurra por la unidad, únicamente existe una previsión de canalización por la zona norte que discurre entre las carreteras de Navalpino y Piedrabuena.

6. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION.

En la presente unidad de los Cigarrales únicamente se ha previsto una unidad de actuación, con el fin de poder desarrollar el suelo existente en esta zona.

Esta unidad mantendrá la calificación de suelo urbano consolidado, si bien se deberá desarrollar a través del correspondiente programas de actuación urbanizadora ya que en la misma se prevé la ejecución de nuevos viales en el caso de que se efectúen las parcelaciones que se permiten para esta zona.

7. DELIMITACION DE AREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE.

En el apartado 2.f) del artículo 59 del RPLOTAU se establece la necesidad de detallar en la presente memoria justificativa la *Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudio de Detalle (ED), definiendo razonadamente el propósito específico del mismo.*

En la presente unidad no se han previsto, en principio, zonas para redactar Estudios de Detalle. No obstante en el presente Plan únicamente se establece la posibilidad de reordenar las manzanas previstas siempre que no se modifique el viario actual existente.

8. DOTACIONES.

En la actualidad no existe ninguna parcela dotacional dentro del ámbito de los Cigarrales, ni se prevé la obtención de ningún espacio del desarrollo de la zona, al tratarse de un suelo urbano consolidado.

No obstante en el presente Plan especial se ha calificado un espacio público actual para poder ubicar una dotación de carácter público. Este espacio se ubica en el margen de la carretera de circunvalación en un espacio libre existente entre las manzanas 13.200 y 10.150, tal y como se describe en el plano correspondiente. Dicho espacio cuenta con la siguiente superficie:

DOTACIONAL	M2 SUPERFICIE
DOTACION	30.723
TOTAL	30.723

9. PARCELACIÓN ORIENTATIVA Y GRADOS.

En el presente Plan Especial se detalla la parcelación existente en el momento actual en cada una de las zonas de ordenación. Dentro de estas manzanas se aprecia una ordenación de las distintas tipologías edificatorias previstas y que se remiten a los usos que se crean:

- Residencial
- Terciario

- Dotacional
- Zonas verdes

El uso residencial deberá ser unifamiliar (RU) exclusivamente estando prohibido el uso residencial plurifamiliar. Se permiten asimismo los usos terciarios existentes en la actualidad y que corresponden con usos pormenorizados hoteleros (TH) y comerciales para restaurantes (TC) con las limitaciones impuestas en las ordenanzas de cada grado.

Dentro de estos usos se establecen una única tipología para el aprovechamiento lucrativo privativo, que corresponden con la tipología de Edificación Aislada Exenta (EAE). Estas tipologías corresponden con las siguientes características:

- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

Asimismo las edificaciones dotacionales se prevén con las tipologías Aislada Exenta (EAE) y Específica (ETE). Estas tipologías corresponden con las siguientes características:

- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- Edificación Tipológica Específica (ETE): que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle (ED).

Dentro del Plan Especial se han establecido tres grados de aplicación de la ordenanza, en función de las consideraciones históricas y ambientales estudiadas. Dentro de estos grados existen diversas diferencias entre la aplicación de los usos y construcciones permitidas con el fin de mantener la idiosincrasia de cada una de las zonas, y su evolución a través de los siglos. Las superficies de las tres zonas o grados de la ordenanza son las siguientes:

	M2 SUPERFICIE
GRADO 1º	675.530
GRADO 2º	1.793.227
GRADO 3º	1.919.244
TOTAL	4.388.001

Las anteriores zonas corresponden con el perímetro bruto de las mismas sin que supongan en todo caso las superficies de las parcelas finales que evidentemente serán inferiores en función de las distintas calificaciones.

En función de la zonificación prevista en el presente Plan Especial de los Cigarrales se obtiene el siguiente resumen general de clasificación del suelo:

	M2 SUPERFICIE
SUELO RUSTICO	114.566
SUELO URBANO	4.273.434
TOTAL	4.388.001

SUELO RUSTICO	M2 SUPERFICIE
PROTECCIÓN AMBIENTAL	77.066
PROTECCION INFRAESTR	37.500
TOTAL	114.566

Dentro de la superficie de suelo rústico de protección ambiental se han incluido las vías pecuarias, incluyendo dentro de estas los dos cigarrales construidos (aunque aparezcan también en la relación como parcelas catastradas). Dentro de la superficie de suelo rústico de protección de infraestructuras figuran las carreteras CM-401 y CM-4013.

SUELO URBANO	M2 SUPERFICIE	% SUELO
ZONAS VERDES	395.193	9,24
DOTACIONAL	30.723	0,74
VIALES	124.330	2,90
RESIDENCIAL	3.723.189	87,12
TOTAL	4.273.435	100,00

La superficie privativa en cada uno de las zonas o grados de la ordenanza es la siguiente:

	M2 SUPERFICIE
GRADO 1º	380.333
GRADO 2º	1.611.585
GRADO 3º	1.731.271
TOTAL	3.723.189

En función de las edificabilidades máximas permitidas por el Plan General se obtiene las siguientes superficies construidas:

	M2 CONSTRUIDOS
GRADO 1º	38.033
GRADO 2º	161.158
GRADO 3º	173.127
TOTAL	372.318

TOLEDO, SEPTIEMBRE DE DOS MIL SIETE
 IGNACIO ALVAREZ AHEDO
 ARQUITECTO MUNICIPAL

**PLAN ESPECIAL DE LOS CIGARRALES DE TOLEDO
TOLEDO.**

ANEXO A LA MEMORIA

**ANEXO 1 DE MEMORIA.
FICHA RESUMEN DE LA ORDENACION.**

A.1.1. DENSIDADES E INTENSIDADES DE USO.

Las edificabilidades previstas en los usos residenciales unifamiliares (RU) que se adscriben son:

	M2 CONSTRUIDOS	M2 SUELO
GRADO 1º	38.033	380.333
GRADO 2º	159.158	1.591.585
GRADO 3º	175.127	1.751.271
TOTAL	372.318	3.723.189

El emplazamiento de los uso anteriores estará en función de su adecuación a la ordenanza del grado correspondiente.

A.1.2. RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO.

Se establecen las siguientes calificaciones:

	M2 SUPERFICIE
SUELO RUSTICO	114.566
SUELO URBANO	4.273.434
TOTAL	4.388.001

SUELO RUSTICO	M2 SUPERFICIE
PROTECCIÓN AMBIENTAL	77.066
PROTECCION INFRAESTR	37.500
TOTAL	114.566

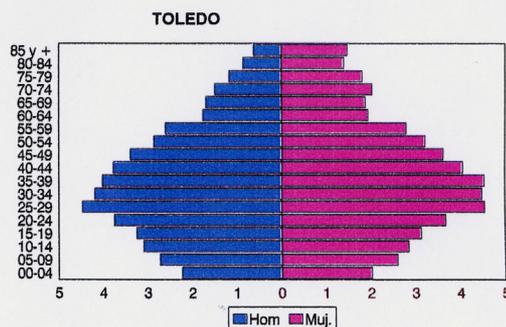
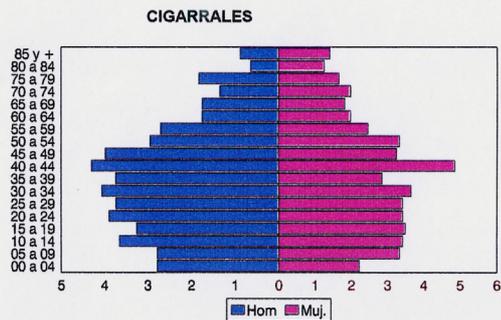
SUELO URBANO	M2 SUPERFICIE	% SUELO
ZONAS VERDES	395.193	9,24
DOTACIONAL	30.723	0,74
VIALES	124.330	2,90
RESIDENCIAL	3.723.189	87,12
TOTAL	4.273.435	100,00

**ANEXO 2.
CUADROS POBLACIONALES**

Estructura por Edad y Sexo:							
CIGARRALES							Toledo
EDADES	HOM	%	MUJ	%	TOT	%	%
00 a 04	14	2,80	11	2,20	25	5,00	4,25
05 a 09	14	2,80	17	3,40	31	6,20	5,31
10 a 14	18	3,60	17	3,40	35	7,00	5,93
15 a 19	16	3,20	18	3,60	34	6,80	6,37
20 a 24	20	4,00	17	3,40	37	7,40	7,43
25 a 29	19	3,80	17	3,40	36	7,20	9,02
30 a 34	20	4,00	18	3,60	38	7,60	8,68
35 a 39	19	3,80	14	2,80	33	6,60	8,56
40 a 44	22	4,40	24	4,80	46	9,20	7,83
45 a 49	20	4,00	16	3,20	36	7,20	7,02
50 a 54	15	3,00	17	3,40	32	6,40	6,08
55 a 59	14	2,80	12	2,40	26	5,20	5,39
60 a 64	9	1,80	10	2,00	19	3,80	3,70
65 a 69	9	1,80	9	1,80	18	3,60	3,57
70 a 74	7	1,40	10	2,00	17	3,40	3,52
75 a 79	9	1,80	8	1,60	17	3,40	2,97
80 a 84	3	0,60	6	1,20	9	1,80	2,26
85 y +	4	0,80	7	1,40	11	2,20	2,10
Total	252	50,40	248	49,60	500	100,00	100,00

Bateria Indicadores:		
	CIGAR.	Toledo
Sex Ratio	101,61	91,97
Proporción de Juventud	18,20	15,49
Proporción de Envejecimiento	14,40	14,42
Proporción de Sobre-envejecimiento	51,39	50,81
Índice de Envejecimiento	79,12	93,09
Razón de Dependencia	48,37	42,69
Razón de Progresividad	80,65	80,04
Potencia Demografica	39,60	38,31
Capacidad Fertil	50,00	53,91
Proporción de Reemplazamiento	111,95	133,39

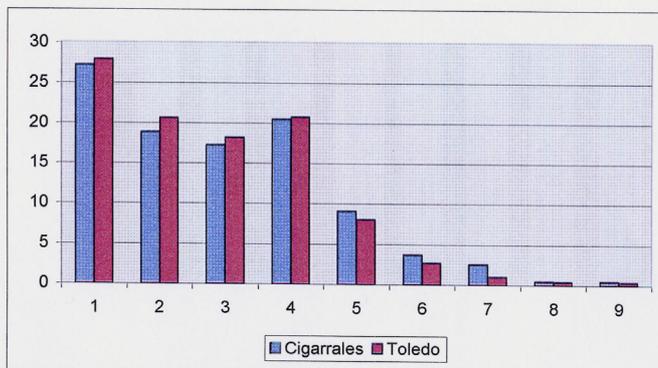
FUENTE : PADRÓN CONTINUO 27/11/03



PAGINA 1

TIPOLOGIA HOGARES			
Tipo Hogar por nº personas	Cigarrales		Toledo
	Nº Hogares	%	%
1	47	27,21	27,90
2	32	18,84	20,68
3	30	17,21	18,17
4	35	20,47	20,75
5	16	9,07	8,04
6	6	3,72	2,73
7	4	2,56	1,01
8	1	0,47	0,41
9 y +	1	0,47	0,40
TOTAL:	172	100,00	100,00
Media:	2,93		2,78

Tipología de Hogares Comparación del Barrio con Toledo



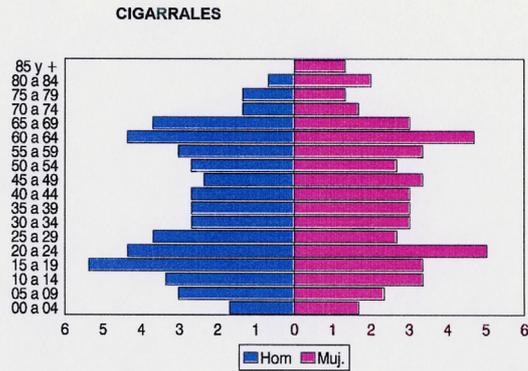
Nivel de Formación:						
Titulación	Cigarrales				Toledo	
	Hom	%	Muj	%	Tot	%
Analfabetos	5	1,24	6	1,49	11	2,72
Inf a grad. Escol	58	14,36	66	16,34	124	30,69
G. Escol o Equiv	38	9,41	38	9,41	76	18,81
Bachiller o Sup	93	23,02	80	19,80	173	42,82
Desconocido	7	1,73	13	3,22	20	4,95
Total	201	49,75	203	50,25	404	100,00

Población Demandante de Dotaciones Específicas			
Años	Cigarrales		Toledo
	VA	%	%
0-2	14	2,86	2,04
3-5	17	3,42	3,20
6-11	39	7,79	6,60
12-15	28	5,49	4,91
16-18	21	4,21	3,76
65 y +	74	14,63	14,42
Pobl. Total	503	100,00	100,00

FUENTE : PADRÓN CONTINUO 27/11/03

PAGINA 2

Estructura por Edad y Sexo:							
EADADES	CIGARRALES				Toledo		
	Hom	%	Muj	%	TOT	%	
00 a 04	5	1,68	5	1,68	10	3,36	5,46
05 a 09	9	3,02	7	2,35	16	5,37	6,85
10 a 14	10	3,36	10	3,36	20	6,71	8,90
15 a 19	16	5,37	10	3,36	26	8,72	9,11
20 a 24	13	4,36	15	5,03	28	9,40	7,92
25 a 29	11	3,69	8	2,68	19	6,38	7,41
30 a 34	8	2,68	9	3,02	17	5,70	7,30
35 a 39	8	2,68	9	3,02	17	5,70	7,21
40 a 44	8	2,68	9	3,02	17	5,70	6,97
45 a 49	7	2,35	10	3,36	17	5,70	5,69
50 a 54	8	2,68	8	2,68	16	5,37	4,66
55 a 59	9	3,02	10	3,36	19	6,38	4,75
60 a 64	13	4,36	14	4,70	27	9,06	4,59
65 a 69	11	3,69	9	3,02	20	6,71	4,25
70 a 74	4	1,34	5	1,68	9	3,02	3,24
75 a 79	4	1,34	4	1,34	8	2,68	2,62
80 a 84	2	0,67	6	2,01	8	2,68	1,69
85 y +	0	0,00	4	1,34	4	1,34	1,38
Total	146	48,99	152	51,01	298	100,00	100,00



Nivel de Formación (Población 10 años y +)							
TITULACIÓN	CIGARRALES				Toledo		
	Hom	%	Muj	%	Total	%	
Analfabetos	5	1,83	8	2,93	13	4,76	2,33
Sin Estudios	28	10,26	34	12,45	62	22,71	18,38
Primer Grado	33	12,09	38	13,92	71	26,01	30,53
S.G. 1º Ciclo	26	9,52	23	8,42	49	17,95	19,10
S.G. 2º Ciclo	22	8,06	17	6,23	39	14,29	16,64
S.G. Otros Est.	3	1,10	7	2,56	10	3,66	2,20
T.G. 1º Ciclo	5	1,83	6	2,20	11	4,03	4,58
T.G. 2º Ciclo	7	2,56	6	2,20	13	4,76	4,46
T.G. 3º Ciclo	2	0,73	2	0,73	4	1,47	0,71
T.G No Univer.	1	0,37	0	0,00	1	0,37	1,06
Total:	132	48,35	141	51,65	273	100,00	100,00

Tipología Hogares		
Tipo Hog./ n° perso.	CIGARR.	Toledo
1	12,22	12,46
2	26,67	21,23
3	21,11	19,09
4	16,67	25,87
5 y 6	17,78	18,65
7 y +	5,56	2,70
Total	100,00	100,00

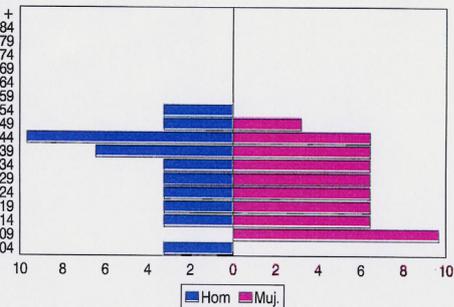
Bateria Indicadores:		
	CIGARR.	Toledo
S. Ratio	96,05	93,92
P. Juventud	15,44	21,21
P. Envejecimiento	16,44	13,18
P. Sobreenveje.	40,82	43,18
I. Envejecimiento	106,52	62,16
R. Dependencia	46,80	52,41
R. Progresividad	62,50	79,69
P. Demografica	39,93	45,64
Capacidad Fertil	46,05	50,26
P. Reemplazamiento	111,46	146,03

FUENTE: CENSO POBLACIÓN 1991

PAGINA 3

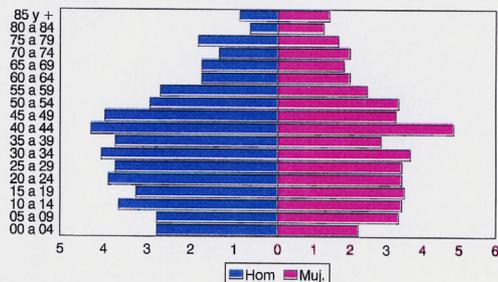
Estructura por Edad y Sexo:							
EADADES	ALTAS POR CAMBIOS DE RESIDENCIA				BARRIO		
	HOM	%	MUJ	%	TOT	%	
00 a 04	1	3,23	0	0,00	1	3,23	5,00
05 a 09	0	0,00	3	9,68	3	9,68	6,20
10 a 14	1	3,23	2	6,45	3	9,68	7,00
15 a 19	1	3,23	2	6,45	3	9,68	6,80
20 a 24	1	3,23	2	6,45	3	9,68	7,40
25 a 29	1	3,23	2	6,45	3	9,68	7,20
30 a 34	1	3,23	2	6,45	3	9,68	7,60
35 a 39	2	6,45	2	6,45	4	12,90	6,60
40 a 44	3	9,68	2	6,45	5	16,13	9,20
45 a 49	1	3,23	1	3,23	2	6,45	7,20
50 a 54	1	3,23	0	0,00	1	3,23	6,40
55 a 59	0	0,00	0	0,00	0	0,00	5,20
60 a 64	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3,80
65 a 69	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3,60
70 a 74	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3,40
75 a 79	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3,40
80 a 84	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1,80
85 y +	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2,20
Total	13	41,94	18	58,06	31	100,00	100,00

ALTAS POR CAMBIOS DE RESIDENCIA



Nivel de Formación							
Titulacion	ALTAS POR CAMBIOS DE RESIDENCIA				BARRIO		
	Hom	%	Muj	%	Tot	%	
Analfabetos	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2,72
Inf a grad. Escol	2	8,33	1	4,17	3	12,50	30,69
G. Escol o Equiv	2	8,33	3	12,50	5	20,83	18,81
Bachiller o Sup	8	33,33	7	29,17	15	62,50	42,82
Desconocido	0	0,00	1	4,17	1	4,17	4,95
Total	12	50,00	12	50,00	24	100,00	100,00

CIGARRALES

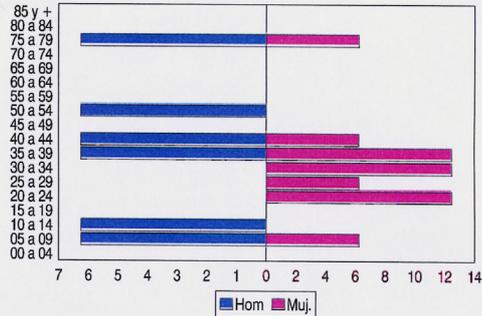


FUENTE: ALTAS POR CAMBIO DE RESIDENCIA 1/01/03 - 27/11/03

PAGINA 4

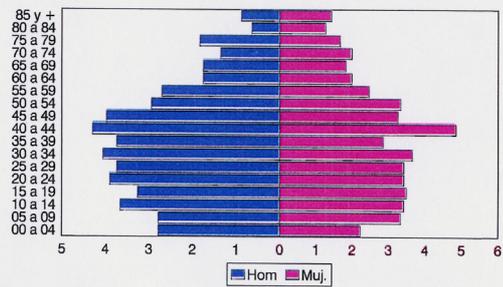
Estructura por Edad y Sexo:							
BAJAS POR CAMBIO DE RESIDENCIA:							BARRIO
EDADES	HOM	%	MUJ	%	TOT	%	%
00 a 04	0	4,00	0	3,93	0	7,93	5,00
05 a 09	1	1,60	1	2,84	2	4,44	6,20
10 a 14	1	2,10	0	2,70	1	4,80	7,00
15 a 19	0	1,77	0	2,42	0	4,19	6,80
20 a 24	0	1,98	2	4,13	2	6,11	7,40
25 a 29	0	6,00	1	8,38	1	14,38	7,20
30 a 34	0	7,62	2	7,35	2	14,96	7,60
35 a 39	1	5,86	2	5,84	3	11,70	6,60
40 a 44	1	4,00	1	5,28	2	9,28	9,20
45 a 49	0	2,39	0	3,01	0	5,40	7,20
50 a 54	1	1,26	0	1,57	1	2,83	6,40
55 a 59	0	0,97	0	0,66	0	1,63	5,20
60 a 64	0	0,47	0	0,63	0	1,10	3,80
65 a 69	0	0,96	0	0,96	0	1,92	3,60
70 a 74	0	1,27	0	1,74	0	3,01	3,40
75 a 79	1	0,47	1	2,06	2	2,53	3,40
80 a 84	0	0,49	0	1,26	0	1,74	1,80
85 y +	0	0,16	0	1,88	0	2,04	2,20
Total	6	43,37	10	56,63	16	100,00	100,00

BAJAS POR CAMBIOS DE RESIDENCIA



Nivel de Formación							
BAJAS POR CAMBIO DE RESIDENCIA:							BARRIO
Titulacion	Hom	%	Muj	%	Tot	%	%
Analfabetos	1	6,25	0	0,00	1	6,25	2,72
Inf a grad. Escol	2	12,50	3	18,75	5	31,25	30,69
G. Escol o Equiv	1	6,25	3	18,75	4	25,00	18,81
Bachiller o Sup	2	12,50	4	25,00	6	37,50	42,82
Desconocido	0	0,00	0	0,00	0	0,00	4,95
Total	6	37,50	10	62,50	16	100,00	100,00

CIGARRALES

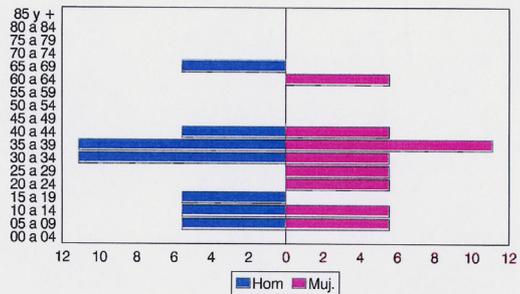


FUENTE BAJAS POR CAMBIO DE RESIDENCIA 1/01/03 - 27/11/03

PAGINA 5

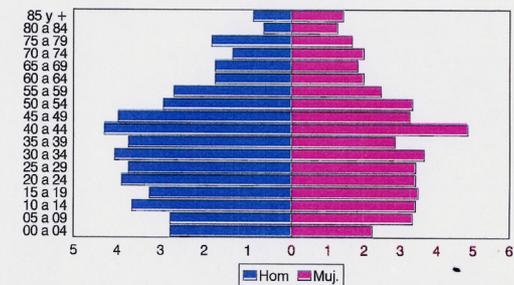
Estructura por Edad y Sexo:							
ALTAS POR CAMBIOS DE DOMICILIO							BARRIO
EDADES	HOM	%	MUJ	%	TOT	%	%
00 a 04	0	0,00	0	0,00	0	0,00	5,00
05 a 09	1	5,56	1	5,56	2	11,11	6,20
10 a 14	1	5,56	1	5,56	2	11,11	7,00
15 a 19	1	5,56	0	0,00	1	5,56	6,80
20 a 24	0	0,00	1	5,56	1	5,56	7,40
25 a 29	0	0,00	1	5,56	1	5,56	7,20
30 a 34	2	11,11	1	5,56	3	16,67	7,60
35 a 39	2	11,11	2	11,11	4	22,22	6,60
40 a 44	1	5,56	1	5,56	2	11,11	9,20
45 a 49	0	0,00	0	0,00	0	0,00	7,20
50 a 54	0	0,00	0	0,00	0	0,00	6,40
55 a 59	0	0,00	0	0,00	0	0,00	5,20
60 a 64	0	0,00	1	5,56	1	5,56	3,80
65 a 69	1	5,56	0	0,00	1	5,56	3,60
70 a 74	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3,40
75 a 79	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3,40
80 a 84	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1,80
85 y +	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2,20
Total	9	50,00	9	50,00	18	100,00	100,00

ALTAS POR CAMBIOS DE DOMICILIO



Nivel de Formación							
ALTAS POR CAMBIOS DE DOMICILIO							BARRIO
Titulacion	Hom	%	Muj	%	Tot	%	%
Analfabetos	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2,72
Inf a grad. Escol	2	14,29	2	14,29	4	28,57	30,69
G. Escol o Equiv	1	7,14	2	14,29	3	21,43	18,81
Bachiller o Sup	4	28,57	3	21,43	7	50,00	42,82
Desconocido	0	0,00	0	0,00	0	0,00	4,95
Total	7	50,00	7	50,00	14	100,00	100,00

CIGARRALES



FUENTE: ALTAS CAMBIO DOMICILIO 1/01/03-27/11/03

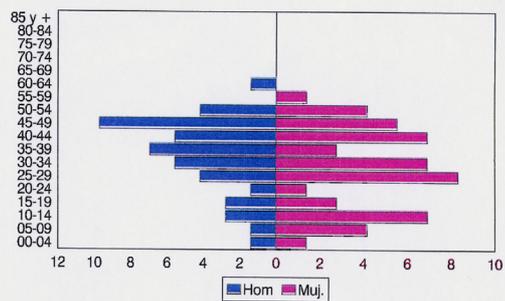
PAGINA 6

Estructura por Edad y Sexo:							
INMIGRANTES EXTRANJEROS							BARRIO
EDADES	HOM	%	MUJ	%	TOT	%	%
00 a 04	0	0,00	0	0,00	0	0,00	5,00
05 a 09	0	0,00	1	3,70	1	3,70	6,20
10 a 14	1	3,70	2	7,41	3	11,11	7,00
15 a 19	1	3,70	1	3,70	2	7,41	6,80
20 a 24	0	0,00	0	0,00	0	0,00	7,40
25 a 29	1	3,70	2	7,41	3	11,11	7,20
30 a 34	2	7,41	2	7,41	4	14,81	7,60
35 a 39	2	7,41	1	3,70	3	11,11	6,60
40 a 44	2	7,41	2	7,41	4	14,81	9,20
45 a 49	3	11,11	2	7,41	5	18,52	7,20
50 a 54	1	3,70	1	3,70	2	7,41	6,40
55 a 59	0	0,00	0	0,00	0	0,00	5,20
60 a 64	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3,80
65 a 69	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3,60
70 a 74	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3,40
75 a 79	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3,40
80 a 84	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1,80
85 y +	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2,20
Total	13	48,15	14	51,85	27	100,00	100,00

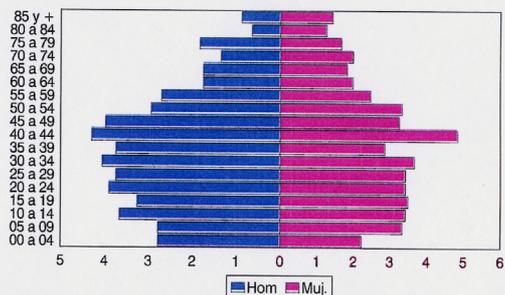
Nivel de Formación:							
INMIGRANTES EXTRANJEROS							BARRIO
Titulacion	Hom	%	Muj	%	Tot	%	%
Analfabetos	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2,72
Inf a grad. Escol	2	8,33	2	8,33	4	16,67	30,69
G. Escol o Equiv	4	16,67	2	8,33	6	25,00	18,81
Bachiller o Sup	5	20,83	4	16,67	9	37,50	42,82
Desconocido	2	8,33	3	12,50	5	20,83	4,96
Total	13	54,17	11	45,83	24	100,00	100,00

FUENTE : PADRÓN CONTINUO 27/11/03

INMIGRANTES EXTRANJEROS



CIGARRALES



PAGINA 7

ANEXO 3.
ESTUDIO HISTORICO DE LOS CIGARRALES

SE INCLUYE EN DOCUMENTO APARTE

ANEXO 4.
ESTUDIO DEL MEDIO FISICO Y CONTROL AMBIENTAL DE LOS CIGARRALES
SE INCLUYE EN DOCUMENTO APARTE

**ANEXO 5.
INFORMES DE LAS ALEGACIONES**

PLAN ESPECIAL DE CIGARRALES

01

DATOS DEL ALEGANTE	
NOMBRE / RAZON SOCIAL	DELEGACIÓN PROVINCIAL CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA
DOMICILIO	CALLE MARQUE SDE MEDIGORRIA 4
MUNICIPIO / PROVINCIA	45071 TOLEDO

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN
<p>Alega en relación con sus competencias en materia de vías pecuarias fundamentalmente. En tal sentido advierte sobre la existencia de la vía pecuaria correspondiente con el Cordel de San Martín, para lo que acompaña un plano del deslinde del mismo.</p>

INFORME DE LA ALEGACION
<p>En el PE Cigarrales figura un plano en el que se definen las vías pecuarias, según la información que en tal momento se disponía, en el que se recoge el citado Cordel dentro del ámbito del citado PE. El deslinde efectuado por la Consejería es muy reciente (septiembre de 2005) por lo que no se ha podido contar con el mismo hasta el momento actual, debiendo corregirse levemente con respecto al PE en los ámbitos del mismo.</p> <p>Se indica que el deslinde de la citada vía afecta a zonas exteriores del PE, tales como el Cerro de los Palos y las unidades consolidadas del PGMOU86</p>

DATOS DEL ALEGANTE

NOMBRE / RAZON SOCIAL	JUAN IGNACIO DE MESA RUIZ EN REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS 120 EL CIGARRAL
DOMICILIO	CIGARRAL ALTO DE POZUELA 6
MUNICIPIO / PROVINCIA	45004 TOLEDO

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Solicita que el PE incluya en su ámbito las unidades consolidadas.

Solicita para que el uso sea residencial y se permitan, con carácter excepcionalidad, únicamente los hoteles rurales. Solicita asimismo que se efectúen sanciones sobre instalaciones terciarias implantadas.

Solicita que se supriman los grados de la ordenanza, y propone una parcela mínima de 10.000 o 12.000 m².

Solicita sobre la urgencia de dotar a la unidad de una red de alcantarillado.

De igual forma se solicita que se amplíen los planos de la red de agua de forma que incluyan las elevaciones de agua existentes.

Solicita que se analice la movilidad en la zona y en su entorno, e indica que se permita el empleo de hormigón en las vías con pendientes superiores al 5%.

Solicita redes de servicios de telecomunicaciones, gas y electricidad y que se incluya una zanja única.

Incluye una serie de aspectos sobre la normativa específica relativa a cerramientos, retranqueos y frentes de fachada, usos auxiliares y dotacionales, ocupación y edificabilidad, especies vegetales.

INFORME DE LA ALEGACIÓN

1. Se indica que el PE únicamente actúa sobre el ámbito establecido en el PGMOU86 como unidad 1E denominada Cigarrales. Las denominadas unidades consolidadas son unidades exteriores al ámbito de los Cigarrales y como tales no pueden ser objeto del presente PE, ya que las regula otra ordenanza dentro del suelo urbano consolidado. En este sentido la modificación del ámbito de los Cigarrales es cuestión de un Plan de Ordenación Municipal (POM) y no se puede acometer desde el presente PE.

2. Con respecto al régimen de usos el PE apuesta claramente por el uso residencial unifamiliar, y únicamente permite los usos existentes y los usos hoteleros. No obstante estos usos cuentan con unos coeficientes correctores que gravan dichas actividades, y el PE les exige unas condiciones de implantación mucho más severas que los residenciales (dotación aparcamientos, depuración, medidas medioambientales...).

3. Los grados previstos en el PE son consecuencia de la evolución histórica de los terrenos y de la génesis de las urbanizaciones creadas en los años setenta y ochenta. De la lectura de los estudios histórico y ambiental se deduce con claridad cómo han ido dividiéndose los cigarrales en función de las condiciones naturales y de su situación, tal y como refleja el estudio de medio físico. Por tal motivo la existencia de distintas parcelas mínimas obedece a tal aspecto y a seguir las directrices y consideraciones que se han seguido con el PGMOU86.

Reducir en las zonas de grado 1º y 2º, la parcela a 10.000 m² supondría la segregación masiva de casi todas las fincas. Aumentarla a dicha superficie en la zona 3º supondría dejar fuera de ordenación a casi todos los terrenos actualmente permitidos.

3. Con respecto a que el documento debe reseñar plazos y compromisos se indica que el PE, al igual que el PECHT vigente es un documento de redacción municipal y que carece de carácter de programación urbanizadora, por lo que no es necesario tal aspecto. No obstante en el propio documento si se han establecido la evaluación económica correspondiente de todas las actuaciones.

Evidentemente la puesta en marcha de cualquier PE debe exigir una voluntad política de las distintas administraciones y de la propia actividad privada para la realización de todas las acciones de urbanización que se han propuesto.

En el presente PE se evidencia la problemática que existe en esta unidad urbanística en la que no ha existido ninguna equidistribución, que haya repartido los beneficios y las cargas de la acción urbanística, máxime cuando se ha producido una segregación reiterada de las primitivas tierras, sin control alguno.

Parece lógico, en este aspecto, distinguir entre la zona de los cigarrales tradicionales y los que se han producido a través de un proceso de parcelación, dentro de una encubierta urbanización privada, que no ha cumplido con la citada equidistribución. Estas últimas, que ni siquiera han sido capaces de realizar la urbanización de las redes de servicio mínimas, ni han entregado las cesiones dotacionales ni las correspondientes plusvalías por la acción urbanizadora, ya que sus divisiones se han producido amparadas dentro de las determinaciones del suelo rústico, no pueden ahora exigir a la colectividad, representada en el propio Ayuntamiento, a que corra con todos los gastos de una mala acción anterior. Esta consideración merece una reflexión con el fin de poder establecer un método de gestión económica en el que no todo el costo se reparta entre los beneficiarios fundamentalmente.

4. Se considera que se debe ampliar el plano 07 de la red de agua con las redes de riego existentes, si bien se indica que uno de los depósitos está ubicado en la vía pecuaria 5. Con respecto a la movilidad se indica que es conveniente encargar un estudio específico de este aspecto y que el PE analice y recoja en su caso.

Se indica que el PE ha establecido dos acabados muy diferentes, ya que las condiciones de los caminos son muy distintas en función de su situación. Evidentemente el tipo de acabado debe estar en función del tipo de vía (pendiente y características morfológicas entre otros), entendiéndose que el acabado en hormigón impreso se puede aceptar en casos aislados

Dentro de las acciones de urbanización el PE establece diversas actuaciones en el viario, entre ellas una rotonda en el acceso de los Cigarrales y otro de mejora de la red de caminos.

6. El PE establece que todas las redes deben ser subterráneas. La existencia de una canalización de gas no es competencia municipal, con independencia de la conveniencia

7. Se considera que se debe modificar el texto relativo a los toldos (artículo 5.2.3), así como de los artículos 5.4.6 y 5.4.7.

Respecto a los retranqueos se debe mantener el de la ordenanza ya que asegura una situación que se ha contrastado adecuada durante más de cuarenta años, sin que hayan existido problemas al respecto. No obstante se considera que se puede reconsiderar este retranqueo para las construcciones auxiliares.

La existencia en cualquier terreno de una vivienda para el cigarralero supone de hecho contar con dos viviendas, lo que altera la condición de la tipología de vivienda unifamiliar que se quiere para esta zona. Tal vivienda únicamente se podría dar en situaciones muy concretas de superficie elevada que justifique la presencia de tal figura desde un punto de vista tradicional como era el cuidado del campo y de los árboles frutales de la zona.

En la ordenanza 4 del uso dotacional se debe mantener los usos previstos con el fin de no limitar las soluciones que el Ayuntamiento pueda prever en un futuro.

Con respecto a las especies vegetales se considera que se deben analizar por el consultor del estudio de medio físico, con el fin de poder incluir las propuestas.

DATOS DEL ALEGANTE

NOMBRE / RAZON SOCIAL	RICARDO SÁNCHEZ CANDELAS
DOMICILIO	CALLE ECUADOR 7
MUNICIPIO / PROVINCIA	45004 TOLEDO

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Efectúa seis alegaciones. La primera en el sentido de prohibir la circulación rodada a los no propietarios de la zona.

La segunda considera necesaria una franja entre los cigarrales y la zona cercana de la Sisle.

En tercer lugar solicita que el PE resuelva la inexistencia de la red de saneamiento.

En cuarto lugar indica que en una propuesta de parcelación existía un embalse en la zona de la Pozuela, que debería reconsiderarse. Solicita que exista una reserva para el riego de los jardines particulares los cigarrales.

En quinto solicita que el Ayuntamiento costee parte de la inversión de una de red riego, con agua del río Tajo, para el mantenimiento de los jardines de la zona, en base a que considera que son imprescindibles para la ciudad.

En sexto y último lugar, se solicita que el ayuntamiento no reconozca la denominación de cigarral a otras zonas existentes en las cercanías y en otros municipios.

INFORME DE LA ALEGACIÓN

1. Se considera conveniente que por los caminos y sendas no circulen vehículos deportivos, con independencia de la titularidad del mismo.

2. En segundo lugar se indica que el PGMOU86 no establecía ninguna franja entre las dos unidades de los Cigarrales y la Sisle, lo que supondría una modificación del citado plan. Se indica, no obstante, que la densidad en ambas zonas es la misma ya que las cesiones de la Sisle se han concretado para obtener una amplia zona de titularidad pública como espacio natural, con los beneficios ambientales que se pueden conseguir en la misma.

3. En los Cigarrales no existe red de saneamiento debido a que se ha ido urbanizando sin que por los promotores de la zona se hayan realizado las correspondientes redes de servicio, aspecto que se produce en cualquier sector o unidad en el resto de la ciudad. El PE, por si solo, no puede resolver tal aspecto son únicamente prever la actuación urbanizadora correspondiente, si bien el problema radica en quién costea dichas redes. Si se operara igual que en el resto de las zonas de la ciudad deberían ser los propietarios de la zona los que soportaran tales aspectos, de ahí a que en el PE únicamente se establezca tal obligatoriedad a partir de la entrada en vigor del mismo. Hay que recordar que la zona de cigarrales a pesar de ser suelo urbano carece de la condición de solar en múltiples zonas.

4. Con respecto al planeamiento de la zona de la Pozuela se indica que es inexistente y que no se puede hablar como tal de un simple documento informativo que debió existir por los promotores de la segregación efectuada, y que en ningún momento correspondía con planeamiento alguno.

De igual forma es totalmente inviable que se realice una red de abastecimiento de agua de riego en espacio público (como la reserva del embalse que se solicita) para suministro a las propiedades particulares de la zona.

5. La solución que se propone en la cuarta alegación es totalmente inviable puesto que el ayuntamiento no puede costear una obra para el suministro de agua a los jardines particulares de la zona.

6. La citada alegación acrece de aspectos urbanísticos que deban ser informados.

PLAN ESPECIAL DE CIGARRALES		04
DATOS DEL ALEGANTE		
NOMBRE / RAZON SOCIAL	MARIA DEL VALLE GOMEZ GOMEZ	
DOMICILIO	URBANIZACIÓN LA POZUELA 35.A	
MUNICIPIO / PROVINCIA	45004 TOLEDO	

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN
<p>Solicita que los sótanos no entren dentro de la superficie ocupada que establece la ordenanza.</p> <p>Solicita que se permita el empleo del hormigón impreso en sustitución del adoquín, y que el acabado en arena no se produzca con pendientes superiores al 5%.</p> <p>Indica que la exigencia de utilizar agua reciclada se produzca en parcelas mayores de 7.500 m² en lugar de los 10.000 m² que recoge el PE.</p> <p>Solicita que se aumente el punto 3.7.1 de forma que se comprometa el Ayuntamiento a llevar todos los servicios de telefonía y telecomunicaciones.</p> <p>Solicita asimismo que no se prohíba la colocación de toldos.</p> <p>Reseña que se aumente la edificabilidad de 0,01 m²/m² establecida en la ordenanza, y que se aumente la ocupación al 15%.</p> <p>Solicita que se permitan las edificaciones auxiliares en todas las parcelas.</p> <p>Solicita sobre la urgencia de dotar a la unidad de una red de alcantarillado. De igual forma se solicita que se establezcan plazos para la ejecución de los viales, y para la colocación de bocas de incendio.</p> <p>Solicita que se indiquen los plazos y las dotaciones presupuestarias de las distintas actuaciones a realizar, y que se proteja la denominación del término cigarral.</p>
INFORME DE LA ALEGACIÓN
<ol style="list-style-type: none"> 1. En la ordenanza se ha considerado conveniente poder controlar la ocupación de las plantas bajo rasante, con el fin de poder limitar las terrazas y bancadas que se regulan asimismo en la ordenanza, siguiendo el criterio similar que se establece en el PECHT. 2. En segundo lugar se indica que el PE ha establecido dos acabados muy diferentes, ya que las condiciones de los caminos son muy distintas en función de su situación. Evidentemente el tipo de acabado debe estar en función del tipo de vía (pendiente y características morfológicas entre otros), entendiendo que el acabado en hormigón impreso se puede aceptar en casos aislados. 3. Parecería lógico reducir hasta 7.500 m² la superficie para que se obligue a emplear agua reciclada, ya que tal superficie es la correspondiente a la parcela mínima. No obstante se advierte que tal aspecto supone la obligatoriedad de tal medida para el 90% de la superficie de los cigarrales, lo que implica un sobre costo de implantación elevado. 4. Es aconsejable que se pueda aumentar los servicios de telecomunicaciones, no obstante tal aspecto no le compete al Ayuntamiento directamente. 5. Se considera oportuno modificar el punto 5.2.3 de forma que se permita la colocación de toldos siempre que no rompan la estética del edificio. 6. En la ordenanza se ha advertido que existe un error en la edificabilidad puesto que debe ser de 0,10 m²/m², en lugar de la reseñada en aquella. En cuanto a aumentar la ocupación al 15% se indica que se debe limitarla al 10% que establece el PGMOU86 ya que no es lógico que la ocupación sea superior a la posible edificabilidad máxima. 7. El PE permite edificaciones auxiliares en las parcelas mayores de 20.000 m² con el fin de mantener la antigua vivienda del cigarralero. Lógicamente esta característica sería inadecuada en parcelas de menores dimensiones. Únicamente se considera que se puede aceptar, al igual que en otras urbanizaciones, la posibilidad de edificaciones auxiliares de una planta destinadas a garajes y trasteros exclusivamente.

8. Dentro de las actuaciones del PE la ejecución de una red de evacuación de aguas sucias es la más importante, aspecto que se recoge en el documento, si bien no se indica la gestión del mismo desde el punto de vista económico.

No obstante se propone que en el PE se marquen los plazos de ejecución de estas actuaciones con el fin de poder prever la gestión de la misma. Evidentemente la gestión debería ser por obra pública ordinaria ejecutada por el Ayuntamiento, si bien la financiación debería partir de los titulares de los derechos en la presente zona.

9. Con respecto a las actuaciones del viario y la colocación de las bocas de incendio, se puede actuar de igual forma que se ha indicado en el punto anterior. Para ello se propone que en el documento del PE se establezcan distintas unidades de actuación en las que se reseñen con mayor precisión las OPO que se deban acometer.

10. Con respecto a la protección del termino cigarral se indica que tal cuestión no corresponde con un aspecto urbanístico.

11. Con respecto a que el documento debe reseñar plazos y dotación presupuestario se indica que el PE, al igual que el PECHT vigente es un documento de redacción municipal y que carece de carácter de programación urbanizadora, por lo que no es necesario tal aspecto. No obstante en el propio documento si se han establecido la evaluación económica correspondiente de todas las actuaciones.

Evidentemente la puesta en marcha de cualquier PE debe exigir una voluntad política de las distintas administraciones y de la propia actividad privada para la realización de todas las acciones de urbanización que se han propuesto.

En el presente PE se evidencia la problemática que existe en esta unidad urbanística en la que no ha existido ninguna equidistribución, que haya repartido los beneficios y las cargas de la acción urbanística, máxime cuando se ha producido una segregación reiterada de las primitivas tierras, sin control alguno. Parece lógico, en este aspecto, distinguir entre la zona de los cigarrales tradicionales y los que se han producido a través de un proceso de parcelación, dentro de una encubierta urbanización privada, que no ha cumplido con la citada equidistribución. Estas últimas, que ni siquiera han sido capaces de realizar la urbanización de las redes de servicio mínimas, ni han entregado las cesiones dotacionales ni las correspondientes plusvalías por la acción urbanizadora, ya que sus divisiones se han producido amparadas dentro de las determinaciones del suelo rústico, no pueden ahora exigir a la colectividad, representada en el propio Ayuntamiento, a que corra con todos los gastos de una mala acción anterior. Esta consideración merece una reflexión con el fin de poder establecer un método de gestión económica en el que no todo el costo se reparta entre los beneficiarios fundamentalmente.

DATOS DEL ALEGANTE

NOMBRE / RAZON SOCIAL	JUAN JOSE MARTÍN DE LA PUERTA VALENCIA / ANA BEATRIZ MUÑIZ PEÑA
DOMICILIO	URBANIZACIÓN LA POZUELA 37
MUNICIPIO / PROVINCIA	45004 TOLEDO

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Alega en contra de las unidades consolidadas por los problemas de circulación y pendiente existentes. Solicita para que el uso sea residencial y se permitan, con carácter excepcionalidad, únicamente los hoteles rurales.

Indica que el PE debe contemplar un compromiso de realización de redes de saneamiento.

Solicita que se dote a la unidad de una red de riego.

Solicita la mejora de la salida de la carretera de la Pozuela.

Solicita que el PE establezca nuevas líneas y redes y que vayan por espacios públicos, así como la necesidad de bocas de incendios.

Alega con respecto a la situación de los contenedores de basura.

Alega en el sentido de que se arreglen los caminos y que estos no sena de adoquín por el elevado coste. Solicita que lleven los servicios de telefonía y telecomunicaciones.

Por último indica que las especies vegetales sean recomendables y no tengan carácter preceptivo.

INFORME DE LA ALEGACIÓN

1. Se indica que el PE únicamente actúa sobre el ámbito establecido en el PGMOU86 como unidad 1E denominada Cigarrales. Las denominadas unidades consolidadas son unidades exteriores al ámbito de los Cigarrales y como tales no pueden ser objeto del presente PE, ya que las regula otra ordenanza dentro del suelo urbano consolidado. En este sentido la modificación del ámbito de los Cigarrales es cuestión de un Plan de Ordenación Municipal (POM) y no se puede acometer desde el presente PE.

2. Con respecto al régimen de usos el PE apuesta claramente por el uso residencial unifamiliar, y únicamente permite los usos existentes y los usos hoteleros. No obstante estos usos cuentan con unos coeficientes correctores que gravan dichas actividades, y el PE les exige unas condiciones de implantación mucho más severas que los residenciales (dotación aparcamientos, depuración, medidas medioambientales...).

3. Con respecto a que el documento debe reseñar plazos y dotación presupuestario se indica que el PE, al igual que el PECHT vigente es un documento de redacción municipal y que carece de carácter de programación urbanizadora, por lo que no es necesario tal aspecto. No obstante en el propio documento si se han establecido la evaluación económica correspondiente de todas las actuaciones.

Evidentemente la puesta en marcha de cualquier PE debe exigir una voluntad política de las distintas administraciones y de la propia actividad privada para la realización de todas las acciones de urbanización que se han propuesto.

En el presente PE se evidencia la problemática que existe en esta unidad urbanística en la que no ha existido ninguna equidistribución, que haya repartido los beneficios y las cargas de la acción urbanística, máxime cuando se ha producido una segregación reiterada de las primitivas tierras, sin control alguno. Parece lógico, en este aspecto, distinguir entre la zona de los cigarrales tradicionales y los que se han producido a través de un proceso de parcelación, dentro de una encubierta urbanización privada, que no ha cumplido con la citada equidistribución.

Estas últimas, que ni siquiera han sido capaces de realizar la urbanización de las redes de servicio mínimas, ni han entregado las cesiones dotacionales ni las correspondientes plusvalías por la acción urbanizadora, ya que sus divisiones se han producido amparadas dentro de las determinaciones del suelo rústico, no pueden ahora exigir a la colectividad, representada en el propio Ayuntamiento, a que corra con todos los gastos de una mala acción anterior.

Esta consideración merece una reflexión con el fin de poder establecer un método de gestión económica en el que no todo el costo se reparta entre los beneficiarios fundamentalmente

4. En el PE se indica la necesidad de establecer que el riego se obtenga de una red alternativa, distinta a la del agua potable para parcelas de mayor superficie

5. En el PE se prevé una acción de urbanización en la salida de la carretera de la Pozuela a través de la ejecución de una rotonda, tal y como queda recogido en la memoria del documento.

6. De igual forma el PE recoge que las nuevas redes deben ir por suelo público y deben ser subterráneas. En el documento también se recoge la ejecución de las bocas de incendio de acuerdo con la normativa vigente.

7. En el PE se establece las indicaciones sobre la ubicación de los contenedores de basura.

8. En la memoria y en el plano de acciones de urbanización del PE se recoge la necesidad de actuaciones en la red de caminos. Con respecto al acabado de estos, se indica que el PE ha establecido dos acabados muy diferentes, ya que las condiciones de los caminos son muy distintas en función de su situación. Evidentemente el tipo de acabado debe estar en función del tipo de vía (pendiente y características morfológicas entre otros), entendiendo que el acabado en hormigón impreso se puede aceptar en casos aislados.

9. Es aconsejable que se pueda aumentar los servicios de telecomunicaciones, no obstante tal aspecto no le compete al Ayuntamiento directamente

10. Las especies que se citan en el documento son consecuencia del estudio ambiental redactado con el PE, y se han basado en el estudio de las características del terreno, al considerarse las más adecuadas desde el punto de vista ambiental y paisajístico.

DATOS DEL ALEGANTE

NOMBRE / RAZON SOCIAL	EULOGIO PINAZO CASTAÑO
DOMICILIO	AVDA GENERAL VILLALBA 5 BIS
MUNICIPIO / PROVINCIA	45004 TOLEDO

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Solicita que se mantenga el carácter privado de las cales de la urbanización cigarral Alto, ya que en el catastro figuran así.

INFORME DE LA ALEGACIÓN

Uno de los primeros fines del PE debe ser aclarar las disfunciones que se han observado en el ámbito del mismo, y entre ellas figura la diferenciar el espacio público y el privado. Este aspecto se ha recogido en uno de los planos del documento.

En este sentido se ha podido comprobar la existencia de varias parcelas que no están catastradas, así como la existencia de calles que no aparecen a nombre del Ayuntamiento. De igual forma en el ayuntamiento no consta la existencia de ninguna entidad urbanística colaboradora o de conservación, que ampare los derechos que se reseñan por el alegante, con independencia de la situación registral o catastral del la vía.

En el presente PE se evidencia la problemática que existe en toda la zona sur de los Cigarrales (y que afecta básicamente a los cigarrales no tradicionales) en la que no ha existido ninguna equidistribución, que haya repartido los beneficios y las cargas de la acción urbanística, y en la que no se han seguido los mínimos procesos de cesión de suelo habituales, al existir un proceso de segregación, dentro de una encubierta urbanización privada, en la que no se ha cumplido con las garantías necesarias para llevar a buen término una actuación urbanizadora.

Por este motivo el PE debe recoger la situación urbanística y real, de forma que el viario que dé servicio a parcelas que estén segregadas debe ser de titularidad pública, tal y como establece la legislación vigente. Por este motivo únicamente podría darse la situación hipotética de un vial privado, siempre que estuviera dentro de una comunidad horizontal tumbada, aspecto que no se ha encontrado en el ámbito de los Cigarrales.

Lógicamente el PE deberá regularizar las situaciones de parcelación que se han ejecutado de una manera desafortunada y que motivan problemas de gestión y mantenimiento, poniendo al día la situación real existente acorde con la legislación urbanística vigente.

Sobre esta alegación se considera conveniente la emisión de un informe jurídico que aclare la situación del viario al que se refiere el alegante y establezca el procedimiento de regularización de las urbanizaciones realizadas.

DATOS DEL ALEGANTE

NOMBRE / RAZON SOCIAL	AGUSTÍN CONDE BAJEN
DOMICILIO	CALLE PARIS 6
MUNICIPIO / PROVINCIA	45004 TOLEDO

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Solicita que se incorpore la parcelación del polígono 07220, al no reflejase la situación actual.
Solicita asimismo que el polígono citado se incluya dentro del grado 3º de la ordenanza de aplicación.
Reseña que se aumente la edificabilidad de 0,01 m²/m² establecida en la ordenanza a 0,10 m²/m².
Solicita que se permitan las edificaciones auxiliares en todas las parcelas.

INFORME DE LA ALEGACIÓN

1. En el PE se ha intentado recoger la parcelación conocida en función de los datos municipales ya que existen segregaciones en las que se ha constatado que no se han catastrado. Por tal motivo peden existir errores en el documento gráfico que se pueden corregir de acuerdo con la alegación presentada.
2. La adscripción a los distintos grados se ha establecido en el PE en función de las consideraciones históricas y sobre todo ambientales de los trabajos previos redactados al respecto, y operan fundamentalmente para conocer la superficie de la parcela mínima, y parte de los usos compatibles. En este sentido parece evidente, que a pesar de existir una segregación en el polígono que ha permitido su división actual, la zona se encuentra dentro del primer arco de los cigarrales tradicionales. Esta zona nada tiene que ver con las situadas al sur y que corresponden con la Pozuela, La Cerca, Cigarral alto, etc, y que carecen del carácter tradicional, tal y como se deduce de la lectura del estudio histórico.
3. En la ordenanza se ha advertido que existe un error en la edificabilidad puesto que debe ser de 0,10 m²/m², en lugar de la reseñada en aquella.
4. El PE permite edificaciones auxiliares en las parcelas mayores de 20.000 m² con el fin de mantener la antigua vivienda del cigarralero. Lógicamente esta característica sería inadecuada en parcelas de menores dimensiones. Únicamente se considera que se puede aceptar, al igual que en otras urbanizaciones, la posibilidad de edificaciones auxiliares de una planta destinadas a garajes y trasteros exclusivamente.

PLAN ESPECIAL DE CIGARRALES		08
DATOS DEL ALEGANTE		
NOMBRE / RAZON SOCIAL	FRANCISCO JAVIER ALONSO COGOLLUDO EN CALIDAD DE PRESIDENTE DEL CLUB DE TENIS	
DOMICILIO	CARRETERA DE NAVALPINO 4,200	
MUNICIPIO / PROVINCIA	45004 TOLEDO	

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Solicita que el PE aproveche para mejorar el ámbito de los Cigarrales de Toledo, propone que se incluya la unidad 1F (Mirabel La Cerca).

Solicita que se indiquen los plazos y las dotaciones presupuestarias de las distintas actuaciones a realizar.

Alega sobre el trazado del viario en la zona de la Ermita de San Jerónimo y Callejón de la Bastida.

Indica que no existe plano de energía eléctrica ni de telefonía y que se complete la red de saneamiento.

Alega con el fin de aumentar la altura de los muros que el PE establece en 1,20 metros.

Reseña que debe existir un error en la edificabilidad de 0,01 m²/m² establecida en la ordenanza a 0,10 m²/m²

Indica que es muy restrictivo la limitación sobre las edificaciones auxiliares en las parcelas por encima de 5000 m².

Solicita que las parcelas colindantes con la CM-401 se incluyan dentro del grado 3º de la ordenanza de aplicación.

INFORME DE LA ALEGACIÓN

1. Se indica que el PE únicamente actúa sobre el ámbito establecido en el PGMOU86 como unidad 1E denominada Cigarrales.

La unidad 1F (Mirabel-La Cerca) corresponde con un suelo rústico (en parte está protegido en el PGMOU86), por lo que es inviable ordenarlo urbanísticamente desde el presente PE de Cigarrales

En este sentido la modificación del ámbito de los Cigarrales es cuestión de un Plan de Ordenación Municipal (POM) y no se puede acometer desde el presente PE.

2. Con respecto a que el documento debe reseñar plazos y dotación presupuestario se indica que el PE, al igual que el PECHT vigente es un documento de redacción municipal y que carece de carácter de programación urbanizadora, por lo que no es necesario tal aspecto. No obstante en el propio documento si se han establecido la evaluación económica correspondiente de todas las actuaciones.

Evidentemente la puesta en marcha de cualquier PE debe exigir una voluntad política de las distintas administraciones y de la propia actividad privada para la realización de todas las acciones de urbanización que se han propuesto.

En el presente PE se evidencia la problemática que existe en esta unidad urbanística en la que no ha existido ninguna equidistribución, que haya repartido los beneficios y las cargas de la acción urbanística, máxime cuando se ha producido una segregación reiterada de las primitivas tierras, sin control alguno.

Esta consideración merece una reflexión con el fin de poder establecer un método de gestión económica en el que no todo el costo se reparta entre los beneficiarios fundamentalmente

3. Uno de los primeros fines del PE debe ser aclarar las disfunciones que se han observado en el ámbito del mismo, y entre ellas figura la diferenciar el espacio público y el privado. Este aspecto se ha recogido en uno de los planos del documento, si bien se repasaran los viales reseñados por el alegante

4. El PE se debe completar lógicamente con los planos de las redes de energía eléctrica y de telefonía. De igual forma, y en el sentido del alegante, se debe completar el plano de la red de saneamiento con el trazado de la misma.

5. La altura que figura en los muros en el PE que establece en 1,20 metros, es consecuencia de las recomendaciones marcadas en el PECHT, que se han trasladado en este sentido

6. En la ordenanza se ha advertido que existe un error en la edificabilidad puesto que debe ser de 0,10 m²/m², en lugar de la reseñada en aquella.

7. El PE permite edificaciones auxiliares en las parcelas mayores de 20.000 m² con el fin de mantener la antigua vivienda del cigarralero. Lógicamente esta característica sería inadecuada en parcelas de menores dimensiones. Únicamente se considera que se puede aceptar, al igual que en otras urbanizaciones, la posibilidad de edificaciones auxiliares de una planta destinadas a garajes y trasteros exclusivamente, y que esto se pueda producir en parcelas mayores de 5.000 m² como indica el alegante.

8. La adscripción a los distintos grados se ha establecido en el PE en función de las consideraciones históricas y sobre todo ambientales de los trabajos previos redactados al respecto, y operan fundamentalmente para conocer la superficie de la parcela mínima, y parte de los usos compatibles. En este sentido parece evidente, que a pesar de existir una segregación en el polígono que ha permitido su división actual, la zona se encuentra dentro del primer arco de los cigarrales tradicionales. Esta zona nada tiene que ver con las situadas al sur y que corresponden con la Pozuela, La Cerca, Cigarral alto, etc, y que carecen del carácter tradicional, tal y como se deduce de la lectura del estudio histórico.

PLAN ESPECIAL DE CIGARRALES		09
DATOS DEL ALEGANTE		
NOMBRE / RAZON SOCIAL	ANTONIO SÁNCHEZ-HORNEROS GOMEZ / EMILIO SÁNCHEZ HORNEROS VIVER-SANCHEZ EN REPRESENTACIÓN DE TALLER DE ARQUITECTURA SÁNCHEZ-HORNEROS S.L.	
DOMICILIO	CALLE COVARRUBIAS 18	
MUNICIPIO / PROVINCIA	45004 TOLEDO	

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN
<p>Solicita que el PE aproveche para mejorar el ámbito de los Cigarrales de Toledo, propone que se incluya la unidad 1F (Mirabel La Cerca).</p> <p>Solicita que se indiquen los plazos y las dotaciones presupuestarias de las distintas actuaciones a realizar.</p> <p>Alega sobre el trazado del viario en la zona de la Ermita de San Jerónimo y Callejón de la Bastida, y que se proponga la actuación en el talud de la citada Ermita.</p> <p>Indica que no existe plano de energía eléctrica ni de telefonía y que se complete la red de saneamiento.</p> <p>Alega sobre al solución de los cerramientos de parcelas, en el sentido de establecer normas sobre las coloraciones de los muros, y que se incorpore el hormigón coloreado.</p> <p>Alega con el fin de aumentar la altura de los muros que el PE establece en 1,20 metros.</p> <p>Reseña que debe existir un error en la edificabilidad de 0,01 m²/m² establecida en la ordenanza a 0,10 m²/m²</p> <p>Indica que es muy restrictivo la limitación sobre las edificaciones auxiliares en las parcelas por encima de 5000 m².</p>

INFORME DE LA ALEGACIÓN
<p>1. Se indica que el PE únicamente actúa sobre el ámbito establecido en el PGMOU86 como unidad 1E denominada Cigarrales.</p> <p>La unidad 1F (Mirabel-La Cerca) corresponde con un suelo rústico (en parte está protegido en el PGMOU86), por lo que es inviable ordenarlo urbanísticamente desde el presente PE de Cigarrales</p> <p>En este sentido la modificación del ámbito de los Cigarrales es cuestión de un Plan de Ordenación Municipal (POM) y no se puede acometer desde el presente PE.</p> <p>2. Con respecto a que el documento debe reseñar plazos y dotación presupuestario se indica que el PE, al igual que el PECHT vigente es un documento de redacción municipal y que carece de carácter de programación urbanizadora, por lo que no es necesario tal aspecto. No obstante en el propio documento si se han establecido la evaluación económica correspondiente de todas las actuaciones.</p> <p>Evidentemente la puesta en marcha de cualquier PE debe exigir una voluntad política de las distintas administraciones y de la propia actividad privada para la realización de todas las acciones de urbanización que se han propuesto.</p> <p>En el presente PE se evidencia la problemática que existe en esta unidad urbanística en la que no ha existido ninguna equidistribución, que haya repartido los beneficios y las cargas de la acción urbanística, máxime cuando se ha producido una segregación reiterada de las primitivas tierras, sin control alguno.</p> <p>Esta consideración merece una reflexión con el fin de poder establecer un método de gestión económica en el que no todo el costo se reparta entre los beneficiarios fundamentalmente.</p> <p>3. Uno de los primeros fines del PE debe ser aclarar las disfunciones que se han observado en el ámbito del mismo, y entre ellas figura la diferenciar el espacio público y el privado. Este aspecto se ha recogido en uno de los planos del documento, si bien se repasaran los viales reseñados por el alegante. Al mismo tiempo parece oportuno analizar en mayor profundidad la actuación en el entorno de la Ermita de San Jerónimo.</p>

<p>4. Uno de los primeros fines del PE debe ser aclarar las disfunciones que se han observado en el ámbito del mismo, y entre ellas figura la diferenciar el espacio público y el privado. Este aspecto se ha recogido en uno de</p>
--

los planos del documento, si bien se repasaran los viales reseñados por el alegante. Al mismo tiempo parece oportuno analizar en mayor profundidad la actuación en el entorno de la Ermita de San Jerónimo.

5. El PE se debe completar lógicamente con los planos de las redes de energía eléctrica y de telefonía. De igual forma, y en el sentido del alegante, se debe completar el plano de la red de saneamiento con el trazado de la misma

6. Se considera conveniente aclarar las determinaciones sobre los cerramientos de las parcelas incorporando normas sobre las coloraciones de los muros, y permitir el empleo del hormigón coloreado en las zonas de grado 2º y 3º.

7. La altura que figura en los muros en el PE que establece en 1,20 metros, es consecuencia de las recomendaciones marcadas en el PECHT, que se han trasladado en este sentido

8. En la ordenanza se ha advertido que existe un error en la edificabilidad puesto que debe ser de 0,10 m²/m², en lugar de la reseñada en aquella.

10. El PE permite edificaciones auxiliares en las parcelas mayores de 20.000 m² con el fin de mantener la antigua vivienda del cigarralero. Lógicamente esta característica sería inadecuada en parcelas de menores dimensiones.

Únicamente se considera que se puede aceptar, al igual que en otras urbanizaciones, la posibilidad de edificaciones auxiliares de una planta destinadas a garajes y trasteros exclusivamente, y que esto se pueda producir en parcelas mayores de 5.000 m² como indica el alegante.

PLAN ESPECIAL DE CIGARRALES		10
DATOS DEL ALEGANTE		
NOMBRE / RAZON SOCIAL	JUAN IGNACIO DE MESA RUIZ EN REPRESENTACIÓN DE LA REAL FUNDACIÓN TOLEDO	
DOMICILIO	PLAZA DE VICTORIO MACHO 2	
MUNICIPIO / PROVINCIA	45001 TOLEDO	

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN	
<p>Solicita que el PE incluya nuevas zonas como son la finca de Mirabel, la Academia de Infantería y la zona de la Sisle y las unidades consolidadas.</p> <p>Solicita que se analice la movilidad en la zona y en su entorno.</p> <p>Solicita que no se incluyan los usos de vivienda colectiva, oficinas y dotaciones diversas, por que pueden alterar el paisaje. Incluye que se debe detallar el uso dotacional previsto en la parcela calificada como tal.</p> <p>Solicita la inclusión de varias especies vegetales así como la exclusión de otras.</p> <p>Alega sobre al solución de los cerramientos de parcelas, en el sentido de incluir el adobe y excluir las arizónicas.</p> <p>Solicita un mayor estudio de las redes de servicios de alumbrado y telecomunicaciones y que se incluya una zanja única. Asimismo se indica que se complete la red de saneamiento, y que se incluya un control de la contaminación lumínica.</p> <p>Considera inaceptable el catalogo de mobiliario propuesto .</p> <p>Propone la ampliación de los edificios catalogados de la zona, indicando que desconoce las fichas de los edificios inventariados. De igual forma solicita aclarar los yacimientos arqueológicos de la zona e incluir otros más.</p> <p>Indica que el PE no protege las vías pecuarias que atraviesan el ámbito.</p> <p>Solicita que se incorpore el hábitat de protección en la finca de Mirabel y en la Sisle.</p>	
INFORME DE LA ALEGACIÓN	
<p>1. Sobre este particular en las comisiones de seguimiento del PE de Cigarrales el alegante ya tuvo conocimiento de un informe jurídico sobre la cuestión del ámbito del presente PE. En tal sentido se indica que el PE únicamente actúa sobre el ámbito establecido en el PGMOU86 como unidad 1E denominada Cigarrales.</p> <p>La unidad 1F (Mirabel-La Cerca) corresponde con un suelo rústico (en parte está protegido en el PGMOU86), por lo que es inviable ordenarlo urbanísticamente desde el presente PE de Cigarrales. De igual forma la Academia de Infantería está adscrita a la Defensa Nacional, por lo que jurídicamente es difícil su inclusión dentro de un PE. La unidad de la Sisle está aprobada recientemente a través del correspondiente planeamiento de desarrollo.</p> <p>En este sentido la modificación del ámbito de los Cigarrales es cuestión de un Plan de Ordenación Municipal (POM) y no se puede acometer desde el presente PE, cuya función es desarrollar el PGMOU86.</p> <p>2. Con respecto a la movilidad se indica que es conveniente encargar un estudio específico de este aspecto y que el PE analice y recoja en su caso.</p> <p>3. El uso residencial colectivo no corresponde a vivienda colectiva (tal y como se recoge en el Reglamento de LOTAU) ya que se refiere a residencia comunitaria, uso que era tradicional en la zona de cigarrales, antes incluso que el de vivienda unifamiliar. Por tal motivo se considera conveniente su inclusión. Con respecto al uso dotacional es evidente que tiene cabida en la unidad ya que corresponde con un uso necesario en todo ámbito urbano y que debe ser el Ayuntamiento el que establezca en función de sus necesidades.</p>	

En el PE se ha calificado una parcela dotacional, cuyo uso final lo determinará el Ayuntamiento en el momento oportuno. Hay que indicar que la definición de un uso en concreto no puede predeterminar por sí solo si va a

desvirtuar el espacio natural. Lógicamente serán las construcciones en las que se asiente dicho uso las que podrán alterar o no tales aspectos

4. El PE ha incluido las especies que detallaba el estudio ambiental redactado. No obstante se indica que se pueden revisar las propuestas del alegante, proponiendo que las verifique el redactor del estudio del medio físico, por el conocimiento exhaustivo de la zona.

5. Se considera conveniente aclarar las determinaciones sobre los cerramientos de las parcelas incorporando normas sobre las coloraciones de los muros, y permitir el empleo del tapial y del adobe. Las especies vegetales de tipo arizónica se pueden excluir.

6. El PE se debe completar lógicamente con los planos de las redes de energía eléctrica y de telefonía. De igual forma, y en el sentido del alegante, se debe completar el plano de la red de saneamiento con el trazado de la misma. Con respecto al control de la contaminación lumínica se indica que en el texto del PE se recoge tales aspectos.

7. El catálogo de mobiliario es fruto de un análisis sobre una primera propuesta que se estudió en las comisiones de seguimiento del PE de Cigarrales. No obstante se puede modificar nuevamente, con las incorporaciones que se crean convenientes.

8. El catálogo monumental corresponde con el resumen del inventariado efectuado en el documento del PM, el cual ha sido aprobado por la Dirección General de Patrimonio, por tal motivo en el PE se establece siempre una referencia al documento del POM.

Hay que indicar que el alegante incluye en su relación inmuebles que están fuera del ámbito del PE de Cigarrales, por lo que es difícil su inclusión por tal motivo (La Sisle; Ermitas del Valle, y de la Guía; Cigarrales del Ángel, Buenavista y Mirabel; Monaterio de San Bernardo; Venta del Alma) y que ya están recogidos en el catálogo del POM.

No obstante se pueden analizar las referencias a nuevas inclusiones de los cigarrales Montealegre, Sta Elena, VillaMarta, Guadalupe, La Cabeza, Infantes y el Humilladero de la Cruz.

9. De igual forma la relación de los yacimientos arqueológicos corresponde con el resumen del aprobado por la Dirección General de Patrimonio, por lo que el PE únicamente los recoge como documento informativo, sin que tenga capacidad para ampliarlo.

10. Es inexacto afirmar que no se protegen las vías pecuarias, cuando en el documento se detallan en la documentación gráfica y escrita. El PE las califica como tales y por tanto las protege totalmente al amparo de la legislación vigente, y de acuerdo con las indicaciones de la Consejería de Medio Ambiente, debiéndose recoger el deslinde realizado recientemente.

11. Las fincas de Mirabel y de la Sisle son exteriores al ámbito del PE, el cual ha recogido únicamente la definición del PGMOU86, por tal motivo no existe acepción alguna a su hábitat de protección general. No obstante se advierte que el PE sí es conocedor de tal situación por lo que efectúa una corrección del lindero oeste de la unidad con el fin de poder proteger una zona de encinar que está dentro de la zona de Mirabel.

DATOS DEL ALEGANTE

NOMBRE / RAZON SOCIAL	EMILIO SÁNCHEZ HORNEROS VIVER-SANCHEZ / RAQUEL ELENA PEREZ
DOMICILIO	CALLE ARANDANO 37
MUNICIPIO / PROVINCIA	TOLEDO

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Solicita que se incorpore la parcelación del polígono 07220, al no reflejase la situación actual.
 Solicita asimismo que el polígono citado se incluya dentro del grado 3º de la ordenanza de aplicación.
 Alega sobre el trazado del viario en la zona de la Ermita de San Jerónimo y Callejón de la Bastida.
 Indica que no existe plano de energía eléctrica ni de telefonía y que se complete la red de saneamiento.
 Alega sobre al solución de los cerramientos de parcelas, en el sentido de establecer normas sobre las coloraciones de los muros, y que se incorpore el tapial y el hormigón coloreado.
 Alega con el fin de aumentar la altura de los muros que el PE establece en 1,20 metros.
 Reseña que debe existir un error en la edificabilidad de 0,01 m²/m² establecida en la ordenanza a 0,10 m²/m²
 Indica que es muy restrictivo la limitación sobre las edificaciones auxiliares en las parcelas por encima de 5000 m².

INFORME DE LA ALEGACIÓN

1. En el PE se ha intentado recoger la parcelación conocida en función de los datos municipales ya que existen segregaciones en las que se ha constatado que no se han catastrado. Por tal motivo peden existir errores en el documento gráfico que se pueden corregir de acuerdo con la alegación presentada.
2. La adscripción a los distintos grados se ha establecido en el PE en función de las consideraciones históricas y sobre todo ambientales de los trabajos previos redactados al respecto, y operan fundamentalmente para conocer la superficie de la parcela mínima, y parte de los usos compatibles. En este sentido parece evidente, que a pesar de existir una segregación en el polígono que ha permitido su división actual, la zona se encuentra dentro del primer arco de los cigarrales tradicionales. Esta zona nada tiene que ver con las situadas al sur y que corresponden con la Pozuela, La Cerca, Cigarral alto, etc, y que carecen del carácter tradicional, tal y como se deduce de la lectura del estudio histórico.
3. Uno de los primeros fines del PE debe ser aclarar las disfunciones que se han observado en el ámbito del mismo, y entre ellas figura la diferenciar el espacio público y el privado. Este aspecto se ha recogido en uno de los planos del documento, si bien se repasaran los viales reseñados por el alegante.
4. El PE se debe completar lógicamente con los planos de las redes de energía eléctrica y de telefonía. De igual forma, y en el sentido del alegante, se debe completar el plano de la red de saneamiento con el trazado de la misma.
5. Se considera conveniente aclarar las determinaciones sobre los cerramientos de las parcelas incorporando normas sobre las coloraciones de los muros, y permitir el empleo del tapial. En relación con el hormigón coloreado se considera que se debe limitar a la zona de grado 3º.
6. La altura que figura en los muros en el PE que establece en 1,20 metros, es consecuencia de las recomendaciones marcadas en el PECHT, que se han trasladado en este sentido
7. En la ordenanza se ha advertido que existe un error en la edificabilidad puesto que debe ser de 0,10 m²/m², en lugar de la reseñada en aquella.

8. El PE permite edificaciones auxiliares en las parcelas mayores de 20.000 m² con el fin de mantener la antigua vivienda del cigarralero. Lógicamente esta característica sería inadecuada en parcelas de menores dimensiones.

Únicamente se considera que se puede aceptar, al igual que en otras urbanizaciones, la posibilidad de edificaciones auxiliares de una planta destinadas a garajes y trasteros exclusivamente, y que esto se pueda producir en parcelas mayores de 5.000 m² como indica el alegante.

DATOS DEL ALEGANTE

NOMBRE / RAZON SOCIAL	JOSE CORONEL VELASCO
DOMICILIO	CALLE JEREZ 3
MUNICIPIO / PROVINCIA	MADRID

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Reseña que se aumente la edificabilidad de 0,01 m²/m² establecida en la ordenanza a 0,10 m²/m². Entiende que existen contradicciones en las ordenanzas de aplicación, ya que en el grado 1º no se puede agotar la edificabilidad máxima permitida, y que se solicita que las parcelas del Cigarral de la Purísima Concepción se incluyan dentro del grado 3º de la ordenanza de aplicación.

Solicita que se excluya de la edificabilidad los muros de carga de las fachadas e interiores en el caso de que se empleen como sistema dominante.

Se solicita que las plantas retranqueadas no computen como planta a efectos de las alturas permitidas.

Alega con el fin de aumentar la altura de los muros que el PE establece en 1,20 metros.

Solicita que se excluya de la superficie construida los huecos de instalaciones y de ascensores.

Alega en el sentido de unificar el concepto de ocupación y el de superficie ocupada. Solicita asimismo que los sótanos no entren dentro de la superficie ocupada que establece la ordenanza.

Alega a que el artículo 5.1.8 de chimeneas permitan todas las que sean necesarias.

Solicita que en el artículo 5.2.13 se incluya el tapial, y se permita el hormigón coloreado.

INFORME DE LA ALEGACIÓN

1. En la ordenanza se ha advertido que existe un error en la edificabilidad puesto que debe ser de 0,10 m²/m², en lugar de la reseñada en aquella.
2. El PE ha incorporado las determinaciones obre limitación de superficie construida por parcela que establecía el PECHT, de forma que se limite la concentración de volúmenes que puede crear problemas de visualización graves. Por todo ello en la ordenanza no existen contradicciones sino un triple control de ocupación, edificabilidad y superficie máxima.
3. La adscripción a los distintos grados se ha establecido en el PE en función de las consideraciones históricas y sobre todo ambientales de los trabajos previos redactados al respecto, y operan fundamentalmente para conocer la superficie de la parcela mínima, y parte de los usos compatibles. En este sentido parece evidente, que a pesar de existir una segregación en el polígono que ha permitido su división actual, la zona se encuentra dentro del primer arco de los cigarrales tradicionales. Esta zona nada tiene que ver con las situadas al sur y que corresponden con la Pozuela, La Cerca, Cigarral alto, etc, y que carecen del carácter tradicional, tal y como se deduce de la lectura del estudio histórico.
4. Es inaceptable excluir de la edificabilidad los muros de carga de las fachadas e interiores de cualquier construcción.
5. Con respecto a la medición de alturas por el número de plantas se considera que el texto de la ordenanza es el más adecuado para ello, considerándose que no se debe modificar.
6. La altura que figura en los muros en el PE que establece en 1,20 metros, es consecuencia de las recomendaciones marcadas en el PECHT, que se han trasladado en este sentido.
7. De igual forma se considera inaceptable excluir del computo de superficie construida los huecos de las instalaciones de cualquier construcción.

8. Se pueden unificar los conceptos correspondientes con ocupación y superficie ocupada. En la ordenanza se ha considerado conveniente poder controlar la ocupación de las plantas bajo rasante, con el fin de poder limitar las terrazas y bancadas que se regulan asimismo en la ordenanza, siguiendo el criterio similar que se establece en el PECHT.

10. En el artículo 5.1.8 se puede dar un texto que incluya toas las chimeneas posibles. Se considera conveniente aclarar las determinaciones sobre los cerramientos de las parcelas incorporando normas sobre las coloraciones de los muros, y permitir el empleo del tapial. En relación con el hormigón coloreado se considera que se debe limitar a la zona de grado

DATOS DEL ALEGANTE

NOMBRE / RAZON SOCIAL	AGUSTÍN CONDE BAJEN
DOMICILIO	CALLE PARIS 6
MUNICIPIO / PROVINCIA	45004 TOLEDO

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Solicita que se incorpore la parcelación del polígono 07220, al no reflejase la situación actual.
Solicita asimismo que el polígono citado se incluya dentro del grado 3º de la ordenanza de aplicación.
Reseña que se aumente la edificabilidad de 0,01 m²/m² establecida en la ordenanza a 0,10 m²/m².
Solicita que se permitan las edificaciones auxiliares en todas las parcelas.

INFORME DE LA ALEGACIÓN

1. En el PE se ha intentado recoger la parcelación conocida en función de los datos municipales ya que existen segregaciones en las que se ha constatado que no se han catastrado. Por tal motivo peden existir errores en el documento gráfico que se pueden corregir de acuerdo con la alegación presentada.
2. La adscripción a los distintos grados se ha establecido en el PE en función de las consideraciones históricas y sobre todo ambientales de los trabajos previos redactados al respecto, y operan fundamentalmente para conocer la superficie de la parcela mínima, y parte de los usos compatibles. En este sentido parece evidente, que a pesar de existir una segregación en el polígono que ha permitido su división actual, la zona se encuentra dentro del primer arco de los cigarrales tradicionales. Esta zona nada tiene que ver con las situadas al sur y que corresponden con la Pozuela, La Cerca, Cigarral alto, etc, y que carecen del carácter tradicional, tal y como se deduce de la lectura del estudio histórico.
3. En la ordenanza se ha advertido que existe un error en la edificabilidad puesto que debe ser de 0,10 m²/m², en lugar de la reseñada en aquella.
4. El PE permite edificaciones auxiliares en las parcelas mayores de 20.000 m² con el fin de mantener la antigua vivienda del cigarralero. Lógicamente esta característica sería inadecuada en parcelas de menores dimensiones. Únicamente se considera que se puede aceptar, al igual que en otras urbanizaciones, la posibilidad de edificaciones auxiliares de una planta destinadas a garajes y trasteros exclusivamente.

DATOS DEL ALEGANTE

NOMBRE / RAZON SOCIAL	SAGRARIO CONDE MARTÍN DE HIJAS
DOMICILIO	CALLE PARIS 6
MUNICIPIO / PROVINCIA	45004 TOLEDO

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Solicita que se incorpore la parcelación del polígono 07220, al no reflejase la situación actual.
Solicita asimismo que el polígono citado se incluya dentro del grado 3º de la ordenanza de aplicación.
Reseña que se aumente la edificabilidad de 0,01 m²/m² establecida en la ordenanza a 0,10 m²/m².
Solicita que se permitan las edificaciones auxiliares en todas las parcelas.

INFORME DE LA ALEGACIÓN

1. En el PE se ha intentado recoger la parcelación conocida en función de los datos municipales ya que existen segregaciones en las que se ha constatado que no se han catastrado. Por tal motivo peden existir errores en el documento gráfico que se pueden corregir de acuerdo con la alegación presentada.
2. La adscripción a los distintos grados se ha establecido en el PE en función de las consideraciones históricas y sobre todo ambientales de los trabajos previos redactados al respecto, y operan fundamentalmente para conocer la superficie de la parcela mínima, y parte de los usos compatibles. En este sentido parece evidente, que a pesar de existir una segregación en el polígono que ha permitido su división actual, la zona se encuentra dentro del primer arco de los cigarrales tradicionales. Esta zona nada tiene que ver con las situadas al sur y que corresponden con la Pozuela, La Cerca, Cigarral alto, etc, y que carecen del carácter tradicional, tal y como se deduce de la lectura del estudio histórico.
3. En la ordenanza se ha advertido que existe un error en la edificabilidad puesto que debe ser de 0,10 m²/m², en lugar de la reseñada en aquella.
4. El PE permite edificaciones auxiliares en las parcelas mayores de 20.000 m² con el fin de mantener la antigua vivienda del cigarralero. Lógicamente esta característica sería inadecuada en parcelas de menores dimensiones. Únicamente se considera que se puede aceptar, al igual que en otras urbanizaciones, la posibilidad de edificaciones auxiliares de una planta destinadas a garajes y trasteros exclusivamente.

DATOS DEL ALEGANTE

NOMBRE / RAZON SOCIAL	FRANCISCO JAVIER DE CARONDELET Y CHRISTOU / D. JUAN MANUEL CAVERO DE CARONDELET Y BALLY
DOMICILIO	CALLE SERRA MAGNA 4
MUNICIPIO / PROVINCIA	28043 MADRID

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Alega para que el PE incluya una nueva zona de la finca de Mirabel, correspondiente con la zona conocida como La Colima.

Solicita que se clasifiquen 303 ha. para ubicar entre 1.500 y 2.000 viviendas y un campo de golf con una superficie de 75 ha. con los equipamientos correspondientes, para lo que se presenta un estudio de la presente ordenación que se propone.

INFORME DE LA ALEGACIÓN

Se indica que la unidad 1F (Mirabel-La Cerca) corresponde con un suelo rústico (en parte está protegido en el PGMOU86), por lo que es inviable ordenarlo urbanísticamente desde el presente PE de Cigarrales, ya que supone una ampliación del ámbito de la presente actuación.

En este sentido se indica que la modificación del ámbito de los Cigarrales es cuestión de un Plan de Ordenación Municipal (POM) y no se puede acometer desde el presente PE, cuya función es desarrollar el PGMOU86.

Se indica, no obstante, que cualquier modificación de la situación urbanística en la presente finca debe efectuarse sobre la base de la situación de hábitat de protección reseñado en la alegación de la Fundación Toledo sobre la presente finca.

DATOS DEL ALEGANTE

NOMBRE / RAZON SOCIAL	ANTONIO VELASCO RILO EN REPRESENTACIÓN DE COVELCA S.A.
DOMICILIO	CALLE LOPEZ DE HOYOS 135
MUNICIPIO / PROVINCIA	28002 MADRID

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Alega para que el PE incluya en la parcela catastral 07220-23 la división que realmente existe en la actualidad, para lo que aporta la segregación existente en la misma. Solicita asimismo que se incluya el cigarral en el grado 3º.

Alega en segundo lugar sobre el error de la edificabilidad.

Solicita que se permitan las construcciones auxiliares.

INFORME DE LA ALEGACIÓN

1. En el PE se ha intentado recoger la parcelación conocida en función de los datos municipales ya que existen segregaciones en las que se ha constatado que no se han catastrado. Por tal motivo peden existir errores en el documento gráfico que se pueden corregir de acuerdo con la alegación presentada. No obstante se debe advertir al alegante la necesidad de dar de alta en Hacienda la división a que se hace referencia en su escrito.

La adscripción a los distintos grados se ha establecido en el PE en función de las consideraciones históricas y sobre todo ambientales de los trabajos previos redactados al respecto, y operan fundamentalmente para conocer la superficie de la parcela mínima, y parte de los usos compatibles. En este sentido parece evidente, que a pesar de existir una segregación en el polígono que ha permitido su división actual, la zona se encuentra dentro del primer arco de los cigarrales tradicionales. Esta zona nada tiene que ver con las situadas al sur y que corresponden con la Pozuela, La Cerca, Cigarral alto, etc, y que carecen del carácter tradicional, tal y como se deduce de la lectura del estudio histórico.

2. En la ordenanza se ha advertido que existe un error en la edificabilidad puesto que debe ser de 0,10 m²/m², en lugar de la reseñada en aquella.

3. El PE permite edificaciones auxiliares en las parcelas mayores de 20.000 m² con el fin de mantener la antigua vivienda del cigarralero. Lógicamente esta característica sería inadecuada en parcelas de menores dimensiones. Únicamente se considera que se puede aceptar, al igual que en otras urbanizaciones, la posibilidad de edificaciones auxiliares de una planta destinadas a garajes y trasteros exclusivamente.

Toledo, 12 de junio de 2006

Ignacio Alvarez Ahedo
Arquitecto Municipal