Toledo and its Future

Toledo y su futuro

El Plan Especial del Casco Histórico



Toledo y su futuro

El Plan Especial del Casco Histórico

Toledo y su Futuro

El Plan Especial del Casco Histórico

Joan Busquets

Ayuntamiento de Toledo

CCM
Caja
Castilla
La Mancha

EMPRESA MUNICIPAL DE LA Vivienda
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

© de la edición **Ayuntamiento de Toledo, Caja de Castilla-La Mancha, Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A.**

© de los textos **Joan Busquets**

© de los imágenes **sus autores**

Organismos que han auspiciado la redacción del P.E.C.H.T.:
Ayuntamiento de Toledo
Ministerio de Cultura
Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha
Diputación Provincial de Toledo
Real Fundación de Toledo
Delegación de Toledo del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha

EDICIÓN
BAU-B-Arquitectura i Urbanisme, S.L.

COORDINACIÓN
J. A. Tajadura

DISEÑO GRÁFICO Y PROCESO EDITORIAL

Carlos Bustos & Felipa Juez
Dirección

DeBuks
Gestión Gráfica

Pilar Seidenschnur
Belén Sánchez
Merche Moreno
Maquetación

Cristina Pineda
Revisión de Textos

Renée O'brate y Jenny Dodman
Traducción

Tf Editores
Producción editorial

Cromotex
Fotomecánica y composición de textos

Tf Artes Gráficas
Impresión

Ramos
Encuadernación

ISBN: 84-87515-52-5
DEPÓSITO LEGAL: M-27064-2000

La aprobación del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo fue un acontecimiento destacado para la vida municipal más reciente. Éste ha sido el documento urbanístico más importante realizado por el Ayuntamiento durante la década de los años noventa. En su elaboración y refrendo participaron varias Corporaciones Municipales, gobernadas por partidos de diferentes ideologías, y un importante número de instituciones públicas y entidades privadas. El reto consistía en poner sobre el papel las directrices que marcasen el desarrollo urbanístico de nuestro recinto histórico, trazar las líneas maestras para asegurar su conservación y propiciar el desarrollo y revitalización de este maravilloso conjunto arquitectónico que se ha convertido en seña indiscutible de nuestra capital.

Con gran satisfacción escribo estas líneas que sirven de presentación al libro donde se publica el contenido de dicho Plan. La alegría está justificada porque fue en los últimos meses de mi mandato como alcalde, entre los años 1987-1991, cuando comenzaron a darse los primeros pasos para su redacción. En este paréntesis, el Plan Especial ha sido elaborado con el consenso de todos, aprobado y algunas de sus pautas ya están siendo desarrolladas.

El Plan Especial entró en vigor en febrero de 1997. Desde entonces el Ayuntamiento de Toledo ha trabajado en tres vertientes diferentes: tramitación de las solicitudes de obras aplicando la nueva normativa, ejecución de infraestructuras y grandes equipamientos y rehabilitación de viviendas. En todos estos campos se han dado pasos importantes. Desde la entrada en vigor del Plan Especial se ha incrementado la actividad edificatoria en nuestro Conjunto Monumental y los ciudadanos y promotores disponen de unas nuevas determinaciones urbanísticas de mayor seguridad y claridad jurídica, frente a la falta de criterios existente anteriormente. En el ámbito de las infraestructuras, el Programa de Renovación del Centro Histórico, ya ejecutado en buena parte, nos ha permitido unas inversiones superiores a los 6.200 millones de pesetas. Y en cuanto a la rehabilitación de viviendas, nuestra EMV ya actúa en el Corralillo de San Miguel, una de las Áreas de Rehabilitación Integrada contempladas en el P.E.C.H.T., y hemos comenzado a elaborar las memorias para definir los proyectos en el resto de Áreas, con un volumen de intervención superior a las setecientas viviendas. Paralelamente se van redactando otras Ordenanzas y documentos complementarios del Plan.

Al rubricar estas líneas tengo la sensación de poner punto final a un ciclo trascendental para la ciudad y de la propia dinámica municipal. En este punto, conviene destacar la labor de las Corporaciones Municipales presididas por Joaquín Sánchez Garrido y Agustín Conde Bajén, a quienes les correspondió el mayor peso de la elaboración y aprobación de estos documentos. Esa sensación no implica firmar una última página y cerrar un ciclo, sino que con la publicación de este libro se abren de par en par las puertas a la esperanza para la rehabilitación de nuestro Casco Histórico.

El Plan Especial, hasta ahora custodiado en las dependencias municipales, sale a la calle y se difunde, para que todos los toledanos nos sintamos copartícipes del mismo y nos comprometamos con su ejecución. Su elaboración, bajo la magnífica dirección del urbanista Joan Busquets, supuso un importante trabajo de investigación, recopilación de datos, diagnósticos y propuestas. Todo este esfuerzo merecía ser conocido, máxime cuando nuestro Plan Especial fue galardonado por la Real Fundación de Toledo y ha sido objeto de especial atención en foros nacionales e internacionales. Los vecinos y las entidades públicas y privadas tienen derecho a profundizar en su contenido, pues así nos será más fácil, a todos, contribuir a la conservación y revitalización del Casco Histórico. Un empeño en el que la puesta en funcionamiento del futuro Consorcio de la Ciudad, como órgano ejecutor de la actividad del Real Patronato de Toledo, será decisiva y contribuirá a hacer realidad lo que desde hace tantos años anhelamos.

El futuro de nuestro Casco Histórico depende, en gran medida, del esfuerzo común que seamos capaces de generar entre todos. El Plan Especial nos marca las reglas para su desarrollo y nos encauza hacia los caminos a recorrer. El éxito o fracaso de sus propuestas está en nuestras manos. Desde la Alcaldía de Toledo propiciaré siempre el entendimiento y las buenas relaciones entre instituciones y vecinos, para que la revitalización del Casco Histórico sea una realidad, simplificando trámites, agilizando la concesión de ayudas, aportando claridad a la aplicación de las normas urbanísticas y, sobre todo, alentando las políticas rehabilitadoras de viviendas y esforzándose, día a día, para que este magnífico Plan Especial sea ejecutado en su totalidad. Éste es un momento de especial optimismo, que todos debemos compartir.

Toledo, mayo del año 2000

José Manuel Molina García
Alcalde de Toledo

Hace poco más de veinte años, el recientemente fallecido Colin Rowe, en un libro que tiene por título su tesis central, *Collage City*, nos enseñó a entender la ciudad como un mosaico formado por fragmentos de utopías. La ciudad renacentista, barroca o racionalista raramente han sido algo más que ideales. Pero en muchas ciudades es posible encontrar, de estos y otros modelos, determinados espacios, configuraciones parciales, cuya yuxtaposición atestigua sucesivos intentos de reinventar la forma urbana.

Toledo es un buen ejemplo de ello: si la Puerta Nueva de Bisagra es una clara muestra de voluntad de la «Segunda Roma» por renovarse «a la antigua», para construir sobre la ciudad medieval, de fuerte carácter islámico, una moderna ciudad renacentista, la rotunda incorporación a la trama urbana de la Universidad del Cardenal Lorenzana, remodelando profundamente el espacio ocupado antes por el Tribunal de la Inquisición, no puede dejar de ser interpretada sino como la irrupción en la ciudad de las luces de la Ilustración, la cultura de la razón, la libertad y la tolerancia.

El Casco Histórico, que hasta la mitad del siglo XX siguió identificándose, sin más, con Toledo, es hoy solamente un fragmento de esta ciudad, si bien, evidentemente, constituye su elemento esencial: símbolo de identidad colectiva, que transciende del ámbito estrictamente local, y la referencia que justifica y condiciona el desarrollo de la totalidad del conjunto urbano. Es, en suma, el corazón de la ciudad.

Pero un corazón que necesita una delicada intervención para seguir latiendo con vigor: el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo que en este libro se presenta.

En este sentido, es claro que este Plan, desde su inicio ha sido algo más que un plan urbanístico al uso. Empezando por el proceso de elaboración, basado en un amplio consenso social y en un clima de permanente diálogo.

Esta visión estratégica de la planificación urbanística, apoyada en el principal elemento diferenciador de Toledo, debe potenciarse para que sus beneficios puedan extenderse al conjunto de la ciudad, y aun de la Región; y más en un momento como el actual, cuando en el sistema de ciudades europeas se asiste a unos fenómenos de reestructuración del espacio de actividad, y de modificación de los modelos de asentamiento, basados en criterios de fuerte competencia.

Cada ciudad, con acusado protagonismo de los grandes centros urbanos, aspira a situarse a la cabeza del sistema productivo. Un auténtico renacimiento de la ciudad, como construcción política más estable y con mayor solera que los propios estados.

Pero que tiene sus riesgos: la ciudad que no cumpla las exigencias de competitividad, modernidad y eficacia, pasará ineludiblemente a formar parte de la periferia de las áreas potentes y competitivas, capaces de mantener la confrontación.

Toledo no se puede resignar a permanecer, otra vez, como en su historia pasada, encerrada sobre sí misma. Por el contrario, tiene capacidad y potencialidades para salir airosa de la dura competencia desencadenada, y para obtener el puesto que le corresponde en el sistema de ciudades que se está configurando: la proyección internacional de la ciudad, que favorece las funciones culturales y turísticas; la implantación universitaria; sus inmejorables condiciones como ciudad de congresos y convenciones; las actividades administrativas, favorecidas por la capitalidad regional; la posibilidad de ofrecer una oferta singularizada de vivienda con valores históricos o paisajísticos irrepetibles, son activos que sitúan a la ciudad con unas indiscutibles garantías de futuro.

Hacer frente a esta nueva situación exige un esfuerzo de comprensión de realidades cada vez más complejas. Es preciso trabajar en la reformulación de las políticas urbanas dirigidas al resto de la ciudad, centrándose en la creación de un espacio productivo eficaz y con una alta calidad de vida. Pues la solución a los problemas del Casco Histórico sólo podrá encontrarse, en muchos casos, en una más adecuada relación de la ciudad histórica con su extensión en el llano. Requiere, igualmente, impulsar decididamente los incipientes mecanismos de concertación y acuerdos interinstitucionales ensayados con éxito en la elaboración del Plan: la puesta en marcha del Real Patronato de la Ciudad de Toledo, instrumento en el que tantas esperanzas han sido depositadas es, sin duda, una ocasión propicia.

Pero con todo, quizás uno de los eslabones cuya ausencia se venía haciendo más evidente es la publicación del Plan que este libro recoge. Por eso debe saludarse, con especial entusiasmo, su aparición. La información, junto con el diálogo, son la base de la planificación urbanística, entendida como proceso de concertación permanente.

Confiemos en que este libro contribuya a que el Casco Histórico de Toledo deje de ser simple *acrópolis,* referencia visual cargada de simbolismo, útil para la contemplación desde fuera, y recupere el carácter de *foro*, el otro modelo básico de la forma urbana, y sea así el espacio urbano que envuelva de nuevo la actividad social y en el que ésta constituya el paisaje más apreciado.

Juan Pedro Hernández Moltó
Presidente de Caja Castilla-La Mancha

Índice

Introducción
Toledo. El Plan como estrategia de futuro a partir de un ilustre pasado XIII

Los Planes como instrumentos para definir la «visión» futura de la ciudad XVI
Valores patrimoniales de la superposición histórica XVIII
Valores funcionales XXII
Datos de Toledo y su encaje territorial XXIV
El proceso de elaboración del Plan XXV
El Plan del Centro Histórico de Toledo en la cultura de la rehabilitación XXV
Ciudades Históricas y los Planes de Urbanismo XXVIII
Método del Plan Especial XXIX
Presentación de los Capítulos del Plan XXXI
Análisis XXXII
Propuesta XXXV
Los espacios y tiempos del proyecto urbanístico en Toledo XXXIX
Créditos fotográficos XLII
Bibliografía XLIII

Toledo y su futuro
El Plan Especial del Casco Histórico 1997 1

I. El proceso de planeamiento 3

I.1 Resumen de las estrategias de planeamiento del Avance 3
I.2 Del Avance al Plan 7
I.3 El Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (P.E.C.H.T.) 9

La ciudad heredada: información y análisis 19

II. Modificación urbanística en el Casco 23

II.1 Transformación urbana del C.H. en el tiempo 23
II.1.1. Mutación y transformación del Toledo histórico (hasta 1901) 27
II.1.2. Transformaciones modernas (1901-1990) 32
II.2.1.a. Clasificación tipológica 35
II.1.2.b. Sectorialización de las transformaciones 37

II.2 Transformación urbanística reciente. Estudio de las licencias de edificación 40
II.2.1. Distribución de las licencias y su localización 42
II.2.2. Síntesis de la transformación 44
II.2.2.a. Tipología de transformaciones 44
II.2.2.b. Nueva tipología edificatoria 50
II.2.2.c. Evaluación crítica 54

III. Referentes para la edificación en el Casco 57

Invariantes tipológicas 57

III.1 Síntesis de la evolución ordenancística 61
III.1.1. Disposiciones sobre edificaciones en el siglo XV 61
III.1.2. Las ordenanzas de 1890 62
III.1.3. El Plan General de Ordenación (1943) 65
III.1.4. Las Instrucciones de Bellas Artes 68
III.1.5. El Plan General Municipal de Ordenación Urbana (1986) 68
III.1.6. B.I.C. y Edificios Catalogados 68

III.2 Elementos estructurales para la Ordenanza de Toledo 68
III.2.1. Trazas características de la casa patio toledana 69
III.2.2. Las fases de formación de las casas patio 74

III.3 Esquema de Ordenanza para el P.E.C.H.T. 77

III.4 Elementos de paisaje urbano 79

IV. Invariantes morfológicas y características funcionales del Casco 85

IV.1 Características urbanas del Casco Histórico 85
IV.1.1. Dinámica poblacional y dinámica de crecimiento de la ciudad 87
IV.1.2. Las funciones económicas 97

IV.2 Los usos no residenciales actuales 104

IV.3 El sector inmobiliario 105

IV.4 Tipologías del espacio público 109

IV.5 El acceso al Casco y estructura de la movilidad 113

V. La residencia. Estrategia básica en la recuperación del Casco 117

V.1 Explotación de la encuesta residencial 117
V.2 Banco de datos urbanísticos. Diagnóstico residencial en 15 sectores del Casco 125

Propuestas del Plan Especial 147

VI. Estrategias urbanísticas 151

VI.1 Ciudad, colina, río y paisaje 151

VI.2 Circulación y tráfico 159

VI.3 Funciones principales y grandes equipamientos 169

VI.4 Infraestructuras de soporte funcional 171

VI.5 Verdes, plazas, patios 178

VI.6 Zonificación 182

VI.7 La rehabilitación prioritaria de la residencia. Fichas de las actuaciones 186

VII. Sectores monumentales. Puesta en valor del patrimonio 213

VII.1 Sectores monumentales 213
VII.1.1. Sectores monumentales principales 219
VII.1.2. Sectores monumentales complementarios 241

VII.2 Catálogo de monumentos. Identificación y formación del catálogo 269

VII.3 La preservación arqueológica 272

VIII. Desarrollo de las actuaciones de mejora del Casco. Estudio económico-financiero 281

VIII.1 Programas específicos de actuación 281

VIII.2 Fases de ejecución 286

VIII.3 Simulación de financiación del P.E.C.H.T. 289

VIII.4 Subvenciones y exenciones 289

IX. Proyectos especiales del Plan. Simulación de las propuestas 293

X. Planos del Plan 317

English Version 351

Toledo: The P.E.C.H.T. A Strategy for the Future Born of an Illustrious Past 355

The special Plan for the Historic Center of Toledo (P.E.C.H.T.). Summary 373

En el **proceso de elaboración** del Plan se ha podido disponer de una completa y compleja documentación y estudios sectoriales (encuesta residencial, estudios tipológicos de edificaciones, dictamen sobre el sector inmobiliario, precatálogo residencial, catálogo monumental, estudios de transformación reciente, análisis de la escena urbana, base de datos, tráfico, estructura y relación Casco-Territorio), que han sido objeto de análisis, ponderación y refundido, decantándose el documento del Plan como instrumento operativo mediante el cual intervenir en la recuperación equilibrada y progresiva del Casco.
Este proceso se ha visto enriquecido notablemente con el seguimiento y las aportaciones de las diferentes entidades representadas en las Comisiones Directora y Técnica del P. E.C. H. T. que han conducido los trabajos hasta el documento que ahora se ofrece.

En la Comisión Técnica que es la que por sus características ha requerido una mayor asiduidad de reuniones, han estado representados desde un principio: **Ayuntamiento de Toledo, Ministerio de Cultura, Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Diputación Provincial de Toledo, Delegación del Gobierno en Castilla-La Mancha, Real Fundación de Toledo, Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, Delegación de Toledo.**

Se han incorporado en una segunda fase del desarrollo de los trabajos: **Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, actualmente Ministerio de Fomento, Real Academia de Bellas Artes y Ciencias Históricas de Toledo.**

El P. E. C. H. T. se configura como el punto de partida desde el que conducir la recuperación y puesta en valor del Casco Histórico, a partir de la inflexión de las tendencias de despoblamiento y progresiva degradación que muestran numerosos sectores del Casco, canalizando las diferentes inversiones y transformaciones desde el respeto a un pasado que, en Toledo, es su mejor garantía de futuro.

El equipo de trabajo del Plan resulta de un concurso realizado en 1992 y que ha cubierto las diferentes fases hasta 1996.
DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR: profesor Joan Busquets, arquitecto.
EQUIPO TÉCNICO REDACTOR: BAU-B-Arquitectura i Urbanisme, S.L.
COORDINADORES DEL EQUIPO: Xabier Eizaguirre y José A. Tajadura, arquitectos.
ASESOR JURÍDICO: Ángel Menéndez, abogado.
COLABORADORES: A. Munduate, J. Torras, L. Domènech, R. Vilà, M. B. Grau, J. B. Vilà, M. Borràs, E. Franco y en la parte informática J. Nualart, J. Rosés y M. Pellot.
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN: Lola Juan, arquitecta.

AGRADECIMIENTOS: En este contexto hay que expresar el apoyo entusiasta por parte de los Concejales de Urbanismo a lo largo de la elaboración del Plan, Roberto López y Leandro Esteban, habiendo contado con la valiosa colaboración del Área Municipal de Urbanismo y concretamente con las aportaciones de Ignacio Álvarez Ahedo, arquitecto Jefe de Servicio de Planeamiento y Licencias, y Eduardo Aragoneses, arquitecto, Director de Servicios hasta mayo de 1995, sin olvidar los componentes de la Comisión Técnica que de manera continuada han participado en el seguimiento de los trabajos: Paloma Acuña, Félix Benito, Jesús Carrobles, Manuel de las Casas, Carlos Corral, Manuel García, Jaime Gil, Alberto Jiménez, Manuel Martín, Soledad Sánchez Chiquito y Félix del Valle. También la labor de soporte de Mariano García Ruipérez, archivero municipal, en la documentación histórica y de Julio Porres Martín-Cleto, en el cuidadoso repaso del texto de este documento. Asimismo, hay que agradecer las contribuciones a la discusión por parte de los profesores Gerald McCue y José A. Gómez-Ibáñez, de la Universidad de Harvard, durante el período de elaboración de su curso monográfico sobre el Casco en 1993-94.

MAQUETA DE LA CIUDAD DE TOLEDO: Ramón Tort.
VERSIÓN OPERATIVA INFORMÁTICA: Enric Llácer.
ESTUDIO ECONÓMICO: Mercedes Llop y Lola Sabater.
CARTOGRAFÍA DE BASE: GEOMAP.
MATERIALES DE DIFUSIÓN Y EXPOSICIONES:
Antonio Pareja y Carlos Villasante (1994, Avance del P. E. C. H. T.).
Carlos Bustos y Felipa Juez (1996, aprobación inicial del P. E. C. H. T.).

Introducción

El encaje territorial de Toledo es ciertamente privilegiado. En un cerro recortado de los montes meridionales por un meandro del Tajo, domina una amplia vega a levante y poniente. La extensión de la nueva ciudad hacia el norte se ha visto obligada a mantener un cierto distanciamiento urbano con el centro debido a la acusada discontinuidad orográfica.



Toledo. El Plan como estrategia de futuro a partir de un ilustre pasado

Introducción

El presente libro recoge los trabajos y las propuestas del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo. La singularidad monumental de la ciudad y su entramado histórico confieren a estos trabajos una especial dificultad y a su vez significan un reto singular.

La importancia cultural e histórica de Toledo queda fuera de toda duda. Su reconocimiento viene reflejado en las opiniones individuales de sus residentes y sus visitantes, actuales y antepasados. Toledo es descrito por el escritor Jan Morris como el Kyoto español por su atractivo histórico, pero sobre todo por ser el espacio emblemático de las culturas antiguas manifestadas de una forma sintética en un «artefacto» urbano de gran dimensión. Diríase que la emblemática roca en la que se asienta Toledo se convierte en baluarte y Patrimonio de la Humanidad por la especial forma de su urbanización histórica, de la misma manera que la Acrópolis de Atenas pasaría inadvertida sin su singular arquitectura.

Por otro lado, la permanencia y evolución de sus cualidades espaciales y culturales la han hecho merecedora de una presencia singular en la literatura, en obras de Garcilaso de la Vega, Galdós, Bécquer, Cervantes, Lope de Vega o el anónimo del Lazarillo de Tormes, así como en otras artes mayores.

También los ilustres viajeros que a lo largo de los últimos siglos han dejado relatos de la ciudad nos ofrecen retratos bastante fidedignos, a la vez que nos muestran el contraste que Toledo les produce respecto a los modelos urbanos de donde ellos son originarios[1] como Cosme de Medicis, M. Ponz, R. Ford, Th. Gautier, A. Laborde, A. Guesdon o H. Ch. Andersen, entre muchos otros, dejando traslucir continuamente el estímulo y apego que la realidad toledana les produce[2].

Podría decirse que Toledo es una de aquellas ciudades que resume en su forma y en su proceso casi todas las distintas fases de la construcción urbana en la civilización occidental. Sería como un paradigma en el que explicar la evolución de la ciudad que describe Max Webber[3] cuando presenta con claridad la naturaleza económica del hecho urbano frente a otras visiones más organicistas y azarosas e introduce con precisión el modelo de la ciudad a la vez fortaleza y mercado[4].

Los trabajos del Plan se habían de dirigir a una correcta interpretación de esta realidad compleja y de sus problemas para direccionar actuaciones de puesta en valor de la ciudad en su conjunto, así como de sus piezas urbanas y de sus actividades residenciales, económicas y representativas. En este sentido, los estudios se han orientado a la definición de un cuadro de propuestas físicas y normativas que permitiesen canalizar las actuaciones de mejora y rehabilitación del emblemático Casco de Toledo.

Se trata por tanto, de un conocimiento intencionado hacia aquellas variables que pudiesen ser más sensibles o más adecuadas al campo de la intervención arquitectónica y urbanística en un sentido amplio, como cuando Italo Calvino nos invita a entender las ciudades con las claves sintéticas como quien lee en las rayas de la mano los caracteres específicos de la vida de una persona[5]. Es una analogía que nos permite entender el porqué de las variables estudiadas así como las relaciones entre análisis y propuesta, en ocasiones directas y bien entroncadas, en otras, simples observaciones abiertas que podrán ser reemprendidas en el futuro.

En definitiva, un estudio urbanístico de esta naturaleza pasa tanto *a)* por la interpretación de la realidad del espacio trabajo en su valoración patrimonial e histórica aunque también del estudio funcional de su uso y sus actividades; como *b)* por el significado cultural más amplio que la intervención rehabilitadora o modificadora puede tener en este marco físico y social concreto.

Se trata del primer Plan Especial a la escala del Casco Histórico de los últimos cincuenta años y por tanto, deberá afrontar una serie de medidas de corrección y encauzamiento de algunos procesos de transformación no siempre coherentes con el tejido histórico, pero sobre todo deberá tratar de definir y canalizar algunas estrategias de futuro a partir de los valores patrimoniales de un rico pasado.

Si bien son evidentes los valores ambientales y culturales de Toledo, nos encontramos en una situación llena de contradicciones. Vemos algunos ejemplos:

- Se reconoce su hermosura y singularidad, pero a su vez es una ciudad que se abandona como lugar de residencia en la búsqueda alternativa de un confort urbano que en principio no se encuentra y de unos costes económicos menores.
- Es una realidad urbana estimada por los ciudadanos que la habitan y la usan y en cambio el espacio urbano de sus calles y plazas está siendo devaluado por el uso intensivo de la circulación y el estacionamiento.
- El Casco recibe nuevas actividades administrativas y económicas interesantes para su reactivación, pero por el momento éstas se producen con un uso sesgado y parcial del complejo urbano cuando históricamente el uso integral era su condición paradigmática. En efecto, el cambio hacia un sistema territorial abierto en los últimos treinta años ha redefinido el Casco como una parte del todo y este hecho ha provocado una nueva demanda de acceso y una nueva relación con su «hinterland» territorial.
- La modernización de la vida urbana demanda un uso distinto de los espacios de la ciudad histórica. Este contraste de valores deberá encontrar las mediaciones de solución. El Casco está sometido a usos diversos referidos a los «tiempos» de cada actividad: los de la actividad residencial son los más largos, los de la corta visita turística los más efímeros. Pero también cuentan el uso de los servicios, de la actividad económica, de la actividad lúdica nocturna, etc. Las diferentes partes de la ciudad en la situación moderna tienen funciones en tiempos distintos, algunos de ellos muy intensos y hasta conflictivos quizás con la conservación de la ciudad del pasado.

Son algunos de los elementos que el diagnóstico del Plan ha estructurado dentro de sus estrategias de rehabilitación y mejora y que ponen el acento sobre todo en la necesidad de definir una «nueva cultura del Casco Histórico» a partir de la que se puedan articular medidas urbanísticas de distinto alcance.

En definitiva esta «nueva cultura» para la «ciudad de arte» ha de significar una capacidad de puesta al día de los valores ambientales de Toledo concretados en esta forma de ciudad medieval compuesta por la superposición de culturas que llega a sintetizar gran parte de la historia urbana de la Europa del Sur. Y en esta dimensión cultural y estética de la ciudad del pasado no hay que olvidar las sugerencias que a menudo la historia abre hacia el futuro, como cuando en la nueva ambiciosa realidad europea se toma la revisión del período medieval culto como referencia de un nuevo pensamiento innovador[6].

Los Planes como instrumentos para definir la «visión» futura de la ciudad

Toledo es una realidad cuyo interés radica en la excepcionalidad de sus espacios, de las secuencias edificadas, de su relación con la topografía... Como en tantas ciudades antiguas, resulta difícil la lectura clara de las ideas urbanísticas, planes o proyectos de ciudad que han influido en su trazado y en su construcción final. Las distintas culturas se han sobrepuesto dejando sus distintos legados urbanísticos. También la Iglesia, el Estado y el Municipio después del medievo han operado secuencialmente en la trama urbana con intereses y fuerzas a veces contrapuestos, que han producido interferencias y secuencias urbanísticas interesantes.

Diríamos que ha habido varios proyectos, «planos» o «planes» posibles en la historia de Toledo, unos formalizados y conocidos –por el momento los menos– y otros no-formalizados o desconocidos, como hipótesis virtuales o invisibles –en términos de Calvino– que culturalmente reclaman atención para comprender mejor la belleza y singularidad de Toledo.

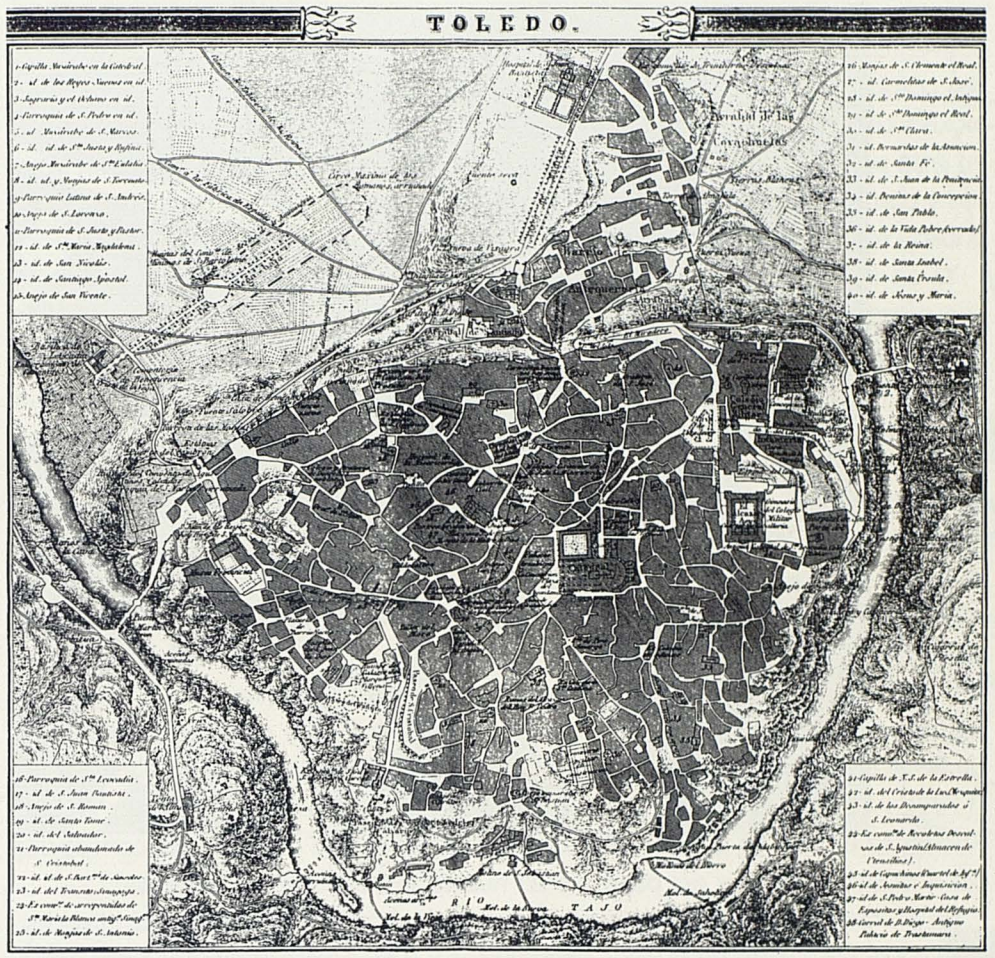
Sin entrar en los «modelos» urbanísticos originales romano y visigótico se comprueba que el período medieval es un gran desconocido en los libros de historia del urbanismo[7] que en general comienzan con la ciudad renacentista donde la expresión del proyecto innovador resulta evidente, olvidando a veces la lógica de la superposición de proyectos, que es fundamental en ciudades como Toledo[8].

Para estos casos se recurre con frecuencia a explicaciones más orgánicas de la forma de la ciudad interpretando que con el tiempo las acciones urbanísticas y arquitectónicas se producen de una forma casi «automática» y que son las decisiones de cada proyecto las que definen la «forma urbis». Sin embargo no deberíamos olvidar que hay unos modelos latentes en la estructura organizativa de la ciudad que se imponen en cada período histórico con raíces culturales específicas. Estos «modelos» operan en aquellos proyectos parciales que podemos descubrir en la construcción y transformación de Toledo. Unos actúan desde la lógica de la sustitución tratando de negar sus antecedentes, otros en cambio actúan con la voluntad de añadir nuevos atributos o nuevas funciones al reutilizar la ciudad existente. Es así como se han ido acumulando las distintas «capas» históricas y a su vez podemos comprobar que Toledo es aquella ciudad donde varias «capas están presentes» desde el período medieval de una manera simultánea[9].

Por ello, en la singular forma topográfica del cerro toledano, las distintas formas de urbanización se suceden en la historia y hay hipótesis bastantes avanzadas a partir de investigaciones arqueológicas y bibliográficas. Son interpretaciones que nos habrían de permitir identificar la superposición total o parcial de los distintos modelos de urbanización en un proceso diacrónico de formación de la ciudad.

Así el tejido árabe que se sobrepone a la ciudad existente tiene una lógica urbanística distinta a las reglas de formación de la ciudad occidental. Se basa en la jerarquía interna del asentamiento y se refleja en la red de calles que permite una buena distribución de los diferentes grupos sociales o tribus, en el territorio de la ciudad («khitat» o «cives»). También dispone de un buen acceso a los espacios de actividad pública con sus propias jerarquías: zocos, mezquita y otros espacios cívicos. Se produce en cualquier caso una adecuación de la ciudad a un cuadro nuevo que debe dar respuesta a sus necesidades, creencias, temperamento, distintos a los de los ciudadanos anteriores de origen romano o visigodo. La ciudad árabe tiende a crear un mundo artificial, se crean potentes sistemas de riego, jardines, como forma innovadora. En la ciudad islámica el creyente pertenece a una comunidad única pero a su vez se respeta la naturaleza autónoma de cada individuo y su derecho a su ámbito familiar inviolable y sagrado. Se explica así el sistema edificado introvertido con el patio y las dependencias cerradas, a veces incluso el dominio privado recorta al público y las casas se superponen a las calles o las habitaciones superiores se construyen en fincas vecinas constituyendo auténticos laberintos.

Esta claridad en la estructura viaria permite la movilidad militar al seleccionar los itinerarios principales de aquellos secundarios o internos. En general se admiten



a



a



b



b

a) El plano de Coello-Hijón, de 1858, es una buena muestra de las dificultades que el Casco ofrece para su interpretación: topográfica, grandes piezas, trazados laberínticos, se suman a esta realidad. El P.E.C.H.T. ha buscado diseccionar estas complejidades para acceder a una correcta interpretación de las diversas interrelaciones físicas y funcionales (en el grabado una interpretación morfológica de los principales ejes).

*b) Las cualidades especiales del Casco lo han hecho merecedor de una especial atención por parte de las más diversas formas de expresión cultural. Tanto la literatura como la pintura ofrecen profusas manifestaciones en este sentido –en los grabados interpretaciones del Greco (*Laocoonte. *National Gallery of Art. Washington y* Vista de Toledo. *The Metropolitan Museum of Art. Nueva York).*

tres tipos de calles: *a)* la calle principal «shàri» abierta a ambos lados para atravesar la ciudad con buenas relaciones territoriales, *b)* la calle secundaria «durub» conectada a una calle principal y con acceso con puerta, y *c)* el tipo «azikka» en cul-de-sac, que tiene un carácter más privado[10].

En Toledo parecen reconocerse al menos cuatro sectores o enclaves bien diferenciados en el período árabe: la Alcazaba, la Medina como barrio residencial, comercial y religioso, la Judería en la zona contigua a la puerta del Cambrón y el barrio del arrabal hacia Bisagra.

Pero si la morfología del trazado árabe está todavía presente en una gran parte del Casco, pudieron existir ideas –quizás nunca formalizadas– de organizar la gran capital como sede principal de la Iglesia cristiana. «Desde la Alta Edad Media hasta el final del Antiguo Régimen, todas las grandes ciudades cristianas intentaron ser un anticipo de la Jerusalén celestial. La religión nueva favorecía una mentalidad que prolongaba la de las civilizaciones tradicionales, que sólo pueden vivir en un espacio segregado o en función de él. Pronto prevaleció una representación inédita de la ciudad que combinaba dos realidades opuestas, una contingente y otra trascendente»[11]. Toledo, sin duda, no pudo sustraerse a esta corriente de pensamiento y la transformación operada en la ciudad por la nueva cultura y poder cristiano tuvo que actuar implícita o explícitamente a partir de postulados similares.

Una primera hipótesis puede establecerse desde la implantación de iglesias y monumentos cristianos que, por un lado, buscaban suplantar la expresión religiosa de culturas precedentes, pero a su vez trataban de establecer un modelo «espacial» sobre la ciudad. Por otro lado, la interpretación de la «Ciudad como Templo» hay que entenderla como una referencia general, una intención importante y decidida en algunos casos, pero por otra parte se constata que, por muy rígidamente concebida y ejecutada que esté una ciudad, no puede reducirse jamás a un solo orden de fenómenos y, sobre todo, a motivos teológicos, sino que otros factores –económicos, funcionales– enturbian o enriquecen la pureza de aquel posible modelo[12].

Queda por tanto abierta esta hipótesis de trabajo sobre los «planes implícitos» de Toledo que habrá, quizás, capacidad de verificar en el futuro.

Las referencias de Toledo, como Roma o Jerusalén, son explícitas y las investigaciones históricas nos permitirán adentrarnos en estas hipótesis. Éstas se sustentarían tanto en este anhelo comparativo que se pudiera encontrar en las grandes capitales de la cristiandad como también en los avances culturales objetivos de los que Toledo era marco privilegiado, tanto en el período de dominación árabe como después de la entrada de Alfonso VI en 1085. Es bien conocido el despegue cultural en el período árabe con la Escuela de Traductores Toledanos, desde la que la ciencia y filosofía árabes y la filosofía griega traducida al árabe se difundieron por una Europa privada de sus raíces grecolatinas desde la invasión constante de los pueblos bárbaros y el progresivo avance posterior de ciencias empíricas como la astrología y la física entre otras[13], lo que permite pensar que el diseño de la ciudad y de sus partes formara parte de una discusión culta y bien enraizada. Por otro lado, estos cambios de dominio político encontraron en Toledo formas de transición admirable –a pesar de algunos períodos excepcionales– que permitieron un amplio desarrollo de iniciativas pluriculturales. De ahí las frecuentes referencias a las tres culturas, e incluso la posibilidad de pensar que esta riqueza y condición cultural debe ser retomada en el futuro próximo de la ciudad.

En cualquier caso, es cierto que otros «modelos» urbanísticos estuvieron operando en Toledo y de ellos tenemos constancia sobre todo a partir de las realizaciones de proyectos de edificios y/o espacios públicos. El gran desarrollo de los conventos, que significó muchas veces la formación de grandes manzanas cerradas como una pequeña ciudad independiente, con todos sus servicios internos e incluso con cobertizos sobre las calles y túneles por debajo[14], es un modelo que en gran parte ha persistido y que explica la existencia de grandes muros sin accesos y con escasas ventanas, o la gran puerta en relación con un pequeño espacio público representativo de esta función de acceso[15].

Ya en el siglo XVI, Toledo simboliza el punto álgido del Renacimiento español, con piezas tan emblemáticas como el Hospital de la Santa Cruz de Enrique y Antón Egas (1503), el Hospital Tavera (1541-97) y la Puerta de Bisagra (1550) de Alonso de Covarrubias y la remodelación del Alcázar (a partir de 1545) con la participación de Covarrubias y Juan de Herrera[16].

Se produce también la reforma y/o construcción de espacios públicos mayores como la reforma de la plaza de Zocodover, la creación de la plaza del Conde de Fuensalida y de la Plaza Mayor, con el impulso del corregidor Juan Gutiérrez Tello, el de los Jesuitas más tarde... Se introducen en aquel período las «ordenanzas» como reglas de construcción de las casas y como pautas para el desarrollo de las funciones públicas.

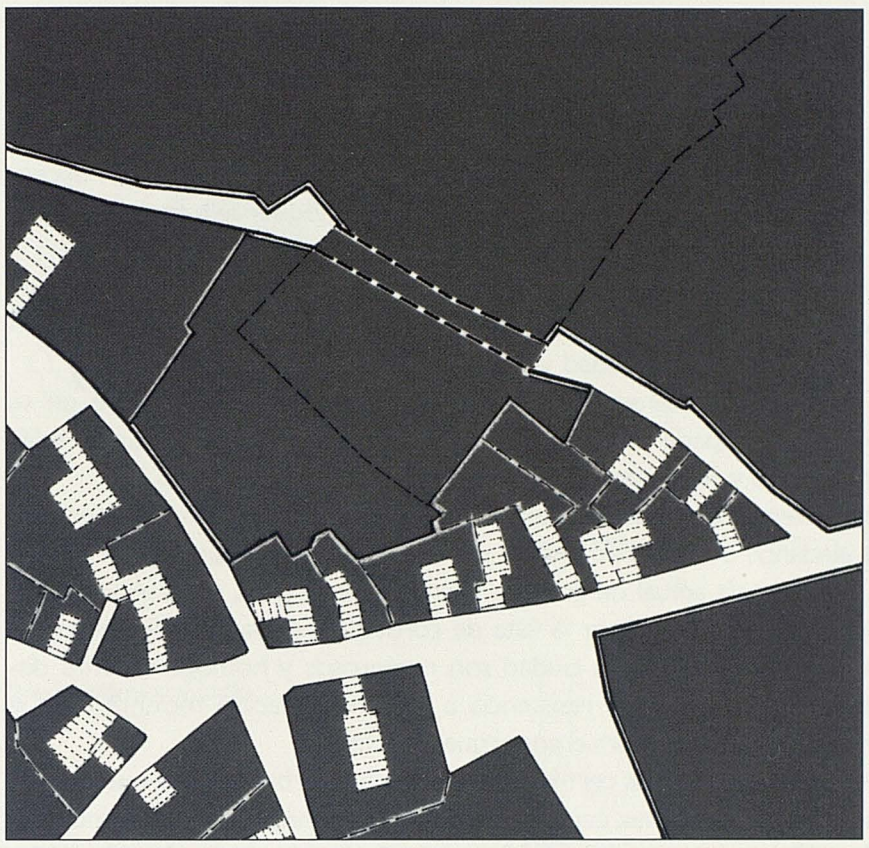
El traslado de la capital a Madrid desplaza parte de la aristocracia y la iglesia y las comunidades religiosas cobran mayor peso. En el XVIII se debe el impulso al cardenal Lorenzana, con obras neoclásicas de gran impacto como la Universidad (1795) y el Nuncio (1790), de la mano de Ignacio Haan; paralelamente, Ventura Rodríguez trabaja en la catedral. Son intervenciones que marcan otra concepción del esquema urbano y del papel de las nuevas instituciones en la ciudad.

En el XIX destaca una fuerte actividad de la Administración con la introducción o consolidación de nuevos usos cívicos y sus correspondientes tipos arquitectónicos, como la plaza de Toros (1866) y el Teatro Rojas (1879) de L. A. Fenech y R. Amador de los Ríos, la Diputación Provincial (1898) de A. Ortiz de Villajos, la Escuela de Artes y Oficios (1882) de A. Mélida, la plaza de Toros, o la Estación del ferrocarril (1911) de N. Clavería, entre otros. También la rectificación y ampliación de algunas calles del Casco para facilitar el trasiego de carretas y mejorar algunas de sus fachadas. Estas nuevas funciones y edificios, con una gran capacidad estructuradora en la ciudad, son resueltos adoptando una fuerte innovación tipológica, aunque se busque un compromiso estilístico con el Toledo tradicional. Es un tema no menor, y en conjunto son episodios que van a justificar la singularidad espacial ya referida y van a enriquecer la historia del urbanismo español[17], bien representada en Toledo con la figura del arquitecto e historiador F. Chueca Goitia.

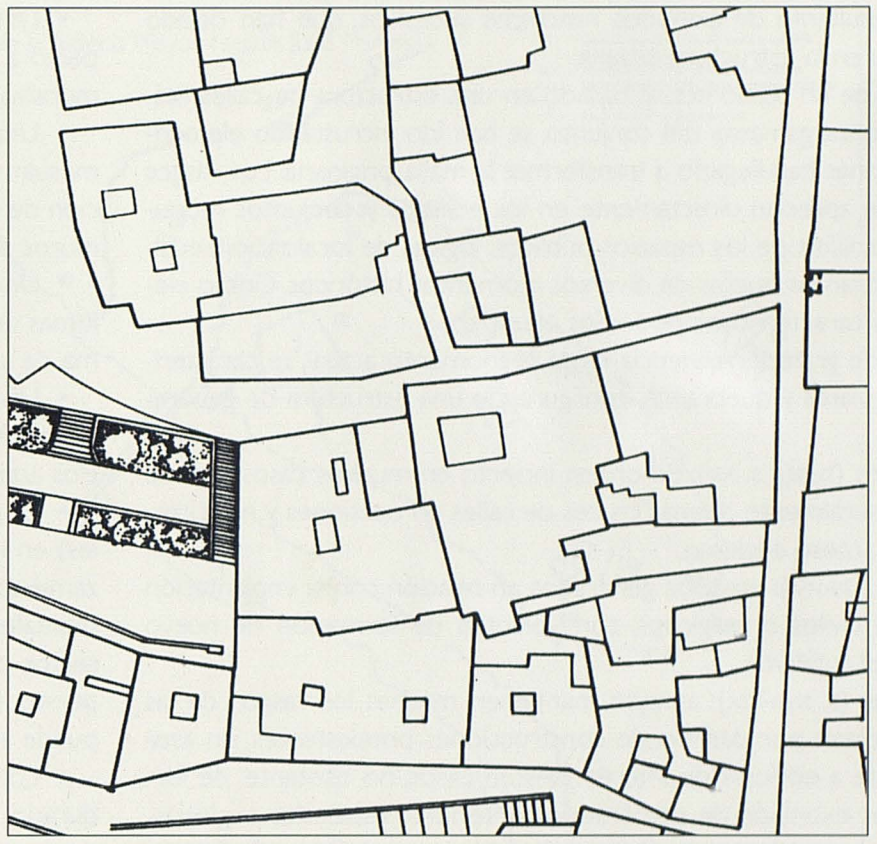
Como resultado de este proceso en el presente siglo nos es legado un casco que busca mantener día a día el equilibrio entre los valores monumentales y su adaptación a los nuevos y evolutivos modos de utilización de las ciudades, de la misma manera que a lo largo de su historia dio muestras de su capacidad de incorporar y reactualizar los sistemas de crecimiento de la propia ciudad en coherencia con el patrimonio anterior.

Valores patrimoniales de la superposición histórica

Si bien hemos constatado poca claridad en el reconocimiento de los «planes implícitos» a partir de los que Toledo se ha formado, y aunque se discutirán específicamente en el texto general las formas de transformación operadas al Casco Histórico, podemos avanzar en el conocimiento del mismo entendiéndolo como



a



c

Si bien la monumentalidad más conocida del Casco son los grandes conjuntos, en su gran mayoría iglesias y centros religiosos, el escenario global es la suma de situaciones diversas: a) los grandes monumentos, que en ocasiones saltan el espacio público con cobertizos, crean lienzos ciegos que se contraponen a muros perforados por portaladas y a través de los zaguanes se vislumbra el esponjamiento de los patios; b) las edificaciones se han ido superponiendo por plantas a lo largo de la historia, creando una compleja estructura de la propiedad que tantas veces se superpone; c) la realidad topográfica se traduce en plataformas edificadas que muestran profusamente muros medianeros, como una característica más del Casco Histórico.



b



c

un conglomerado resultante de períodos históricos sucesivos, que han dejado huellas características en la estructura urbana.

En efecto, a partir de un tejido actual basado en una estructura de calles islámica que actúa como «argamasa» del conjunto, se han ido incrustando elementos que en algunas zonas han llegado a transformar la malla originaria. Los rasgos más característicos se aprecian directamente en los edificios y conjuntos monumentales, aunque el análisis de los espacios públicos, lógicas de localización, edificios civiles, etc., muestran las huellas de diversos momentos históricos. Como elementos urbanos más característicos podemos enunciar:

- Trama islámica: de gran permanencia hasta el momento actual, se caracteriza por trazados irregulares y quebrados, configurando una estructura de generación orgánica.
- Plazas medievales (hasta s. XIII): de origen incierto en muchos casos, son de reducido tamaño generalmente, apenas cruces de calles en ocasiones y muy irregulares. Algunas dan acceso a iglesias.
- Plazas nuevas (s. XIV-XVI): espacios generados en relación con la implantación de edificios públicos civiles o religiosos, con voluntad de formación de nuevo espacio urbano representativo.
- Plazas modernas (s. XVII-XIX): aunque mantienen muchas los rasgos de las anteriores, otras se crean por derribo de construcciones preexistentes, sin asociarse necesariamente a edificios de interés. Existen casos, no obstante, de formación de plazas por extinción de cementerios anteriores asociados a iglesias.
- Iglesias: tienden a repartirse con cierta uniformidad por el Casco. Su importancia urbana radica, más allá de su interés individual, en su focalidad de relación social, su permanencia documentada históricamente, su acción catalizadora de transformaciones próximas... La adscripción al culto cristiano no presupone un origen, ya que en varios ejemplos han permanecido a través de culturas diversas aunque con grandes transformaciones generalmente. La delimitación de parroquias marca una organización de tipo administrativo de clara permanencia en los hitos de la ciudad.
- Palacios: poco numerosos en la actualidad, aunque documentados en muchos casos. La permanente capitalidad urbana a través de varias culturas hace creíble la sucesiva sustitución de construcciones anteriores.
- Conjuntos religiosos: muy numerosos y extensos en la actualidad, aunque presentan cierta decadencia funcional que está conduciendo hacia usos docentes y culturales. Su implantación en una trama tan densificada debió suponer la transformación necesaria de la misma, por adición de piezas y no tanto por remodelación (caso reciente del Seminario).
- Barrios: conservan una toponimia relacionada con su generación histórica, y en algún caso parroquial. No se trata, por tanto, de tramas generadas en torno a iglesias, sino que en general son éstas las que buscan un emplazamiento oportuno en su seno.
- Vestigios diversos: aunque en muchos casos dispersos o funcionalmente obsoletos, configuran permanencias que explican situaciones actuales: murallas y forma urbana, emplazamientos funcionalmente definidos con estructuras claramente independientes, buena posición urbana con elementos singulares, puertas e itinerarios con estructuras principales, etc.

A partir de esta disgregación, la ciudad actual se manifiesta como sumas e interacciones areales de todas ellas, con algunas relaciones estructurales interesantes:

- La ciudad, delimitada por la hoz del Tajo y una configuración prominente respecto a la vega septentrional, con la transición delimitada por la topografía y las murallas.
- Una cota de nivel mínima para la implantación de la ciudad (la «madina» musulmana), la 480, por debajo de la cual se formaron los arrabales. Con excepción de las iglesias relacionadas con el arrabal de la Antequeruela, todas las intramuros se sitúan por encima de la misma.
- Una cota de «cresta», la 520, por encima de la cual se producen todas las lomas urbanas. La estructura viaria principal recorre esta zona de altiplano (sistema de las calles Comercio, Trinidad y Ángel).
- Una fachada norte alineada sobre el entorno de la cota 500, que en su momento estuvo ocupada por palacios y ahora lo está profusamente por edificios administrativos y religiosos.
- La preexistencia de palacios anteriores (visigóticos, mulsumanes o medievales) en los aledaños de la fachada norte viene avalada por la bondad del emplazamiento, la existencia actual de grandes piezas patrimoniales, constancias documentales y, paradógicamente, por la falta de constancia de yacimientos en dicho sector, cuando en el resto de la ciudad son numerosos y homogénamente dispersos (se constata una cierta resistencia a la transformación reciente, lo que puede influir en la falta de yacimientos arqueológicos).
- Los vestigios preislámicos certifican una estructura urbana básica que ha perdurado: infraestructuras civiles, centro administrativo y militar, accesos principales y restos de edificios que permiten aproximar la dimensión y organización básica de las ciudades superpuestas.

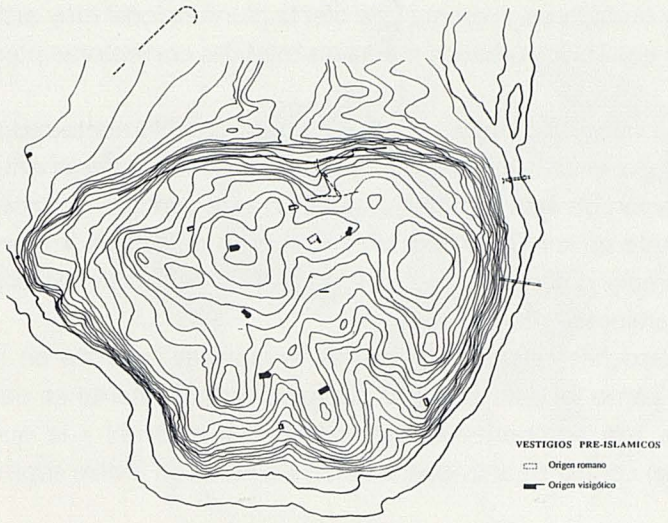
A pesar de la aparente homogeneidad del C.H. se pueden distinguir piezas intermacladas pero con personalidades diferentes que a continuación se identifican. Aunque el peso de la historia soportado por los edificios toledanos es enorme, se ha producido una transformación diferencial entre las diversas áreas que la configuran. Buena muestra de ello son las iglesias, que desde el siglo XVI han desaparecido de manera acusada en los barrios más periféricos, en consonancia en muchos casos con la propia sustitución del entorno edificado. En cualquier caso, la ciudad actual puede explicarse –de forma sincrónica– tanto desde sus permanencias como sus alteraciones:

Arrabal de Santiago-Antequeruela: formado en el acceso norte de la ciudad, muestra paradógicamente un caserío muy transformado junto a elementos religiosos y militares de alto interés histórico. Las puertas de Bisagra y Alfonso VI, las murallas septentrionales y las iglesias de Santiago del Arrabal y de Ntra. Sra. de la Estrella definen esta pieza.

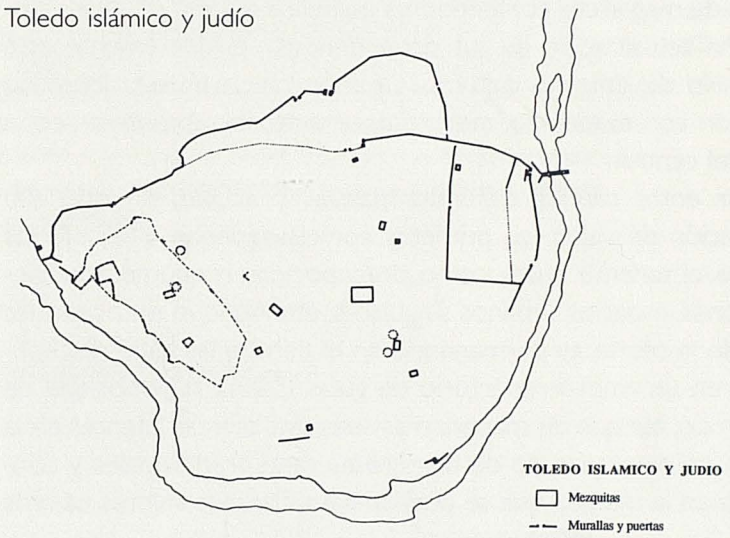
Sector de Conventos: en el entorno de la cota 520, en la banda norte de la ciudad, se caracteriza por las grandes piezas religiosas o administrativas, que conforman calles de grandes muros y pocas aberturas. Aunque con alguna excepción, dominan las congregaciones desarrolladas a partir de la alta Edad Media, así como espacios públicos relacionados con el acceso a las mismas: plazas presididas por el monumento principal. El caserío civil, aunque escaso, es interesante en el eje de Tendillas.

Núcleo central: presidido por la omnipresencia de la catedral, aparece aislado del resto de iglesias por un anillo de construcciones civiles de gran interés arquitectónico, histórico y ambiental. Por el lado de levante y sur de la catedral los tejidos ofrecen una amplia muestra de la malla islámica, con casas patio arracimadas de gran valor.

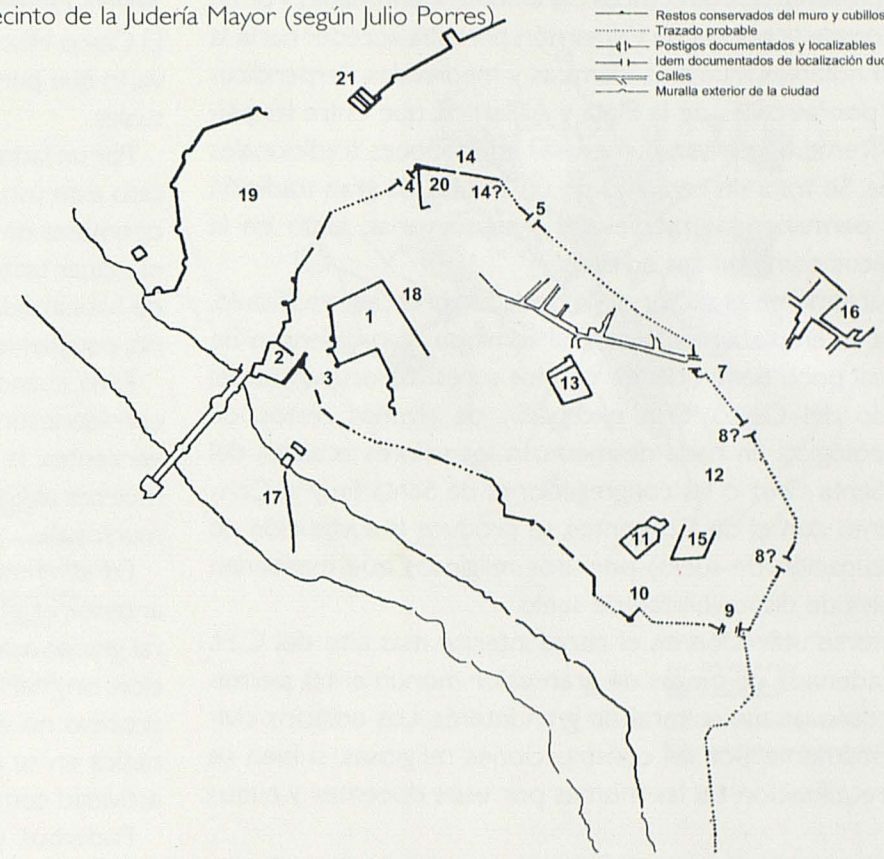
Vestigios preislámicos



Toledo islámico y judío



Recinto de la Judería Mayor (según Julio Porres)

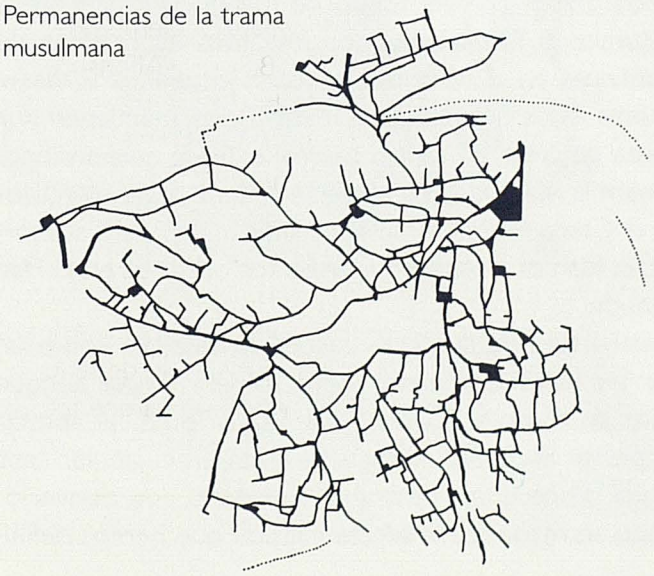


Croquis de la Judería Mayor de Toledo en el siglo XIV

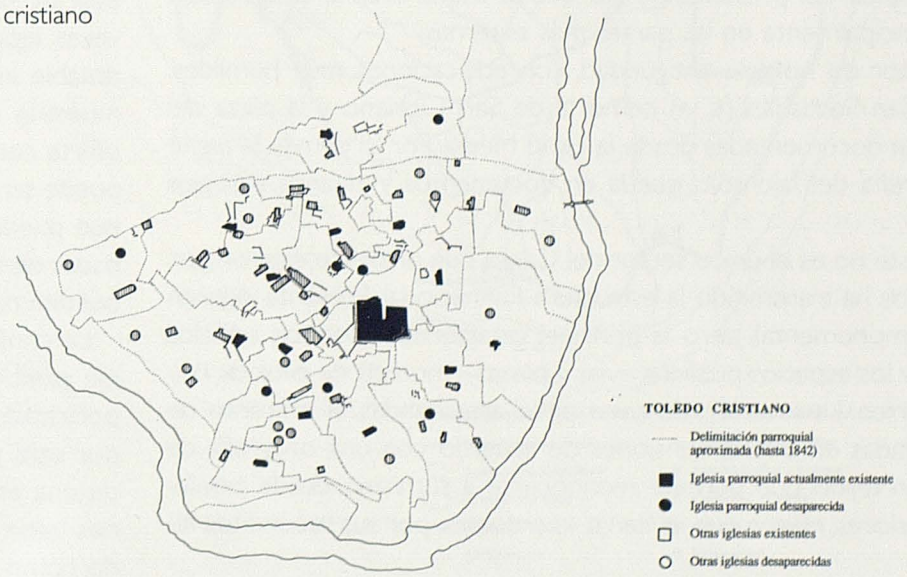
1 Castillo Viejo de los judíos.
2 Castillo Nuevo.
3 Degolladero de los judíos.
4 Puerta de Assuica.
5 Postigo hacia el barrio de San Román.
6 Idem de Santo Tomé.
7 Palacio de la familia Avalos.
8 Postigo de Montichel.
9 Postigo de Alportiel.
10 Casa del marqués de Villena.
11 Sinagoga de Samuel ha-Leví.
12 Casa de la Duquesa Vieja.
13 Sinagoga de Santa María la Blanca.
14 Barrio de Acaba.
15 Baño de Zeid.
16 Sinagoga de Caleros.
17 Molino y presa del Degolladero.
18 Calle de Mármol.
19 Barrio de Handac Arranuc.
20 Palacio de los duques de Maqueda.
21 Puerta del Cambrón o de los Judíos

La calidad orográfica del Sitio toledano ha provocado la colonización histórica del cerro, convirtiéndose en baluarte de las diferentes culturas que se han ido sucediendo. Carpetanos, romanos y visigodos se encuentran representados por notables testimonios de su sucesiva colonización, previa a la conquista musulmana.

Permanencias de la trama musulmana



Toledo cristiano



Núcleo de San Nicolás: presenta dos directrices claramente identificadas. Por un lado, el eje norte-sur que desde la puerta de Valmardón permitía acceder hacia la catedral, y que cuenta con notables muestras islámicas y medievales. Perpendicularmente, el par formado por las calles de la Plata y Alfileritos, que entre las plazas de Zocodover y San Vicente conservan numerosas edificaciones tradicionales de la arquitectura toledana. Se trata en conjunto de un ámbito de gran tradición histórica, con numerosas permanencias medievales y musulmanas, tanto en la sucesión de espacios públicos como en sus edificios.

Sector del Alficén: probablemente el sector de la ciudad más veces reedificado, por su naturaleza histórica de emplazamiento central administrativo-defensivo de la ciudad. La herencia actual poco tiene que ver con los sucesivos ocupantes del promontorio más acusado del Casco. Con excepción de algunos restos, de incuestionable valor arqueológico, en nada desmerecen los valores actuales del Alcázar, el Hospital de la Santa Cruz o las congregaciones de Santa Fe y la Concepción. En este sector, junto con el de Conventos, se produce la sustitución de antiguos palacios (gran ocupación de suelo) por usos religiosos que mantienen requerimientos equiparables de disponibilidad de suelo.

Eje de San Román: tanto su ubicación en el cerro interior más alto del C.H. como la continuidad encadenada de piezas de gran valor monumental, permiten delimitar esta pieza como un eje cultural de gran interés. Los edificios civiles han sido relegados totalmente por las construcciones religiosas, si bien se produce actualmente la reutilización de las mismas por usos docentes y culturales.

Judería: muy alterada en sus edificaciones e incluso trama urbana, principalmente a lo largo de la calle de los Reyes Católicos, tenía una delimitación análoga a la de la parroquia de Santo Tomé en el siglo pasado. Se conservan las sinagogas así como la trama urbana de localización topográfica más alta, mientras que la incrustación de grandes piezas religiosas modificó notablemente las proximidades a las murallas de poniente, aunque por otra parte configuran en conjunto un foco de gran valor monumental. De notable interés por su arquitectura doméstica el tejido urbano (entorno de calle de las Bulas) entre este barrio y el sector de San Román.

Cerros de San Cristóbal y Seminario: con valor topográfico prominente en el arco meridional del Casco, han soportado notables transformaciones entre el siglo pasado y principios del presente, por lo que la trama urbana antigua está muy desfigurada, principalmente en las partes más externas.

San Cipriano: sector de notable antigüedad, con edificaciones muy humildes. Tanto la Iglesia de San Sebastián (s. VI) como la de San Cipriano y la plaza del mismo nombre están documentadas desde la Edad Media. Por lo demás, la parte de este sector ribereña del Tajo sólo queda en documentos y algunos vestigios arqueológicos.

Mudéjar: si bien éste no es el único sector del Casco que presente este origen, sí es el que mejor nos ha transmitido la estructura formacional. Presenta algunos edificios de interés monumental, pero la principal característica son los edificios civiles residenciales y los espacios públicos –vías y plazas–, muchos de ellos de origen medieval e islámico. La sucesión de casas patio arracimadas, el laberinto de calles y plazas asentadas en tres dimensiones de acuerdo con una orografía de gran sinuosidad, y un tejido que permite reconocerse a sí mismo desde privilegiados balcones interiores, rasgos que invitan a «perderse» por sus recónditos itinerarios.

Valores funcionales

El Casco Histórico, como ciudad viva, presenta una oferta plurifuncional muy activa, lo que permite buscar equilibrios urbanos mediante medidas correctoras puntuales.

Por un lado conserva su valor residencial, y aunque ha visto notablemente reducido este uso en medio siglo, existen indicadores que permiten ser relativamente optimistas en la conservación de este carácter urbano. En este sentido, se deberá actuar tanto directamente en la calidad de la vivienda como en las condiciones de habitabilidad del entorno y dotaciones de servicio al residente (comercio diario, equipamientos, aparcamientos residenciales...).

Pero cuando en el Casco nos referimos a valores funcionales estamos en la consideración del mismo como foco de atracción de flujos, principalmente en dos vertientes: la relacionada con componentes culturales y su entorno, y la que muestra al Casco como un centro de actividad, en muchos casos de índole supramunicipal.

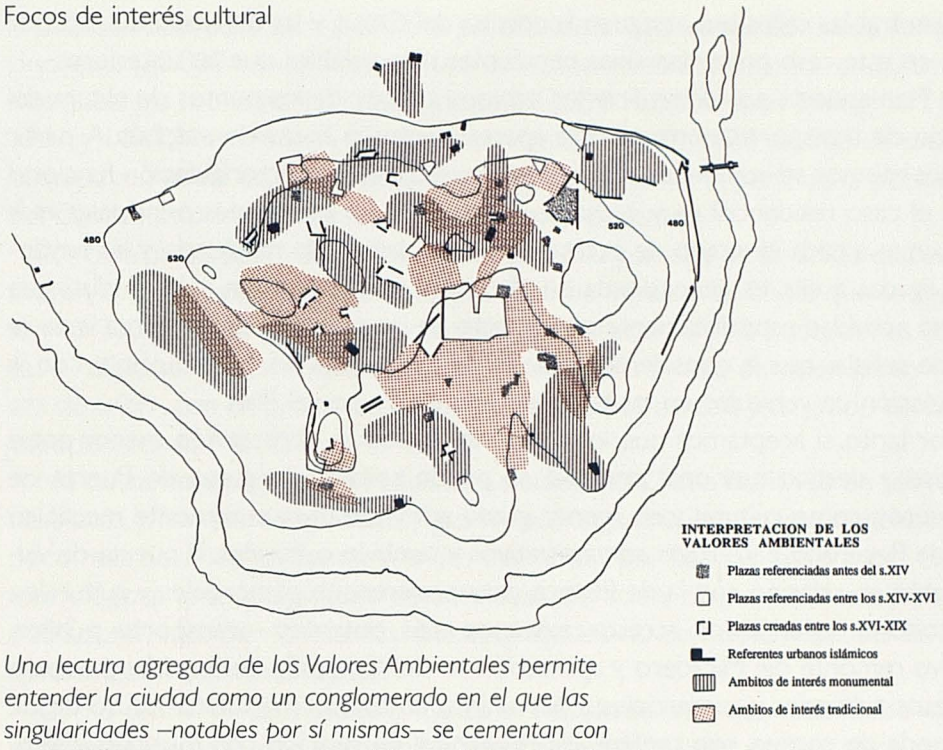
En el entorno cultural recuperamos el argumento expuesto en el apartado anterior, es el Toledo histórico el que en buena medida cataliza la actividad cultural gracias a su oferta de magníficos contenedores que día a día ven mutar su función original hacia una actualización de sus dependencias –evidentemente este proceso no es exclusivo del entorno cultural–. La importancia de esta focalidad radica en su asociación con el turismo, motor importante –no exclusivo– en la actividad comercial del centro.

Podemos distinguir entre ofertas culturales pasivas y activas, sin que ello suponga una cualificación de valor. Las primeras corresponderían a las ofertas estáticas, aquellas que el turismo busca como preconocidas: monumentos, iglesias, museos, colecciones, espacios urbanos singulares, etc. Aunque en ocasiones se pueda ir renovando la oferta, su permanencia en el tiempo las hace susceptibles de ser incluidos en un amplio repertorio de guías. Cabría la posibilidad de incentivar en este campo, aunque de manera más selectiva, ofertas latentes en la ciudad que dormitan en el anonimato de numerosas casas tradicionales y congregaciones religiosas, en la medida que se puedan garantizar los valores básicos de su uso principal.

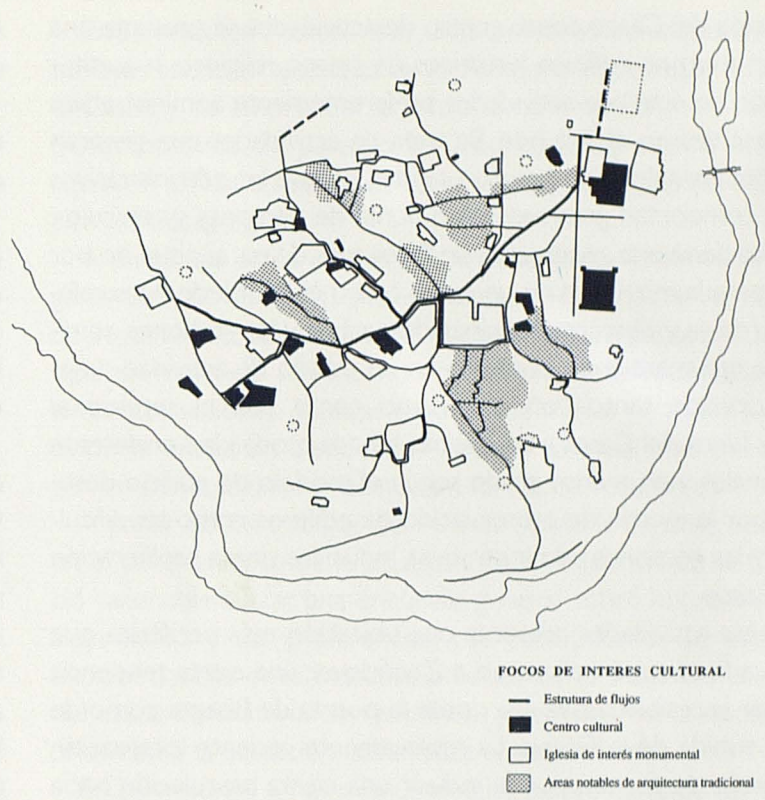
Complementariamente, los centros culturales activos generan una oferta que, si bien participa del interés turístico, se dirige más claramente al residente. Se trata ésta de una alternativa poco presente en el Casco de manera permanente, a veces ligada a centros culturales o fundaciones, con iniciativas esporádicas, de notable interés pero discontinuas en el tiempo, y en otras ocasiones ligadas a muestras itinerantes, o algunos focos que, como el Teatro Rojas, mantienen una oferta continua. La propuesta de crear un centro permanente de convenciones puede ser la razón que genere la diversidad en la oferta cultural hacia colectivos que pueden encontrar en el Casco Histórico un adecuado marco para sus jornadas de debate. También San Marcos y otros equipamientos previstos en el Plan pueden reforzar esta dimensión.

La configuración de la estructura de la oferta cultural se dispone sobre un eje principal formado por las calles Comercio, Santo Tomé y Ángel, aunque polarizado en sus extremos en torno a Zocodover y Santo Tomé. Se aprecia por otra parte un eje incipiente hacia San Román. Se trata en cualquier caso de una estructura ramificada desde el eje central mencionado, con derivaciones hacia la periferia cuando se reconoce la oferta cultural que hemos definido como pasiva.

Focos de interés cultural

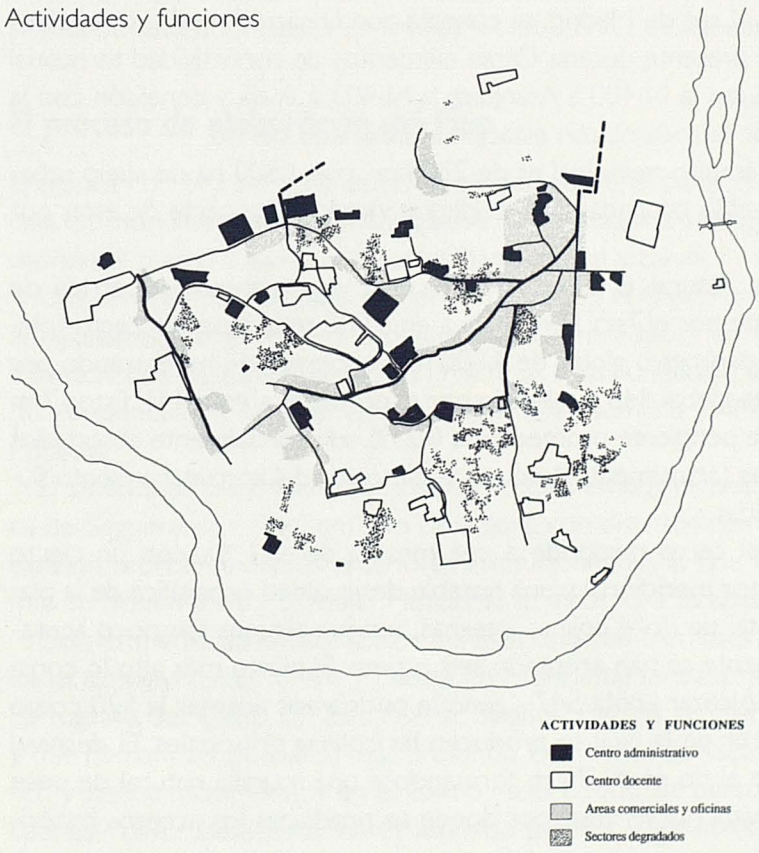


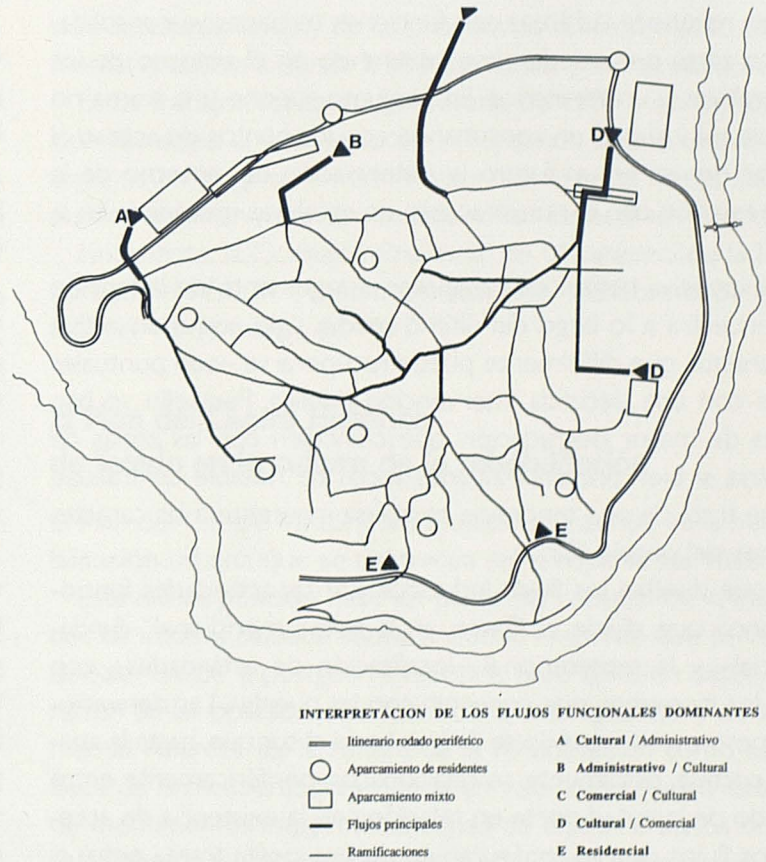
Una lectura agregada de los Valores Ambientales permite entender la ciudad como un conglomerado en el que las singularidades –notables por sí mismas– se cementan con unos tejidos que ocultan puntos cotidianos de gran interés para la comprensión de la ciudad. La suma de todos ellos tapiza la práctica totalidad del Casco Histórico y el P.E.C.H.T. busca una intervención adecuada a cada uno a partir de sus propias peculiaridades.



La propuesta del Plan nace de la identificación de los principales flujos urbanos y la complementarización de los mismos con una diversificación de la oferta de modos de acceso, a la vez que se restringe la movilidad circulatoria indiscriminada. La identificación de áreas de caracterización funcional diversa induce tratamientos adecuados.

Actividades y funciones





Tanto las áreas de interés cultural como las funcionales se han desarrollado a la sombra de las preexistencias monumentales, en virtud de unos itinerarios predominantes y unas localizaciones prominentes desde el acceso extramuros. Si bien buena parte de las actividades comerciales tiene que ver con aquéllos, la necesidad de recuperar algunos edificios en desuso ha sumado nuevas ofertas de atracción que no existían en función de la utilización anterior.

Si atendemos a la faceta del Casco como centro de actividades se presenta una característica común en muchos edificios históricos de origen religioso: la sustitución o complementación de éste por actividades preferentemente administrativas en el primer caso y docentes en el segundo. Se trata de actividades que generan flujos puntuales muy considerables, con la particularidad de que los administrativos y docentes superiores comportan gran movilidad punta de personas y vehículos.

El resto de actividades tiene una generación de flujos más difusa, aunque no por ello menos conflictiva para la movilidad en un casco como el de Toledo. Nos referimos a los comercios (carga y descarga), oficinas-despachos y las gestiones administrativas, que en conjunto mantienen el centro en un estado de actividad notable. El comercio relacionado tanto con el turismo como con el servicio al residente (de dentro y fuera del Casco); las oficinas bajo la modalidad preferente de despachos profesionales y en menor grado según el modelo de edificio destinado a oficinas, tanto por la inercia de preservación de edificios como las dificultades de accesibilidad; y las gestiones administrativas, inducidas por la proliferación de estos focos en el Casco.

La localización de estas actividades presenta una ubicación más periférica que la cultural, con una clara focalización en torno a Zocodover, una cierta tendencia hacia las zonas de mejor accesibilidad, ya sea desde la puerta de Bisagra como de Cambrón, así como la subida de la Granja. La relativamente reciente localización de las Cortes en la ronda de cornisa puede inducir una cierta basculación hacia esta zona, hasta ahora inédita en funciones centrales.

En este sentido, se puede distinguir cómo los edificios administrativos han buscado la mitad septentrional del Casco, en el que los edificios de la Junta y el Ayuntamiento eran hasta hace poco los enclaves más meridionales. Por su parte, los centros docentes presentan una espacialización más homogénea con la salvedad del cuadrante en el que Zocodover es su corazón.

La propuesta del Plan reconoce las áreas con funciones terciarias ya consolidadas y a su vez favorece otras que pueden irse generando en el entorno de los nuevos focos administrativos y universitarios. En conjunto supone una trama no tan troncal como la cultural y sí más en consonancia con los puntos de acceso al Casco, por lo que cabe prever en un futuro la potenciación del entorno de la plaza de la Merced, en relación con el nuevo acceso de escaleras mecánicas en la subida de la Granja.

Para cerrar la línea expositiva hemos de recuperar el argumento de la función residencial, ya que se muestra a lo largo del último medio siglo como un activo en degradación permanente, que difícilmente puede recuperarse –con puntuales excepciones– si no es con una decidida intervención pública. Para ello se han detectado los sectores de mayor degradación, que coinciden con las zonas de menor actividad terciaria, si bien presenta algunos focos de notable centralidad que demuestran que se trata de una tendencia compleja inherente a las características y contradicciones del propio Casco.

En síntesis, el grafo que diseñan los flujos inducidos por las actividades funcionales, presenta un tronco que divide el Casco en la mitad meridional –fundamentalmente residencial– y la septentrional –localización de actividades–, con cierta tendencia hacia los itinerarios que conectan con las puertas. Las derivaciones radiales tienen un peso menor cuando se dirigen hacia el sur que, hasta la aparición de la ronda de cornisa, difícilmente se relacionaban periféricamente entre ellas. Por contra, el tejido de la mitad norte en relación con la existencia de accesos ha generado ciertos flujos que se configuran como una cierta trama entre el eje central, las calles que resiguen la cornisa del Casco y las derivaciones radiales, que en este caso presentan unas pendientes más amables que las anteriores.

El Plan apuesta por diversificar los accesos a partir de los puntos de rotura del modo de transporte, normalmente aparcamientos o líneas de autobús. A partir de los mismos se accede a un casco que muestra cierta sectorialización funcional –en el caso residencial muy acusada–, a tenor de las actividades principales más próximas a cada itinerario de acceso. Cabe señalar que la residencia, y las funciones ligadas a ella, es generalizada en el centro, por lo que tan sólo se distingue como actividad específicamente por defecto de las restantes. En la misma línea se ha de señalar que la consideración de flujos peatonales no es excluyente con la circulación de vehículos en los términos apuntados por el Plan.

Por tanto, si aceptamos que los itinerarios buscarán el recorrido menor entre acceso y destino funcional principal, se puede señalar el acceso de Puerta de Cambrón como cultural y en menor grado administrativo; el remonte mecánico desde Recaredo, para flujos administrativos y también culturales; la puerta de Valmardón en relación con la de Bisagra, para preferencias comerciales y culturales; Zocodover aglutina los accesos externos más potentes –transporte público, nuevo remonte del Miradero y aparcamiento del Corralillo de San Martín–, para accesos culturales y comerciales; y por último, un acceso meridional difuso desde la ronda de cornisa, con preferencia residencial en relación con los aparcamientos específicos para este uso.

Datos de Toledo y su encaje territorial

El Casco Histórico de Toledo se asienta sobre un macizo rocoso, separado por el río Tajo de los Montes de Toledo, que se extienden a partir de la ciudad por su arco meridional.

Situado a 70 km al sur de Madrid, se conecta con la capital mediante la autovía N-401, desde la presente década. Otros elementos de conectividad territorial principal lo constituyen la N-400 a Aranjuez, la N-403 a Ávila y conexión con la N-V y el acceso por ferrocarril, con estación al otro lado del río.

La superficie del ámbito municipal es de 230 km^2, con 1.500 ha de suelo urbano de las que 525 están ocupadas por residencia y una quinta parte de éstas por el Casco Histórico.

Desde su atalaya natural, el Casco domina una vega alargada, recorrida de manera serpenteante por el Tajo. El río rodea en 3.000 m la base del cerro toledano que tiene un perímetro global de 4.600 m y encierra 146 ha, entrando por el nordeste a la cota global 448 y saliendo por el noroeste a cota 441. Estos 7 m de desnivel, con una pendiente promedio de 0,23%, son parcialmente absorbidos por pequeñas presas (actualmente 4 saltos), testimonios del aprovechamiento fluvial de épocas pasadas.

La morfología del cerro responde a una meseta de 111 ha, con un cierto declive hacia el sector meridional y una notable desigualdad orográfica de la plataforma, con un total de doce colinas internas, aunque algunas tan poco acusadas que históricamente se han aceptado seis o siete. El punto más alto lo constituye la colina del Alcázar –cota 547–, aunque podríamos aceptar la 520 como la plataforma a partir de la cual se producen las colinas principales. El desnivel promedio respecto al río es de 75 m, formándose una muralla natural de unos 40-50 m en la fachada norte, lugar por donde se producen los accesos históricos al centro.

La población del Casco mantiene un constante decrecimiento desde los años cincuenta (30.000 habitantes), con una evolución sostenida superior al -10% referida al centro monumental y que presenta 13.599 habitantes en 1986, 11.771 en 1991 y 10.413 en 1996, en contraste con los 58.198, 59.802 y 66.006 de todo el término municipal en los mismos años, respectivamente. El perfil de la población del Casco Histórico muestra un notable envejecimiento.

Por otra parte, esta población se ubica en 2.192 parcelas de las 2.500 que constituyen el Casco, aunque ocupando sólo 52,5 ha frente a las 25 ha que se reparten las 300 parcelas restantes, pertenecientes generalmente a Instituciones públicas o religiosas, de gran implantación en el centro. El número de viviendas en 1991 era de 6.091, con un promedio de 2,78 viviendas por parcela y un grado de desocupación cercano al 22%.

No obstante, a pesar de la reducida superficie del Casco hablando en términos absolutos, y aunque como casco histórico suponga una importante dimensión, el poco más de 1 km^2 presenta grandes diferencias por barrios, tanto físicas como morfológicas y de indicadores de actividad, población, oferta turística, tendencia poblacional, etc., por lo que los datos agregados no son determinantes en una aproximación pormenorizada.

Como centro de actividades, el Casco se ha basado en la coexistencia de varios sectores: el turismo, con fuerte base cultural debido al valor emblemático de sus monumentos, también del comercio, aunque éste mantiene parte de la diversificación que proviene de su origen como centro urbano, con un peso específico alto del comercio de la ciudad. A los tradicionales servicios de la Administración se han ido incorporando nuevas vertientes basadas en la nueva capitalidad autonómica. Y sobre todo con un creciente peso de la implantación universitaria en el Casco.

En contrapartida se ha incrementado notablemente la accesibilidad en coche a límites de saturación tanto en los flujos como en el estacionamiento diurno.

El proceso de elaboración del Plan

Entronca con una serie de estudios previos sobre el paisaje urbano, la accesibilidad, los monumentos, etc., de los que se da cuenta en la bibliografía y que sin duda definen el marco a partir del que el Plan Especial arranca.

Una serie de instituciones comprometidas con el Casco de Toledo acompañan al Ayuntamiento en el proceso: Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Ministerio de Cultura, Diputación Provincial, Real Fundación de Toledo y Colegio de Arquitectos, a las que posteriormente se sumaría el Ministerio de Obras Públicas.

El sistema de discusión y consulta se articula en dos niveles: la Comisión Técnica de Seguimiento y la Comisión Directora, con distintos cometidos y en las que estaban representadas las anteriores instituciones. En la fase final, la Real Academia de Bellas Artes y Ciencias Históricas se incorpora también al proceso.

Con este encuadre, los trabajos del Plan tuvieron tres fases bien marcadas, una inicial de diagnóstico breve y puesta en marcha de la elaboración de una nueva cartografía del Casco. En esta fase se diagnostican los problemas más acuciantes y que demandan un análisis más profundo. Entre ellos destacan el estudio del tráfico y de los movimientos en el Casco –sobre todo de personas, coches y mercancías– cuyo asesoramiento es asumido por E.T.T., así como una primera estimación de las funciones centrales y de la situación de la residencia.

Estos estudios iniciales dan unas primeras conclusiones sobre el tráfico, pero también sobre la necesidad de incrementar el protagonismo de la Universidad en el Casco, y de emprender la rehabilitación del río y sus zonas de contacto con la ciudad histórica. En paralelo se desarrollan los análisis propios del P.E.C.H.T. iniciándose un banco de datos básico, tomando la parcela como unidad de referencia más desagregada.

A partir de estos elementos, en una etapa intermedia se elaboran las ideas generales del P.E.C.H.T. que, discutidas secuencialmente con las dos Comisiones de Seguimiento, culminan en el Avance de Plan que se aprueba por el Pleno Municipal en mayo de 1994, dando posteriormente información pública y debate en diferentes sesiones públicas durante los meses de mayo-junio de 1994. La exposición se realiza en la sede del Archivo Provincial y las directrices básicas se recogen en publicaciones y folletos en forma de resumen.

A partir de los trabajos del Avance se vio la urgente necesidad de profundizar en el conocimiento de la situación de la residencia en el Casco, por lo que pareció razonable lanzar una encuesta general sobre los residentes y condiciones de alojamiento y sus preferencias. Las conclusiones de este estudio permitieron extraer conclusiones bastante precisas de la situación diferencial entre sectores del casco en materia de residencia, y reafirmaron la necesidad de dar una gran prioridad a la actuación urbanística en esta materia.

En paralelo, las fichas monumentales de los edificios, las categorías de los espacios públicos, el estudio de las formas de regulación de la forma construida en la historia urbana de Toledo, etc. fueron progresivamente convertidas en elementos de definición del Plan.

En esta fase se realiza el «plano de imagen» a 1/500 que trata de sintetizar los valores espaciales y edificados del Toledo actual como plano base en el que volcar las propuestas indicativas y vinculantes del P.E.C.H.T. Para facilitar la comprensión de este «plano» y de las propuestas sobre la ciudad se desarrolla una monumental maqueta a escala 1/500 del Casco y sus alrededores.

Estos trabajos concluyen en verano de 1995 y son aprobados por la corporación municipal el 3 de junio de 1996, dando lugar a una amplia exposición de los trabajos en la iglesia de San Pedro Mártir, hasta finales de septiembre de 1996, publicándose un resumen titulado «Plan Especial de Toledo».

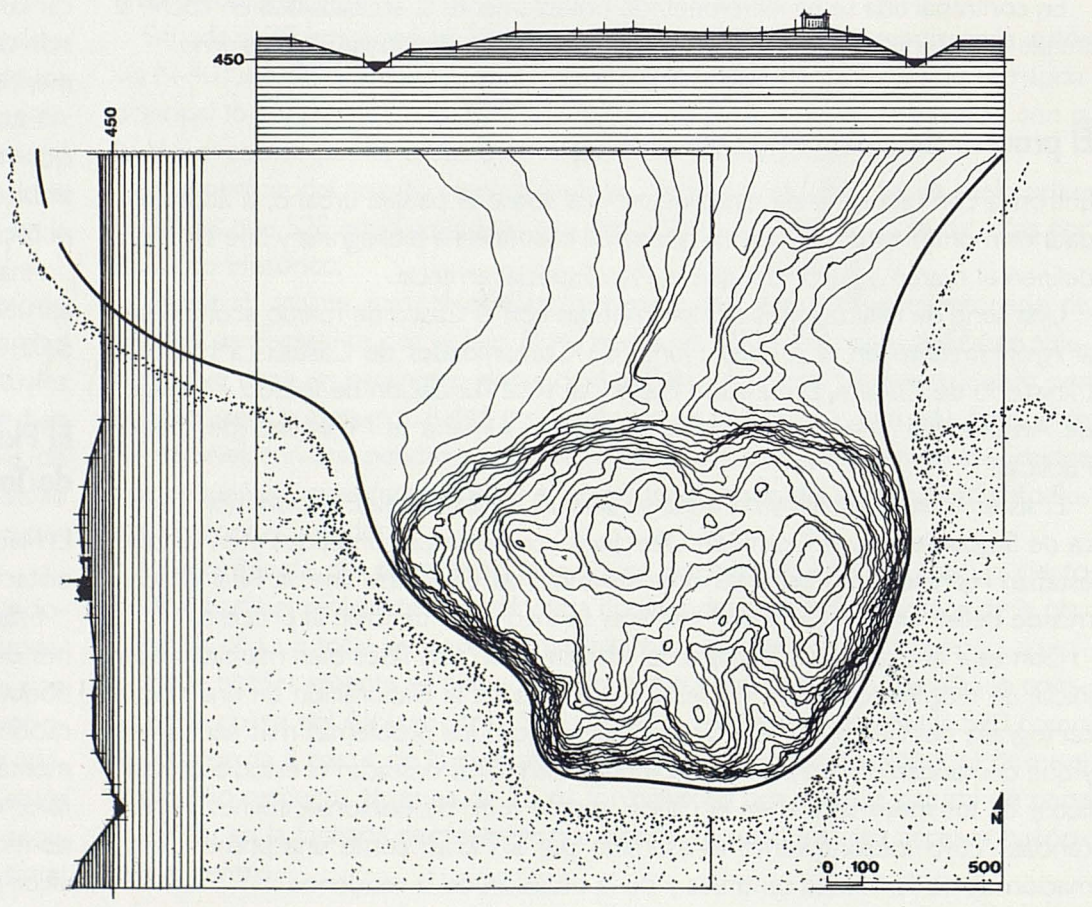
Finalmente, la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Comunidades aprueba el P.E.C.H.T. definitivamente el 17 de febrero de 1997 y se publica en el *B.O.P.* el 10 de marzo de 1997.

El Plan del Centro Histórico de Toledo en la cultura de la rehabilitación

El Plan del Centro Histórico de Toledo se inscribe en la nueva cultura de la rehabilitación urbana que se desarrolla en Europa desde mitad de los años setenta.

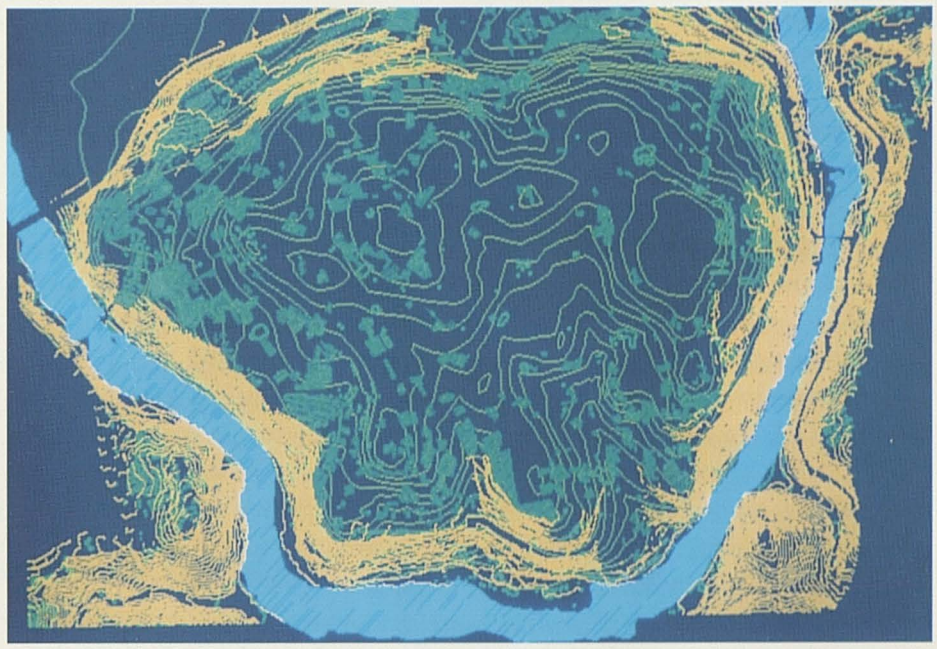
Esta nueva posición nace en parte del rechazo de la imposición de los patrones de «nueva ciudad» sobre la ciudad existente que se venía desarrollando por doquier desde la postguerra europea, pero también desde un proceso de maduración de las posiciones en favor de la «salvaguarda» y de la conservación monumental. Aparece así la cultura de la rehabilitación como una actitud reflexiva en favor de la recuperación y puesta en valor de la ciudad existente, tanto si se trata de monumentos importantes como de tejidos urbanos sin arquitectura de gran valor, pero que aportan ambientes y texturas interesantes.

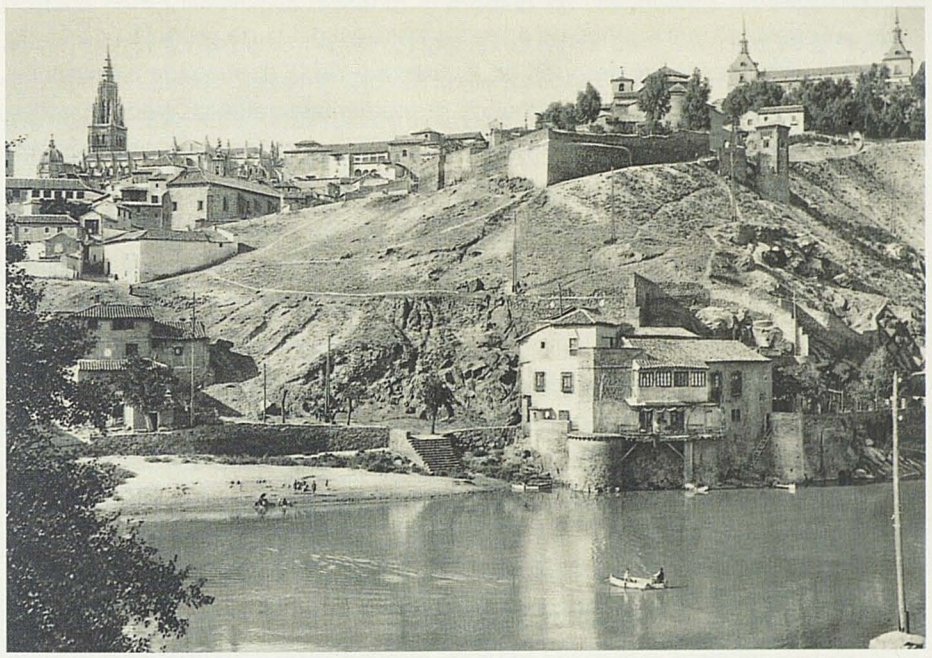




La cualidad de atalaya del cerro crea una relación simbiótica entre el Casco y su entorno. Si el objeto elevado es sumamente reconocido desde todos sus ángulos territoriales, no resulta menos interesante el valor de mirador que desde los bordes del Casco y algunos balcones interiores se produce, tanto hacia la vega como a los montes meridionales con sus Cigarrales. El desnivel promedio de 75 m respecto al río explica este valor.









Se debe aceptar que es una discusión fundamentalmente europea y que tiene hitos importantes, como la Carta de Venecia de ICOMOS y los Congresos del ANCSA en Italia[18], y en una labor continuada de instituciones y profesionales para el desarrollo de esta nueva actitud. En la segunda mitad de los ochenta aquella posición es participada también en el continente americano buscando preservar aquellas piezas y tejidos de su período fundacional o extensiones realizadas algunas de ellas apenas hace cien años[19].

En cualquier caso en Europa se superan los modelos de intervención en los cascos históricos que venían operando desde la segunda mitad del siglo XIX. Estos se habían concentrado principalmente en los siguientes aspectos:

a) La revolución higienista, que buscó desde finales del siglo pasado la mejora de la salud pública en los cascos, introduciendo los sistemas de desagüe, de agua y de luz, dando correcto servicio a las viviendas y reduciendo los índices de mortalidad de sus residentes. Estas operaciones exigieron algunas veces cambios funcionales importantes y significaron fuertes inversiones en infraestructuras así como ordenanzas complementarias para asegurar un hábitat higiénico. Esta renovación higienista se introduce en Toledo con un proceso lento que va a prolongarse durante el siglo actual con lo cual la adaptación de los edificios a la misma se produce de una forma sucesiva y lenta.

b) Los nuevos trazados viarios, a veces ligados al punto anterior, buscaron abrir acceso en los cascos para los nuevos sistemas de movilidad pública primero, y privada después, desde los tranvías de tracción animal a los mecánicos, a los coches, etc. Un aspecto funcional importante que da paso a grandes aperturas o «sventramenti» viarios en el corazón de nuestras ciudades importantes. No es una actuación reservada a Madrid y Barcelona, no hay ciudad que escape a esta ofensiva: Zaragoza, Valencia, Málaga, Granada y un largo etcétera tienen «granvías» que abren paso a las nuevas formas de movilidad. Y van acompañadas de nuevos sistemas tipológicos, con edificios para gran comercio y oficinas, que albergan en muchos casos la nueva actividad central que se implantaba en el casco. Como ejemplo la «granvía del azúcar» en Granada divide el casco y quiere prolongarse sin éxito sobre San Matías; ejemplo parecido en Zaragoza, entre otras. Este modelo no será seguido al pie de la letra en Toledo, ya que la propia topografía dificulta este «paso a través», y por otro lado la «renovación central» se produce con ritmos más discretos que en otras ciudades españolas. Sin embargo las propuestas de las rondas de acceso se alinearán con aquellas posiciones.

c) La transformación edificatoria es otro aspecto que incide de una manera masiva en los planes y actuaciones de la postguerra. En parte desde las nuevas tipologías ensayadas en las aperturas viarias y también desde los modelos residenciales aportados por la arquitectura moderna que se repiten acríticamente de una forma indiscriminada en los cascos históricos. De esta forma encontramos en nuestros centros antiguos una gran cantidad de nuevas viviendas ocupando solares vacíos o sustituyendo viejas edificaciones que poco difieren de las viviendas en los polígonos periféricos. De esta forma se desperdiciaba la oportunidad de combinar los atributos irrenunciables de la vivienda moderna con la condición privilegiada del emplazamiento en la ciudad histórica. Este proceso se da también en Toledo, si bien hay que reconocer un mayor esfuerzo por imbricarse en el Casco toledano principalmente desde los materiales y composición de las fachadas, dando respuesta a los criterios fijados por las Instrucciones de Bellas Artes. Esta discusión singular en Toledo se desarrolla en los estudios sobre la «Transformación urbana».

En cualquier caso estos tres aspectos señalados han estado presentes en los modelos de intervención recientes y suponen las bases conceptuales de la experiencia urbanística en Europa antes de la entrada de los Planes de Rehabilitación o Conservación de los cascos históricos.

Ciudades Históricas y los Planes de Urbanismo

En los últimos años se ha podido detectar un cambio de actitud en los Planes y en las intervenciones en los grandes centros antiguos europeos. Las revistas especializadas, los congresos internacionales, tratan del «Renacimiento de la Ciudad», de la «Conservación de los barrios históricos»..., en definitiva, se ha puesto un gran énfasis en la rehabilitación de las casas, de los barrios, de la ciudad.

Es cierto que las operaciones de derribo y sustituciones sistemáticas de los años sesenta han evolucionado hacia intervenciones de conservación y mejora. El estallido de estas propuestas en los centros capitales de Europa ha sido posible por la experiencia acumulada en los centros históricos pequeños y medianos de Inglaterra, Francia, Italia, etc. que han ofrecido pruebas sustantivas de la mejora cualitativa del nivel residencial y de la vida colectiva conseguidos a partir de sus intervenciones.

De las grandes operaciones de agencias para-estatales de reconstrucción de ciudades centroeuropeas después de la guerra y de la continuada experiencia de restauración de los centros urbanos monumentales, algunas pequeñas ciudades extrajeron lecciones que fueron encadenadas con operaciones más globales sobre el centro antiguo. Aix, York, Bath... son ciudades que encabezan la lista de esfuerzos en este sentido: someten el centro a unas políticas que articulen su mejora, canalizando la inversión pública, ofreciendo incentivos, definiendo sectores o ejes peatonales, facilitando el aparcamiento, catalogando edificios, promocionando ciertos usos... En la mayoría de estos casos, el planeamiento ha tenido que asumir unos contenidos que antes no tenía, como veremos más adelante[20].

A este proceso se han sumado en los últimos años ochenta, las ciudades capitales, los centros de las metrópolis europeas: Berlín, París, Roma, entre otras, han iniciado operaciones integradas de actuación en sus barrios históricos.

Berlín, sede de la Interbau en 1948, realizó la construcción de un barrio nuevo, prototipo de vivienda moderna que, mal interpretado por unos procesos especulativos sobre las ciudades, ha servido de excusa para construir las periferias más absurdas. Desde los primeros años ochenta, Berlín ha desarrollado una política de rehabilitación de barrios residenciales del siglo XIX, entre los cuales el de Kreusberg es un ejemplo, y más adelante preparará la IBA 84-87, desarrollando actuaciones residenciales respetuosas con los valores del centro y que participan de un aire innovador interesante[21].

Roma inició en los últimos setenta una serie de propuestas para recuperar su patrimonio edificado tan singular: la reconversión de la vía Apia y su entorno como parque arqueológico y la reconsideración del eje viario del Foro Imperial desde el Coliseo son actuaciones para asegurar el «futuro de su pasado». Simultáneamente una serie de actuaciones y planes inciden sobre el casco tradicional de Roma, buscando tanto la mejora de los edificios como el detener el proceso de sustitución de la actividad residencial por la oficina: cuestión que viene fortalecida potenciando las propuestas de nuevas zonas direccionales hacia el levante de la ciudad, compensando a su vez la falta de actividad de la periferia.

París también ha dedicado grandes esfuerzos a la mejora, recualificación y mantenimiento de su centro, tan transformado en los siglos XVIII y XIX. Puede ser una de las experiencias donde resulta más potente el cambio de actitud y de instrumentos utilizados por los Planes en la actualidad. De los Planes de Directrices y de los Esquemas de Protección rígida, se ha pasado a los Planes «de Sauvegarde et de mise en valeur»[22] que incorporan precisiones sobre la edificación, poco usuales en el planeamiento francés de los años sesenta, y contempla la necesidad de ciertos cambios en la edificación para dar contenido y actividad, evitando la creación de fósiles urbanos. El barrio de Le Marais es ejemplo de una actividad que busca principalmente la conservación y restauración arquitectónica, poniendo en duda incluso criterios de mayor integración en el cuerpo social tan centrales en otras experiencias. En efecto, la pérdida de población ha sido notable –la mitad desde 1962– y las actividades terciarias van tomando una importancia creciente, sin embargo las medidas en favor de la residencia empiezan a dar sus frutos[23].

Si bien este panorama puede resumir la tendencia dominante en los grandes centros históricos europeos, debe recordarse que la «rehabilitación» se ha planteado como política global de actuación en la ciudad existente y tantas veces contrastada como alternativa respecto al modelo de crecimiento sin límites de los años sesenta. La experiencia de los planes italianos para sus centros históricos durante los últimos cincuenta años se presenta como un laboratorio de gran interés. Por un lado se ha desarrollado una gran conciencia del problema del centro antiguo y la necesidad de su «restauro» y rehabilitación; por otro, la mutación de criterios urbanísticos ha sido tan grande que es difícil su resumen sintético, pero incluso a veces ha creado un debate algo autónomo respecto a los procesos de validación de un plan, como ha de ser normalmente la capacidad ejecutiva de las propuestas[24].

Destacan inicialmente Asís y Bérgamo. El primero, de la mano de G. Astengo, por su capacidad de establecer una buena relación entre ciudad histórica en la ladera y ciudad en expansión en el valle, ofreciendo un modelo de gran interés para las ciudades roca como Toledo; y Bérgamo Alta, en la que se explican estrategias de saneamiento y restitución antigua siguiendo los patrones de Giovannonni denominados del «diradamento»[25].

En los sesenta los planes de Como de Caniggia y de G. de Carlo para Urbino establecen dos referentes metodológicos claros, el primero en su apuesta por un soporte «tipológico» estructural y el segundo como una voluntad de mantener un discurso «morfológico» en las distintas escalas del Plan. Las propuestas sobre la ciudad «física» encuentran recursos metodológicos claros en las que el puente entre análisis y proyecto resulta cada vez más evidente.

Más adelante los planes para Pesaro de Aymonino, de Benevolo para Brescia y sobre todo de Cervellatti y Campos Venuti para Bolonia van a completar esta tradición de planeamiento en los setenta. A destacar el esfuerzo del Plan de Bolonia al vincular la rehabilitación con la forma original de las antiguas casas en hilera –«ripristino tipológico»– a viviendas de tipo social. Actitud decidida que quizás encontró las dificultades de aplicación que se podía esperar de un modelo de gestión demasiado unitario. En cualquier caso es una experiencia fundamental en la rehabilitación de centros históricos en Europa[26]. Con posterioridad se intentan acometer los centros de ciudades grandes como Turín, Palermo, Venecia, o de tamaño medio como Siena, Piacenza[27] en los que se maneja con gran finura el material producido en aquel rico laboratorio.

Este recorrido europeo no debiera hacernos olvidar interesantes esfuerzos urbanísticos en cascos históricos españoles. Sin pretender una visión comprensiva conviene señalar los trabajos de Aranjuez en 1972, o la rehabilitación de San Matías en Granada, 1974[28]. Más recientemente hay que destacar los trabajos para Tolosa y Santiago de Compostela por el esfuerzo al vincular análisis urbanísticos y propuesta[29]. En el campo de la gestión de la rehabilitación desde los ochenta se cuentan experiencias esforzadas con resultados muy diferentes en Valencia, Sevilla, Vitoria, Barcelona y un largo etcétera.

A partir de estos ejemplos empieza a existir una bien cimentada experiencia sobre estudios de viabilidad de la rehabilitación[30] y una más variada sobre los planes urbanísticos de ciudades históricas que conviene tener de referente a lo largo del trabajo y que sobre todo pueden ser de gran ayuda en las fases de gestión urbanística.

Método del Plan Especial

El Plan del Casco de Toledo habrá de situarse en esta nueva orientación de los planes en los centros históricos europeos[31].

El método que se emplea en el P.E.C.H.T. bascula entre la definición de un entramado jurídico-administrativo –definido por las Leyes del Suelo y del Patrimonio–, y la preocupación teórica por enmarcar un proceso de conservación y transformación de un Casco Histórico tan singular.

En efecto, el estudio del proceso urbanístico de Toledo, de su estructura y forma, de la evolución de sus funciones principales, de su específica definición en el paisaje... nos muestra la superposición de unas formas y patrones urbanos.

Ahí el análisis múltiple de variables y el apoyo en los estudios previos, permite establecer una evaluación crítica del Toledo actual como base de partida de los trabajos de propuesta: desde los tejidos árabes y sus interesantes trazados a los monumentos paradigmáticos; de los grandes conventos como piezas autónomas a las ínfimas parcelas residenciales cuya permanencia subsiste por su correcta integración en la topografía y en el espacio público...

Esta singular estructura urbanística se nos presenta como un proceso de «modificación» continua, compartiendo un lento proceso de modernización, tanto con los cambios en los servicios urbanos como en el ajuste y actualización de sus funciones.

Un proceso más de «modificación» paulatina que de «transformación» brusca que incluye grandes reconstrucciones, nuevos edificios que adecuan la ciudad a las nuevas demandas en el cambio de siglo como el Mercado, Teatro, Escuelas de Artes y Oficios, etc.

También, posteriormente, la ciudad afrontó satisfactoriamente los procesos de mejora del acceso con la nueva vía de cornisa y la localización de las nuevas actividades centrales en el área de Zocodover y puerta de Alcázar... Y, finalmente, los grandes contenedores recobran una función principal con las nuevas demandas de cuaternario, sea del uso administrativo como del universitario.

Este breve recorrido nos acerca al contenido y ritmo específico de «modificación» de Toledo y será a partir de ahí y de la experiencia de otros Planes de Urbanismo que se pueda desarrollar la cultura de un «proyecto de conservación» específico para Toledo.

Esta cultura debe permitir una estrategia funcional basada en actividades compatibles con el Casco Histórico que admita el uso mixto de residencia y servicios

Los suelos ocupados por los grandes monumentos –en la mayoría de casos equipamientos y de origen religioso– se emplazan en los puntos más emblemáticos –colinas– y ocupan, junto con algunos equipamientos menores, el 24% del suelo total. Las parcelas privadas rellenan los espacios intersticiales –vaguadas y laderas de los promontorios– en una superficie no muy superior a las anteriores. Así se configuran las estructuras que normalmente se identifican con su origen: la judería, los barrios mozárabes, el centro o el arrabal.





y que asegure el mantenimiento de la singularidad monumental de Toledo con su rol activo de centro ciudad de un amplio «hinterland» territorial.

Pero la ciudad histórica en sí misma plantea problemas específicos para su intervención. Necesitamos entender su proceso de formación para proyectarla hacia adelante. Conocemos su complejidad, habremos discernido las capas arqueológicas de su construcción y las razones urbanísticas y culturales de su coexistencia, pero tocará ahora el ejercicio de «proyecto» al proponer la forma de integrar las capas anteriores en la nueva forma futura.

Ahí cabrían opciones múltiples para hacer este «salto hacia adelante», con los apoyos de los estudios de trazado histórico y arqueológico, de las interpretaciones de huellas, trazas, elementos... Se abre una discusión cultural interesante. ¿Cómo preservar sin hacer una ciudad de cartón-piedra? ¿Cuáles son las «capas» históricas auténticas en Toledo? ¿Cómo integrar lo nuevo y lo previo?

La relación del hombre con la ruina ha evolucionado de una forma sustancial en los dos últimos siglos. Así, a principios del siglo XIX la ruina era considerada como una de las bellas artes, un acto de fatalidad y una rica fuente de inspiración romántica. A partir de la mitad del siglo XIX la ruina fue vista como un signo del fracaso y éste se combatió con grandes esfuerzos de restauraciones sistemáticas y ambiciosas: esta preocupación en Toledo se traducirá en la puesta en valor de grandes monumentos entre los que destaca San Juan de los Reyes[32].

A comienzos de este siglo la revisión de la ruina bien conservada como un estado que testimonia el pasado inaugura un mayor protagonismo de la arqueología de los espacios históricos[33]. Finalmente en las últimas décadas vuelven a prodigarse de nuevo las restauraciones y restituciones como una voluntad de recuperación activa de la ciudad histórica[34].

En realidad se comprueba cómo cambia nuestra visión y apreciación de los monumentos. Diríase que la experiencia reciente en otras ciudades demuestra cuánto una actitud de modernización y de uso activo de la ciudad histórica puede ser compatible con formas morfológicas anteriores. Esta «continuidad» en la acción está presente en Toledo, no es la Pompeya «congelada» por el Vesubio. Corresponde por tanto actuar con los medios de que disponemos pero teniendo en cuenta que son los «medios» más precisos pero también más potentes de la historia. Por tanto las capacidades técnicas actuales permiten la intervención más consecuente con la historia, pero también la intervención más destructiva y contundente... En esta contradicción potencial el Plan propone entender la riqueza de la ciudad histórica, incorporar ésta en nuestras actuaciones contemporáneas, entender que a largo plazo también nuestras actuaciones van a ser reversibles o vistas en el sistema de «capas» constructivas.

Por tanto habrá que combinar una actitud en favor de la intervención más reducida que sea posible con la necesidad de dar vida a la ciudad y a sus edificios y por tanto afrontar cierto salto de umbral en los servicios urbanos, como podrá ser el acceso al Casco hoy y fuera la remonta del agua antaño.

En esta situación el Plan buscará sobre todo establecer «coherencia» en un sistema de actuaciones necesariamente muy diversas entre ellas.

Pero el Plan debe ser un instrumento de síntesis: 1) desde una coyuntura determinada, 2) a partir de la complejidad histórica de la ciudad y 3) siendo capaz de articular medidas operativas de órdenes diversos:

1. Porque la coyuntura cultural y urbanística en Toledo demanda la creación del espacio del Plan como articulador de los potenciales de rehabilitación. Distinto de un plan de una ciudad histórica en Grecia, donde la dinámica de desarrollo es mayor que la rehabilitadora, o en Italia, donde la cultura del centro histórico está ya muy arraigada.

2. El Plan tiene en cuenta la dimensión histórica de la ciudad, pero en sí mismo no es una investigación histórica: tratará de entender las «lógicas» de las actuaciones anteriores en lo que denominamos los «planes implícitos» para extraer conclusiones en dimensión propositiva, hacia adelante.

3. Aceptando su complejidad el Plan avanza propuestas concretas y abre un proceso de mejora en la ciudad existente a partir de tres niveles o ámbitos que se describen a continuación. En definitiva el plan buscará ampliar el compromiso cultural con el centro histórico como «ciudad de arte».

El Plan urbanístico para el Casco Histórico de Toledo se articula en tres ámbitos de distinto contenido a partir de la experiencia disciplinar del Urbanismo comentada anteriormente. En efecto, para conseguir una coherencia y entre los datos críticos de los análisis urbanísticos sobre Toledo y las propuestas de mejora de la situación existente; también entre las distintas escalas de actuación contenidas en el Plan –desde los proyectos públicos a las actuaciones privadas inducidas...– el P.E.C.H.T. postula tres dimensiones complementarias: la mejora funcional, la estética y compositiva y la de inversión o redistribución. Es decir:

a) Los contenidos funcionales incluyen el fortalecimiento de la actividad económica, la racionalización del tráfico y acceso con especial atención al estacionamiento y la revitalización de la residencia permanente. Son aspectos en los que el P.E.C.H.T. tiene a veces más el valor de sugerencia que de propuesta, pero en los que se apoya la revitalización interna de las funciones básicas del Casco Histórico.

b) Los contenidos estéticos y compositivos se refieren a la puesta en valor del patrimonio monumental, a la recualificación de los espacios públicos y a la trama residencial civil. También a la protección de su privilegiada relación con el territorio, su espacio fluvial y los cigarrales. La clasificación del patrimonio, el establecimiento de sectores monumentales, la definición de la ordenanza y mejora de espacios libres son las medidas instrumentales.

y *c)* La componente redistribuidora pasa por la simulación de una serie de acciones de inversión pública y/o privada que pueden dinamizar las propuestas del P.E.C.H.T. La condición de Toledo como «ciudad de arte» demanda un especial cuidado en la inversión pública y un gran esfuerzo en evitar la retención especulativa de los espacios patrimoniales.

Presentación de los Capítulos del Plan

La presentación temática del Plan Especial de Toledo por este libro sigue el guión marcado por el documento urbanístico, tanto en sus fases de información y análisis como las propositivas y expositivas. Y no obstante, la relectura de los estudios ha permitido una reestructuración de los capítulos con el objetivo de producir un documento a la vez divulgativo y de base para estudios ulteriores. Ésta es la razón por la que en ocasiones se ofrecen largos listados o gráficos de los datos básicos, ya que corresponden a los que han permitido concretar las conclusiones que el Plan ha desarrollado.

En el análisis de la ciudad para el conocimiento exhaustivo de su complejidad se han seguido cuatro líneas principales de aproximación: la modificación morfológica en el tiempo, estudiada desde el punto de vista de su trascendencia como

mecanismo de transformación urbano; los referentes para la edificación, intentando extraer los elementos constitutivos de las tipologías propias de Toledo; las características estructurales y funcionales, que ofrecen el conocimiento del Casco existente y el grado de adaptación a los requerimientos urbanos actuales; y el estudio de la residencia, como estrategia básica para la recuperación de un centro en degradación progresiva.

Por lo que se refiere al bloque propositivo, se presentan las grandes estrategias urbanísticas que instrumentan el Plan; una clarificación de la catalogación monumental, incorporada como elemento regulador propiamente en relación al contexto urbano; y los programas y proyectos estudiados para el desarrollo del Plan.

Por último, y de forma autónoma del cuerpo de la publicación, se acompaña la normativa, dada su necesaria referencia mutuamente complementaria para la comprensión del alcance de la propuesta urbanística.

Análisis

A pesar de la abundante documentación bibliográfica sobre la historiografía de Toledo, el Plan opta por afrontar la ciudad heredada desde el entendimiento de las diferentes fases que se suceden en su formación buscando los referentes y permanencias que permiten comprender el entramado actual. Esta comprensión urbanística parte de publicaciones sobre la historia de cada cultura superpuesta a la trama preexistente, reconociendo los mecanismos que han operado en cada momento histórico.

En esta línea, los trabajos del Plan Especial han buscado abrir una vía de investigación que evidenciara cómo Toledo es el resultado de un proceso de transformación cautelosa y constante que atiende por lo menos a un doble sentido: 1) por un lado a una actualización cultural y simbólica desde las raíces de su historia multicultural, y 2) por otro, a una modernización constante de sus funciones para mantener su rol de «capitalidad» (en un sentido amplio que incluye el propio poder estatal, el religioso, o al conglomerado de funciones que la realzan en su «hinterland» territorial).

El análisis elaborado muestra la transformación física de la ciudad y, en especial, aquellos procesos que nos permiten entender las claves de la «forma urbis» actual de Toledo. Estos elementos de investigación han de ser instrumentos útiles para las estrategias de proyecto futuro. Dibujar y representar los invariantes estructurales nos puede ayudar a entender objetivamente los valores intrínsecos de la belleza de Toledo y, en definitiva, a asegurar su conservación.

Por razones de tiempo, pero también como enfoque metodológico se dio prioridad a los períodos de transformación reciente para entender los patrones culturales y económicos que están enmarcando la modernización de Toledo. Así se describirán al menos tres períodos de estudio, a partir de la documentación gráfica disponible: del siglo XV al cambio de siglo pasado, desde las modificaciones detectables en los planos de la ciudad y los referentes históricos generales. De 1901 a 1980, con el estudio de las transformaciones del ciclo urbano detectadas a partir de los planos y planes de la ciudad. Y finalmente de 1964 a 1994 a partir de los expedientes de licencias de edificios.

La modificación morfológica en general se ha producido en relación con las estructuras precedentes, dando lugar a interesantes simbiosis entre necesidades innovadoras y organización espacial preexistente. La fuerte topografía y el ritmo lento de la transformación en general, han acompañado un proceso más próximo al de la mutación que al de la sustitución radical. En cualquier caso, Toledo se nos presenta como ciudad prototipo del cambio urbanístico manteniendo y reproduciendo su morfología estructural: trazado, grano del parcelario, materiales, colores básicos, etc.

Los grandes elementos configuradores del paisaje urbano, que se han implantado progresivamente en ocasiones de manera traumática, constituyen el grueso monumental del Casco.

Se trata de un centenar de piezas principales que el Plan identifica y mapifica como una constelación que delimita distritos homogéneos dentro de la ciudad, configurando estructuras cuyo contorno no es lo más importante por cuanto no obedecen a un plan preestablecido, sino que suponen un referente para interpretar la ciudad.

Este sistema principal está cementado por la arquitectura civil, formando estructuras de gran homogeneidad tipológica y de relación con los espacios públicos o la posición urbana. Fruto de esta coherencia, Toledo ofrece imágenes de caracterización globalizadora (del caserío toledano como cuando Tirso de Molina se refiere a la «piña dorada»), o en contraposición, el espacio vegetal meridional de los cigarrales tradicionales.

Por su parte, si los edificios corresponden a las decisiones de construcción o transformación de cada momento, los pequeños detalles son huellas de la sucesión de ordenanzas reguladoras que por su coherencia y racionalidad mantienen, aún hoy, una notable actualidad. Se trata de normas que hasta finales del siglo pasado habían mantenido la estrategia de incorporar las anteriormente vigentes.

Así, de las ordenanzas medievales podemos reconocer espacios públicos y calles que no podían apropiarse de manera particular, aleros que podían alcanzar un tercio del ancho de la calle, la altura mínima de paso libre, el vertido de cubiertas hacia el patio «impluvium» o incluso el concepto de alineación o la regulación de las aberturas de fachada en relación a las preexistentes confrontantes, con resultados de distribución netamente aleatoria. En las ordenanzas de 1890 se produce una sistematización y modernización de las anteriores disposiciones, incorporando además conceptos como la situación de ruina, el procedimiento administrativo para tramitación de licencias, seguridad en la construcción, etc.

Es con el cambio de siglo cuando se producen las mayores alteraciones reguladoras, así como la aparición de proyectos de alineación y transformación urbana que, con mayor trascendencia a partir de la mitad de siglo, han dejado improntas notables en el tejido del Casco.

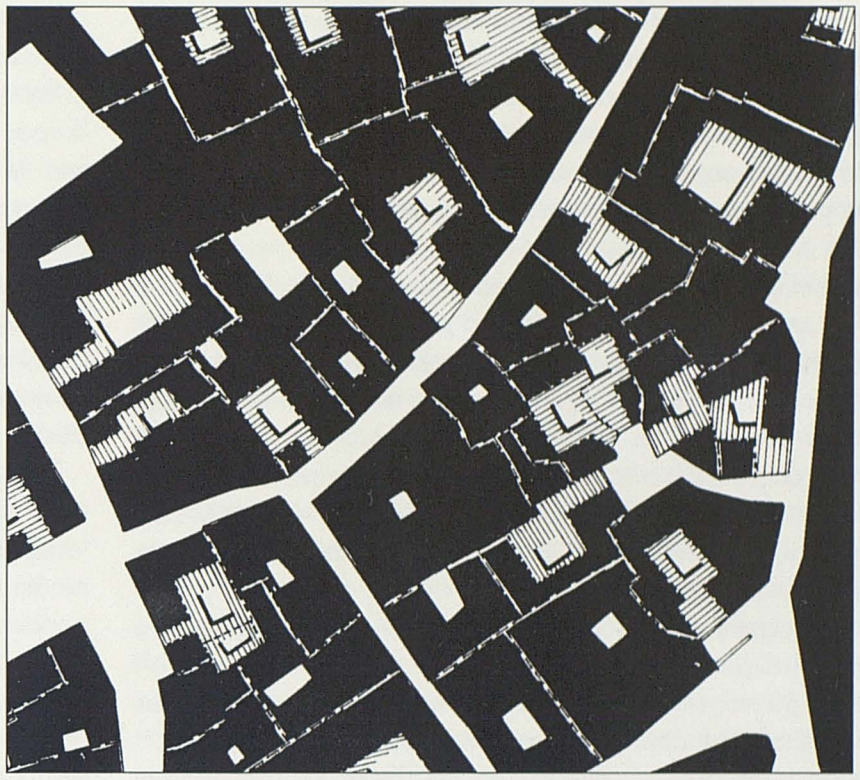
No obstante, se ha podido verificar que en este siglo el Casco se muestra como una estructura muy estable (si prescindimos de las importantes actuaciones sobre su periferia) aunque se ha visto sometida a continuas transformaciones internas pieza a pieza, con pérdida de edificios civiles de interés y la banalización de alguno de los elementos que constituyen la identidad del mismo.

Del estudio de las tipologías edificatorias civiles se han identificado diversos modelos que sólo en parte responden a las características de las casas consideradas como toledanas. Si bien en un 10% de las parcelas el edificio ha debido adaptarse a la fragmentación parcelaria mediante «viviendas verticales», en otros casos las casas terreras y las más evolucionadas «casas patio» se han visto sustituidas por modelos edificatorios que han ido perdiendo los valores originales.

Se ha podido identificar como casa patio a partir de los estudios realizados aquélla en la que el patio en planta baja ocupa como promedio un 20% y un 12% en las plantas piso, con una relación entre base y altura de 50°-65°, con un lado



a

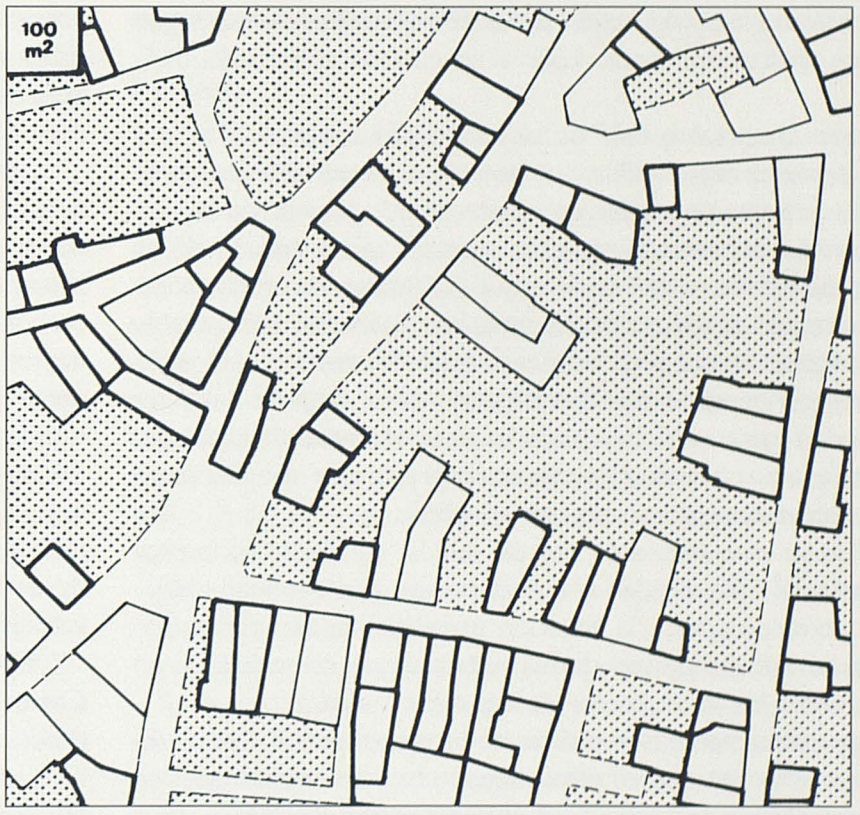


b

La larga historia que subyace en el Casco Histórico ha dejado una nutrida representación tipológica en sus edificios civiles. Tal como dibuja el propio Plan Especial, la densidad de casones (a) en algunas áreas configura estructuras inalteradas a lo largo de los siglos. La casa patio es el prototipo característico (b) y confiere a los diversos tipos de espacio público una expansión a través del zaguán, mediante el cual el patio se suma al sistema de ventilación del Casco. Como tipologías más humildes (c), se conserva en su periferia la casa terrera, de menos densidad y altura que las anteriores, y en un extremo opuesto, el tipo de casa vertical (d), asociado a parcelas menores de 100 m² –un 12,4% de las parcelas del casco es inferior a 50 m²– que han obligado a soluciones de varias plantas en el centro.



c



d

menor de 2,5 m y una superficie no inferior a 8 m^2 en las plantas piso. La altura normal es de PB y una o dos plantas piso.

A partir de este prototipo se ha producido en tiempos relativamente recientes lo que podríamos denominar como alteraciones de la casa patio: las «casas con-patio», en las que éste desaparece de la planta baja, se pierden las proporciones y aumentan las alturas, y «solares con patios generales», en las que el patio sirve a varias parcelas.

En la casa de Toledo, el patio se configura como una expansión del espacio público que, a través del zaguán, penetra en el ámbito privado de la vivienda oxigenando la ciudad, en un símil con los alveolos pulmonares. El patio permite el control bioclimático en las diferentes estaciones del año, a la vez que se constituye en lugar de relación entre sus piezas.

La solución del patio comporta una individualización de cada parcela, en una alternativa a la casa terrera, que tan sólo ocupaba el frente y un lado de la parcela y acumulaba el espacio libre en el fondo de la misma. Existen aún numerosos ejemplos de estas estructuras en las zonas menos densas.

Por contra, el área más central se ha visto a lo largo de la historia sometida a importantes fragmentaciones parcelarias que en muchos casos no llegan a 50 m^2 y son numerosos los de 30 m^2. Ello ha obligado a la solución particular de las viviendas verticales, en las que cada planta supone una o dos estancias.

Otra consecuencia de la progresiva colmatación del Casco, su topografía e incluso, por qué no, una tradición heredada de la época de dominación árabe, es la macla parcelaria por la cual la configuración de las delimitaciones cambia según la planta que estemos analizando, dando lugar a un curioso entramado tridimensional.

Por tanto, un esfuerzo importante del Plan se ha dirigido a identificar la casa patio como modelo perfectamente válido y adaptable a requerimientos constructivos y funcionales actuales pensando en nuevas «declinaciones de la casa patio» como se ya han experimentado en otros cascos[35]. La concreción de las dimensiones prototípicas, los elementos básicos que garantizan el control bioclimático, las alturas, las cubiertas, los materiales, etc., han aparecido con notable continuidad en la configuración del prototipo cuya tradición en la ciudad avala.

En conjunto, la incidencia de estos aspectos reguladores ha ayudado a mantener una imagen de ciudad que ha ido asimilando las diversas etapas de su formación y culturas en base a una unitariedad, que resulta más aparente que real cuando se profundiza en el conocimiento de sus componentes.

A ello ha contribuido su emplazamiento singular que ha significado su territorio «endogámico» hasta hace 50 años, en el que etapas de gran densidad obligaron a añadir nuevas complejidades a la situación preexistente. La colmatación resultante no siempre ha sido del agrado de sus visitantes que, como Jürgens en los años treinta, encontraba los añadidos partes feas de la ciudad.

El emplazamiento geográficamente bien delimitado ha preservado el Casco Histórico de veleidades estructurales, que en otros casos se han visto seccionadas en aras de una mejor accesibilidad circulatoria. Y no obstante el Plan de 1943[36], a partir del cual la ciudad comienza la colonización exterior de manera decidida, propuso alguna actuación viaria que se materializaría parcialmente.

La extensión de la ciudad hacia la vega sigue un esquema autónomo del Casco, y si bien no se da la lejanía con que cascos como Asís plantea para su nueva implantación, ha permitido preservar hasta hoy la bella identidad del cerro urbano. Ésta era una discusión que el ilustre urbanista O. Jürgens ya plantea cuando demanda evitar la continuidad entre ciudad histórica y extensión, apostando por un modelo más discontinuo[37].

Por su parte, este valor de atalaya en medio del anfiteatro meridional esculpido por el curso del Tajo e identificado por los cigarrales, y de referente territorial para la vega septentrional por la que discurre el río, confieren al perímetro del Casco un atributo de mirador casi continuo, como si de una muralla se tratara.

Como contenedor, el Casco ofrece una gran diversidad de piezas, tanto desde el punto de vista estructural como funcional, resultando muy difícil establecer comparaciones entre los diversos barrios más allá de las características equiparables. Hay que recordar que su complejidad tiene una importante razón de ser, como ya se ha dicho, en que hasta hace cuatro décadas se correspondía con la ciudad global.

Tomando como eje de referencia la pirámide de población tipo del Casco –30,7% de 0-24 años, 36,2% de 25-54 años y 33,1% para más de 54 años–, la localización de los residentes presenta grandes oscilaciones a partir de un promedio de 2,94 personas por vivienda, que van de un +12% a un -23%, correspondiéndose las mayores densidades con las áreas de población más joven.

Por otra parte, esta población está sometida a una gran movilidad, a pesar del alto grado de envejecimiento, ya que casi un 20% ocupa su vivienda desde hace menos de 5 años, la mitad provenía del propio Casco y tan sólo un 15% del resto del municipio.

Estas tendencias tienen una cierta explicación en el hecho de que el 59% de la población es económicamente dependiente o pensionista, mientras que la población activa se reparte entre el 10% de directores y empresarios, el 26,3% son funcionarios, un 10% profesionales liberales y un 40% los asalariados, correspondiendo el 13,7% a población en paro.

La estructura parcelaria es muy heterogénea, con un 12,4% de parcelas por debajo de 50 m^2 y que se concentran en el centro del Casco, presentándose una cierta correlación entre tamaño de parcela y tipología edificada. La edificación anterior a 1940 tiende a superar el 50% casi en todo el Casco, con algunos barrios que superan el 75%. El estado de conservación es preocupante, si atendemos a que un 18% de los edificios requiere perentoriamente una rehabilitación, porcentaje que alcanzaría el 40% si incluimos los inmuebles en que la intervención es aconsejable.

Este estado de conservación tiene un fiel reflejo en importantes bolsas de desocupación de viviendas, que en algunos barrios supera el 30%. Dado que el promedio de viviendas por parcela es de 2,78%, el número de ocupadas promedio es ligeramente superior a 2. El régimen de tenencia es del 62% en propiedad y un 38% de alquiler.

Otra componente fundamental son las actividades que se concentran en el Casco. La apuesta turística se refleja tanto en la oferta hotelera como de restauración, pero también en un comercio cada vez más dirigido al visitante esporádico. Y no obstante, un alto porcentaje del comercio de la ciudad se concentra en el Casco –aunque con cierta tendencia a la pérdida de peso específico– y más concretamente en los ejes de recorrido tradicionalmente más conocidos, alternándose ofertas al turismo con el servicio al residente del centro y el resto de la ciudad.

Recientemente, otras actividades han venido a dar una alternativa coherente con la disponibilidad de cada vez más conjuntos monumentales que van perdiendo su origen religioso. Ello ha permitido, en relación con la capitalidad de la

Comunidad de Castilla-La Mancha, la ubicación de numerosos centros administrativos, preferentemente en la zona norte del Casco. Otras actividades de ubicación central son las universitarias, que están incentivando la creación de residencias temporales y otros servicios complementarios.

La suma de actividades equipamentales ocupa un 24% del suelo de las 111 ha del Casco, en 165 piezas para usos administrativos, religiosos, culturales o docentes principalmente, y en muchos casos compartidos. Pero si una componente estructural identifica netamente Toledo respecto a otros centros, además de la gran concentración de monumentos y edificios de interés, es la variedad y la calidad ambiental de los espacios urbanos. Calles, cuestas, bajadas, adarves, serpentines, miradores, plazas, callejones, plazuelas, jardines, corrales..., forman un conjunto perfectamente estructurado, en clara simbiosis con los muros de las edificaciones que configuran su espacio físico.

Estos nombres suponen por sí mismos una clara descripción de la forma del espacio[38]. Atienden a calles de trazado alambicado (serpentines), calles en pendiente (cuestas o bajadas), callejones sin salida (adarves), ensanchamiento en encuentro de calles (plazuela)...

El elemento arquitectónico singular constituye en muchas ocasiones la identidad del espacio público, dando lugar a plazas proyectadas (Ayuntamiento, Zocodover), civiles o de entorno religioso. Las calles muestran diferencias ambientales según se trate de espacios simétricos (con accesos a viviendas a ambos lados), asimétricas (en zonas de grandes monumentos un frente lo constituyen muros), pasillos cubiertos que buscan la continuidad del equipamiento a través de la calle (cobertizos), calles que presentan descompensación entre los dos frentes (calles en ladera), espacios de borde con amplias panorámicas (miradores), cornisas escalonadas en las bajadas o formación de señaladas plataformas urbanas, con claras líneas de rotura por adaptación topográfica...

La suma de paseos, plazas y jardines públicos supone el 13,7% del Casco, aunque el esponjamiento urbano es bastante superior gracias al sistema de patios, claustros y jardines privados que se distribuyen por la ciudad, punteando de verde los tonos terrosos dominantes.

Todo este sistema urbano induce una estructura de accesibilidad que entra claramente en conflicto con el valor monumental de un casco que evidentemente, no fue pensado para el automóvil. Se ha de tener en cuenta que diariamente acceden 20.000 vehículos (7,5% pesados), correspondiendo un 40% al motivo de trabajo, un 25% de tráfico inducido por motivos de gestión y un 18% de residentes, como tipos principales. El promedio de ocupación de los turismos es de 1,48 viajeros, casi 30.000 personas/día.

Este volumen de vehículos supone promedios en ocho horas de 2.000 vehículos por calles de un solo carril, calles que son simultaneadas con peatones y de trazado difícil e incierto para los visitantes eventuales. El otro gran modo de movilidad, el peatón, domina de manera generalizada el Casco. Se contabilizan hasta 25.000 peatones en un día laborable en un punto como el acceso de la calle Comercio a la plaza de Zocodover (recuérdese que la población del Casco era de 13.000 personas cuando fueron contabilizados estos datos). Los peatones, para acceder al Casco o salir los residentes, utilizan el autobús en un 38% y 36% respectivamente.

Los vehículos aparcan mayoritariamente en el espacio público que, con 3.600 plazas, soporta una rotación promedio de 4 vehículos/plaza. Por contra, la demanda de estacionamiento nocturno en la calle por residentes es de unas 1.700 plazas, lo que supone que la demanda se satisface sin grandes problemas.

Todos estos valores estructurales tienen su razón de ser en la potencial cualidad residencial del Casco. Si Toledo sigue presentando aún un valor diferencial, es el hecho de que aún puede ser una ciudad residencialmente viva, aunque amenazada por un estancamiento regresivo que la va despoblando progresivamente. Si bien conserva muchos de los atributos que conforman la complejidad y el equilibrio de las ciudades (equipamientos locales, comercio diario bien distribuido, servicios a la residencia...), cada día se hace más difícil su mantenimiento, como se demuestra a partir de una exhaustiva encuesta realizada desde el P.E.C.H.T.

A la situación actual han contribuido diversos componentes constitutivos precisamente de su valor monumental. La propia estructura se hace incómoda para el concepto publicitado de ciudad moderna: topografía difícil, calles inaccesibles en coche, presión masiva del turismo, falta de distribución equilibrada del comercio diario, etc. Y por contra, la tradición del Casco como valor de identidad de Toledo comporta precios elevados del suelo, costes extraordinarios en el mantenimiento de las viviendas –de interés notable en muchos casos–, construcción cara por la propia inaccesibilidad, o incluso las nuevas funciones que suponen un tipo de demanda de residencia de calidad en muchos casos.

Todo ello ha contribuido a la paradoja de que en Toledo la población muestre orgullo por su casco, pero que, en la situación actual, difícilmente accederán a su radicación. Y en definitiva, esta conciencia del Casco no está correspondida por una inversión en su conservación, con la tendencia al deterioro acelerado de un centro cuyos edificios civiles más destacados son los más amenazados.

Propuesta

Como se avanzaba en el método del Plan, los diversos análisis tenían razón de ser en cuanto soporte y verificación de los elementos propositivos.

Diríamos que son las hipótesis proyectuales las que desde el avance han permitido de una forma recursiva ampliar y orientar sectores de información, pero sobre todo definir sistemas de coherencia entre las distintas propuestas. Como se sabe un Plan no es un proyecto cerrado del que se conoce la mayoría de los datos; al contrario, al Plan cabe exigirle un contenido de proyecto –de visión de la ciudad a medio plazo– pero también debe avanzar en condiciones de programa y de implementación que precisamente se sabe que no se conocen, y es desde una correcta definición de estas propuestas –con diferente grado de adaptabilidad según su escala y prioridad– cuando se puede entender el alcance proyectual del Plan.

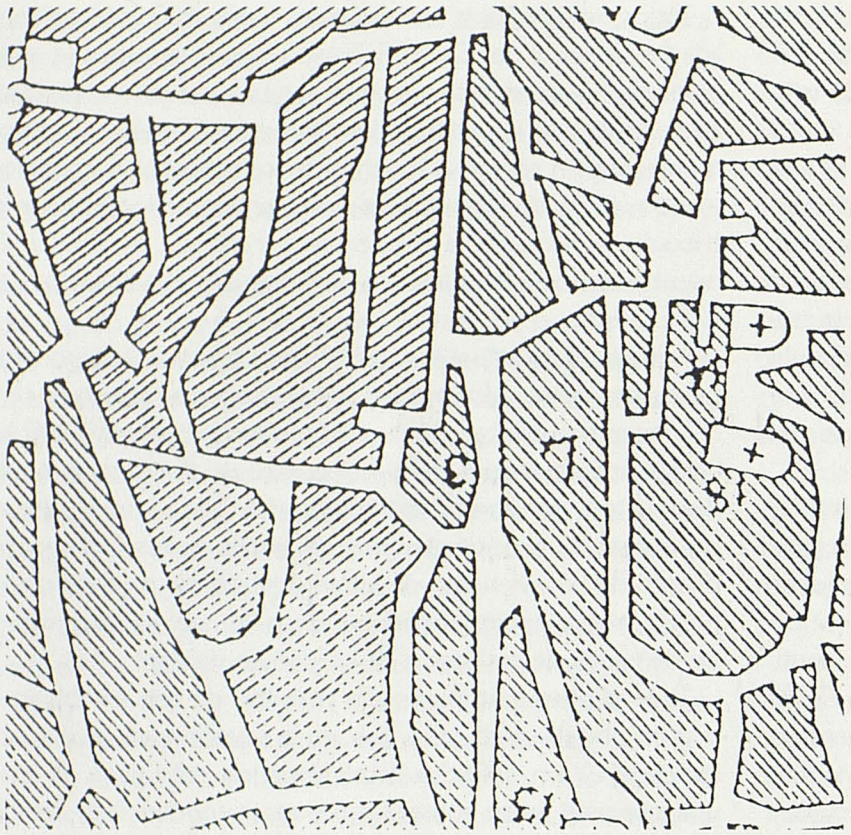
Conviene recordar que se definirán hasta tres dimensiones complementarias de las propuestas del Plan:

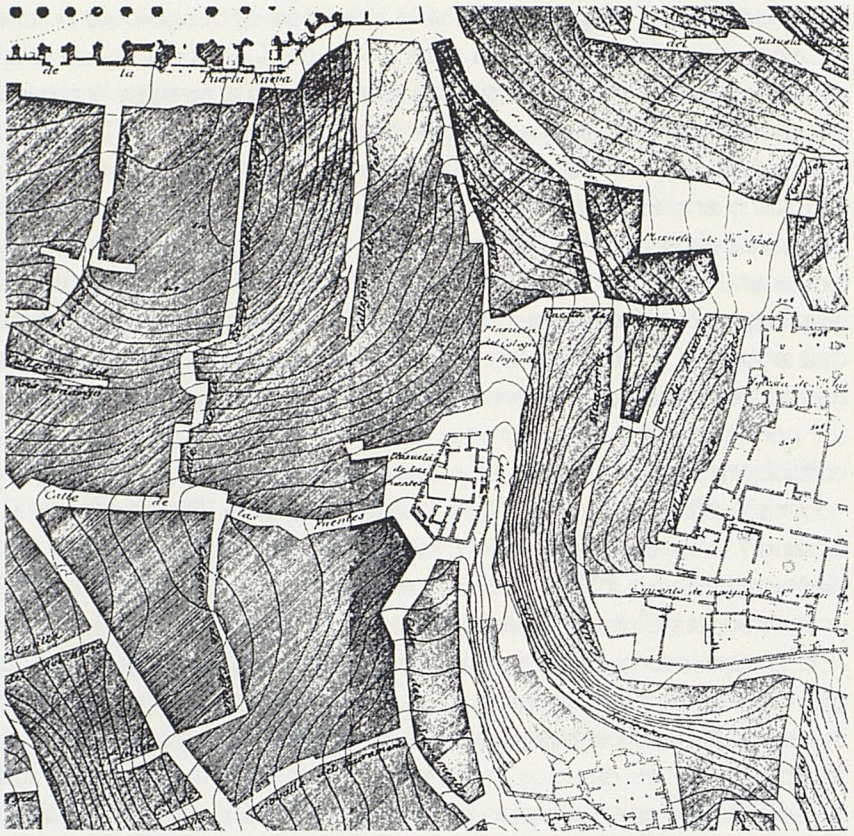
A) Propuestas estructurales con una orientación funcional.

El Plan establece como actuación prioritaria la rehabilitación de la residencia a partir de la identificación de 21 sectores distribuidos por todo el Casco. Por un lado se plantean actuaciones generales a partir de programas preestablecidos a nivel de ámbitos urbanos homogéneos, itinerarios, fachadas, etc., o simplemente de actualización de servicios tecnológicos o de seguridad, como podría ser la dotación de una red de presión anti-incendios, ante la falta de accesibilidad de las calles.

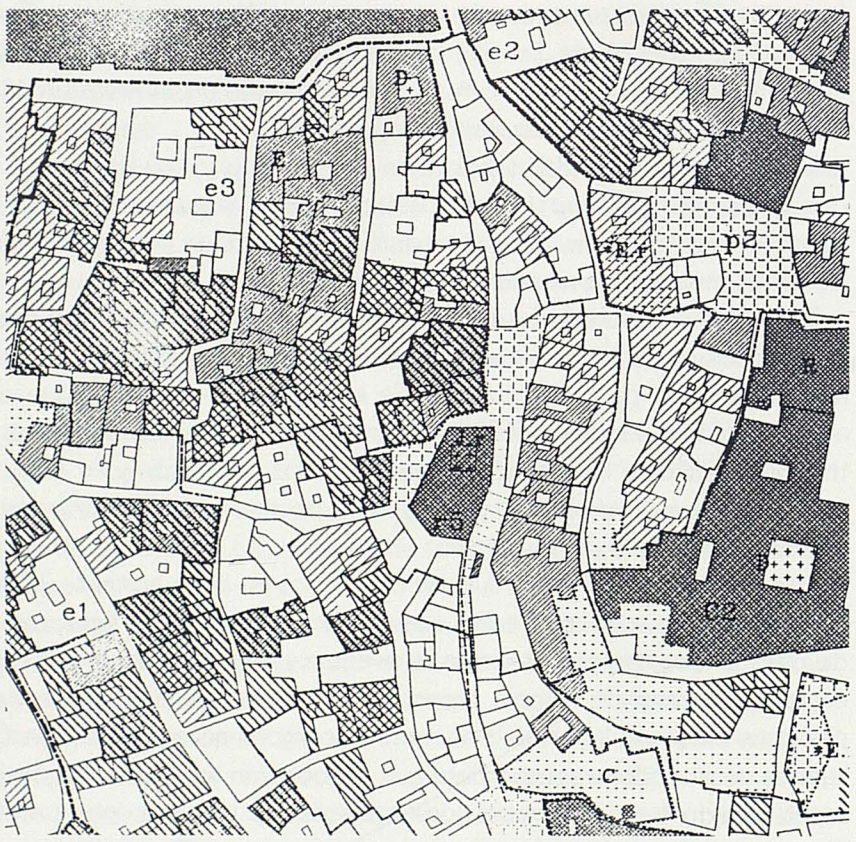
Por otro, las actuaciones sectoriales mencionadas en sectores muy degradados han de ayudar a invertir la tendencia a la despoblación. Se identifican cuatro estrategias preferentes a partir de actuaciones combinadas en espacios públicos y edi-

Cartografía del Casco de Toledo en tres situaciones históricas distintas: plano del Greco de principios del siglo XVII, plano del Instituto Geográfico y Estadístico de finales del XIX (según edición de 1991 por parte del C.O. de Arquitectos de Castilla-La Mancha, con incorporación de edificios notables) y planos del P.E.C.H.T. segun la versión de imagen y de síntesis informatizada. Las variables de representación se ajustan a las disponibilidades técnicas y a las exigencias de organización social de cada momento, y siempre la fábrica urbana, los monumentos y el territorio encuentran su fiel expresión.









ficios privados. El proyecto global de actuación (P+EU), de iniciativa pública, comporta la remodelación/sustitución del conjunto edificado y creación de espacio público, sobre suelos públicos y/o privados, la estrategia de rehabilitación de la edificación y la urbanización (ER+EU) busca la recuperación de conjuntos edificados de interés, la estrategia de rehabilitación y sustitución (ER+S) actúa sobre propiedades privadas, en sintonía con la iniciativa pública y la estrategia de rehabilitación (ER), en la que la incentivación pública impele a la actuación privada a promover la mejora de sectores deprimidos.

Respecto a la accesibilidad, se parte de la idea de que el Casco sea dominado por el peatón, a partir de un sistema de anillos de entrada y salida a partir de intervenciones muy puntuales que eviten el cruce transversal o incluso su circulación periférica de manera continua. Los vehículos se conducen a aparcamientos de diferente naturaleza si se destinan a tráfico externo (visitantes, trabajadores, comercio...) que se sitúan en los accesos principales, o si el objetivo son los residentes, que buscan el acceso interior desde los circuitos establecidos o aparcamientos de 80-100 plazas. Por otra parte para favorecer el abastecimiento comercial se prevén centros de redistribución de mercancías.

Para favorecer el acceso de peatones a la plataforma del Casco desde los aparcamientos de disuasión emplazados en la fachada norte, el Plan prevé la construcción de sendos sistemas de remonte mecánico que permitan salvar el notable desnivel y, por tanto, hacer operativos funcionalmente dichos aparcamientos, así como que pueda potenciarse sin necesidad de remontar hasta la cota del cerro.

Complementariamente se pone atención sobre la dotación de equipamientos, con especial incidencia en aquellos que favorecen el establecimiento residencial. En este sentido, se crean puntos de comercio diario en los barrios más desabastecidos a partir de los centros equipamentales, compensando la carencia de impulso comercial de algún barrio.

En un orden superior, no se olvidan los grandes equipamientos, que confieren la naturaleza monumental del Casco, tanto a nivel cultural como docente, religioso o administrativo y, en esencia, de alto contenido histórico. La oferta que Toledo aporta en este tipo de centros supera en ocasiones las posibilidades de asimilación por la vida urbana, por lo que se flexibilizan las posibilidades de transformación de usos, siempre que supongan la conservación y mejora del edificio protegido, a partir de las potencialidades que ofrezcan los nuevos usos.

En el aspecto territorial se propone la preservación de la dicotomía ciudad-colina y paisaje, a partir de unos criterios generales para todo el escenario que se relaciona visualmente con el Casco (extensión de la nueva ciudad, los cigarrales, la vega, los accesos territoriales), y unos tratamientos más específicos de proximidad. En éstos, la incidencia del P.E.C.H.T. es más específica: al tratamiento ya iniciado en los bordes del río se ha de añadir la mejora del propio cauce y sus aguas, en la fachada norte, lugar en que se producen y potencian los accesos, se ha de conservar la clara discontinuidad entre el cerro y la extensión extramuros, tanto física como de rotura de carga para el tráfico, y en los cigarrales, no alterar la morfología y textura que tradicionalmente los ha caracterizado.

B) Propuestas de ordenación urbanística con carácter compositivo y/o estético.

Otro aspecto que indirectamente interviene en la conservación de la residencia es la oferta y calidad de los espacios públicos. La identificación de los diversos tipos tiene un claro reflejo en la percepción ambiental del Casco, correspondiendo al cuadrante nordeste (Centro y Alfileritos) la plaza y el mirador, con una notable ausencia de vegetación; en el noroeste (Conventos y Cobertizos) además de plaza el carácter monumental comporta la profusión de claustros, patios mayores y jardines privados; el suroeste (Judería) ofrece todas las modalidades de espacios públicos, plazas, paseos, jardines y miradores; mientras que en el sureste (Mudéjar) las plazas se complementan con espacios libres privados –algún claustro y patio mayor– y sobre todo jardines privados. El tratamiento diferencial de estas categorías y la posible incorporación a itinerarios de interés no masificados de los espacios privados permiten pensar en una diversificación de una oferta cultural ya excepcional por sí misma.

Pero si con algún valor se identifica, por parte de los foráneos, a Toledo, es por su carácter monumental que le ha valido la declaración de ciudad Patrimonio de la Humanidad. La complejidad es notable si atendemos a que en poco más de 1 km^2 se suman 103 conjuntos y edificios con valor monumental, 281 edificios que el Plan identifica con valor patrimonial, y 440 con aspectos o elementos de interés patrimonial, todo ello con la prevención generalizada en el Casco de posibles hallazgos de valores arqueológicos «tapados».

El Plan propone la identificación de unas estructuras monumentales coherentes para poder establecer las pautas de actuación en cada caso, a partir de las tipologías dominantes, o materiales, elementos, etc., que permitan preservar la calidad de cada pieza sin renunciar a una actualización de los edificios, en la medida en que sea posible. Para ello se delimitan 20 sectores monumentales principales (fachadas en la periferia, colinas en los puntos altos y laderas en los espacios intermedios) y 30 sectores monumentales complementarios (miradores interiores, racimos, plazas, ejes y fluvial). Para cada uno de ellos se establecen los objetivos básicos, se identifican las características y se fijan normas de contexto para la edificación.

Con el objetivo de dotar al P.E.C.H.T. de un instrumento operativo único que recogiera todas las complejidades propositivas, recogiendo las particularidades competenciales de diversas administraciones, se ha incorporado una normativa de interpretación unívoca y no discrecional.

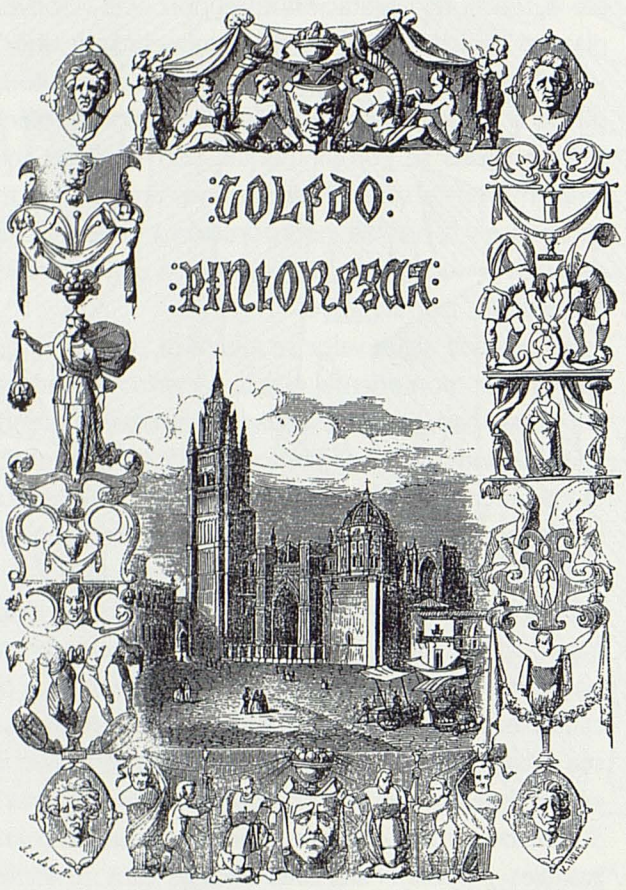
Por otro lado se ha procedido a identificar parcela a parcela con todas las características urbanísticas o zonificación que en ella se concitan: usos, alturas, protección monumental, arqueología, ambiente urbano..., a partir de un soporte informático que individualiza cada predio a partir de su sintetización desde el conjunto. De esta manera, la actuación individual –que es la que en suma interesa al residente o el propietario– se convierte en una pieza que se agrega al conjunto previamente identificado.

C) Propuestas de carácter económico y financiero con vocación redistributiva.

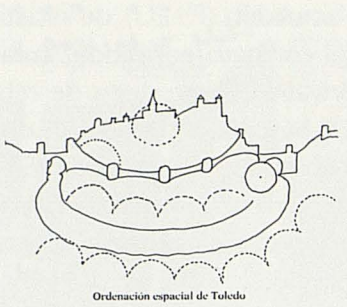
En el planeamiento moderno se demanda la figura del estudio económico financiero para definir los grandes parámetros de las actuaciones, así como dar pie al establecimiento de unas prioridades y fases de ejecución. Así se ha hecho en el P.E.C.H.T. y no debiera entenderse este capítulo como una fijación precisa del orden, y a su vez la estimación de coste debe tomarse como orientativa.

En este marco conviene resaltar el hecho de la ciudad histórica –la «ciudad de arte»– como artefacto humano construido como un proceso de acumulación temporal de pequeños y grandes inversores a los que las nuevas propuestas por el Plan se añaden para conseguir su recuperación, su modernización, su embellecimiento, y sobre todo su revitalización social y económica. En este punto observamos que las cantidades propuestas por el Plan en su horizonte total –aunque tuvieran que imaginarse– representan una nueva acumulación mínima respecto al capital fijo de esta «ciudad de arte»[39].

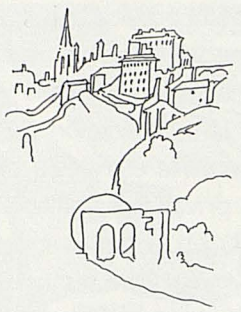
El interés que la ciudad despierta en el viajero se ha manifestado desde antaño en las abundantes guías, que a su vez han ido modificando el enfoque en la manera de verla. Entre ellas, la de Amador de los Ríos (a) se detiene en la descripción apasionada de los monumentos, Julio Caro Baroja (b) pone su acento en la interpretación tradicional e histórica, y la reciente Rutas de Toledo *(c) supone una magnífica visión antropológica de los espacios de Toledo. De la misma manera, el P.E.C.H.T. se ofrece como plano-guía de la rehabilitación y mejora del Casco, evidenciando la puesta en valor del patrimonio a partir de la interpretación de las estructuras morfológicas y las funciones principales.*

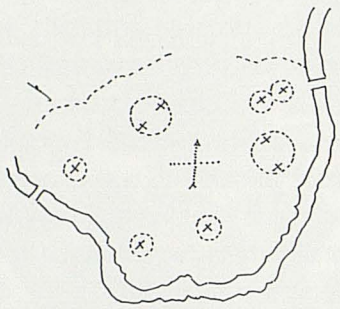


a

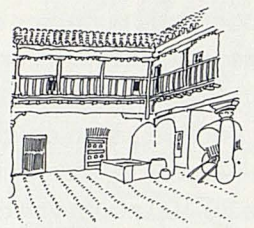


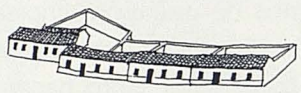
Ordenación espacial de Toledo





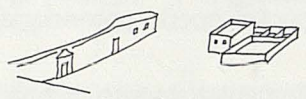
Las siete colinas de Toledo,
según el padre Jerónimo Román de la Higuera







Esquemas de casas con patio

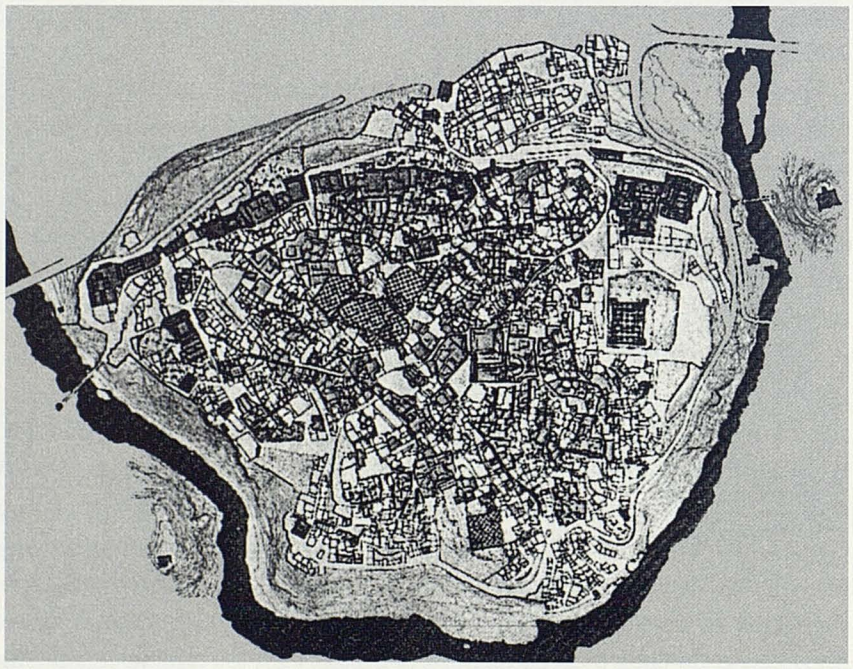


Esquemas de casas terreras.
Los inferiores sacados de la vista del Greco

b



c



d

En esta perspectiva el P.E.C.H.T. propone una serie de actuaciones sobre la infraestructura de accesos y estacionamiento que ha de tener un impacto inmediato en el uso de los espacios libres y en consecuencia un valor ampliamente redistributivo. Ahí la iniciativa corresponde al sector público, si bien se consideran fórmulas de gestión mixta.

Otro frente es el de la rehabilitación, reestructuración de la vivienda sobre todo en los sectores de Rehabilitación Integrada. Iniciativa de nuevo auspiciada por el sector público al que pueden incorporarse actuaciones locales y los propios residentes.

Otro conjunto de medidas de subsidio a la residencia, de ayuda a la rehabilitación, de embellecimiento de fachadas debe ser tenido en cuenta y de ello existen ya notables experiencias en la ciudad y la región.

Medidas sobre el sistema administrativo municipal deben modularse para conseguir un proceso armónico de valorización del Casco en uso, y evitando la retención especulativa de tan valioso patrimonio histórico.

Son medidas que parten de la dinamización y modificación de mecanismos urbanísticos y de inversión existentes y que cuentan con la ciudad que es, y con los hábitos específicos y con los agentes existentes..., que son reactivados para producir una ciudad mejor.

Por ello el P.E.C.H.T. propone una labor de «demostración» basada en algunos proyectos «piloto», a partir de los cuales se pueden adherir los actores en presencia, y para esta labor pedagógica se ofrece la claridad administrativa que el Ayuntamiento estimula a partir de la Oficina del Plan.

Para el desarrollo de estos programas se cuenta con el apoyo institucional similar al que ha permitido la elaboración del Plan, y con la inversión complementaria que la «ciudad de arte» reclama a sus usuarios y residentes.

Los espacios y tiempos del proyecto urbanístico en Toledo

El Plan para una ciudad histórica significa establecer una serie de mediaciones entre los elementos patrimoniales heredados del pasado y un uso actual y vivo del conjunto. Sin embargo un trabajo de planificación sobre Toledo no puede prescindir de una reinterpretación urbanística sobre el largo período, si bien ahí deberán buscarse aquellos lazos singulares que permiten lecciones interesantes sobre proyectos urbanísticos pertenecientes a episodios históricos tal vez superados.

En los trabajos analíticos del Plan se ha buscado con insistencia esta lectura desde la disciplina del proyecto aunque a veces no se haya podido superar el nivel de la hipótesis inicial interpretativa. Porque Toledo es una ciudad de notables estudios sobre su historia, sobre sus edificios, pero seguramente más parca en la interpretación de los proyectos generales que la han configurado. El hecho de que sean períodos muy remotos y sean acciones a veces poco explícitas, aboga hacia una interpretación abierta de los fenómenos de la construcción-transformación urbana de Toledo.

En cualquier caso un referente mínimo a las «guías» de Toledo, que abundan por docenas, nos da muestra del cambio de «atención» y de enfoque que fácilmente se manifiesta.

Si a modo de ejemplo observamos cuatro «guías» consideradas como entre las más importantes: la de Amador de los Ríos, la de Sixto Parro, la de Julio Caro Baroja y la más reciente *Rutas de Toledo*[40] se pueden apreciar «historias» y expresiones de la ciudad claramente diversas. La primera apoyada en la descripción meticulosa de las excelencias de los «grandes edificios monumentales», la segunda con un esfuerzo comedido de interpretación histórica, la tercera ofreciendo una magistral visión antropológica de los «espacios» de Toledo, y la cuarta abriendo la vertiente del «itinerario» como forma de entender la multiplicidad de facetas de la ciudad.

El Plan de Toledo podía ser ofrecido también como «plano-guía» de la rehabilitación y mejora del Casco. Porque el Plan significa la explicación específica del instrumental necesario para evidenciar la puesta en valor del patrimonio, pero a su vez de ser capaz de canalizar un proceso de gestión de la modificación continua de la ciudad. Así se puede apreciar que el P.E.C.H.T. ha desarrollado: *a)* tanto una voluntad de establecer hipótesis interpretativas de los procesos actuantes en Toledo: cambios en los sistemas morfológicos, en la escala de los operadores, en las funciones dominantes..., *b)* como de propiciar una documentación técnica de la situación existente y de los proyectos propuestos que faciliten su mejora y rehabilitación.

Ahí un esfuerzo nada desdeñable ha sido la formación de un «plano» operativo de la ciudad que contenga los valores patrimoniales, pero que permita también su puesta al día y actualización. Es decir, hacer más permeable una revisión histórica –o a medio plazo– del acaecer cotidiano.

El «plano-guía» sintetiza la topografía, los edificios monumentales y civiles, los espacios a recualificar, los jardines, los elementos de infraestructura, representados a la escala 1/500 en diferentes colores, buscando combinar la precisión del dibujo con la representación selectiva de cada línea y de cada forma dibujada. Es así como podemos ofrecer una lectura morfológica agregada de los sectores del Casco, a la vez que destacar los aspectos estructurales tipológicos de cada parcela y de sus atributos patrimoniales sin perder las cuestiones de relieve y el valor diferencial de los espacios públicos.

Este «plano-guía» dispone en paralelo del «plano instrumental», con un amplio soporte de consulta y verificación –banco de datos, maqueta, cartografía accesible en tiempo real– capaz de apuntalar las decisiones actuales e incorporar las futuras necesidades en este proceso de modificación en el que intervienen actuaciones grandes y pequeñas, privadas y/o corporativas.

La idea de «plano-guía» sugiere cómo actuar construyendo desde la historia, desde las preexistencias ya desveladas... Y también insiste en la necesidad de aunar esfuerzos en las múltiples iniciativas necesarias, en las que el acuerdo pluriinstitucional establece una sinergia en sus actuaciones pero también una inducción en las iniciativas privadas. En definitiva puede crear un mejor dinamismo en la difusión de la «cultura del centro histórico» que Toledo, «ciudad de arte», reclama como paradigma urbanístico.

NOTAS

[1] Véase Julio Caro Baroja (1988), *Toledo,* en especial su capítulo XIII y la excelente descripción de los viajeros y sus visiones.

[2] Por ejemplo, H. Ch. Andersen en su *Viaje por España* en 1862 describe con gran precisión su visita a Toledo y acaba su descripción... «Toledo se deja de mala gana. Es triste marcharse pensando que jamás se va a regresar, que no volverá uno a ver el lugar que de extraño modo despertó nuestra simpatía. ¿Acaso volveré a España?...» (pág. 221).

[3] Véase M. Weber (1958), *The City.* Londres. Recoge diferentes trabajos del conocido sociólogo alemán, en especial una interpretación global de la evolución urbana presentada en 1921.

[4] Véase una versión actualizada de esta discusión en Spiro Kostof (1991), *The City Shaped,* Londres. También en James E. Vance (1990), *The continuing City,* Baltimore.

[5] Véase Italo Calvino (1972), *Las ciudades invisibles.* Trad. Madrid, 1994, pág. 26: «... La ciudad no dice su pasado, lo contiene como las líneas de la mano, escritas en las esquinas de las calles, en las rejas de las ventanas, en los pasamanos de las escaleras...».

[6] Véase, por ejemplo, Alain de Libera (1991), *Penser au Moyen Age* y los metódicos estudios de Jacques Le Goff, *La civilisation de l'occident médiéval* (1964) y sus contribuciones más actuales *L'Europa medievale e il mondo moderno* (1994).

[7] Interesantes excepciones serían los trabajos de L. Piccinato (1978), *Urbanismo medievale.* Bari y el trabajo más amplio de J. Heers (1990), *La ville au Moyen Age.* Saint-Amand. Por su claridad destaca Henri Pirenne (1971), *Les villes du Moyen Age.* París.

[8] Véase William L. MacDonald (1986), *The Architecture of the Roman Empire,* New Haven, 2 volúmenes, también D. S. Robertson (1921), *Greek and Roman Architecture.* Reimp. 1988. Madrid.

[9] E. Guidoni (1981), *La città. Dal Medioevo al Rinascimento.* Roma.

[10] Para los estudios de la ciudad hispano-musulmana hay que referirse a los trabajos de L. Torres Balbás compilados por H. Terrasse (aprox. 1970). Puede verse también el trabajo de Juan Goytisolo (1997), *De la Ceca a la Meca.* Madrid, que nos presenta de una forma ágil una interpretación amplia de la cultura árabe hasta la situación actual, apuntando la ciudad tunecina de Kufa como paradigma de la organización árabe.

[11] Según André Corboz, *La ciudad como templo* en J. A. Ramírez *et alt., Dios Arquitecto.* Madrid, 1991, pág. 53.

[12] En Roma y en Milán, ciudades en las que el cristianismo es religión de Estado, se marca el territorio urbano mediante nuevas basílicas distribuidas en forma de cruz. En Milán se debe a San Ambrosio y se realza en el «plano de consagración».
De manera similar *in modum crucis* se realiza en Utrecht y en Hilderheim, o en la refundación de Palermo en el siglo XVI realizada por la Casa de Aragón, con dos ejes ortogonales a la manera de un Jerusalén celestial. A. Corboz, *op cit.*

[13] Sobre este tema hay una amplia bibliografía de la que también pueden resaltarse las ponencias del Simposio «Toledo: Heritage and Future» desarrollado en octubre de 1994 en el Center for European Studies. Cambridge. En las diferentes ponencias destaca el rol de Toledo como capital de la ciencia medieval.
También puede verse F. Márquez Villanueva, *Nueva visión de la Escuela de Traductores Toledanos.* Mimeo. Levinsky College.

[14] Véase, por ejemplo, el amplio trabajo de W. Braunfels (1972), *Monasteries of Western Europe. The architecture of the orders.* Londres.

[15] En el desarrollo de los conventos y sus propiedades en el Casco tuvieron gran importancia las donaciones a las comunidades religiosas con motivos de fe y de búsqueda de la inmortalidad. Véase además J. G. Atienza (1992), *Monjes y Monasterios españoles en la Edad Media.* Madrid.

[16] Véase el excelente trabajo *Arquitecturas de Toledo.* Toledo (1991) de VV. AA. Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

[17] El compendio de *Resumen Histórico del Urbanismo en España* de A. García Bellido *et alt.* IEAL, 1949, es todavía un buen referente sobre el largo período.

[18] Labor continuada de la Associazione Nazionale Centri-Storico Artistici que durante más de treinta años ha impulsado la discusión sobre los planes de cascos y de recuperación urbana y que en 1990 elaboró la segunda *Carta de Gubbio.*

[19] Merece interés la posición crítica de Ada Louise Huxtable, *Goodbye History, Hello Hamburger.* Washington.

[20] Véase, por ejemplo, los trabajos de C. Buchanan sobre Bath y de V. Esher sobre York publicados por H. M. S. O. en 1968.

[21] Véase I. B. A. (1991 y 1992) que describe esta doble operación en Berlín.

[22] A partir de la Ley Malraux de 1962.

[23] Véase P. Y. Manugen *et alt.* (1980), *Iniciative local et Réhabilitation.* Metropolis. París.

[24] Puede verse entre otros Marco Romano (1988), *Urbanistica in Italia.* Milán. Bruno Gabrielli (1994), *Un tentativo di innovazione...,* Urbanistica. Turín. Paola Falini (1986), *Il recupero rinnovato: Roma.* Roberto Gambino (1990), *I centri storici italiani quadro critico e strategia operativa.*

[25] G. Giovannonni (1931), *Vecchie città ed edilizia nuova.* Turín.

[26] P. L. Cervellatti (1985), *Bolonia,* G. Gili. Barcelona.

[27] Véase V. Gregotti (1992), *Torino.* Turín.
B. Secchi (1990), *Siena* en Urbanistica 99. Turín.
B. Gabrielli (1990), *I criteri fondamentali del progetto.* Urbanistica. Turín.

[28] El Plan de Aranjuez dirigido por M. Solà-Morales y R. Moneo plantea con gran acierto la relación del casco con el territorio a partir de la revisión del concepto de trazado y se reproduce la formación en patio de una manzana compacta. En el concurso de San Matías en la ladera de la Alhambra granadina se plantean sistemas de intervención urbanística basada en el proceso de modificación de tejidos. Véanse M. Solà-Morales, J. Busquets, J. L. Gómez Ordóñez (*Quaderns*).

[29] Véase A. Martín (1993), *Tolosa,* y VV. AA., *Santiago de Compostela* (1994). Concelho de Santiago.

[30] J. Busquets *et alt.* (1985), *Evaluación de las necesidades de rehabilitación.* M. O. P. U.

[31] Puede verse como referencia general nuestro artículo J. B. (1993), «Perspectiva desde las ciudades, Estudios Territoriales», n.º 95-96. Madrid.

[32] Las teorías de John Ruskin y de William Morris se prodigan por doquier con los principios de «tratar el edificio tal como nos ha llegado».

[33] Un ejemplo de esta actitud debe señalarse en las toerías Georg Dehio y Aloïs Riegl, que establecen una ruptura con las prácticas de la reconstrucción radical del XIX y proponen «conservar y no restaurar» los monumentos, con el principio que es «mejor dejarlos morir en la belleza». Esta posición radical quedará superada al tener que afrontar la reconstrucción de la postguerra, en la mayoría de ciudades europeas.

[34] Véanse VV. AA. *Faut-il restaurer les ruines? 1991.* París.

[35] Véase W. Blaser (1985), *Atrium.* Basilea.

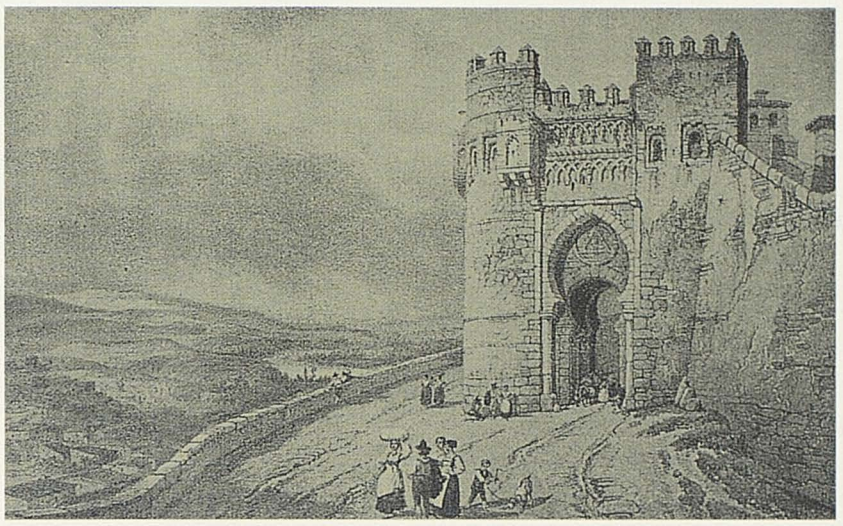
[36] J. I. Álvarez Ahedo (1992), *El urbanismo del término municipal de Toledo en el siglo XX.* Mímeo. Toledo.

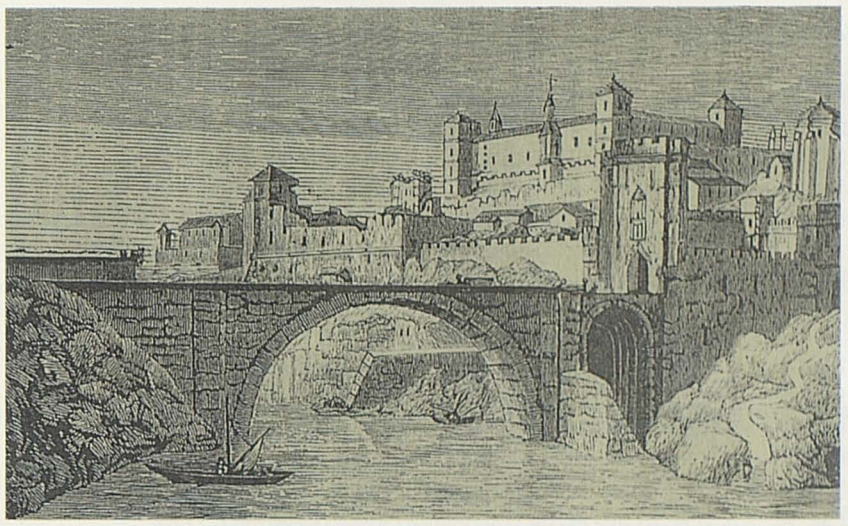
[37] Véase O. Jürgens (1926), *Spanische Städte.* Hamburgo.

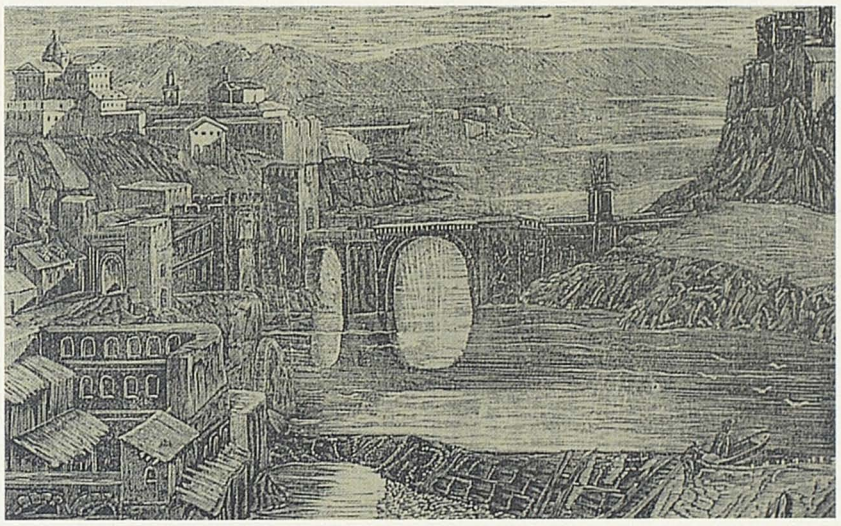
[38] Julio Porres cuenta con una amplia bibliografía descriptiva de las calles y espacios históricos, entre la que cabe destacar *Historia de las calles de Toledo.* Toledo, 1988, 3.ª edición, 3 volúmenes.

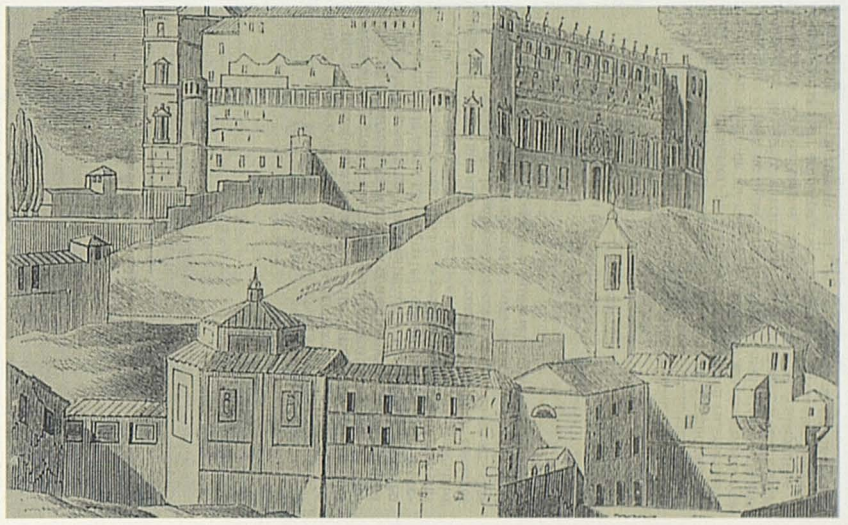
[39] Véase Gianfranco Mossetto (1992), *L'economia delle città d'arte.* Milán.
J. Rothenberg (1979), *Valutazione economica del rinovo urbano.* Milán.

[40] Las referencias bibliográficas son:
J. Amador de los Ríos (1845), *Toledo pintoresco.* Madrid.
S. R. Parro (1857), *Toledo en la mano.* Reimp. Toledo, 1978.
J. Caro Baroja (1988), *Toledo.* Barcelona.
E. Lorente *et alt.* (1993), *Rutas de Toledo.* Madrid.









Créditos fotográficos

Pág. XIV.	GEOMAP, S. A. Topografía.
Pág. XXVII	*Ciudades de España*. Patronato Nacional de Turismo.
Pág. XLI.	*Toledo Pintoresca*. José Amador de los Ríos. 1845.
Págs. 20-21	Foto aérea. Paisajes Españoles. 1995.
Pág. 17	(derecha): *Imágenes de la melancolía: Toledo 1772-1858*. José Pedro Muñoz Herrera. (izquierda): *Ciudades de España*. Patronato Nacional de Turismo.
Pág. 26	(arriba derecha): *Elogio y nostalgia de Toledo*. G. Marañón. 1941. (abajo): *Misal Rico de Cisneros*. Anna Muntada Torrellas. Fotos: Antonio Pareja y Carlos Villasante. Fragmento.
Pág. 27	*Vista de Toledo* de El Greco (fragmento).
Pág. 30	*Ciudades de España*. Patronato Nacional de Turismo.
Pág. 31	*Toledo visto por el litógrafo Alfred Guesdon*. Diputación Provincial de Toledo. 1991.
Pág. 36	*Ciudades de España*. Patronato Nacional de Turismo.
Pág. 40	Foto aérea. Fragmento. Paisajes Españoles. 1995.
Pág. 48	Foto aérea. Fragmento. Paisajes Españoles. 1995.
Pág. 59	*Un voyage a Tolède*. Luis Miranda Podadera. 1936.
Pág. 61	Archivo municipal del Ayuntamiento de Toledo.
Pág. 80	*Muros de Toledo*. C.O.A.C.L.M. Delegación de Toledo. Fotos: Antonio Miranda.
Pág. 81	Foto aérea. Fragmento. Paisajes Españoles. 1995.
Pág. 116	Foto aérea. Paisajes Españoles. 1995.
Págs. 148/149	Foto aérea. Paisajes Españoles. 1995.
Pág. 151	(arriba): *Toledo, sus monumentos y el arte ornamental*. M. González. 1929. (abajo izquierda): *Tolède*. G. Gómez de la Serna. 1953.
Pág. 158	Foto aérea. Paisajes Españoles. 1995.
Pág. 162	*Toledo visto por un fotógrafo inédito*. Loty.
Pág. 168	(abajo): *Mobilità e relative infrastrutture nella città di Perugia*. Comune di Perugia.
Pág. 176	Foto aérea. Paisajes Españoles. 1995.
Pág. 179	*Cerca del Tajo*. Ayuntamiento de Toledo. 1995.
Pág. 212	Foto aérea. Paisajes Españoles. 1995.
Págs. 218-219	Foto aérea. Paisajes Españoles. 1995.
Págs. 220 a 268	Fichas: Foto aérea. Fragmento. Paisajes Españoles. 1995. *Tolède*. Gómez de la Serna. *Toledo visto por un fotógrafo inédito*. Loty. *Historia de las calles de Toledo*. Julio Porres. *Ciudades de España*, Patronato Nacional de Turismo. Equipo redactor.
Pág. 241	Foto aérea. Paisajes Españoles. 1995.
Pág. 269	(abajo): *Toledo Pintoresco*. José Amador de los Ríos. 1845.
Pág. 270	(arriba izquierda): *Tolède*. G. Gómez de la Serna. 1953. Archivo Histórico del Ayuntamiento de Toledo.
Pág. 280	GEOMAP, S. A. Topografía.
Pág. 292	*Rehabilitación del antiguo convento de San Pedro Mártir. Universidad*. M. Muelas, A. Mateo, F. Prats, A. Villanueva. Fotos: Javier Azurmendi.
Pág. 310	*Cerca del Tajo*. Ayuntamiento de Toledo, 1995.
Pág. 311	*Rehabilitación del antiguo convento de San Pedro Mártir. Universidad*. M. Muelas, A. Mateo, F. Prats, A. Villanueva. Fotos: Javier Azurmendi.
Pág. 314	Foto aérea. Paisajes Españoles. 1995.

La presente publicación presenta los estudios y propuestas del P.E.C.H.T., incluyendo los gráficos y documentos más clarificadores para una correcta comprensión, utilizados como material y referencias de trabajo. Debido a su obtención fragmentaria, y en algunos casos dispersa a lo largo de la duración del proceso de redacción, no ha sido siempre posible establecer inequívocamente su procedencia. No obstante, dado su interés documental y la voluntad divulgativa de este libro, se ha decidido no renunciar a su incorporación, agradeciendo de antemano la comprensión por la posible omisión de alguna de las fuentes, agradecimiento que se hace extensivo a los autores de las ilustraciones reseñadas y especialmente a los fotógrafos Antonio Pareja y Carlos Villasante.

Bibliografía

I. OBRAS DE CARÁCTER GENERAL CONSULTADAS:

M. d'Alessandro (1981): *La Questione del Riuso.* Ed. Kappa. Roma.

J. Amador de los Ríos (1875): *Historia de los judíos de España y de Portugal.* Madrid. T. Fortamet, 3 vols.

H. Ch. Andersen (1863): *Viaje por España.* Alianza Editorial 1988. Madrid.

A. Angelillo (1993): *Risalire la città.* Milán.

D. Appleyard (1979): *The Conservation of European Cities.* MIT.

R. Arie (1982): *España musulmana,* (siglos VIII-XV), vol. III, de la Historia de España dirigida por Tuñón de Lara. Labor. Barcelona.

E. Ashtor (1973-1984): *The Jews of Muslem Spain,* 3 vols. The Jewish Publication Society of America. Filadelfia.

J. G. Atienza (1992): *Monjes y monasterios españoles en la Edad Media.* Madrid.

M. Barthassat *et alt.* (1985): *Sauvegarde du patrimoine bâti.* U. Ginebra.

Y. Baer (1981): *Los judíos en la España cristiana,* 2 vols. Altalena. Madrid.

B. Bennassar (1985): *Histoire des espagnols.* París.

L. Bernstein y A. Richardson (1982): *Specification Clauses for Rehabilitation and Conversion Work.* Arch. Press. Londres.

R. Bertran (1992): *La forma de la ciudad. Las ciudades de Aragón en la Edad Media.* Zaragoza.

W. Blaser (1985): *Atrium.* Basilea.

P. Bonaccorsi (1982): *Il recupero del patrimonio edilizio esistente.* E. delle A. Roma.

P. Boniface, P. J. Fowler (1993): *Heritage and Tourism in the Global Village.* Londres.

E. Boucher y J. Freynet (1980): *Dossier Technique.* Metropolis. París.

W. Braunfels (1972): *Monasteries of Western Europe. The architecture of the orders.* Londres.

C. Buchanan (1968): *Bath. A study in conservation.* HMSO. Londres.

J. Burckhardt (1985): *The Architecture of the Italian Renaissance.* Chicago.

J. Busquets *et alt.* (1985): *Evaluación de las Necesidades de Rehabilitación.* M.O.P.U.

C. Campos Venuti (1981): *Urbanismo y austeridad.* Siglo XXI. Madrid.

F. Cantera Burgos (1955): *Las inscripciones hebraicas de España.* CSIC. Madrid.

F. Cantera Burgos (1984): *Sinagogas españolas.* CSIC. Madrid.

G. de Carlo (1964): *Urbino.* MIT. Boston.

J. Caro Baroja (1981): *Paisajes y ciudades.* Taurus. Madrid.

F. Choay (1980): *La règle et le modèle.* París.

F. Choay (1992): *L'Allégorie du Patrimoine.* Seuil. París.

F. Chueca Goitia (1971): *Invariantes castizos de la arquitectura española.* Guadalajara.

F. Chueca Goitia (1982): *Casas Reales en Monasterios y Conventos españoles.* Bilbao.

F. Ciardini *et alt.* (1981): *L' analisi dei centri-storici.* Officina. Roma.

F. Ciardini y P. Falini (1978): *I centri storici.* Mazzota. Milán.

Concelho de Santiago (1994): *Plan especial de protección y rehabilitación de la ciudad histórica de Santiago de Compostela.*

A. Corboz (1968): *Inventions de Carouge 1772-1792.* Ed. Payot. Lausana.

J. B. Cullingworth (1979): *Town and Country Planning in Britain.* Londres.

G. Díaz Recasens (1992): *Recurrencia y Herencia del Patio en el Movimiento Moderno.* Sevilla.

G. Dubby (1993): *La época de las catedrales 980-1420.* Madrid.

Ch-E. Dufourcq (1994): *La vida cotidiana de los árabes en la Europa Medieval.* Madrid.

P. Epron (1981): *L'architecture et la règle.* Bruselas.

V. Esher (1968): *York. A study in conservation.* HMSO. Londres.

P. Falini (1986): *Il Recupero Rinnovato.* Kappa. Roma.

J. Fawcett (1976): *The Future of the Past.* Londres.

G. Foley (1977): *No Growth-Energy and the Future.* A. D. Londres.

B. Gabrielli (1955): *Piani.* Urbanística 105. Roma.

M. García Arenal (1984): *Cristianos, moros y judíos en la época de Alfonso X,* Catálogo de Alfonso X. Toledo. Madrid. Ministerio de Cultura 1984.

A. García Bellido *et alt.* (1968): *Resumen Histórico del Urbanismo en España.* IEAL. Madrid.

G. Giovannoni (1931): *Vecchie città ed edilizia nuova.* Turín.

G. Goodwin (1990): *Islamic Spain.* Londres.

E. Guidoni (1978): *La Città Europea.* Milán.

E. Guidoni (1981): *La città dal medioevo al rinascimento.* Laterza. Roma.

E. A. Gutkind (1967): *Urban Development in Spain and Portugal.* Free Press N.Y.

P. Hall (1981): *The Inner City in Context.* SSRC. Surrey.

J. R. Hayes (1983): *The Genius of Arab Civilization.* Cambridge.

C. Heck (1997): *L'échelle céleste dans l'art du moyen âge.* Flammarion. París.

J. Heers (1990): *La ville au Moyen Âge.* Fayard. Saint-Amand.

C. Herselle Krinsky (1985): *Synagogues of Europe.* Dover N.Y.

G. Hersey y R. Freedman (1992): *Possible Palladian Vilas.* Cambridge.

H. G. S. (1977): *Hampstead Garden Suburb: The Care and Appreciation of its Architectural Heritage.* Londres.

C. Hibbert (1996): *Cities and Civilizations.* Nueva York.

A. L. Huxtable (1986): *Goodbye History, Hello Hamburger.* Washington.

I.B.A. 84 '87 (1982): *Projektübersicht Stadterneurung und Stadtneubau.* Berlín.

I.B.A. (1981): *Die Neubangebeite.* Berlín.

Ch. Jencks (1978): *Neo-Vernacular (Amsterdam Projects).* A. D. Londres.

R. Kirvan (1981): *The American Experience,* en SSRC. Surrey.

S. Kostof (1991): *The City Shaped.* Londres.

D. R. Judd y S. S. Fainstein (1999): *The tourist city.* New Haven.

O. Jürgens (1926): *Spanische Städte.* Hamburgo.

P. J. Larkham (1996): *Conservation and the City.* Nueva York.

P. Lawless (1977): *No Growth-Planning and the Future.* A. D. Londres.

J. Le Goff (1982): *La civilisation de l'occident médiéval.* Flammarion. París.

J. Le Goff (1994): *L'Europa medievale e il mondo moderno.* Roma.

A. de Libera (1991): *Penser au Moyen Âge.* Ed. du Seuil. París.

W. MacDonald (1986): *The Architecture of the Roman Empire.* 2 volúmenes. New Haven.

P.Y. Manugen y J. Deeréquy (1980): *Iniciative locale et Réhabilitation.* Metropolis. París.
F. Marías (1992): «Los sintagmas clásicos en la arquitectura española del siglo XVI» en *L'emploi des ordres à la renaissance.* París.
R. D. Martienssen (1956-1977): *La idea del Espacio en la Arquitectura Griega.* Buenos Aires.
MOPU (1981): *Estudios Básicos de Rehabilitación en Centros Urbanos y Núcleos Rurales.* Madrid.
P. Morachiello (1996): *Salvaguarda senza feticismi, fondatezza del conservare.* Casabella. Milán.
J. H. Morrison (1974): *Histoire Preservation Law.* Washington.
G. Mossetto (1992): *L'economia delle città d'arte.* ETAS. Milán.
Ch. Mynors (1984): *Urban Conservation and Historic Buildings.* The Architectural Press. Londres.
C. Ostrowski (1978): *Historic Areas and City Planning. Present trends.* IFHP-CRU. La Haya.
S. Pepper (1972): *Housing Improvement: Goals and strategy.* Londres.
L. Piccinato (1978): *Urbanismo medievale.* Dedalo. Bari.
H. Pirenne (1971): *Les villes du Moyen Age.* París.
J. A. Ramírez *et alt.* (1991): *Dios Arquitecto.* Siruela. Madrid.
D. S. Robertson (1988): *Arquitectura Griega y Romana.* Madrid. Orig. Cambridge 1921.
J. Rothenberg (1975): *Valutazione economica del rinovo urbano.* Angeli. Milán.
R.T.P.I. (1980): *Housing Investment Programmes: The Role of Central Goverment.* Londres.
H. Saalman (1968): *Medieval Cities.* Londres.
A. Sanz (1996): *Calmar el tráfico.* MOPTMA. Madrid.
J. L. Schefer (1999): *Sommeil du Greco.* París.
J. M. Schuster (1977): *Preserving Built Heritage.* Hannover.
J. Starobinski (1996): «Les lieux et les paroles» en *Le voyage singulier.* Ed. Zoc. Ginebra.
L. Suárez Fernández (1980): *Judíos españoles en la Edad Media.* Rialp. Madrid.
S. Tierdell; T. Oc y T. Heath (1996): *Revitalizing Historic Urban Quarter.* A. P. Cornwell.
L. Torres Balbás (1970 a.): *Ciudades hispano musulmanas...* Instituto Hispano-Árabe de Cultura. 2.ª ed. Madrid. Compilado por H. Terrasse.
A. Toynbee (1970): *Cities on the Move.* Oxford.
A. Ustárroz (1997): *La lección de las Ruinas.* Barcelona.
J. E. Vance (1990): *The Continuing City.* Baltimore.
C. Viñas (1963): «Relaciones de los pueblos de España ordenados por Felipe II». *Reino de Toledo.* III parte. Madrid.
VV. AA. (1972): *New Life for Historic Areas.* HMSO. Londres.
VV. AA. (1978): *The Care and Conservation of Georgian Houses.* Londres.
VV. AA. (1980): *Urban Renaissance: A better life in towns.* D. o E. Londres.
VV. AA. (1980): *Amsterdam Stadsvernieuwing.* Amsterdam.
VV. AA. (1981): *Riuso e riqualificazione edilizia negli anni 80.* F. Angeli. Milán.
VV. AA. (1981): *Bürgerbeteiligung in Portugal 1974 bis 1976.* Berlín.
VV. AA. (1981): *Erste Projekte zur behutsamen Stadterneuerung.* IBA. Berlín.
VV. AA. (1982): *IACP e recupero edilizio. Edilizia Popolare.* Milán.
VV. AA. (1982): *IBA.* Arch. Aquisgrán.
VV. AA. (1984): *Urban Conservation and Historic Buildings.* Londres.
VV. AA. (1991): *Faut-il restaurer les ruines.* Picard. París.
VV. AA. (1992): *L'emploi des ordres à la Renaissance.* Picard. París.
J. B. Ward-Perkins (1979): *Roman Architecture.* N.Y.
M. Weber (1950): *The City.* Londres.
M. White (1990): *The Social Origins of Christian Architecture.* 2 volúmenes. Penn.

2. OBRAS MONOGRÁFICAS SOBRE TOLEDO

Actas del I, II, III y IV (1983-1988): *Congreso Internacional Encuentro de las tres culturas.* Ayuntamiento de Toledo.
F. Abad Pérez (1976): *San Juan de los Reyes en la Historia, en la Literatura y en el Arte,* Toledo.
J. Abad (1991): *Toledo.* Madrid.
P. de Alcocer (1554): *Historia o descripción de la Imperial ciudad de Toledo.* Toledo.
J. I. Álvarez Ahedo (1992): *El Urbanismo del Término Municipal de Toledo en el siglo xx: Planeamiento, Gestión y Análisis.* Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha. Mímeo. Toledo.
J. Amador de los Ríos (1849): *Toledo pintoresca o descripción de sus más célebres monumentos.* Madrid.
J. M. Azcárate (1956): «La obra toledana de Juan Guas» en *Archivo Español de Arte.* Tomo XXIX, Madrid.
J. M. Azcárate (1958): *Arquitectura gótica toledana del siglo XV.* Madrid.
M. Barrès (1998): *Greco ou le secret de Tolède.* Table Ronde. París.
J. Blázquez Miguel (1989): *Toledot. Historia del Toledo judío.* Madrid.
C. Bravo (1995): *L'adieu à Tolède.* París.
M. Calvo (1992): *Engorro y neuralgia de Toledo.* Toledo.
M. L. Campos; J. L. Díaz; D. García, J. J. Martín y A. Sánchez-Horneros (1983 a.): *Toledo: estudio geográfico-urbanístico del Casco Histórico.* Mímeo. Toledo.
Louis Cardaillac (1992): *Toledo siglos XII-XIII.* Alianza Editorial. Madrid.
J. Caro Baroja (1988): *Toledo:* Ed. Destino. Barcelona.
J. Carrobles Santos y S. Rodríguez Montero (1988): *Memoria de las excavaciones de urgencia del solar del nuevo mercado de abastos (Polígono industrial de Toledo), introducción al estudio de la ciudad de Toledo en el siglo IV a. de C.* Diputación de Toledo. Madrid.
R. Cerro (1990): *Arquitectura y espacios para el ocio en Toledo durante el siglo XIX.* Ayuntamiento de Toledo. Toledo.
F. Chueca Goitia (1978): *La catedral de Toledo.* León.
F. Chueca Goitia (1990): «Toledo y la arquitectura de la Ilustración» en *Toletum,* núm. 25, págs. 63-77. Toledo.
M. B. Cossío (1908): *El Greco.* Madrid.
C. Delgado (1987): *Toledo Islámico, Ciudad, arte e historia.* Toledo.
R. Díez del Corral (1987): *Arquitectura y mecenazgo, la imagen de Toledo en el Renacimiento.* Alianza Editorial. Madrid.

S. Donovan (1994): *Revitalizing the housing market in Toledo: reducing housing market in Toledo: reducing housing prices and vacancies.* Harvard University. Mímeo.
Dragados y Construcciones (1985): *Rehabilitación del Edificio del Nuncio en Toledo.* Madrid.
C. Enríquez de Salamanca (1990): *Guía de Toledo.* Madrid.
R. Ford (1847): *A Handbook for Travellers in Spain.* Londres.
P. Gamara (1972): *Aguafuertes toledanos.* Toledo.
J. S. Gil (1985): *La Escuela de Traductores de Toledo y sus colaboradores judíos.* Inst. Provincial de Investigaciones y Estudios Toledanos. Toledo.
G. Gómez de la Serna (1953): *Toledo.* Barcelona.
A. González Palencia (1930): *Los mozárabes de Toledo en los siglos* XII *y* XIII. Madrid.
M. González Simancas (1929): *Las sinagogas de Toledo y el baño.* Madrid.
M. González Simancas (1929): *Toledo, sus monumentos y el arte ornamental.* Madrid.
Grupo Tránsito (1991): *Los recursos históricos y artísticos de la ciudad de Toledo.* Centro de profesores de Toledo. Imprenta Provincial. Toledo.
L. Hurtado de Toledo (1963): «Memorial de algunas cosas notables que tiene la Imperial Ciudad de Toledo 1576» en *Relaciones de los pueblos de España ordenados por Felipe II.* Reino de Toledo. C.S.I.C. Madrid.
D. Kaufmann (1989): «Les Synagogues de Toledo» en *Revue des études juives,* n.º XXXVIII.
E. Lambert (1925): *Tolède.* París.
A. de Latour (1860): *Tolède et les Gards du Tage. Nouvelles études sur l'Espagne.* París.
P. León Tello (1979): *Los judíos de Toledo.* 2 volúmenes. C.S.I.C. Madrid.
A. Linares (a. 1950): *Recuerdo de Toledo.* Toledo.
A. M. López Álvarez (1987): *Catálogo del Museo Sefardí de Toledo.* Ministerio de Cultura. Madrid.
J. E. López (1993): *Corpus Christi en Toledo.* Diputación Provincial. Toledo.
E. Lorente (1982): *Gobierno y administración de la ciudad de Toledo y su término en la segunda mitad del siglo* XVI. Ayuntamiento de Toledo. Toledo.
E. Lorente *et alt.* (1993): *Rutas de Toledo.* Electa y Real Fundación de Toledo. Madrid.
P. Madoz (1849): *Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de Ultramar.* Tomo XIV. Madrid.
G. Marañón (1941): *Elogio y nostalgia de Toledo.* Madrid.
G. Marañón (1956): *El Greco y Toledo.* Madrid.
J. Mariana (1898): *Toledo, tradiciones, descripciones, narraciones y apuntes de la imperial ciudad.* Barcelona.
F. Marías (1983): *La Arquitectura del Renacimiento en Toledo (1541-1631).* 4 volúmenes. I.P.I.E.T. Toledo.
F. Marías (1987): «Ventura Rodríguez en Toledo (1772-1785)» en *Estudios sobre Ventura Rodríguez.* Madrid.
F. Márquez Villanueva (1994): *Nueva Visión de la Escuela de Traductores Toledanos.* Proceedings International Congress. 1991. Tel Aviv.
A. Martín Gamero (1857): *Los cigarrales de Toledo.* Reimpreso en Toledo en 1982.
A. Martín Gamero (1862): *Historia de la ciudad de Toledo, sus claros varones y monumentos.* Toledo.
A. Martín Gamero (1979): *Historia de la ciudad de Toledo.* 2 volúmenes. Reimpreso en Toledo.
B. Martínez Caviró (1990); *Conventos de Toledo.* Ediciones El Viso. Madrid.
L. Miranda Podadera (1936): *Un voyage à Tolède.* Madrid.
J. Morris (1964): *Spain.* Faber. Londres.
E. Olavarría (1880): *Tradiciones de Toledo.* Reimpreso en Zocodover en 1980. Toledo.
A. Onieva (1953): *Nueva Guía de Toledo.* Madrid.
J. Ortiz Echagüe (a. 1940): *España. Pueblos y Paisajes.* Madrid.
Palazuelos, Vizconde de Toledo (1980): *Guía artístico-práctica.* Madrid.
S. R. Parro (1857): *Toledo en la mano.* 2 volúmenes. Toledo en 1978.
C. Pascual (1976): *Guía secreta de Toledo.* Madrid.
J. Passini y J. P. Molénat (1995): *Toledo a finales de la Edad Media. I. El barrio de los Canónigos.* C.O.A.C.L.M. Delegación de Toledo.
B. Pavón Maldonado (1973): *Arte toledano islámico y mudéjar.* Instituto Hispano-árabe de Cultura. Madrid.
A. Pau Pavón (1997): *Rilke en Toledo.* Madrid.
T. Pérez Higueras (1984): *Paseos por el Toledo del siglo* XIII. Ministerio de Cultura. Madrid.
F. de Pisa (1605): *Descripción de la imperial ciudad de Toledo. I.P.I.E.T.,* Reimpreso en Toledo en 1984.
J. Polo Benito (1979): *Guía de Toledo.* Toledo.
J. Porres (1966): *La desamortización del siglo* XIX *en Toledo.* Toledo.
J. Porres (1971): *Historia de las calles de Toledo.* 3 volúmenes. Toledo.
J. Porres (1977): *La ciudad de Toledo, geografía e historia.* En Provincia, Toledo.
J. Porres (1987): *El artificio de Juanelo.* Temas toledanos. Toledo.
J. Porres (1989): *Toledo a través de sus planos. Instituto Provincial de Investigación y Estudios Toledanos.* Toledo.
J. Porres y F. de Gilas (1991): *Guía de Toledo hoy.* Madrid.
G. Prieto Vázquez (1990): «Santa María la Blanca y la Mezquita de Tornerías. Dos excavaciones de urgencia en Toledo». *Actas del Primer Congreso de Arqueología de la Provincia de Toledo.* Diputación de Toledo, págs. 459-481. Talavera de la Reina.
M. Revuelta Turbino (1983-89): *Inventario artístico de Toledo.* 3 volúmenes. Ministerio de Cultura. Madrid.
A. Rey Pastor (1928): «Bosquejo geomorfológico del peñón toledano», *Brabach de Toledo,* octubre-diciembre.
P. Riera Vidal (1958): *Los judíos de Toledo y sus sinagogas.* Toledo.
L. Rodríguez Miguel (1880): *Guía del viajero en Toledo.* Toledo.
P. de Rojas (1653): *Historia de la Imperial, nobilísima, inédita y esclarecida capital de Toledo.* Madrid.
P. Román Martínez (1942): «Los restos de la construcción romana del puente de Alcántara», *Brabach de Toledo,* n.º 58.
P. Román Martínez (1964): «La muralla de Zocodover», *Brabach de Toledo,* años XXII-XXIII.
Ruiz de la Puerta (1977): *La cueva de Hércules y el palacio encantado de Toledo.* Editora Nacional. Madrid.

J. M. de Sa (1994): *Toledo: Evaluation of Demografic Trends and The Casco's Residential Problem.* Mímeo. Harvard University.
C. Sambricio (1986): *La arquitectura española de la Ilustración.* Madrid.
F. J. Sánchez y M. J. Sainz (1988): *El circo romano de Toledo. Estratigrafía y arquitectura.* Toledo.
M. Santaolaya (1979): *La Obra y Fábrica de la Catedral de Toledo a fines del siglo XVI.* Toledo.
Simposio (1973): *Toledo judaico.* Toledo 20-22 de abril de 1972. Centro universitario.
D. Suárez Quevedo (1990): *Arquitectura Barroca en Toledo.* Caja de Toledo. Toledo.
G. Téllez (1978): *La iglesia y la casa toledana.* Zocodover. Toledo.
E. de la Torre (1992): *Arquitectura escolar en la provincia de Toledo.* C.O.A.C.L.M. Delegación de Toledo.
VV. AA. (1982): *El Greco de Toledo.* Alianza Editorial. Madrid.
VV. AA. (1983): *Toledo en la fotografía de Alguacil (1832-1914).* Ayuntamiento de Toledo.
VV. AA. (1984): *Toledo ¿ciudad viva? ¿ciudad muerta?* Colegio Universitario de Toledo.
VV. AA. (1986): *El Toledo de Felipe II y el Greco.* Consejería de Educación y Cultura. Museo de Sta. Cruz. Estudios y Monografías. Toledo.
VV. AA. (1990): *Guía del Toledo judío,* Codex Ediciones S. L. Toledo.
VV. AA. (1991): *Toledo visto por el litógrafo Alfred Guesdon.* Diputación Provincial. Toledo.
VV. AA. (1992): *Panorámica de Toledo de Arroyo Palomeque.* Diputación Provincial. Toledo.
VV. AA. (1994): *Toledo Study Group Reports.* Harvard University. Cambridge.
VV. AA. (1995): *Cerca del Tajo. Actuación Integral sobre el Tajo a su paso por Toledo.* Ayuntamiento de Toledo.
Universidad de Castilla-La Mancha (1994): *Rehabilitación del Antiguo Convento dominico de San Pedro Mártir.* Ciudad Real.
B. Winkler (1991): *Proyecto urbanístico de movilidad en Toledo.* Ayuntamiento de Toledo.
M. A. Zárate M. y A. Vázquez G. (1983): *Análisis geográfico del Casco Histórico de Toledo.* Toledo.
M. A. Zárate M. y A. Vázquez G. (1983): *El Casco Histórico de Toledo ¿un espacio urbano vivo?* Zocodover. Toledo.

3. OBRAS DE CARÁCTER LEGAL O GRÁFICO

Ayuntamiento de Toledo (1962): *Plan General de Ordenación Municipal.* Equipo redactor: A. Soldevilla, V. Rodríguez y J. García.
Ayuntamiento de Toledo (1986): *Plan General Municipal de Ordenación.* Equipo redactor: Park-GGTT.
Ayuntamiento de Toledo (1991): *Plan de Restauración de las Riberas y lecho del Tajo a su paso por el T. M. de Toledo.*
Dirección General de Bellas Artes (1968): *Instrucciones de la D. G. de Bellas Artes para Toledo.* C.O.A.C.L.M.
R. García Pablos (1946): *Plan General de Ordenación de Toledo* y conferencia pronunciada en el aula magna del Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid.
Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico (Jefatura del Estado).
Ley 4/1990 de 30 de mayo. Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha (Junta de Castilla-La Mancha).
R. D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio. Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (M.O.P.U.T.).
Recopilación 1858: Ordenanzas para el buen régimen y gobierno de la muy noble, muy leal e imperial ciudad de Toledo.
Fotografías Casa Rodríguez: *Imágenes de un Siglo (1884-1984).*
GEOMAP, S. A. (1991): *Ortofotos de Toledo.* Vuelo aéreo de noviembre de 1992. Madrid.
I.G.E. Plano de 1901 (1990): Reeditado por el C.O.A.C.L.M. 26 hojas. Toledo.
Loty (1995): *Toledo visto por un fotógrafo inédito.* Diputación Provincial de Toledo.

4. TRABAJOS PREVIOS AL P.E.C.H.T.

Arqueología y Patrimonio S. C. (1992): *Carta Arqueológica.* Consejería de Educación y Cultura. Junta de Comunidades C.L.M.
E.T.T. (1994): *Estudio de reordenación viaria y del transporte en el Casco Histórico de Toledo. Una experiencia piloto.* Ministerio de Obras Públicas. Transportes y Medio Ambiente.
F. Benito y J. J. Trapero (1991): *Estudio del medio físico y entorno de la ciudad de Toledo.* Instituto de Conservación y Restauración de Bienes Culturales y SPYOT. Madrid.
F. Benito *et alt.* (1991): *Análisis de la escena urbana de la Ciudad de Toledo.* Ministerio de Cultura.
F. Benito y J. Fariña (1991): *Análisis histórico de la estructura urbana de la ciudad de Toledo.* Ministerio de Cultura, Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Ayuntamiento de Toledo y Real Fundación de Toledo.
P. Feduchi *et alt.* (1992-93): *Iconografía de Toledo.* Dirección General de Cultura de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla-La Mancha.
Fundación Toledo (1993): *Archivo fotográfico de Toledo.* Real Fundación de Toledo.
Real Fundación de Toledo (1992): *Archivo fotográfico de Toledo.*
VV. AA. (1991): «Arquitecturas de Toledo». Tomo I. *Del Romano al Gótico.* Servicio de Publicaciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
VV. AA. (1991): «Arquitecturas de Toledo». Tomo II. *Del Renacimiento al Racionalismo.* Servicio de Publicaciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
VV. AA. (1992-94): *Toledo. Catálogo residencial.* Dirección General de Cultura de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Toledo.

Toledo y su futuro
El Plan Especial del Casco Histórico 1997

El proceso de planeamiento

Capítulo I

I.1 Resumen de las estrategias de planeamiento del Avance

Debido a la complejidad propia del Casco de Toledo y en aras de clarificar las diferentes estrategias de intervención sobre el mismo, el Avance se estructuraba en seis apartados. Esta división permitía una lectura más precisa de los objetivos del Plan, también de sus futuros instrumentos urbanísticos y de los interlocutores sociales más adecuados para cada acción. En cualquier caso, no se trataba de una segmentación por sectores del Casco, ya que una condición específica de Toledo es la amalgama de funciones, tejidos y edificios diversos produciendo una ciudad histórica de características únicas.

El Avance se articulaba en los seis bloques siguientes:

A. Casco y Territorio. Niveles de Protección.

B. Puesta en Valor del Patrimonio.

C. Ciudad Colina. Río, Accesos y Estructura de Relaciones Peatonales.

D. Dinamización de las Funciones Centrales.

E. Reactivación del Toledo Residencial.

F. Potenciar la imagen Estructural y Focalizar los Centros Dinamizadores en las áreas residenciales homogéneas. Estos bloques desarrollan dos sistemas de objetivos complementarios:

1. Los bloques A, C y D resumen las acciones de estructura general y de localización de actividades: proyección de Toledo en su rol de capital monumental con funciones culturales, representativas, residenciales, turísticas y administrativas vivas.

- Atención a un uso respetuoso y activo de sus grandes monumentos.
- Dinamización de las funciones culturales y universitarias, por su alta compatibilidad con el tejido histórico toledano.
- Mantenimiento de la actividad administrativa potenciando su valor representativo e institucional.
- Racionalización del tráfico en el Casco, fomentando el uso peatonal y el acceso de los vehículos. Organización de la Puerta Territorial en Safont con posibilidad de un Centro de Servicios y de Convenciones en apoyo a la actividad turística y cultural del Casco.
- Eje de conexión peatonal entre los campos Universitario Alto ya existente y del futuro en la Vega, a través del paseo de Recaredo que se potencia con aparcamiento y remonte de peatones.

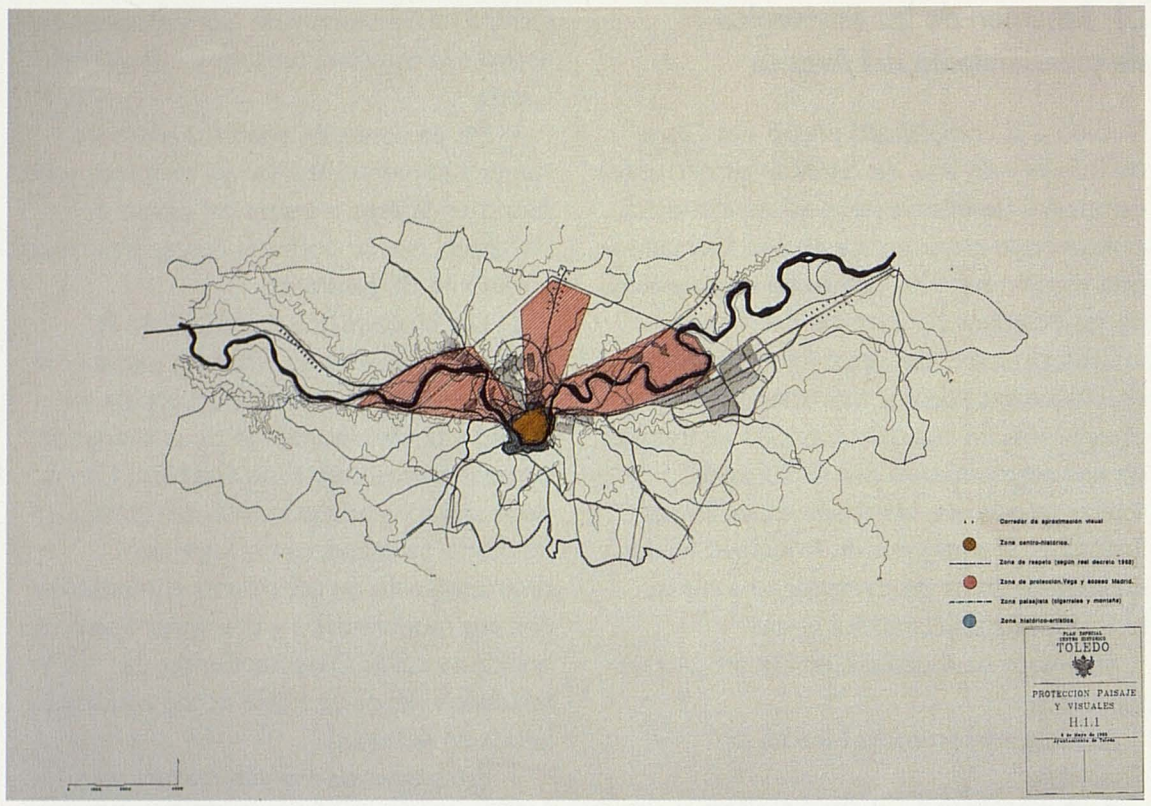
2. Los bloques B, E y F sintetizan las acciones de puesta en valor del patrimonio existente como elementos activos de la ciudad y el fortalecimiento de la residencia como actividad básica del Casco: el Casco debe seguir siendo el centro del sistema territorial toledano, como lugar de emplazamiento de actividades compatibles con sus monumentos y la singular trama de edificios y calles. Diversas formas de residencia deben coexistir como actividad básica en la ciudad.

- Estrategias de mantenimiento para edificios monumentales y edificios civiles de menor entidad.
- El Toledo interior encerrado en los patios y claustros es un atributo fundamental de su estructura edificada.
- Los espacios públicos, calles, adarves, forman la relación principal del dinámico sistema de actividades.
- La cultura de la conservación y puesta en valor de la ciudad existente debe guiar las actuaciones de mejora e inversión.

A partir de estos objetivos el Avance articulaba las estrategias de planeamiento para su concreción posterior por el Plan, y que a continuación se resumen.

A. La relevancia del Casco en su territorio exige niveles distintos de protección, y demanda una proyección específica que impulse su capitalidad. Para estas acciones del Plan, un esfuerzo interinstitucional va a ser imprescindible.

- La imagen cultural de la ciudad es territorial: topográfica y urbana; natural y construida.
- La imagen patrimonial del C.H. es del conjunto del basamento rocoso (colina) y de la ciudad construida. El P.E.C.H.T. trata de recuperar esta imagen cultural integral,





disminuida a veces por la imagen segregada de edificios monumentales, Alcázar, Catedral...

- Se ha de dar prioridad al tratamiento de los bordes. La forma de actuar ha de ser de recuperación (natural) del basamento o se ha de actuar con formas neutras no competitivas con el borde de la colina.
- En los bordes se ha de actuar de forma puntual, no con trazados ni modificaciones fuertes que alteren la envolvente geográfica del C.H.
- Las formas físicas en torno al C.H. forman parte de su patrimonio: el área de los cigarrales y la meseta del sur, las cuñas territoriales de la vega próximas al C.H. el trazado natural y sinuoso del Tajo, etc. Especial atención deberá prestarse a la grave incidencia en el paisaje de las ocupaciones transitorias, de las vallas y cierres, así como de los tendidos aéreos de infraestructuras.
- En la fachada septentrional y en la zona entre Muralla y Ciudad Moderna, entre el río en Safont y el río en el Cristo de la Vega, es posible establecer una precisa transición entre Ciudad Monumental y desarrollo moderno que incorpore parte de los servicios de acceso tan necesarios para Toledo.

B. El valor patrimonial de Toledo va más allá del de sus monumentos: trama urbana y edificios, colina y río, forman un todo indisociable. El Plan opta por la puesta en valor de este Patrimonio.

- El patrimonio no es tanto la suma de monumentos como el conjunto integral de elementos: edificios, espacios libres, naturaleza integrada, sitio histórico, funciones que se desarrollan, etc.
- Actualizar culturalmente la idea de monumento como elemento dinámico que se transforma a lo largo de la historia, que es usado además de contemplado.
- El P.E.C.H.T. fomentará la adecuación de los monumentos a funciones compatibles con su valor patrimonial, ya sean las actuales como nuevas (académicas, religiosas, culturales, institucionales, administrativas, residenciales...).

• El P.E.C.H.T. trata el monumento en toda su extensión física, es decir, el conjunto edificado y el lugar. En este sentido, la trama urbana medieval islámica es monumental, la residencia es uno de los atributos del C.H., la concepción de barrio tal como se materializa físicamente en Toledo es también una condición patrimonial.

• En una ciudad como Toledo, hecha desde dentro, desde lo más cotidiano y elemental, el patrimonio interior, el patio, el zaguán, el claustro, es decir el núcleo del edificio, es el lugar de la arquitectura más culta y por consiguiente uno de los elementos patrimoniales a proteger.

• Los sótanos y restos arqueológicos forman parte de otra entrada a valorar en cada caso como elemento patrimonial con las implicaciones correspondientes.

• Los espacios libres internos son el pulmón de la ciudad y dan una respuesta inmediata e imprescindible a las condiciones de habitabilidad e higiene de la residencia.

• La variedad y grandeza de los monumentos está en la amalgama de estilos y tipos dentro de una misma trama, donde coexisten grandes arquitecturas con otras construcciones populares que dignifican ambientalmente el espacio urbano.

• El patrimonio debe ser expuesto en toda su amplia gama, diversificando ofertas de disfrute y visita, y donde tenga cabida un turismo alternativo más preocupado por otros atributos como complementarios al Toledo turístico actual.

• El Plan articulará un sistema de protección de los monumentos catalogados que respetando la regulación vigente busque su buena articulación con el resto del tejido existente.

• En este sentido la edificación civil viene seleccionada a partir de las «fichas-tipo» del precatálogo, buscando la conservación y buen uso de los elementos estructurales del Toledo residencial. Especial atención se prestará a las posibilidades de adaptación de la organización en patio.

• A su vez, la trama urbana compuesta de calles, callejones, adarves, cobertizos etc., es un elemento fundamental de la estructura monumental. Su trazado es importante como lo es un buen uso peatonal del mismo.

C. El rol del Casco como centro de un amplio territorio exige una mejora del acceso actuando en los bordes y en sus puertas y permitiendo una progresiva peatonalización de su corazón.

• El coche ha roto la armonía tradicional del C.H. de Toledo, arbitrándose soluciones específicas para su funcionamiento que han tenido una difícil implementación en la trama heredada.

• Para evitar una invasión indiscriminada, hay que deflectar el vehículo visitante, dando buenas alternativas de aparcamiento y remontes.

• Para las actividades tradicionales –residencia, comercio, hostelería...– bien implantadas, se arbitrarán soluciones específicas. El coche es necesario para el funcionamiento del C.H., pero hay que modular su presencia.

• Organizar centros de redistribución de mercancías, evitando la ocupación permanente del espacio público por vehículos de abastecimiento.

• Estudiar la limitación horaria y selectiva de acceso en vehículo privado al Casco, de manera progresiva y en itinerarios señalados. Inversión del efecto de desasosiego y peligro que crea en el uso peatonal la irrupción del coche.

• Potenciar el anillo periférico de permeabilidad degradada para distribución de flujos. Recorridos permanentes de acceso interno sin permitir atravesar el Casco de norte a sur.

• Mantenimiento del transporte público, bus y taxi, con paradas puntuales para éste. Estudiar el complemento de un pequeño tren o minibús de fácil acceso para peatones por el Casco.

• Creación de aparcamientos de residentes ligados al acceso perimetral o a los anillos permanentes. El residente seguirá disponiendo de plazas en el Casco.

• Incentivar itinerarios peatonales difusos, alternativos de los principales, por áreas de interés cultural o barrios característicos.

• Cuidar la organización de la señalización del tráfico y del estacionamiento, tanto los circuitos permanentes como las indicaciones para jornadas festivas o períodos intensivos.

D. Proyección de Toledo dinamizando sus actividades centrales que sean compatibles con sus monumentos y la singular trama urbana de edificios y calles. Las funciones culturales, representativas, residenciales, turísticas, administrativas... Serán articuladas por el Plan manteniendo su diversidad espacial.

• El crecimiento de las actividades administrativas y universitarias requerirá la aparición de nuevos servicios y comercios, complementarios de los tradicionales, tanto en su emplazamiento como en el público a quien van dirigidos.

• Los emplazamientos universitarios generan una población flotante que puede encontrar residencia en el Casco a través del reciclaje de las viviendas obsoletas y de difícil transformación.

• Se puede aceptar la terciarización localizada, en piezas de difícil actualización habitacional, ayudando a bajar la presión sobre edificios residenciales más adecuados para este uso.

• Adecuar la oferta cultural a demandas modernas y dinámicas, con divulgación a escala supramunicipal de los diferentes certámenes o actos que se puedan desarrollar.

• Difusión de los valores nuevos conocidos, haciendo una lectura cultural de las diferentes piezas de la ciudad.

• Diversificar la oferta turística en atención a nuevos grupos de interés social, cultural y económico, a partir de la atracción Universidad-Casco Histórico y una correcta publicidad estratificada por motivos de interés.

• Movilizar los edificios vacíos para usos culturales, como puede ser el caso de San Marcos, en estudio.

• Concreción de la «Puerta al siglo XXI» en relación con el acceso nordeste, como





elemento dinamizador para apoyo a la Cultura, la Universidad y el Turismo de mayor capacidad económica. Centro de Convenciones, congresos y otros servicios de acogida, en relación directa con el Casco y sus actividades.

E. El potencial residencial de Toledo está aún vivo. Para reactivarlo el Plan propone diversificar su oferta y rehabilitar el parque residencial actual. Sus atributos singulares subyacen en su estructura tipológica en patio interior y en el entramado de sus calles.

- El P.E.C.H.T. considera la reactivación residencial como una estrategia fundamental en el mantenimiento de una diversidad de funciones: La residencia ofrece la continuidad de uso en el Casco.
- La propia diversidad tipológica y parcelaria aboga por la consideración de sectores residenciales distintos y actualizados. En este sentido se detecta una nueva demanda de apartamentos en el sector poniente y la Universidad puede demandar más espacio para residencia de sus estudiantes y profesores.
- El Plan va a ofrecer distintos modelos de transformación y adaptación de los tipos obsoletos o de bajo rendimiento para verificar los patrones de actuación futura.
- En esta lógica de «conservación» o de «modificación» se avanza una serie de intervenciones típicas por sectores, que se desarrollarán más adelante:

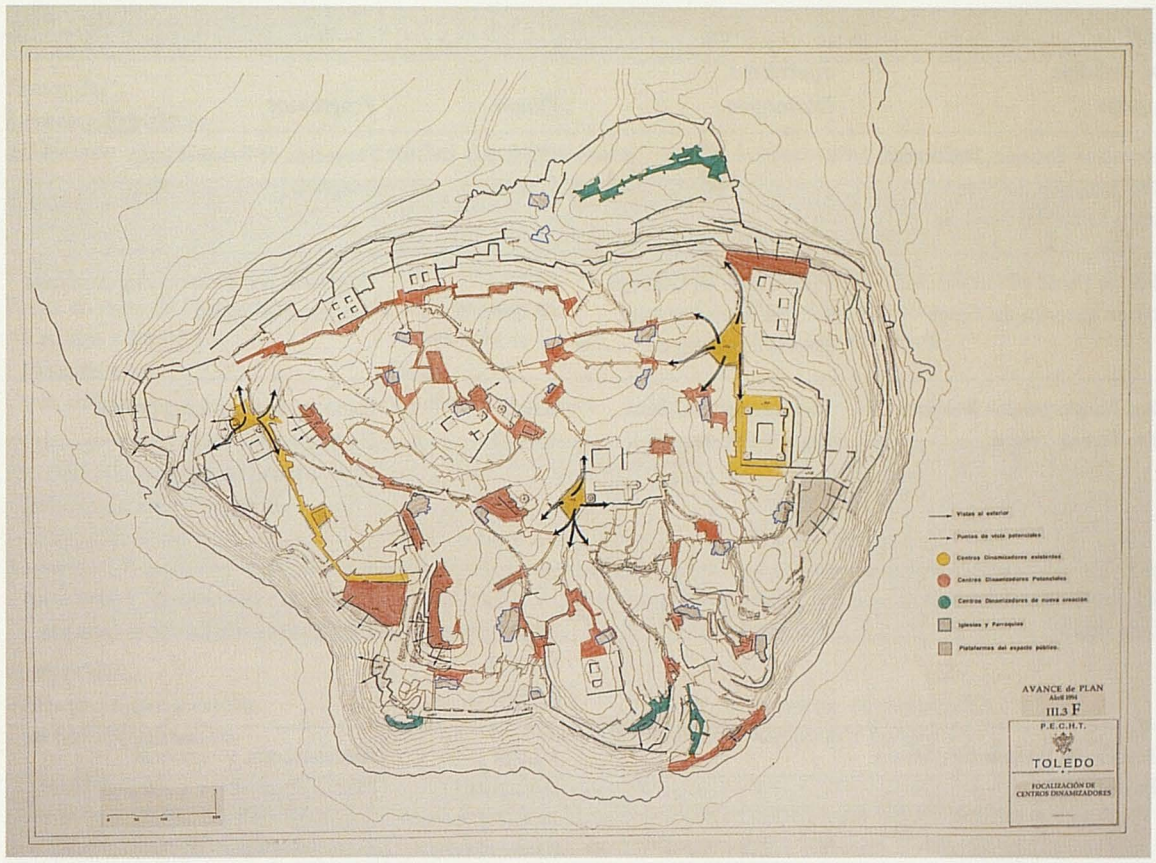
RA. Sector de Rehabilitación cuya intervención se puede producir por parcelas individuales o conjuntas.

RAI. Sector de Rehabilitación Integral que exige algunos criterios conjuntos por encima de la parcela singular.

CRAI. Sector Crítico de Rehabilitación, donde se dan circunstancias u oportunidades especiales para urgir su intervención.

RE. Sector de Reestructuración Urbana, donde se da una condición de actuación de mayor envergadura.

CRE. Sector Crítico de Reestructuración, parecido al anterior, cuya actuación resulta prioritaria.





F. El uso moderno del Casco demanda potenciar su imagen estructural. Ésta se expresa en los espacios entre monumentos, pero también en los focos o centros de apoyo a los barrios residenciales. La utilización intensiva de la ciudad por sus residentes, trabajadores y visitantes aconseja una acción decidida de modernización de los espacios públicos y colectivos.

- El P.E.C.H.T. propone superar la dualidad monumental-no monumental del C.H. y considera el soporte, la trama urbana, como un patrimonio en sí mismo.
- El C.H., aparentemente colmatado, «respira» gracias a la esponjosidad del interior de manzana (patios, claustros y jardines), donde su estructura interna es una continuación del esquema alveolar externo. El P.E.C.H.T. opta por publicitar esta ciudad interior, donde el zaguán y el patio puedan ser una prolongación de la calle.
- Los espacios libres urbanos actúan como intercambiadores entre grandes áreas residenciales, por lo que concentran gran actividad y precisan en muchos casos una mejora de su cualidad urbana. Mejorar el proyecto y la construcción de estos espacios es uno de los objetivos del P.E.C.H.T. Con ello se puede ayudar a un mejor desarrollo de las actividades implantadas y en especial de la residencia.
- En paralelo y ya tratado anteriormente, la progresiva peatonalización del C.H. se convierte en una de las propuestas básicas de dinamización y mejora del C.H.
- En estas actuaciones la calidad en el diseño de estos espacios públicos y/o colectivos debe ser prioritaria. La propia exigencia de la arquitectura todavía demanda un cuidado especial en estas intervenciones. Debe procurarse el uso de materiales de alta durabilidad y a ser posible aprovechar la experiencia en el uso de las superficies pavimentadas.

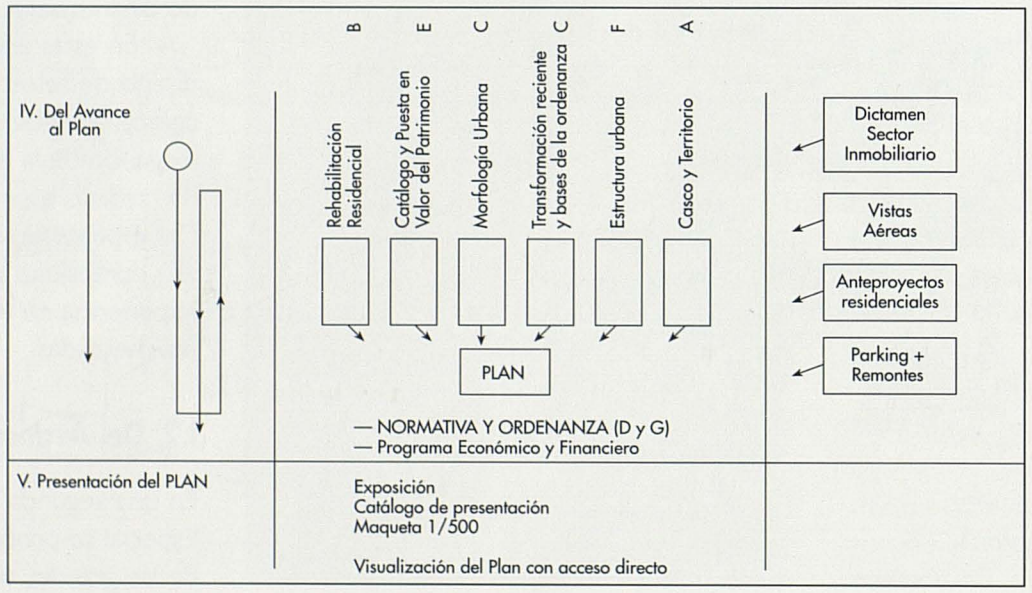
I.2 Del Avance al Plan

En una segunda fase de elaboración del Plan Especial se procedió al desarrollo específico de las grandes estrategias definidas en el

Grandes estrategias del Avance	*Bloques del Avance al Plan*	*Síntesis de los trabajos realizados*	*Instrumentos operativos. Normativa*	*Planos*	*Programas*
Reactivación Toledo Residencial (E)	Rehabilitación Residencia (B)	Reelaboración Encuesta Residencial Estudio Tipológico del Avance Dictamen Sector Inmobiliario		1/500 1/1.000	Proyectos de Rehabilitación Integrada (Fichas específicas)
Puesta en Valor del Patrimonio (B)	Catálogo (E y C) Sectores Monumentales	Estudios de Fichas y Monumentos Morfología histórica del Casco	Intervención en Catálogo Sectores Monumentales Estudio arqueológico	1/500 1/1.000	Programas por sectores Monumentales Programas de patios
Potenciar la imagen estructural y Focalizar Centros Dinamizadores en áreas residenciales homogéneas (F)	Mantenimiento de la forma urbana (D y F) Espacios públicos Equipamientos locales	Estudios Transformación Reciente Estudios Escena Urbana	Transformación Urbana según la Ordenanza	1/500 1/1.000	Fomento de la iniciativa privada Desarrollo de centros dinamizadores locales
Dinamización de las Funciones Centrales (D)	Equipamientos regionales Operaciones de acceso y recuperación de espacio público central (F)	Estudios funcionales del Avance (del Data Bank)	Regulación de equipamientos Espacio público	1/2.500 Equipamientos Espacios públicos	Programas y convenios de operaciones estructurantes de funciones centrales
Ciudad Colina. Accesos y Estructura de Relaciones Peatonales (C)	Modificación Urbanística Estructura urbana de Toledo (C y F)	Modificación de la estructura urbana Estudio de Tráfico		1/2.500 Estructura viaria, etc. Bordes, Casco, río y ciudad	Aparcamientos y remontes Mejora de servicios e infraestructuras
Casco y Territorio Niveles de protección (A)	Relaciones con topografía exterior y bordes del Casco (A y C) Estudio del marco físico	Relaciones Casco con bordes naturales y resto de la ciudad	Protección paisajística del Casco	1/5.000 Casco y Territorio (cigarrales, río, ensanche, etc.)	Programa de puesta en valor del Casco en el paisaje territorial.

PLAN ESPECIAL CENTRO HISTÓRICO DE TOLEDO

Aproximación al Método de Trabajo



P.E.C.H.T.: Del Avance al Plan

Temas del Avance y Estrategia del Avance	***Estudios complementarios***	***Instrumentos operativos***
Reactivación Residencial	Encuesta Residencia Sector Inmobiliario (Dictamen)	– Proyecto de rehabilitación integrada – Programa de patios
Puesta en Valor del Patrimonio – Catálogo y Sectores Monumentales Otros edificios	Estudios previos: – Arquitectura de Toledo – Fichas – Estudios arqueológicos	– Normativa específica – Proyectos de mejora
Potenciar imagen estructural y focalizar Centros Dinamizadores – Casco y Territorio – Niveles de Protección	– Escena urbana – Apoyo a equipamientos locales	– Espacios públicos, Directrices – Protección visual (Normativa) – Puesta en valor de los elementos propios
Ciudad Colina – Acceso al Casco y espacio público. Infraestructuras	– Estudio de Tráfico	– Proyectos de construcción Remontes + Parking
Dinamización Funciones Centrales – Equipamientos y actividades económicas dinamizadoras		– Operaciones estructurantes de equipamientos (Universidad, Museos, Cívicos)
– Comunicación del Plan	– Maqueta – Acceso informático del Plan	
– Gestión del Plan		– Comisión de seguimiento – Oficina del Plan

ACLARACIÓN TERMINOLÓGICA

Entre los temas de mayor preocupación en la elaboración del Plan Especial se incluye la sistematización de las categorías monumentales de los espacios y edificios del Casco Histórico, así como clasificar el proceso administrativo para su puesta en valor y rehabilitación. Para entender, aunque sea de forma introductoria, la estructura propuesta se acompañan los esquemas siguientes que establecen el «vocabulario» de ***categorías*** *de intervención, de* ***situaciones*** *de cada parcela y de* ***condición*** *monumental de cada edificio, que serán utilizadas a lo largo del texto del Plan.*

Otro tanto se hace a continuación con el procedimiento administrativo según la diferente ***situación***, ***categoría***, ***condición*** *y tipo de* ***intervención***.

CATEGORÍAS INTERVENCIÓN

A)	*Mantenimiento ordinario*	*m.o.*
B)	*Mantenimiento extraordinario*	*m.e.*
C)	*Restauración edificatoria*	*r.e.*
D)	*Reestructuración urbanística*	*r.u.*

Cada parcela en el P.E.C.H.T. estará en una o varias situaciones

I. Dentro de un SECTOR ESPECIAL
II. Dentro de un SECTOR MONUMENTAL
III. Con Valores PATRIMONIALES individuales
IV. Sin Valores PATRIMONIALES específicos pero participando de las CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS de la edificación en TOLEDO

Condición Monumental

• *Monumentos*	*M*
• *Edificios con valor patrimonial*	*P*
• *Edificios con aspectos o elementos de interés patrimonial*	*E*

Avance de Plan según las técnicas urbanísticas propias de un Plan de Mejora y Rehabilitación del Casco. Para ello se ha partido de cuatro niveles instrumentales.

1) Por un lado se ha realizado una serie de *«síntesis»* de los trabajos previos de análisis, orientándolos hacia unas conclusiones vinculantes en términos de Plan.

2) Por otro se han establecido las pautas *«normativas»* para adecuar la intervención de los operadores públicos, privados y corporativos en el Casco de forma que la intervención se produzca en términos de coherencia con la ciudad histórica.

3) Estas medidas se reflejan en los *«planos»* de Plan que a diversas escalas explican los Esquemas generales por temas, mientras que en unos «planos síntesis» se recogen todas las características urbanísticas que el Plan define. Un plano paralelo de *«imagen»* reproduce parecidas características poniendo énfasis en los valores y atributos propios de la morfología urbana toledana.

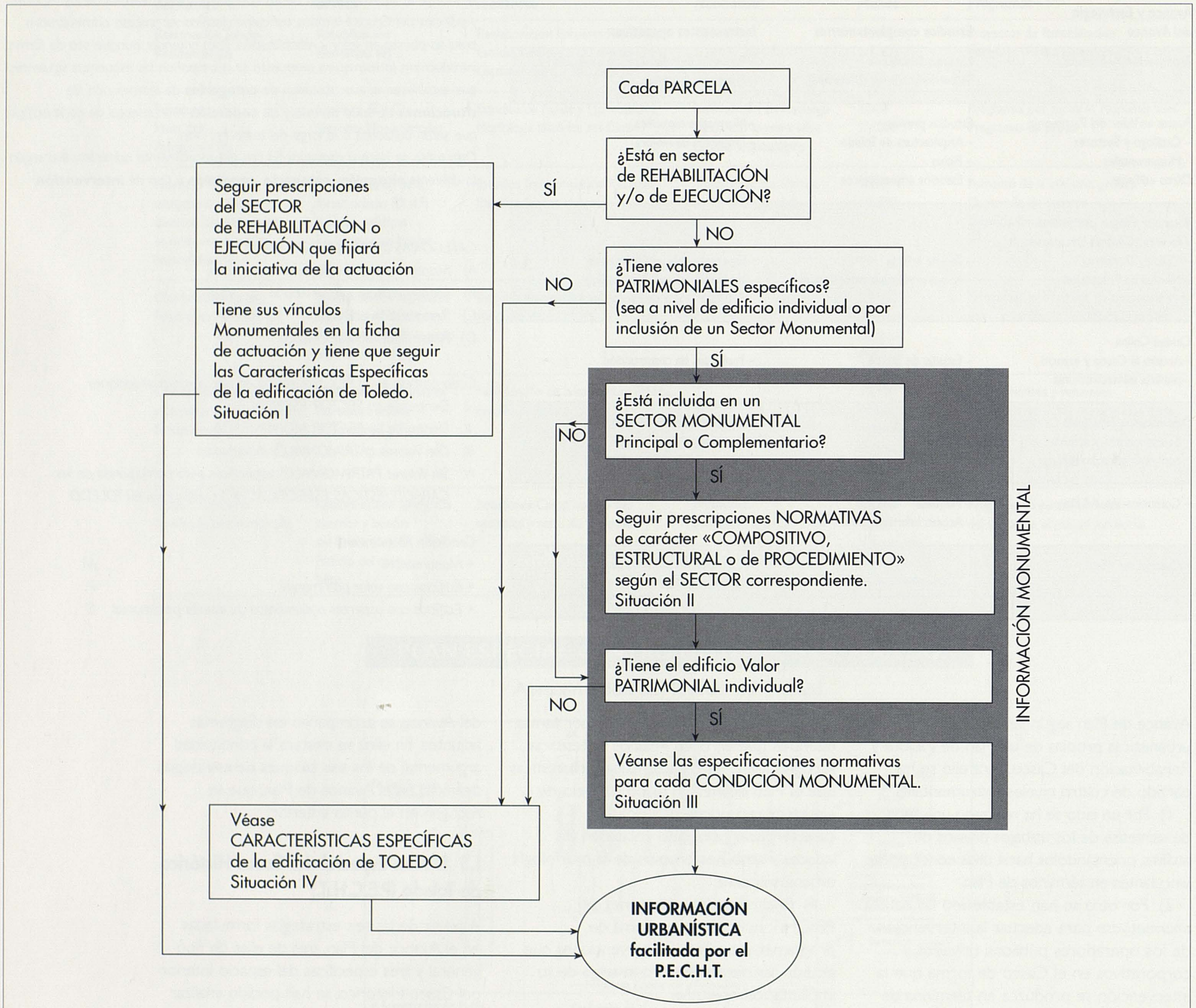
4) Finalmente las actuaciones del P.E.C.H.T. se ordenan en forma de programas, proyectos e intervenciones que podrán ser desarrollados a lo largo de su implantación operativa.

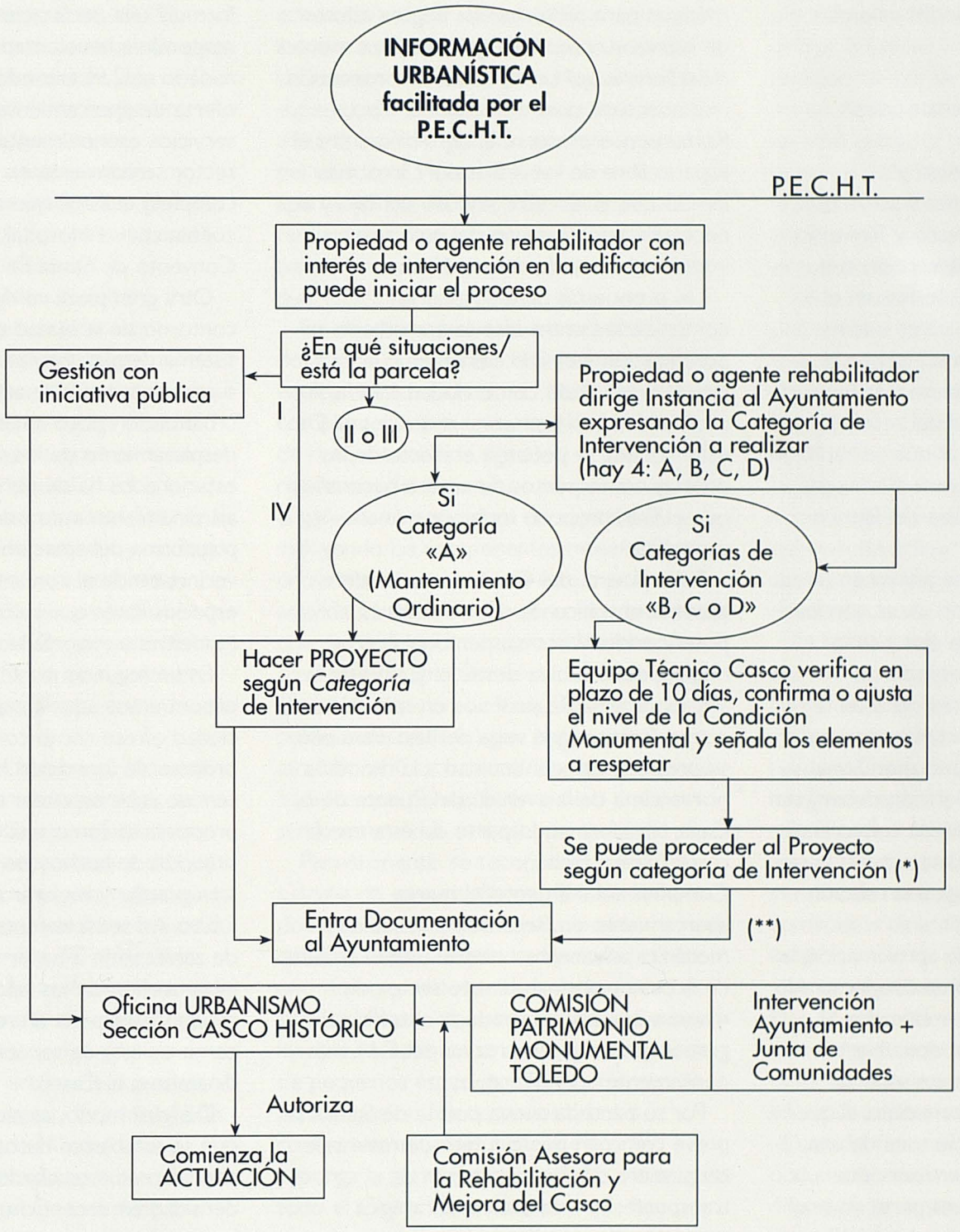
A efectos de comprender tanto el desarrollo metodológico como las fases del desarrollo del trabajo desde la aprobación del Avance, se acompañan los diagramas adjuntos. En ellos se destaca la continuidad argumental de los seis bloques de estrategias definidas en el Avance de Plan, que se recogen en el punto anterior.

I.3 El Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (P.E.C.H.T.)

A partir de las seis estrategias formuladas en el Avance del Plan, tres de ellas de tipo general y tres específicas del espacio interior del Casco Histórico, se han podido analizar y concretar las diferentes variables que han ido configurando la propuesta misma del P.E.C.H.T.

P.E.C.H.T. PROCEDIMIENTO INDIVIDUAL o SINGULAR para cada parcela





(*) Dada la singularidad del Casco Histórico de Toledo, todo Proyecto en las Categorías de Intervención B, C y D debe incluir:

— Documentación registral y verificación del Catastro.
— Documentación de las preexistencias construidas y restos arqueológicos que se dibujarán en planos a escala (no menor de 1/100). Puede pasar a situación III.
— No se puede demoler cualquier parte del edificio sin la previa aceptación del proyecto de rehabilitación o de reestructuración.
— El proyecto incluirá las fachadas y secciones, incorporando las parcelas vecinas.

(**) Visado de la Consejería de Educación y Cultura para los trabajos arqueológicos.

El hilo conductor en el que se basan las estructuras propositivas son los valores implícitos de Toledo:

A. Paisaje y contorno.

B. Valores intrínsecos de la ciudad existente.

C. Rehabilitación residencial y recuperación de las funciones y servicios.

La relación dual entre Casco y Territorio establece unas reglas de interacción que conviene respetar y por tanto fijar en el marco del propio Plan. Las vistas «de» y «desde» Toledo establecen un campo de respeto que el Plan delimita en tres haces de protección: el ya tradicional del acceso norte de la carretera de Madrid, al que se habrían de añadir los correspondientes a las vegas anterior y posterior al abrazo del Tajo en torno a Toledo.

Dentro de estos haces se producen unos corredores de aproximación visual, con las carreteras de acceso como ejes y su entorno inmediato como espacio de tratamiento y focalización del perfil de la colina, que empieza a recortarse contra el fondo de los montes del arco meridional. Este efecto escénico de aparición deberá ser realzado de manera que pueda convertirse en valor tanto para el residente como para el viajero que tan sólo tenga una relación tangencial con la ciudad.

En un segundo estadio de aproximación, la ciudad se nos ofrece como un conglomerado de elementos fuertemente imbricados. El cerro urbano que habíamos descubierto desde una altitud relativamente superior domina ahora su entorno inmediato, al que potencia con su presencia. Se trata de una franja de relación que ha permanecido históricamente libre en buena parte, ya sea por la dureza topográfica de la hoz del Tajo o la potencia orográfica y defensiva de la fachada norte. En cualquier caso, la relación del C.H. con su contorno más próximo se ha producido puntualmente y se ha de mantener de esta manera, preservándolo de futuros expansionismos previsibles en un futuro. Por tanto, convendrá potenciar los elementos «puerta» por los que siempre se ha relacionado la ciudad con el anillo periférico.

En este orden, se deben establecer las medidas para preservar los frágiles valores de espacios como los cigarrales y los montes meridionales, así como buscar la ordenación más adecuada para el sector del Circo Romano que preserve el equilibrio entre el espacio libre de los restos del Circo, más inmediatos, el discurrir sinuoso del Tajo y la necesaria incorporación del espacio intersticial a la estructura urbana.

Las propuestas para adaptar la comunicación entre este sector urbano en potenciación y el C.H. tienen en cuenta la realidad de Toledo como ciudad aislada, sin continuidad con las nuevas extensiones. De esta manera, se potencia el efecto de las puertas como puntos de acceso necesarios que el Plan propone tratar de manera específica.

En la puerta del Cambrón se ha de eliminar el tráfico de paso de través, potenciando el acceso peatonal con la mejora de la subida desde el Cristo de la Vega y la zona de servicios en que se ha de ir transformando la vega del Tajo. Para ello, se propone dar continuidad a la montaña por encima de la avenida del Puente de la Cava, transformando parte de ésta en vía cívica (paseo, bicis...).
Complementariamente, el nuevo aparcamiento en Recaredo y la subida mecánica adyacente completarán el sistema de acceso peatonal de este sector, de manera que permita reducir el tráfico de gestión y trabajo en la zona del C.H. más densamente administrativa.

Por su parte, la nueva puerta de Safont se prevé como un punto futuro de rotura de carga entre diferentes sistemas de transporte. Su localización estratégica respecto a terminales de transporte (enlaces posibles con el ferrocarril AVE, autocares, ferrocarril, coches...) y de relación fácil con Zocodover permite establecer en la ribera del Tajo, sin perder el carácter dominante de parque, un foco de servicios con sistemas de remonte mecánicos, que en su acceso superior se integrarían con la remodelación y potenciación urbana de las actuales galerías del Miradero.

Si bien el P.E.C.H.T. en este sector formula una declaración de intenciones, responde a la voluntad de evitar el acceso rodado al C.H. creando una importante oferta de aparcamiento para el turismo y servicios esencialmente. De esta forma, el sector se convierte en la antesala del futuro complejo cultural que actualmente ya cuenta con el Hospital de la Santa Cruz y el Convento de Santa Fe.

Otra gran pieza configuradora de contorno de la ciudad es el Alcázar y el sistema de plataformas que se extiende a su pie, dotadas en la actualidad de una urbanización poco amable. El desplazamiento de los vehículos estacionados ha de permitir un ajardinamiento aterrazado, integrando la plataforma del aparcamiento subterráneo vecino, dando al conjunto una estructura de espacios libres que incorporan dotaciones tendentes a mejorar la actividad en el sector.

En un segundo nivel de valores encontramos aquellos que actualmente la ciudad ofrece como consolidados por un proceso de formación histórica. En este sentido cabe entender las diferentes facetas propositivas como una certificación de una situación de hecho que se pretende salvaguardar y mejorar en un desarrollo futuro. Así se ha de entender la propuesta de zonificación a partir de la preservación e incentivación de los valores esencialmente residenciales, pero sin renunciar a las zonas comerciales y de servicios que dan dinamismo al Casco.

De igual modo, las alturas de edificación que se establecen buscan el diálogo correcto con las preexistencias locales, con una mayor densidad en el centro que en la periferia. Se ha renunciado a recuperar sistemas pasados de relación entre alturas y ancho de calles, pues en el momento actual serían mayores las distorsiones que los beneficios. Como resultado, se obtiene lo que podríamos llamar el tono de Toledo, cuya imagen más característica es el escalonado del caserío.

Pero si por algo se caracteriza el C.H. es por el espectro de calidades patrimoniales que hacen del mismo un museo urbano, vivo

en relaciones humanas y permanente en valores histórico-artísticos. El P.E.C.H.T. identifica 103 monumentos, además de casas de valor patrimonial e inmuebles con aspectos de interés, que se articulan en sistemas de entorno que se han denominado sectores monumentales principales (20) porque incorporan grandes piezas monumentales, y complementarios (30) cuyo sustrato fundamental lo constituyen las casas civiles. El criterio fundamental en que se sustenta esta estructuración es entender que además de los grandes monumentos, de conocimiento difundido ampliamente, existe un tejido formado por inmuebles de gran valor para comprender la propia ciudad.

Para sistematizar estas características, se ha elaborado un fichero de sectores y catálogo de piezas individuales, que se relacionan informáticamente con la documentación gráfica, permitiendo con ello un acceso directo al conocimiento de los valores de cada inmueble y el tratamiento que en cada caso cabe proponer.

Hasta este punto se han presentado los elementos que el Plan utiliza para fijar la posible evolución del Casco, señalando las piezas en las que conviene actuar y de qué manera proceder, así como una serie de actuaciones generales que se han ensayado gráficamente, con un valor de verificación propositiva y en muchos casos intuitiva de la configuración final. A partir de este momento conoceremos cuáles son las funciones básicas que actúan de soporte para garantizar la recuperación y mejora de la calidad residencial en el Casco.

Uno de los problemas básicos que actualmente presenta el C.H. es el de la accesibilidad rodada y la compatibilidad con el uso peatonal. Probablemente en este sentido se haya olvidado que la ciudad no fue diseñada para la circulación en coche y mucho menos para la densidad de vehículos que hoy ha de soportar. Conviene recuperar la iniciativa del peatón en el uso del Casco, sin negar, no obstante, la accesibilidad residencial en la medida de lo posible, de forma que ésta no se vea desplazada. En este sentido cabe entender la triple línea de actuación en que se basa el Plan: mejora de los accesos a partir de los aparcamientos disuasorios –Recaredo, San Miguel y Safont superior e inferior–, mejoras puntuales de trazado interior que preserven la seguridad del viandante y creación de una red de aparcamientos mixtos y de residentes, tendentes a ofrecer una clara alternativa para un tercio de los vehículos nocturnos que estacionan en la calle.

En otra línea, se establece una red dotacional que se basa esencialmente en los equipamientos existentes, si bien se complementa con una previsión de piezas de reequilibrio local, ligados a la función residencial del Casco. Los primeros suponen la garantía dinamizadora de capitalidad, incluyendo las componentes museística o universitaria, que generan una importante actividad económica. Pero no hay que olvidar que se ha de garantizar en los barrios una oferta de equipamientos de carácter social (reunión, atención sanitaria, comercio de primera necesidad...) que hagan más atractivo el Casco como lugar de residencia para los que permanecen o bien pudieran sentirse tentados por esta perspectiva.

Paralelamente, se reconoce y amplía el sistema de espacios libres públicos como dotación imprescindible para el uso cotidiano, entendiendo la diversidad como uno de los grandes valores de la ciudad. A ellos se suman los espacios libres privados, a los que complementan en la oferta variada de pequeños espacios abiertos. Hemos de pensar que en Toledo pocos árboles conforman un jardín, aunque esto no suponga la generalización de esta oferta para todo el Casco. Cabe entender que hay espacios en los que la existencia de jardines puede ser un anacronismo, mientras que en otros casos pueden ser una necesidad: se podrán complementar en esta línea tratamientos duales, como lo pueden ser el sistema formado por las plazas del Ayuntamiento y de San Marcos.

Como corona general del Casco, los rodaderos y riberas del Tajo constituyen una componente esencial en las fachadas oriental, meridional y occidental de Toledo, por lo que el Plan establece su protección a ambos lados del río. En relación con esta posición de periferia aparece una serie de miradores, existentes y potenciales, cuyo servicio primario ha de ser al residente, por lo que se establece una sección tipo que busque compatibilizar el efecto de balcón público con la necesaria privacidad de los inmuebles inmediatamente inferiores.

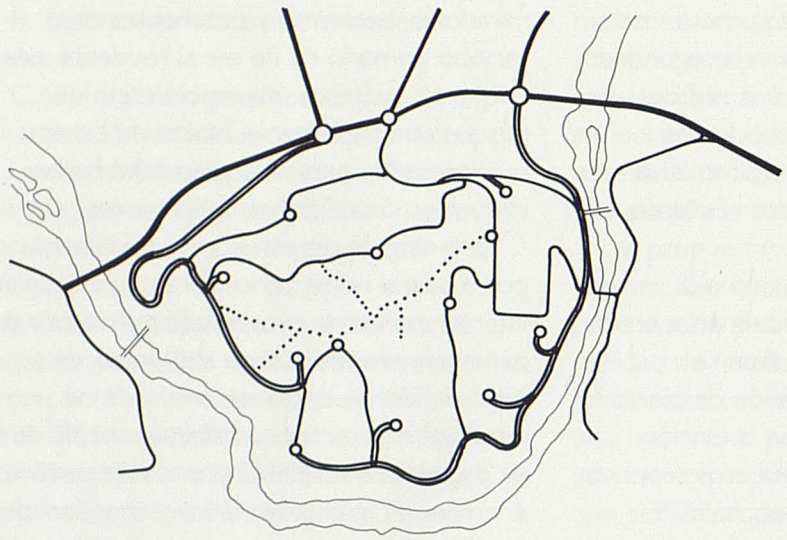
Pero ninguna de estas opciones bastaría por sí sola si no se procediera a una decisiva intervención en la recuperación y mejora del patrimonio residencial en alto grado de degradación. Se establece una serie de actuaciones directas que afectan al 12% de las parcelas civiles del Casco, en los sectores e inmuebles más degradados y abandonados, que han de actuar como punta de lanza en la mejora residencial de sus respectivos entornos.

La tipología de estas actuaciones es diversa ya que en ocasiones se ofrecen como amplias operaciones de rehabilitación y otras como sustitución de inmuebles ruinosos. También se incorporan actuaciones integradas que ofertan vivienda nueva o rehabilitada y se prevén equipamientos, aparcamientos y/o espacios libres en su interior, de manera que se convierten en verdaderos dinamizadores de la vida urbana local.

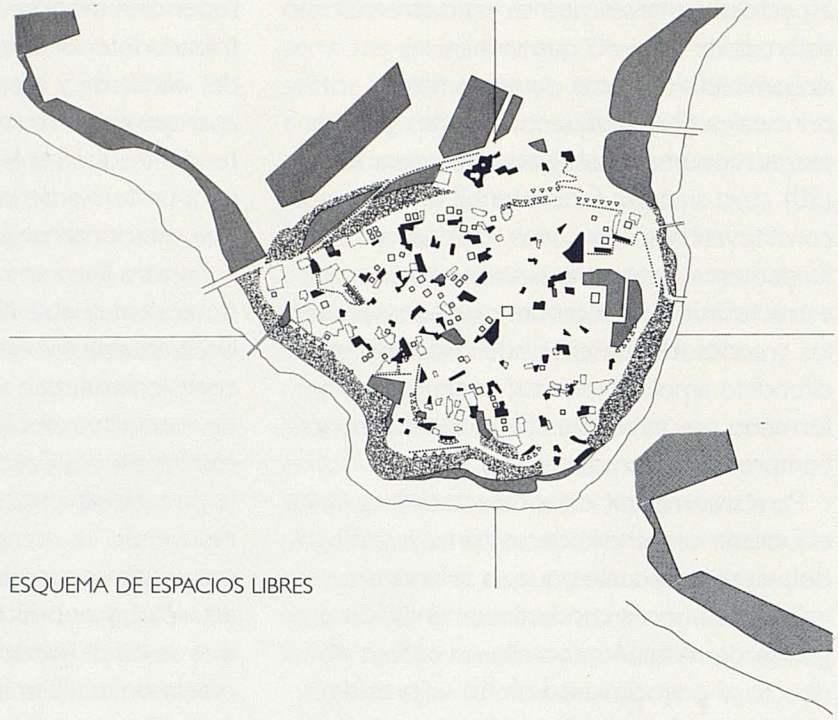
Ante esta diversidad de actuaciones el Plan se presenta como un instrumento unitario que incorpora todas las modalidades descritas, con la ayuda del soporte informático para su concreción y posterior utilización. Pero asimismo se aporta un documento de imagen que permite conocer diferenciadamente los edificios, espacios libres, valores tradicionales y también las nuevas propuestas. Por otra parte, se ofrece a la ciudad la construcción de una maqueta a escala 1/500 con individualización de edificios, conjuntos monumentales, caracterización de espacios, etc., esencial para el conocimiento de la magnitud y complejidad que presenta el Casco.

Para el desarrollo posterior del Plan, se induce a actuar en varias vertientes que a

El P.E.C.H.T. busca inducir la mejora y recuperación del Casco a partir de actuaciones puntuales –relacionadas más de 60– en diversos factores y ámbitos urbanos. El objetivo general es reequilibrar la ciudad a partir de las funciones que le son adecuadas y reforzar aquellas actividades que no se deberían perder. La preservación de los valores tradicionales no ha de suponer una merma en la calidad residencial o en el potencial de capitalidad y desarrollo cultural tradicionales de Toledo.



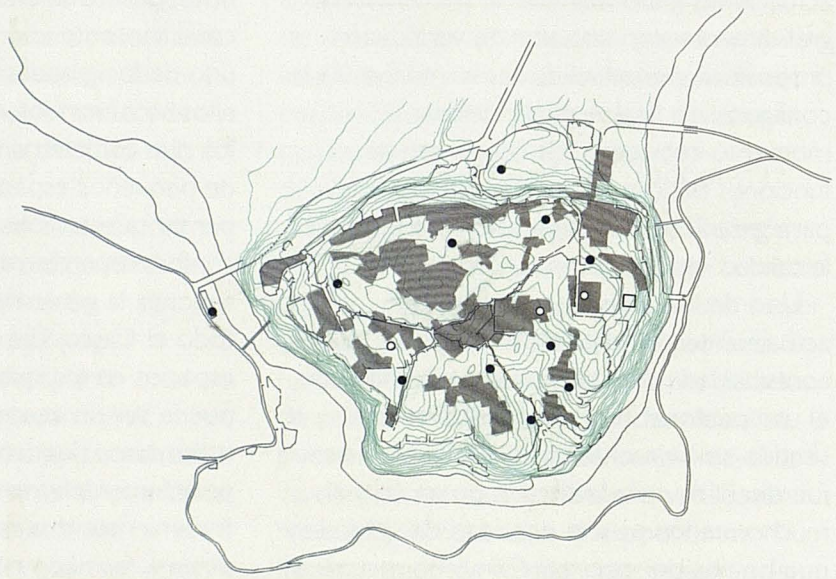
ESQUEMA VIARIO P.E.C.H.T.



ESQUEMA DE ESPACIOS LIBRES



ESQUEMA DE ZONIFICACIÓN



ESQUEMA DE EQUIPAMIENTOS

veces van más allá de la propia capacidad propositiva del mismo, por su propia especificidad. Como ejemplo de claras repercusiones para la ciudad está el estudio de la paleta de colores de Toledo, que hay que establecer a partir de un estudio pormenorizado de las capas originales, pero también de la época característica de la ciudad que se decida desarrollar.

En otros casos, la propuesta pasa por el establecimiento de un cierto margen regulador que no ahogue actividades que actualmente presentan claros signos de retroceso. Diversos edificios equipamentales se han reformado o actualizado, pero en cualquier caso conviene flexibilizar las funciones dinamizadoras de los mismos. Alternativamente convendrá responder ágil y adecuadamente a los requerimientos del nuevo modelo poblacional (estudiantes, profesores) que tiende a complementar al residente tradicional y los tipos de relación con la ciudad.

En resumen, el P.E.CH.T. busca una mecánica inductora mediante la incorporación de mejoras puntuales en la ciudad. Para ello, establece más de 60 operaciones de diversa índole, tipo y tamaño dentro del Casco, y aunque éste podría admitir muchas más, dadas las complejidades del mismo, el Plan plantea una clara estrategia para su recuperación y dinamización urbana.

El entramado jurídico y administrativo

Antecedentes

Desde que en el año 1940 el Gobierno declaró Toledo Ciudad Monumental, todas las propuestas urbanísticas se han visto mediatizadas por esta calificación, independientemente de que los resultados hayan estado en la línea de los objetivos enunciados por la propia declaración. Tres años más tarde se aprobaba el Plan General de Ordenación de Toledo que, en parte inducido por la propia declaración monumental, realizó una importante actualización de datos sobre las edificaciones de la ciudad. No se modificaba sustancialmente la estructura viaria, si bien se introducían algunos trazados modernos como en el acceso a la zona del Alcázar. Por otro lado se establecían unas normas para regular alturas y volumetrías, así como materiales y colores. En la línea de una propuesta histórico-artística de protección y restauración, se aportaban reformas puntuales en determinados recintos e itinerarios de interés.

En 1964 se aprueba el nuevo Plan General, que crea un interceptor viario septentrional dejando las vías que se internan en el Casco Histórico como vías de estructura propias, y prepara el desarrollo futuro de la ciudad hacia el norte, en un momento en que la población extramuros se acercaba al 50% de la población total (la inflexión se produce hacia 1970). Este Plan se vería complementado en 1968 por las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes para Toledo, un texto breve, con implicaciones urbanísticas y de ambigua aplicación y que entre sus secciones, una se dedicaba a la ciudad delimitada por la declaración de 1940. La importancia de este texto radica en que es prácticamente la única norma urbanística específica que técnicamente se está aplicando actualmente en la ciudad para su protección.

Estas instrucciones han sobrevivido a la reciente revisión del P.G.O. de Toledo, ya que en el Casco Histórico ha eludido el pronunciamiento señalando un sector de planeamiento específico, y que es el objeto del presente documento.

El marco jurídico del P.E.C.H.T.

La complejidad del Casco Histórico de Toledo tiene un reflejo claro en la trama de normativas generales y específicas que gravitan sobre el sector, como consecuencia de los diferentes campos competenciales en materia de urbanismo y en su cualidad de ciudad histórico-artística. No obstante, esta especificidad es la que de alguna manera está reflejada en cada uno de los textos legales que cabe mencionar.

Podríamos diferenciar, en relación con su grado de generalidad, dos bloques reguladores claramente definidos: el marco jurídico de aplicación general y las regulaciones específicas.

a) Marco jurídico general

Tres son los textos que enmarcan la redacción del P.E.C.H.T., por orden cronológico:

- Ley 16/1985, de 25 de junio. Patrimonio Histórico (Jefatura del Estado).
- Ley 4/1990, de 30 de mayo. Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha (Junta de Castilla-La Mancha).
- R. D. Legislativo 1/92, de 26 de junio. Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (M.O.P.U.T.).

La primera de estas leyes hace referencia al contenido de lo que se considera Patrimonio Nacional de una manera amplia, dedicándose entre otras a la definición, procedimiento, conservación, etc., de los elementos que lo constituyen. Concretamente, en el título que se refiere a los bienes inmuebles, define los monumentos, jardines, conjuntos históricos, sitios y zonas arqueológicas, regulando su conservación y preservación como Bienes de Interés Cultural.

La considerable aportación de la ciudad de Toledo al activo del Patrimonio Histórico Español hace de esta ley un documento de referencia permanente, con innegables implicaciones en la formulación de una propuesta urbanística. Cabe añadir que el R. D. 111/86, de 10 de enero (Presidencia del Gobierno) que desarrolla la ley 16/85 no aporta nada nuevo a la regulación con derivaciones urbanísticas, sin menoscabo de la importancia que el decreto tiene en su ámbito de aplicación, ya que versa sobre el funcionamiento de los órganos colegiados y competencias sobre Patrimonio Histórico, así como procedimientos y otras medidas organizativas y de fomento sobre el mismo.

Más específicamente que la ley anterior por cuanto tiene un ámbito más concreto,

(1) Estas cuestiones son completamente tratadas en el capítulo «Estudios para la ordenanza».

el texto 4/90 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha incide en los aspectos principales ya expuestos anteriormente.

Por último, el marco urbanístico propiamente dicho lo configura el R. D. legislativo 1/92, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (*BOE* 30.6.1992). La incidencia de esta ley (en adelante Ley del Suelo) sobre el P.E.C.H.T. es doble: en primer lugar porque es el marco jurídico urbanístico donde se establecen las definiciones sobre los diferentes tipos de plan, regulación normativa, desarrollo posterior, etc.; y en segundo lugar, porque obliga a adaptar el propio Plan General de Ordenación a la nueva ley (Disposición transitoria 6.ª), fijando los aprovechamientos tipo de las diferentes áreas de reparto mediante la revisión del programa de actuación, o incluso, la modificación del propio plan si se alterasen usos e intensidades resultantes del planeamiento general vigente.

La regulación urbanística propuesta por el P.E.C.H.T. no dispondrá de aprovechamiento tipo «diferenciado» en la medida en que se trata de un casco totalmente consolidado en el que la rehabilitación será el criterio guía de intervención. En este marco, si bien hay diferencias de valor entre sectores, éstas se deben más a criterios «históricos» amortizados que a expectativas o rentas «diferenciales» atribuibles al Plan Especial.

b) Las regulaciones específicas

En el entorno de incidencia más directa sobre las determinaciones del P.E.C.H.T., y que en ocasiones quedarán incorporadas a la propia regulación normativa del mismo, encontramos:

- Plan General de Ordenación.
- Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes.
- Declaraciones de Bienes de Interés Cultural, sobre inmuebles, espacios, entornos y además elementos urbanos.
- Carta arqueológica.

El documento del Plan General de Ordenación señala la necesidad de un plan específico del Casco Histórico, con una generalidad y amplitud que hacen del P.E.C.H.T. la definición específica del propio P.G.O. en el centro urbano. Este documento de planeamiento general se limita a establecer unos criterios genéricos para la redacción que ya están en la propia definición de conjunto histórico-artístico, dejando para el P.E. la concreción del marco urbanístico definitivo.

Por otra parte, la orden de 10 de noviembre de 1986, de la Consejería de Política Territorial, por la que se aprobaba el P.G.O.U. de Toledo, fija una serie de «correcciones técnicas» que se recogen en un anexo, punto 4, por el que se desvincula la redacción del P.E. del Casco Histórico-Artístico de otras áreas, o incluso permite modificar la delimitación de manera justificada.

Por otra parte, el artículo 84.1 de la Ley del Suelo (DL 1/92) cuando define las clases de planes especiales, permite su elaboración cuando aún en ausencia de «Plan General de Ordenación, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

«... b) Ordenación de recintos y conjuntos histórico-artísticos, y protección del paisaje...».

El apartado 3 del mismo artículo admite incluso que en ausencia del Plan Territorial, del Plan General, o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, se podrán redactar Planes Especiales para la protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural y del medio urbano, todo ello con la limitación de no sustituir al planeamiento de rango superior y por tanto no podrán clasificar suelo. Asimismo, el apartado 2 del mismo artículo fija el P.E. de ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

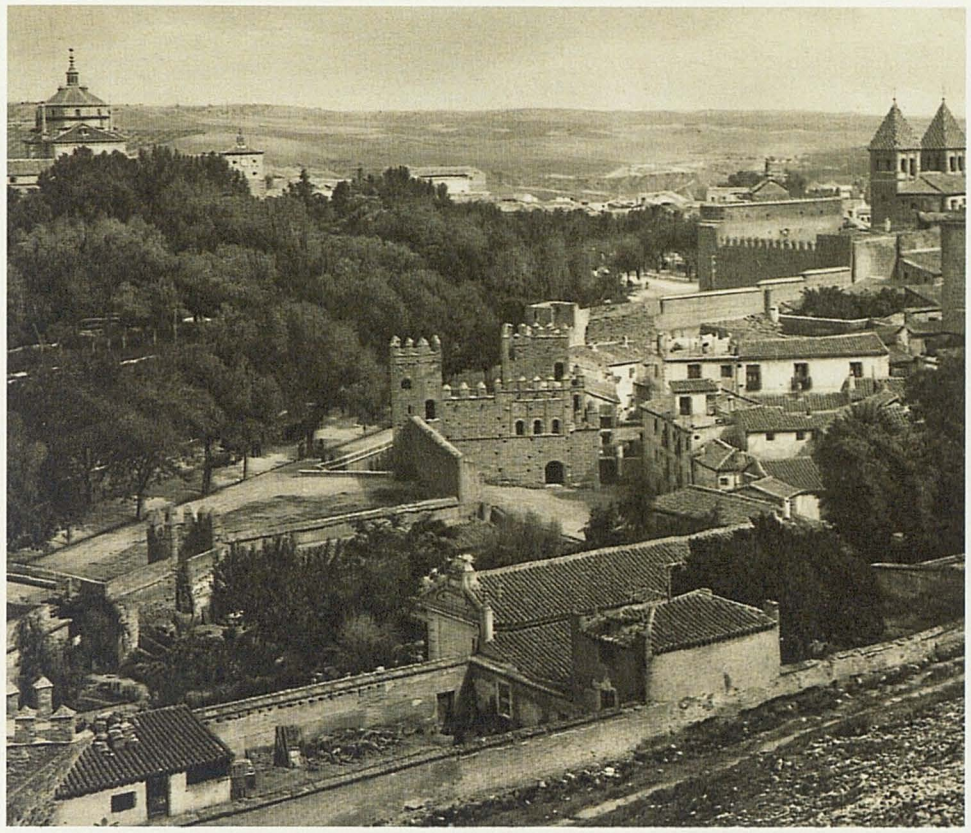
Toda esta argumentación intenta reflejar la especificidad con que la ley aplicable recoge las actuaciones en cascos históricos monumentales, entendiendo que las medidas que los planes habrán de disponer para su desarrollo posterior tienen unas características que difieren de otros cascos urbanos convencionales. Esto a su vez vuelve a entroncar con el tratamiento del P.G.O. en el C.H., que al no definir una propuesta marco concreta permite una solución más adecuada al resultado de los estudios previos.

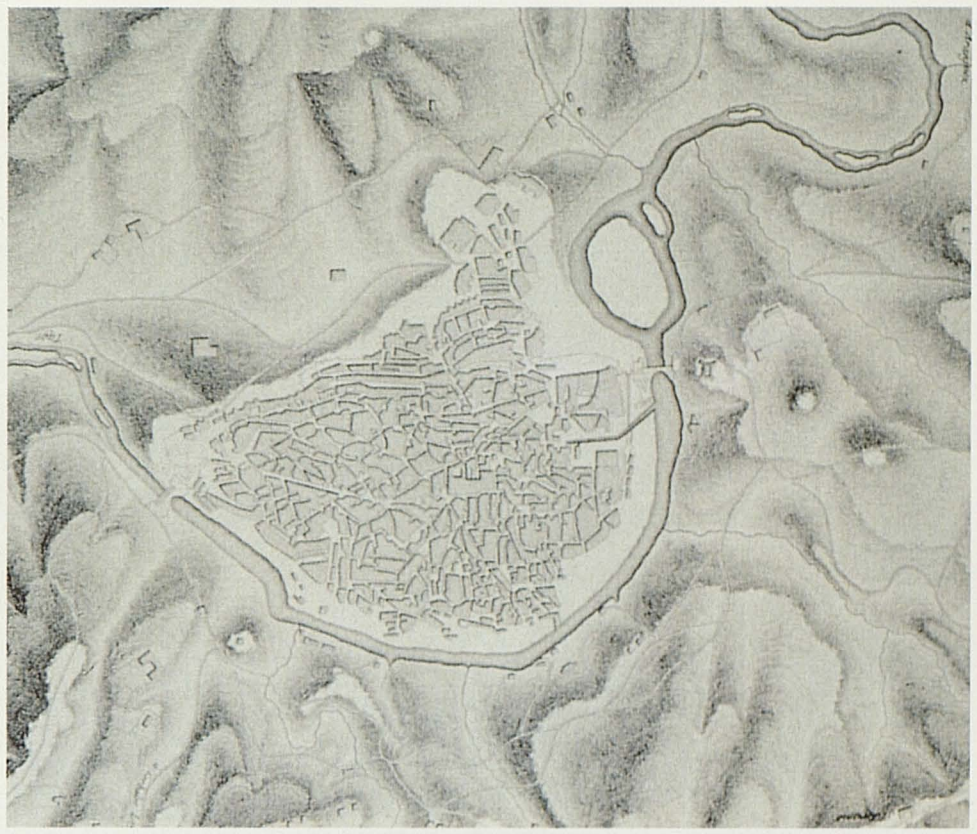
El otro documento que tiene un importante peso en la configuración urbanística de la ciudad son las «Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes para Toledo (1968), que veinte años después serían reeditadas por el Colegio de Arquitectos para su difusión, conocimiento y uso por los profesionales, incorporando para ello planos a escala adecuada, fruto de la interpretación de los originales a escala reducida. Ello da idea del nivel de inconcreción normativa que gravita sobre el Casco (1).

En resumen, en lo que respecta a las diversas regulaciones que inciden en el valor histórico y arqueológico de la ciudad, el Plan Especial es el instrumento que fija normativamente, no el propio elemento que ya viene fijado por un estudio específico, sino el ensamblaje entre ellos y la preservación y coherencia del medio urbano en que se insertan, y todo ello sin condenar la ciudad a una muerte lenta por la expulsión progresiva de la residencia, alma que precisamente constituye el valor que ha ido creando la ciudad a lo largo de los siglos.

La gestión actual del Casco Histórico

A partir de la normativa vigente actualmente, a la que se ha aludido en el anterior apartado, las actuaciones puntuales en el Casco Histórico han tendido a soslayar la ambigüedad que el Plan General admite transitoriamente, «en tanto no se realice el Plan Especial», ya que «se *recomienda* no efectuar derribos de inmuebles, salvo ruinas inminentes, al objeto de posibilitar la recuperación de las casas toledanas».





En este sentido, la Comisión del Patrimonio integrada por representantes del Ayuntamiento y de la Consejería de la Junta, verifica el seguimiento y cumplimiento de las prescripciones o directrices de la Normativa del P.G.O.U. de Toledo y de las Instrucciones de la D.G.B.A. y otras regulaciones de aplicación.

Por otra parte, diversas iniciativas de la Administración para la incentivación de las actuaciones de rehabilitación han recogido ya sus frutos, como puede comprobarse en los numerosos ejemplos que ofrece la ciudad. Tanto la campaña «Toledo a Plena Luz», promovida por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de C.L.M., como la Financiación de Rehabilitación de Vivienda del M.O.P.T. (Plan de Viviendas) cuentan con unos resultados y una experiencia para el programa rehabilitador que el Plan Especial impulsa.

PLANO DE TOLEDO Y DE SUS CERCANÍAS
Laborde.
1812-1820.



PARCELARIO DE TOLEDO EN BASE INFORMÁTICA (1993)

La ciudad heredada:
información y análisis



Modificación urbanística en el Casco

Capítulo II

El presente capítulo se ha dividido en dos partes claramente diferenciadas, una en relación al grado de alteración de la trama urbana desde la época musulmana y más recientemente, en las modificaciones del contenido de las manzanas parcela a parcela.

Para la primera parte se han utilizado información histórica y cartografía de diferentes períodos de la ciudad (1). Para la segunda se ha procedido a una revisión exhaustiva de las licencias más recientes (1984-1993), aunque se ha retrocedido hasta 1964 para obtener el grado de intervención en el C.H. en los últimos 30 años.

II.1 Transformación urbana del C.H. en el tiempo

A pesar de la estabilidad en la configuración de la trama urbana de la ciudad, a lo largo de la historia se han producido alteraciones notables, unas recogidas como hitos o momentos concretos y documentados en la evolución de la ciudad, y otros en el «día a día» de su transformación urbana.

No se trata de estudiar en esta primera parte las sustituciones de la edificación por parcelas, independientes o agregadas, sino de la trama urbana, sus alineaciones, y modificaciones de las características de uso del suelo. Con ello se podrán plasmar los sectores que han sufrido mayores alteraciones, a la vez que su localización temporal permitirá una clara delimitación cronológica de las transformaciones.

Se ha dividido el análisis en dos períodos, utilizando como bisagra temporal el magnífico documento cartográfico levantado hacia 1901 por el Instituto Geográfico y Estadístico (2). Se trata de un juego de hojas a escala 1/1.000 en el que la información grafiada incorpora manzanario, topografía con curvas cada metro en todo el Casco hasta el río, exhaustiva toponimia y transformaciones de alineación en curso o previstas. Si bien en sí mismo es un documento de gran interés, éste se incrementa al verificar la detallada precisión con que fue elaborado, ya que soporta perfectamente, con inapreciables

(1) Para este estudio se ha utilizado parte de la documentación gráfica de base contenida en el Análisis Histórico de la Estructura Urbana de la Ciudad de Toledo. Seminario de Planeamiento y Ordenación del Territorio (1991). Ministerio de Cultura.

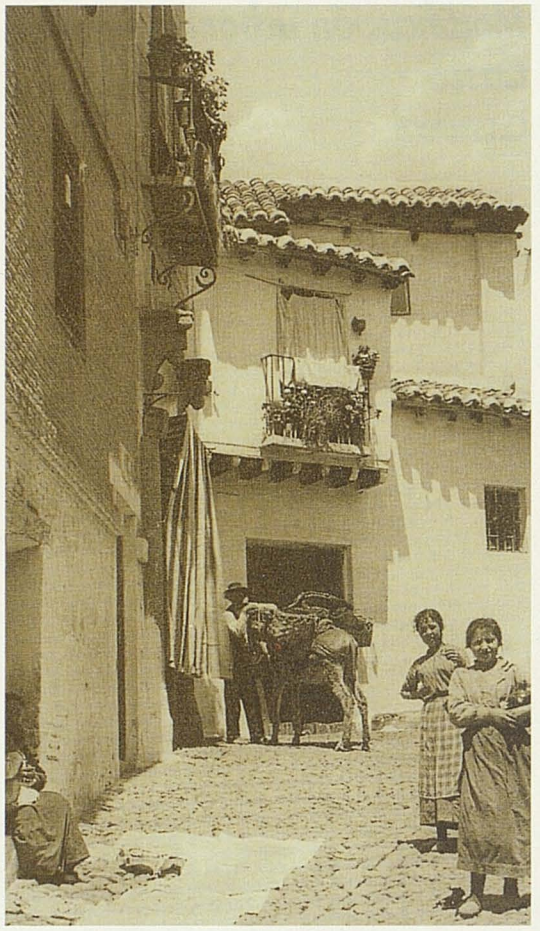
(2) «Toledo 1/1.000», Instituto Geográfico y Estadístico. 1901 (aprox.).



INSTITUTO GEOGRÁFICO Y ESTADÍSTICO (1901).
Documento dividido en hojas a escala 1/1.000, de alta fiabilidad cartográfica y topográfica, en el que se incorporaban las nuevas alineaciones propuestas a finales del siglo pasado. Presenta pequeñas alteraciones toponímicas respecto al Plan de José Reinoso, lo que permite trabajar con ambos de manera complementaria.

VISTAS COMPARADAS DE TOLEDO, A COMIENZOS DE SIGLO Y EN LA ACTUALIDAD.







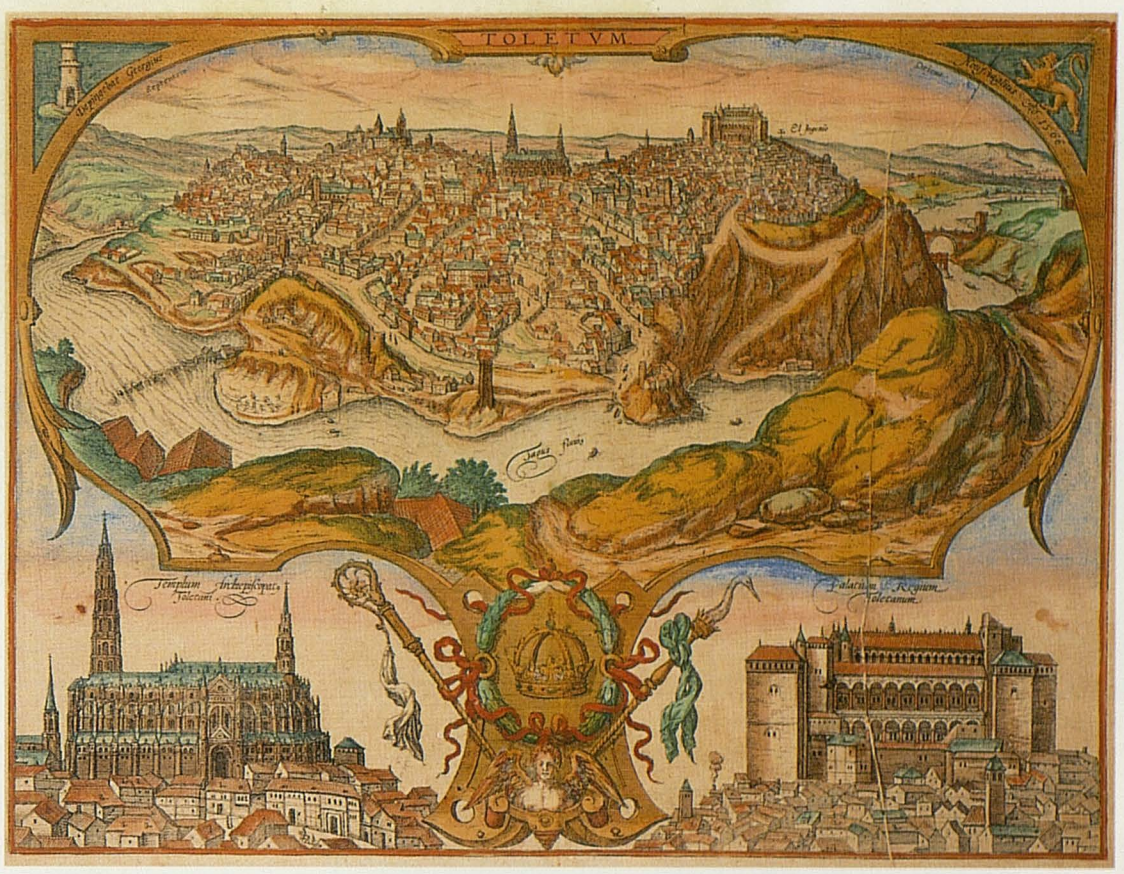


desviaciones, la superposición con el plano catastral actual, elaborado con medios tecnológicos informatizados.

Por otra parte se han contrastado otras bases históricas, así como proyectos de alineaciones o nuevos trazados, como información de trabajo y verificación para el presente estudio.

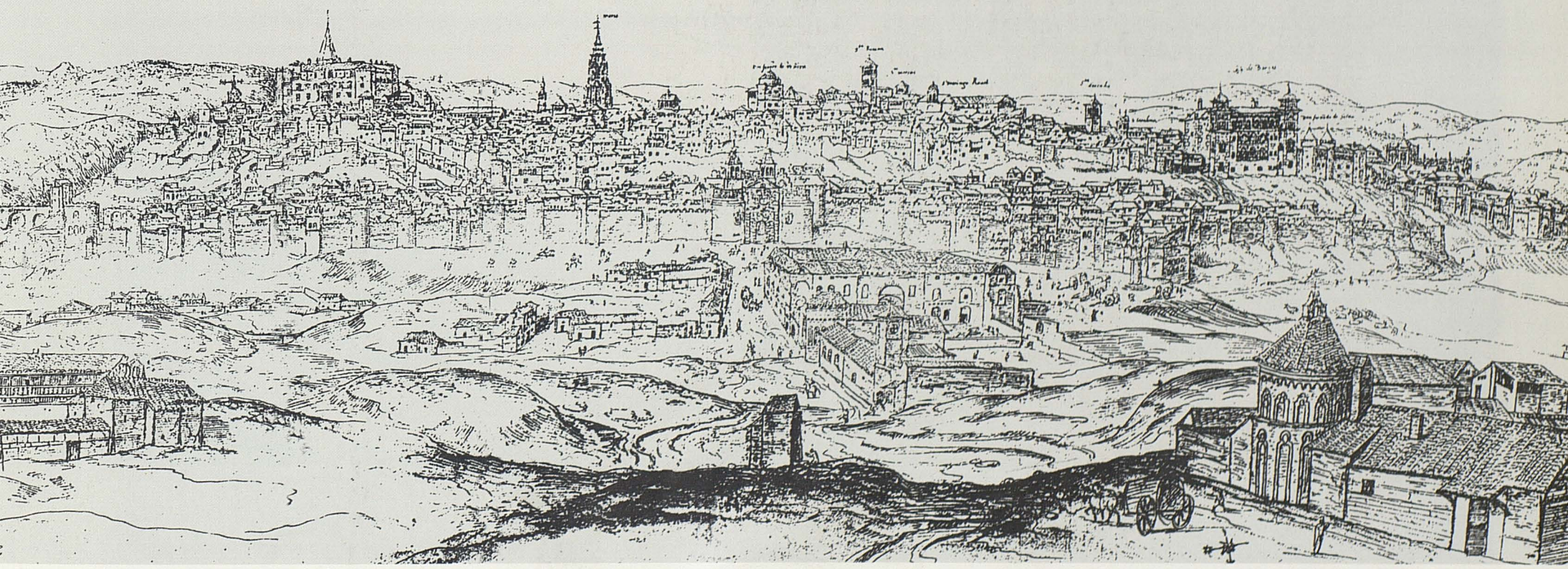
La fecha de 1900 tiene un valor adicional ya que en el presente siglo la ciudad inicial ha vivido su transformación en Casco Histórico de una conurbación superior, superando la delimitación natural en la que habían operado las grandes transformaciones anteriores.

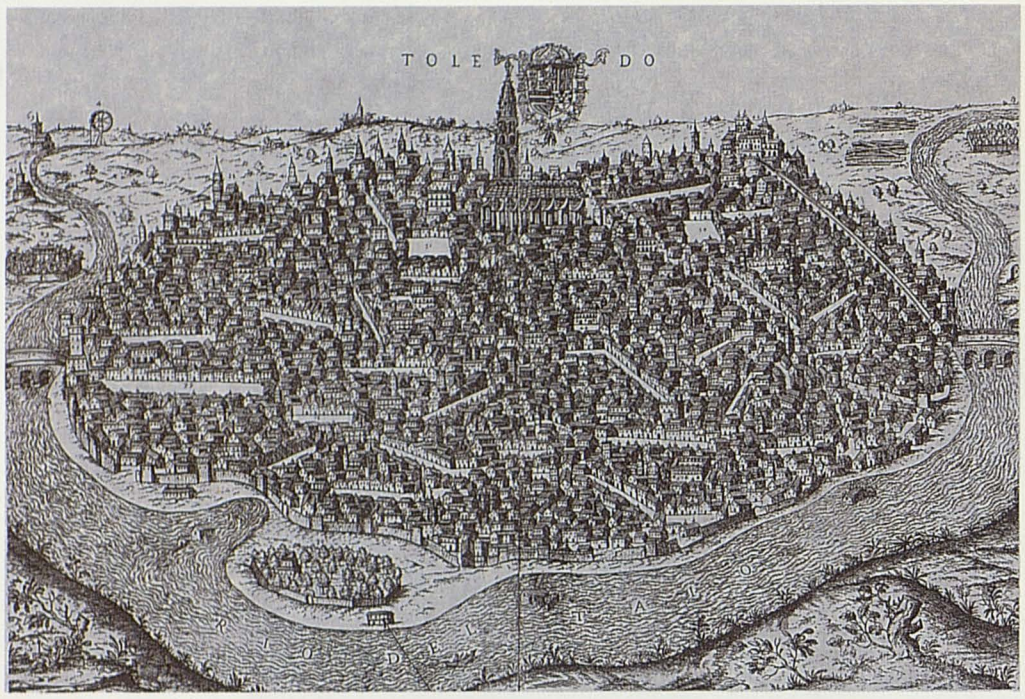
Por ello se puede distinguir una primera etapa con interés evolutivo pero significada por actuaciones de magnitud considerable (ello impelido por la falta de documentación detallada a medida que retrocedemos en el tiempo), y la segunda, correspondiente a este siglo, en el que las alteraciones detectadas son de mayor detalle y precisión. No se reflejan, por tanto, aquellas

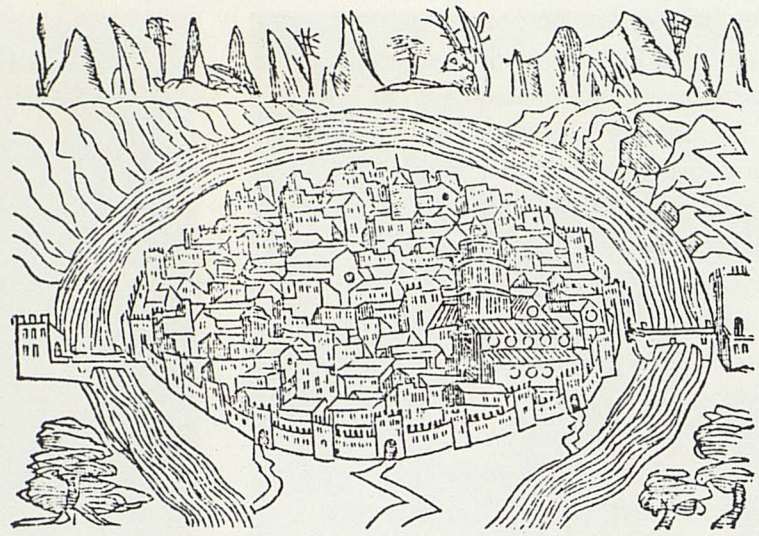


JORIS HOEFNAGEL (1566).
Vista meridional. Elementos y caserío muy idealizados, aunque con notable valor descriptivo en su figurativismo.

ANTON VAN DEN WYNGAERDE (1563).
Vista desde el acceso de Madrid (fachada norte).







3

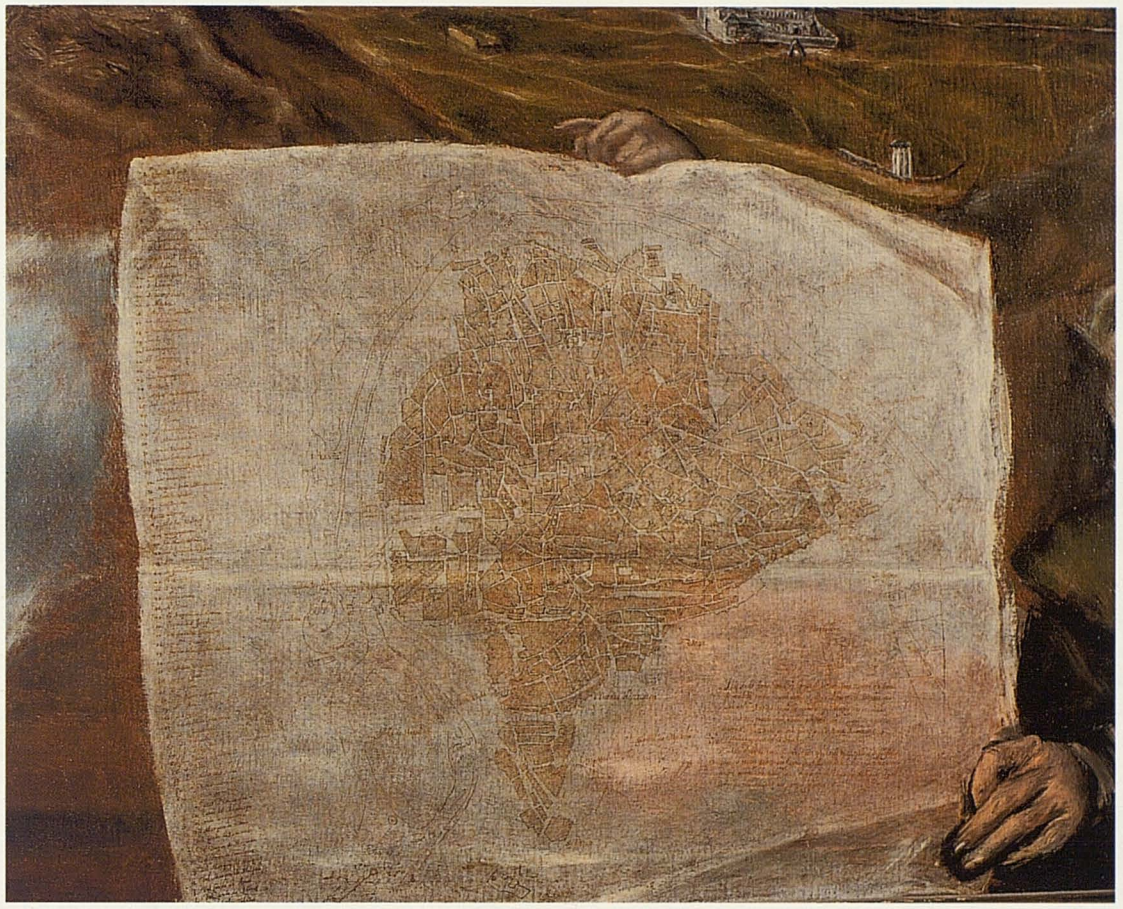


2

1. TOLEDO EN 1585.

2. REPRESENTACIÓN ICONOGRÁFICA DE Toledo en el Misal Rico de Cisneros (fragmento).

3. TOLEDO, SEGÚN PEDRO DE MEDINA en sus Grandezas de España *(1549).*



transformaciones que se producen dentro de las manzanas, por importantes que sean, si no han significado cambios en la trama urbana o en la condición privada-pública de la propiedad y uso.

II.1.1. Mutación y transformación del Toledo histórico (hasta 1901)

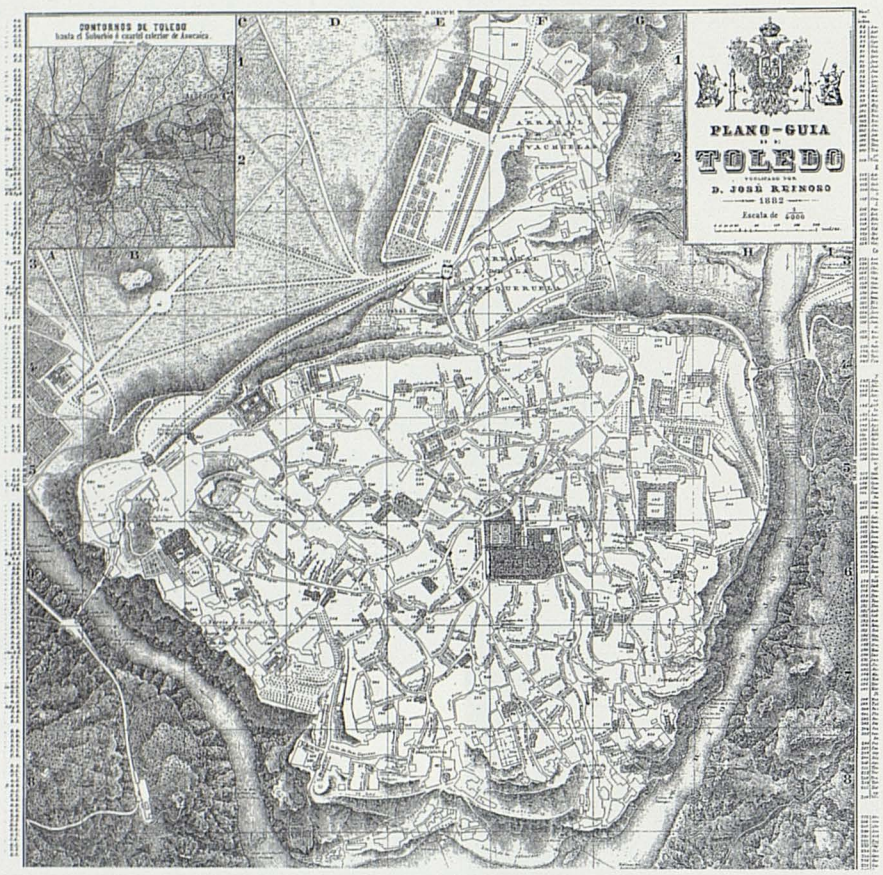
El contenido de este apartado no pretende constituirse en un tratado histórico sobre las transformaciones sufridas por el C.H. con anterioridad al presente siglo, ni siquiera presentar una evolución exhaustiva de las mismas. Tan sólo se presentan los grandes elementos o procedimientos de regeneración-sustitución urbana que situaron a la ciudad a las puertas del presente siglo, y siempre a partir de las repercusiones sobre la trama urbana. Para el estudio se han utilizado diversas fuentes documentales, aunque cabe destacar por su detalle y momento histórico el plano del Greco (principios del XVII) y, por su exhaustividad referencial de edificios, el

PLANO DEL GRECO (1606-1614). A pesar de las deformaciones de las manzanas, permite un fácil reconocimiento de la estructura de Toledo a principios del siglo XVII.

JORIS HOEFNAGEL (1574). Vista meridional. A diferencia del fechado en 1566, las proporciones de los elementos dibujados son mucho más reales, y las diferencias notables.



JOSÉ REINOSO (1882)
La información que contiene permite, por una parte, comprobar la evolución de la ciudad en un cuarto de siglo y, por otra, disponer de una relación exhaustiva de calles, plazas y demás elementos urbanos, a la vez que se recogen los edificios institucionales, religiosos, equipamentales, etc., en algunos casos incluso como desaparecidos en un siglo de grandes y penosas demoliciones.



plano-guía de José Reinoso (1882). El primero permite conocer con gran exactitud el estado urbano con que la ciudad había salido de la Edad Media y afrontaba una época de transformaciones internas de gran repercusión para su historia (traslado de la Corte y proliferación de órdenes religiosas). El de Reinoso supone dar contenido a las manzanas del plano cartográfico de 1901 (utilizado como base del estudio), muy exacto de trazados y espacio público, pero parco en referencias en el suelo privado y su estructura.

Para centrar el análisis partiremos de la época de la toma de la ciudad por Alfonso VI, en que recibe un cerro colmatado por el entramado de calles musulmán y en el que comienza a actuar una incesante transformación, aunque afectando de manera desigual a los diferentes sectores.

Uno de los primeros modelos de intervención a destacar sería la transformación de centros preexistentes por modificación del culto anterior y también de nueva construcción. En la mayoría de estos últimos usos se trataba de construcciones de pequeña envergadura, aunque en la actualidad podemos comprobar las importantes repercusiones en la trama urbana que tuvieron en ciertos casos estos centros iniciales. Ya en 1600 se contabilizan hasta 69 capillas, iglesias e instituciones religiosas, muchas de ellas aún incipientes entonces.

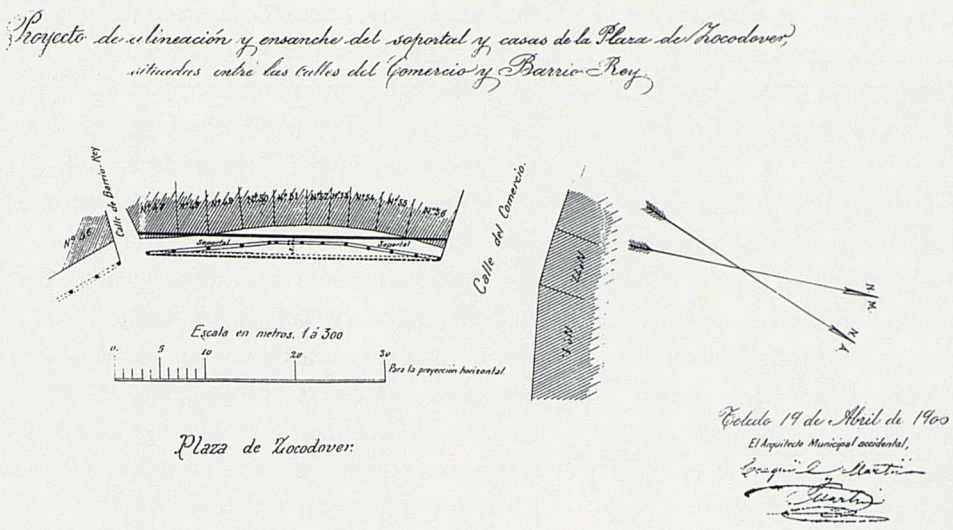
De las iglesias que se conservan actualmente (originales o que han sustituido a otras anteriores), en 23 casos ya se tenían noticias en el siglo XII, y al menos en dos de ellas ya se había fundado una comunidad de cierta entidad en su vecindad: Santo Domingo el Antiguo y San Clemente. La importancia que tienen estas instituciones religiosas, y otras ya fundadas o posteriores, radica en el proceso de colonización de su entorno, configurando las grandes piezas que actualmente aportan un alto grado monumental a la ciudad. Pero esto no es suficiente para entender el peso que han tenido en la morfología de la ciudad actual.

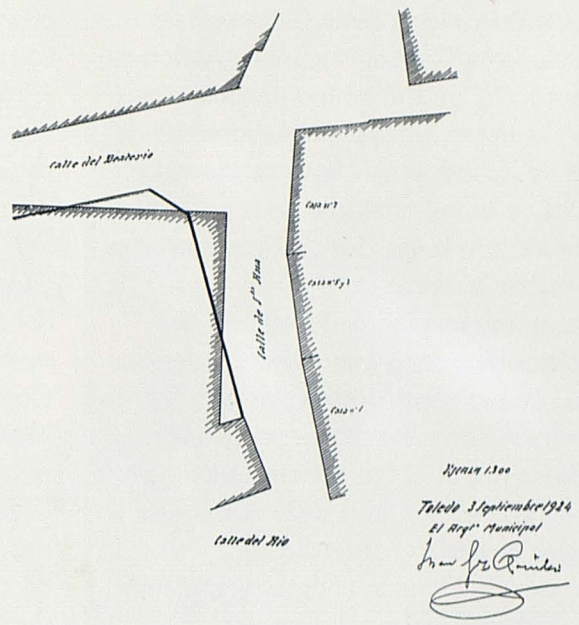
No hay que olvidar el sistema de relaciones que ha imperado en el C.H. a partir del auténtico entramado administrativo que suponía la estructura parroquial. Por otra parte, el peso de unas congregaciones cada vez más poderosas e influyentes ha dejado indelebles señales de su devenir histórico. Y esta afirmación no se ha de entender nada más que como la constatación de una realidad, ya que ello ha permitido crear un sistema de esponjamiento urbano, ya sea interno de los conjuntos edificados o en su relación con la ciudad, mediante la creación de espacios públicos en sus entradas (sistema de plazas).

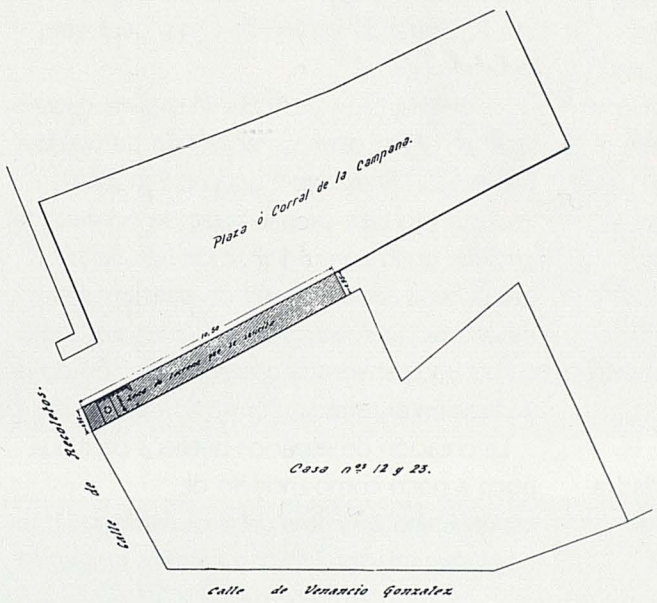
Siguiendo el proceso de transformación del espacio urbano por las ocupaciones religiosas, poco se puede decir de la etapa de los siglos XIII, XIV y XV, si exceptuamos la catedral, que sustituye al templo precedente. Como por inducción, cerca de la misma y en ese período están datadas La Trinidad y El Salvador, así como las primeras dependencias del palacio Arzobispal, en paralelo al crecimiento sucesivo de algunas congregaciones anteriores.

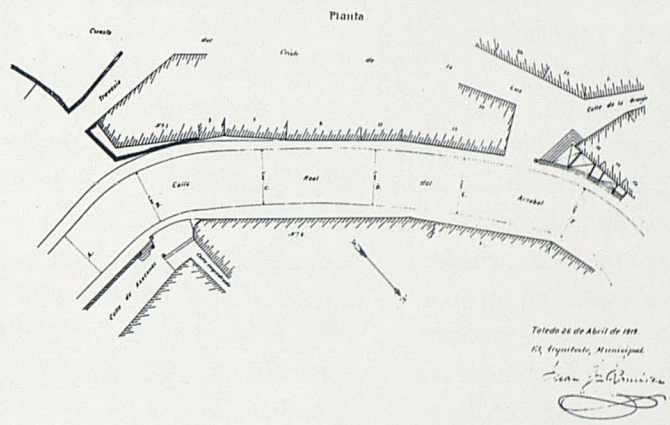
No sería completa esta exposición del momento histórico de finales del XVI sin hacer referencia a las grandes casas señoriales ya existentes, además del Alcázar y del llamado palacio del rey Don Pedro. Se pueden citar la casas de la Cerda (hoy parte del convento de las Carmelitas), el palacio de Vargas y la casa de los Silva, todas ellas en el frente norte; las casas de Maqueda, Portoalegre, Fuensalida, Malpica, los Toledo o Añover, algunas parcial o totalmente conservadas, ofrecen un importante espectro tipológico del palacio de propiedad civil.

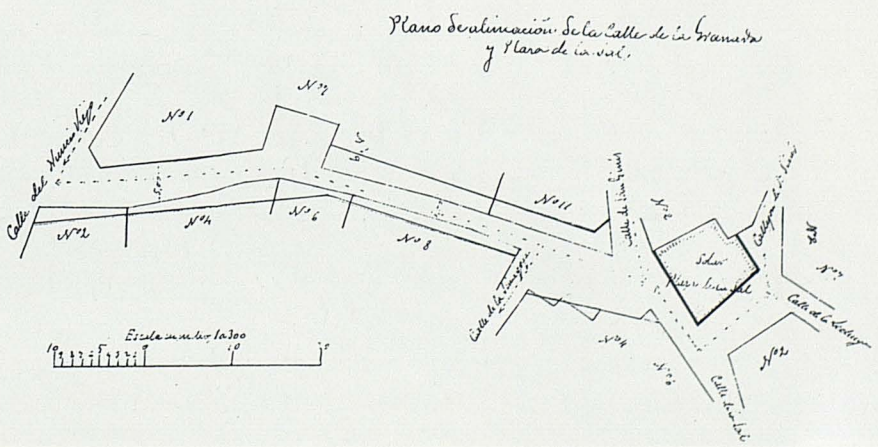
Respecto a la trama urbana, la ciudad que conoce El Greco es fácilmente identificable en la actualidad, si exceptuamos el anillo más periférico que iría resiguiendo las murallas y el río. Muchas plazas ya aparecen reflejadas en su famoso plano, aunque tenían una procedencia distinta. Alguna de origen musulmán, como Zocodover, Colegio de los Infantes o las Fuentes, otras de origen incierto o referencias medievales (incrustadas en el tejido preexistente) como la plaza

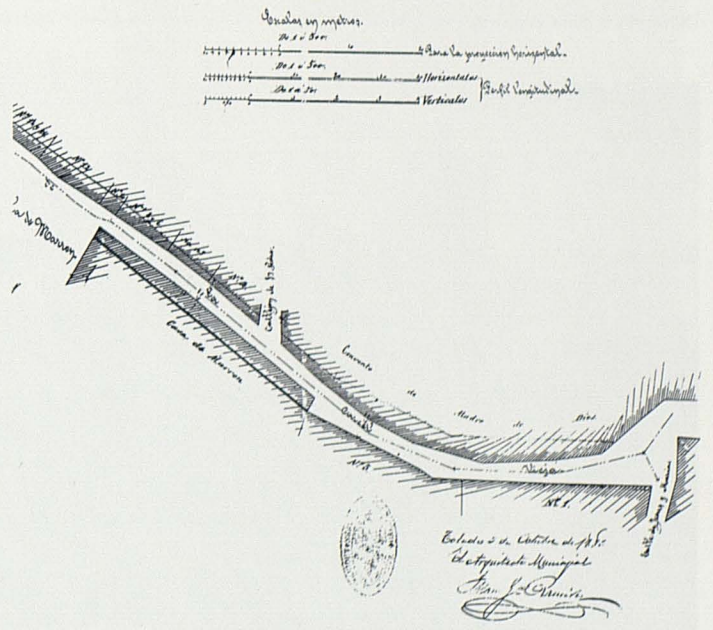












PROYECTOS DE ALINEACIONES

En el entorno del último cambio de siglo se redactan una serie de proyectos de realineaciones como procedimiento de actuación en la remodelación interior del Casco, que en algunos casos llegarían a consolidarse, como es el caso de algunos ejemplos que se recogen a continuación: Zocodover, calle de Santa Ana, calle Real del Arrabal, Corral de la Campana, plaza de la Sal o calle de la Cárcel Vieja (Alfonso XII).

Tanto los documentos gráficos como fotográficos nos muestran una ciudad que permanece en sus edificios principales, pero que modifica el espacio público. Durante el presente siglo se han reducido notablemente los espacios arbolados. (fotos: «Ciudades de España». Patronato Nacional de Turismo).

Mayor, la del Colegio Santa Catalina, Pozo Amargo, Santa Clara, la Magdalena, Abdón de Paz, Seco, etc. En este mismo período (siglos XIII-XV) aparecen datadas ampliaciones de las plazas de Zocodover y Mayor, así como la compra de las casas delante de la portada de la catedral, con la finalidad de crear una plaza para realzar la misma.

Este procedimiento de formación de espacio público tendrá su reflejo en diversas iglesias que se construyen en los siglos posteriores, con unos primeros ejemplos recogidos por El Greco en la plaza de San Juan de los Reyes y en la de las Doncellas, y en siglos posteriores ante otros preexistentes. Durante el siglo XVI podemos encontrar referencias a la creación de nuevos espacios públicos, como las plazas del Conde, Padilla y San Justo, y el Miradero, cuando se construye el muro de aterrazamiento de la plataforma incipiente.

Pero si cabe destacar por algo el siglo XVI (incluso finales del XV), es por la proliferación de los centros religiosos. Se trata en muchos casos de nuevas iglesias (13 de las actuales), del desarrollo de comunidades en torno a templos anteriores y de nuevas fundaciones del XVI. Aunque resulta difícil encontrar una regla a la ubicación de los nuevos centros religiosos, sí que se observa un comportamiento diferente a la localización homogéneamente distribuida en el territorio que presentaban centros anteriores. Se buscan espacios topográficamente prominentes, si exceptuamos los más cercanos a la catedral: Santa Ursula, la Trinidad (San Marcos), las Dominicas y las Franciscas, así como la consolidación del palacio Arzobispal.

En la fachada norte, las Carmelitas, Santo Domingo el Real, Carmen Descalzo, Santa Clara y Capuchinas (siglo XVII). En el entorno del cerro de San Román, además de las ya mencionadas de San Clemente y Santo Domingo el Antiguo, las Dominicas de la Madre de Dios. También en la fachada norte, en el entorno del Hospital de la Santa Cruz, la Concepción, los Carmelitas y Santa Fe. Por el lado meridional, los tres promontorios contaban con centros religiosos, si bien en el de San Cristóbal ya ha desaparecido actualmente la congregación de las Jerónimas de la Reina. En el entorno de San Andrés, el Seminario ha desdibujado preexistencias, si bien aún cuenta con las Franciscanas de Santa Isabel. Por último, en el declive de la cuesta del Can encontramos San Juan de la Penitencia, el convento de las Benitas y San Pablo.

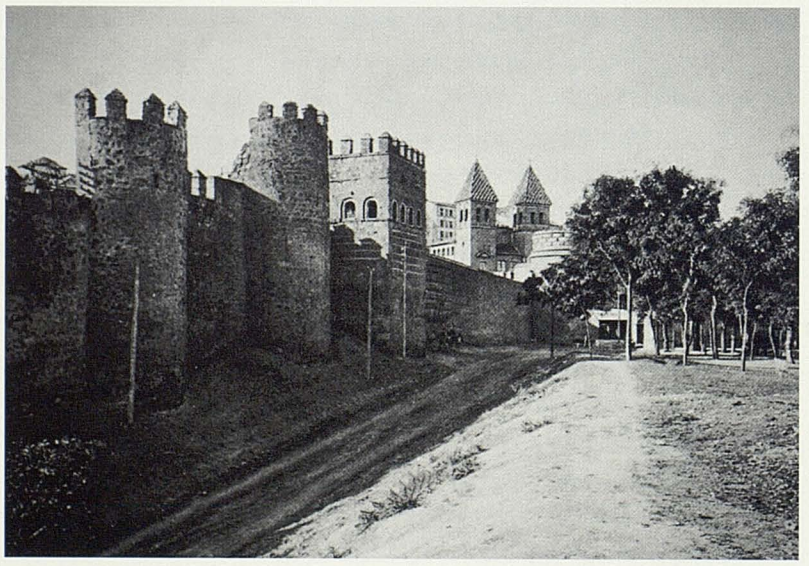
Se trata por tanto de una exhaustiva relación, que si bien no es total ni abarca exclusivamente el XVI, sí que muestra un proceso que se consolida en el entorno de dicho siglo, aunque sea de permanente evolución en la historia de la ciudad.

Como si la decadencia de la nación encontrara un reflejo diferido en la ciudad, a partir del XVI se entra en un proceso de claro retroceso del modelo hasta ahora expuesto. No es que no se creen nuevos centros o iglesias (Recoletos de San Agustín, las Gaitanas, Carmen Descalzo y el Seminario) o no se remodelen algunas de las existentes, pero por diferentes factores comienza un goteo de iglesias y centros que van desapareciendo. Entre las causas principales se cuenta la sustitución, la guerra de la Independencia, la desamortización de Mendizábal, o incluso el abandono por pérdida paulatina de feligresía. En cualquier caso, en 1900 figuran inventariadas 20 iglesias menos, así como dos conventos: Santa Ana y La Reina. Algunas de las iglesias o instituciones más significativas que han dejado su nombre en edificios, calles e incluso barrios, son las de San Torcuato, San Marcos, San Miguel de los Angeles, San Martín, San Ginés, San Cristóbal, San Agustín, San Ildefonso, la Madre de Dios, Casa del Refugio...

La desaparición de estas iglesias ha dado lugar en algún caso a la aparición de plazas como San Ginés, San Martín o San Juan Bautista (en este caso la plaza de Amador de los Ríos queda en el frente de San Felipe Neri). Pero en la mayoría de ocasiones han desaparecido, reocupando la ciudad el suelo como equipamientos o con sustitución de la edificación anterior.

La creación de espacios públicos continúa poco a poco como modelo de esponjamiento dentro de la ciudad, en ocasiones relacionado con edificios religiosos



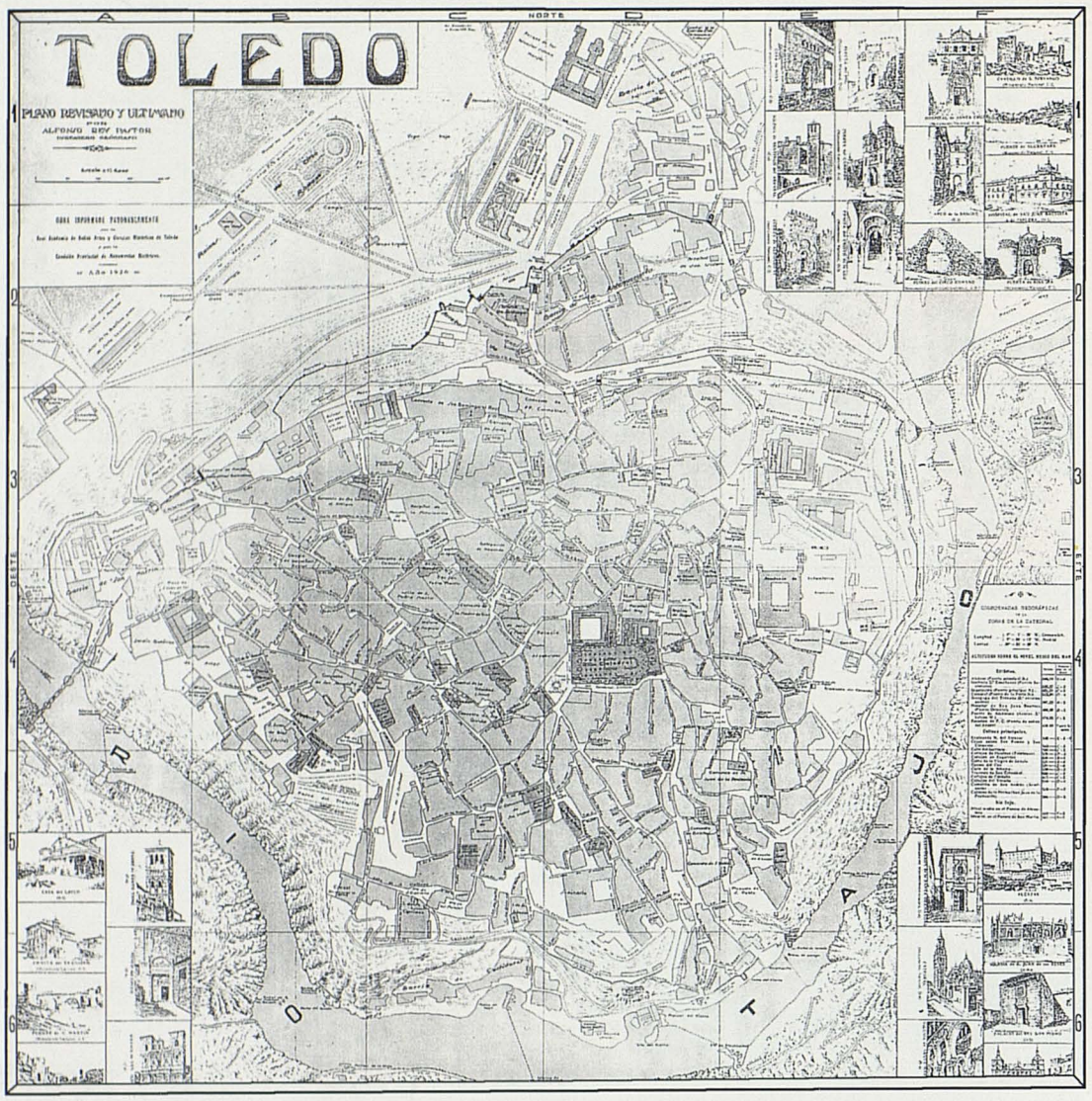




Del análisis de diversos documentos, preferentemente cartográficos, se ha podido deducir la repercusión sobre la trama urbana que tuvieron los procedimientos de regeneración y sustitución de la edificación hasta finales del siglo XIX. La fundación y desarrollo de las comunidades cristianas, los edificios civiles, la creación de plazas a costa de tejidos preexistentes o edificios religiosos, etc., se suman a las preexistencias medievales para configurar la base del Casco Histórico.



Toledo visto por ALFRED GUESDON. Vista de mediados del siglo XIX.



ALFONSO REY PASTOR (1926). Después del documento de 1901, el presente tiene un valor de callejero aunque con ciertas actualizaciones como el nuevo puente de Alcántara, en el emplazamiento previsto inicialmente.

nuevos: plaza de Recoletos con San Agustín, plaza de las Carmelitas (ampliación) y de las Capuchinas y Carmelitos con las congregaciones de estos nombres o ampliación de la plaza de San Vicente con el convento de las Gaitanas, por citar algunos. En otros casos, se actúa junto a iglesias ya existentes, como San Nicolás, Santo Domingo el Antiguo; se amplían otras como la Plaza Mayor o San Lucas; o simplemente se crean por remodelación de un sector, como Santa Catalina, plaza de la Montaña, Don Fernando, Melojas, Verde, Barrio Nuevo o Antequeruela.

La disponibilidad de una cierta profusión (en relación a etapas anteriores) de documentación cartográfica desde la mitad del siglo pasado no ha hecho sino confirmar estas tendencias apuntadas, con preferencia por el modelo de mirador interior a la ciudad: ampliación del Miradero, Virgen de Gracia, entorno del Cristo de la Luz, San Cristóbal, Tránsito, el Carmen y la ampliación de la plaza de Padilla.

Pero la alteración más significativa de este período (siglo XVII-XIX) en lo que afecta a la trama urbana son las intervenciones en la periferia, que significaron amplios derribos, aunque la parcial reocupación posterior obligue a hablar en estos casos de remodelación. Entre las demoliciones más significativas estarían sectores de Antequeruela, la barriada de la bajada de la Granja, la práctica totalidad de la ladera meridional desde San Juan de los Reyes hasta San Lucas, el corralillo de San Miguel y el entorno del convento del Carmen.

Presentan remodelaciones importantes la bajada de la Cava y Nuestra Señora de Gracia, el Barrio Nuevo, Tenerías, Santa Catalina, Barco, puntos del Corralillo de San Miguel y convento del Carmen.

Dentro del Casco se crean nuevas piezas de índole institucional que configuran importantes construcciones: el Ayuntamiento, la actual Diputación, el Nuncio Nuevo, Hospitales de San Juan de Dios, Santiago y Misericordia, Universidad, Hermanitas de los Pobres y Artes y Oficios (estos dos últimos en las postrimerías del período).

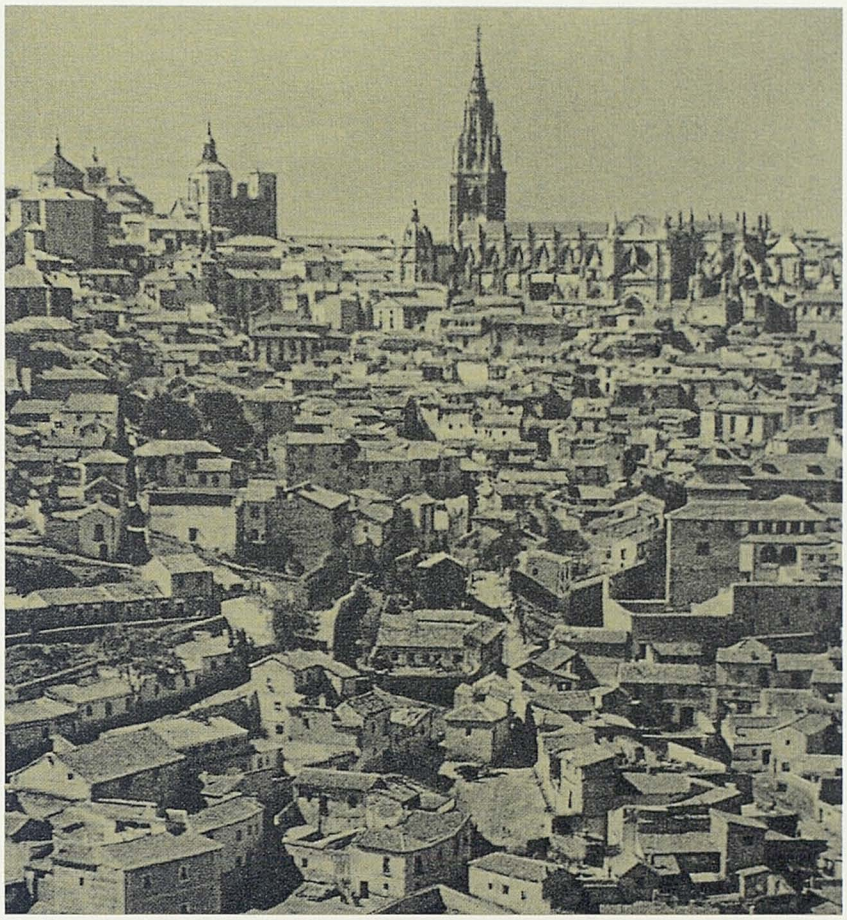
Por otra parte, y para concluir este apartado, no se ha de olvidar la escasa aunque constante remodelación interna de adarves y fragmentos de calles y realineaciones, que se hace más evidente en la segunda mitad del siglo pasado, con proyectos de nuevas alineaciones o reformas puntuales de trazado.

II.1.2. Transformaciones modernas (1901-1990)

Como ya se mencionaba en la introducción de este capítulo, el cambio urbano principal que ha experimentado este siglo ha sido el salto extramuros. Ello ha supuesto una tendencia de progresivo despoblamiento central que ha inducido a políticas urbanas de mejora puntual, en un intento de compensar la oferta del C.H., y actualizar las condiciones de vida a las nuevas exigencias funcionales impuestas por la dependencia del automóvil.

En cualquier caso no se puede hablar de operaciones de reestructuración, excepto en la obligada remodelación del Alcázar y su entorno. Las apariciones de nueva vialidad responden a sistemas de alto impacto (vías de cornisa, accesos-puerta, ronda...) o una cierta proliferación de la solución del adarve-patio como modelo de actuación en grandes parcelas.

En otras ocasiones se ha producido la aglomeración de grandes piezas equipamentales, como el Seminario y la Escuela de Artes y Oficios, aunque con voluntad agregadora y no reestructuradora propiamente. Actuaciones menores han supuesto la desaparición o creación de calles



TOLEDO AÑOS 30



VISTA AÉREA
DE LOS AÑOS 30

A pesar de la resistencia del Casco a la transformación de su trama, en el presente siglo se han producido actuaciones que han modificado apreciablemente la configuración urbana, preferentemente en su periferia. En el interior, las intervenciones principales obedecen en general a la creación de nuevos espacios públicos.



y espacios públicos, o simplemente la colmatación de espacios urbanos pendientes de edificación.

En cualquier caso se puede afirmar que durante el presente siglo se ha transformado notablemente la fisonomía urbana de todo el perímetro del Casco Histórico. A las operaciones viarias de talante claramente periférico se han de añadir las alteraciones de ocupación y liberación de suelo a que se han sometido Antequeruela, entorno de Recaredo, Barrio Nuevo, entorno de San Cipriano, Barco, borde de Mudéjar y Alcázar.

Si no consideramos las actuaciones viarias o las tres grandes operaciones ya mencionadas (Escuela de Artes y Oficios, Seminario y Alcázar) se trata de intervenciones puntuales, desarticuladas entre ellas y en todo caso pueden obedecer a razones de oportunidad (nuevas plazas, realineación de calles...) o simple dinámica de transformación urbana. No obstante, aparte de esta corona periférica, el Casco se manifiesta como una estructura muy estable en los últimos 100 años, si bien sometida a continuas transformaciones internas, como se verifica cuando se analiza la transformación de la edificación, en los apartados estadísticos de estudio de las licencias concedidas.

Se ha de puntualizar, por otra parte, que la comparación se hace entre dos momentos fijos: 1901 y 1994. No se reflejan las actuaciones en las que, habiendo significado una alteración de la trama urbana con posterioridad al año inicial, se hubiera restablecido nuevamente en 1994 la estructura anterior. Todas las restantes han sido reflejadas en la medida en que los documentos contrastados lo han permitido.

II.1.2.a. Clasificación tipológica

Se clasifican las intervenciones en tres grandes grupos: liberación de espacios públicos (plazas, calles o espacio libre), ocupación de espacios libres (con consideración anterior de público o no) y las operaciones de vialidad. En la relación siguiente figuran por grupos los elementos principales, aunque posteriormente se vuelvan a mencionar como integrantes de estructuras agregadas.

a) Plazas y espacios de uso público

Provienen de la demolición de piezas anteriormente edificadas o por apertura a uso público de espacios privados no edificados. No aparece ningún caso en el que se haya generado por un procedimiento de compensación, en el sentido actualmente aceptado o reordenación de una manzana.

- Plaza de San Román.
- Plaza de Santa Clara.
- Plaza del Corral de la Campana.
- Plaza de las Bulas.
- Plaza de Santiago del Arrabal.
- Entorno de la Mezquita del Cristo de la Luz.
- Aparcamiento de San Marcos.
- Entrada al Seminario (plaza de San Andrés).
- Entorno de Santo Domingo (cuesta de Santa Leocadia).
- Ampliación de la plaza de la Magdalena.
- Ampliación de la plaza Horno de la Magdalena.
- Jardines de levante del Alcázar.

b) Calles, realineaciones, nuevos adarves

Cabría distinguir entre los que se producen como resultado de una remodelación, un nuevo vial como la ronda de cornisa, una operación puntual de iniciativa particular y realineación de calles (con proyecto) por regularización o ensanchamiento. Por el importante número registrado se relacionan los más significativos:

- Remodelación:

– Calle de San Andrés, en el Seminario.

– Cuesta de Carlos V, General Moscardó y Alférez Provisional, en Alcázar.

- Nuevo vial de acceso:

– Paseo de Cabestreros y Carrera de San Sebastián.

– Puerta nueva de San Martín.

– Entorno de la puerta de Bisagra.

- Actuación puntual particular:

– Plegadero, 9.

– Travesía del Angel.

– Travesía del Potro.

– Callejón de la Emperatriz.

– Pasaje de las Hazas.

- Realineaciones:

– Calle del Comercio (plaza del Solarejo y Toledo de Ohío).

– Calle Alfonso XII.

– Calle Reyes Católicos.

– Subida de la Granja.

– Calle Nueva.

– Plaza San Agustín.

– Calle Santa Catalina.

– Calle de San Román.

– Bajada de la Antequeruela.

– Zocodover.

c) Espacio libre

Se trata de demoliciones tendentes a limpiar los rodaderos o, en menor grado, como restos de piezas de ordenación superior. La más reciente actuación en este sentido ha sido la «emergencia» exterior de la muralla de la Antequeruela.

- Calle Carrera (Muralla).
- Antiguo matadero.
- Entorno de la Escuela de Artes y Oficios.
- Barrio de Tenerías.
- Corralillo de San Miguel.

d) Ocupación de suelos considerados anteriormente de uso público

A partir de la información contenida en la cartografía de 1901, se ha podido constatar la desaparición, transformación o reducción de calles, plazas y espacios de uso público, ya sea en operaciones de remodelación o puntuales. Sin entrar en los casos menores procedentes de realineaciones o regularización de fincas, se pueden mencionar:

- Ocupación total de plazas:

– Plazuela del Arquillo (Judería).

– Plazuela de San Isidoro (Antequeruela).

– Plazuela del Verde (Judería).

– Plazuela de las Melojas (desplazada actualmente).

– Plazuela de la Montaña (Seminario).

- Ocupación parcial de plazas:

– Plaza de San Ginés (creada en la segunda mitad del siglo XIX).

– Plazuela de San Lucas.

– Travesía de San Cristóbal.

– Plazuela de Barrio Nuevo.

– Plazuela de Santa Eulalia (transformador).

– Plazuela de la Concepción.

– Paseo de Recaredo.

TRATAMIENTO RECIENTE DE LAS LADERAS DEL TAJO
Las obras de mejora de los rodaderos y las riberas del Tajo permiten ofrecer una imagen inédita en la memoria de la ciudad. Estos espacios se han convertido en un gran potencial de futuro, que ya pueden ser disfrutados en la actualidad por los ciudadanos.





– Plazuela de los Alfares.
– Plazuela de la Virgen.
• Ocupación de calles:
– Travesía de la Almofala.
– Bajada de la Puerta Nueva (Antequeruela).
– Adarve de Santa Fe.
– Cuesta de los Capuchinos (operación Alcázar).
– Callejón de Silva (Callejón Real).
– Travesía de los Precipicios.
– Travesía de Descalzos.
– Cuesta de las Culebras.
– Cuesta del Corralillo de San Andrés.
– Travesía de Santa Catalina.
– Calle del Mármol.

e) Construcción en solares

Considerando como solares aquellas piezas no edificadas que no figuraban en 1901 como plazas o calles, se obtienen las ocupaciones de suelo que podríamos calificar como adecuadas. Se trata de piezas que han ido colmatando el tejido o solares liberados anteriormente, aunque en la cartografía no figuraban como tales. Nuevamente podemos apreciar una clara localización anular periférica, en relación con actuaciones de accesibilidad viaria. Como grandes piezas se pueden mencionar:

• Antequeruela: entorno de la puerta Nueva, plaza solar de Antequeruela y bajada de los desamparados.
• Calle de Matías Moreno (Agricultura).
• Barrio de San Martín.
• Barrio Nuevo.
• San Cristóbal/San Cipriano: calle de los Descalzos, bajada del Calvario y cerro de las Melojas.
• Barco/Bajo Mudéjar: operaciones en el entorno de la ronda de Cornisa.
• Alcázar: entorno de la calle Miguel de Cervantes.

f) Operaciones de vialidad

Se trata de proyectos de trazado y de urbanización, con el objetivo de dotar al Casco Histórico de una accesibilidad en vehículo rodado, que la trama urbana se obceca en negar dadas sus peculiares características. Con anterioridad a estas intervenciones el C.H. tan sólo contaba con dos puertas: Cambrón y Bisagra. Cabría añadir la puerta nueva de Antequeruela, con valor más localista y complementaria que la de Bisagra y Doce Cantos.

Desde la primera se accede a la plaza de San Juan de los Reyes, que actúa de distribuidor hacia la vialidad interna de poniente. En Bisagra, la calle Real del Arrabal conducía a la bifurcación de Carretas (que accedía al centro) y Gerardo Lobo que permitía conectar mediante el puente nuevo de Alcántara, con la carretera de circunvalación. Como derivación de Gerardo Lobo se producía el acceso perimetral a la zona meridional, por el paseo de Cabestreros. El Plan de 1943 diseñó un acceso periférico en forma de anillo, que permitía cerrar el arco viario entre los puentes de San Martín y de Alcántara. Esta idea se mantendría en el P.G.O. de 1964, con algunas modificaciones, aunque esta estructura se dejaba como específica del C.H., proponiéndose a nivel general la variante norte, que se consolidaría en la avenida de la Cava (puente de la Cava) y la ronda del Granadal (puente de Azarquiel). Las modificaciones aludidas del nuevo sistema viario respecto a 1943 consistían en reforzar la idea de anillo periférico, independiente del externo, del que colgaría en las mencionadas puertas de Cambrón, Bisagra y puente nuevo de Alcántara. Para ello, el arco meridional se cerraría por el norte con la subida de la Granja y la calle Real. Se complementaba este esquema con ejes internos que no han tenido mayores repercusiones y que por tanto pasaremos por alto.

Recientemente se ha remodelado con cierta intensidad la vía de circunvalación. Como resumen, las operaciones que podemos considerar de accesibilidad son:

- Variante entre los puentes de la Cava y Azarquiel.
- Modificación del inicio de Recaredo.
- Subida de la Granja (parte alta).
- Bajada de San Martín.
- Avenida de Castilla-La Mancha.
- Puerta de Bisagra.
- Bucle de subida al Alcázar.
- Ronda de Cornisa.
- Carretera de Circunvalación exterior.
- Nuevo puente de Alcántara.

Estas dos últimas actuaciones son anteriores a la propuesta del Plan General de 1943.

II.1.2.b. Sectorialización de las transformaciones

Anteriormente ya se ha señalado que no se puede hablar de grandes operaciones de transformación, sino que se presentan determinadas agregaciones que conviene estudiar de manera conjunta e interrelacionada. Las piezas que se distinguen corresponden a Seminario, Escuela de Artes y Oficios y Alcázar, las tres como operaciones integradoras; Antequeruela, San Martín, Barrio Nuevo, San Cristóbal/San Cipriano, Barco/calle de la Candelaria y calle Miguel de Cervantes como sectores remodelados por adición de piezas independientes; y por último, las plazas de nueva creación en la zona central, como estrategia de intervención en los sectores más estables. Mención aparte corresponde a las actuaciones de vialidad, del río y el incremento constructivo en el sector de los cigarrales.

Seminario

Se trata de un conjunto que desde su inicio en la primera mitad del siglo pasado ha ido creciendo en volumen y dimensión, en sucesivas fases que se pueden reconocer en la construcción. Esta necesidad expansiva tuvo un claro reflejo a principios de este siglo en la material reestructuración de su entorno urbano, con la supresión de calles y paseos públicos, permuta de plazas y agregación de ocho piezas independientes en una sola. Este proceso, no obstante, es progresivo en el tiempo y en el presente análisis tan sólo se compara la situación actual en relación con la de 1901, sin la pretensión de una reconstrucción cronológica que no corresponde al tema que nos ocupa.

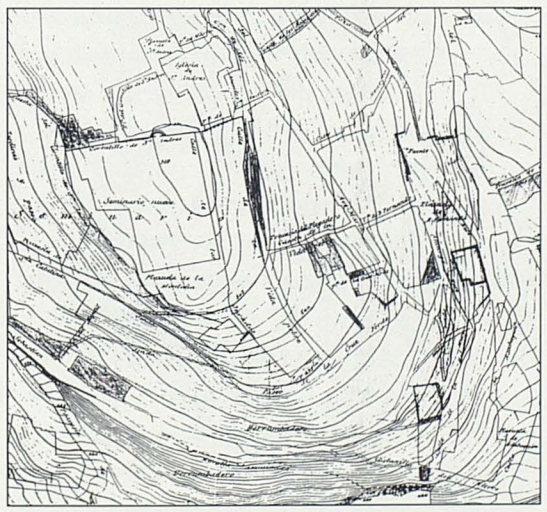
Algunas de las actuaciones parten de iniciativas de fines del siglo pasado, aunque se materializan en el presente. En este sentido cabe mencionar la privatización de la cuesta del Corralillo de San Andrés, en el tramo que discurría frente a la fachada de poniente del Seminario hasta la plaza de la Montaña, que también se ve incorporada. De la misma época data la supresión de la calle de los Jurados, que es edificada en una nueva ampliación hacia levante, y que incluso acaba afectando a una realineación de la calle de la Vida Pobre.

Pero si bien estas iniciativas tuvieron una mesurada repercusión en las conexiones norte-sur de esta zona de ciudad, ya que se trataba de piezas extremas de colina hacia la discontinuidad de los rodaderos, las interrupciones de flujos transversales tuvieron una incidencia superior en las relaciones entre los sectores urbanos de las plazas de Don Fernando y Santa Catalina.

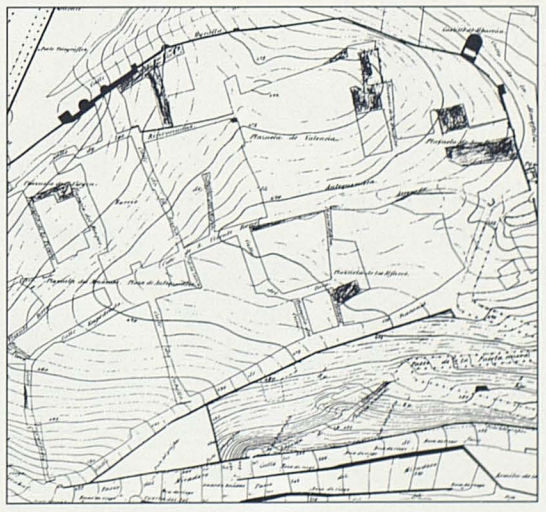
Por el sur se cerró durante este siglo la senda –travesía de Santa Catalina– que unía la calle de este nombre con el paseo de la Cruz Verde, pasando la ronda de Cornisa a ser la única vía de relación meridional, aunque veinte metros más abajo del antiguo paso. Más consolidada si cabe estaba la cuesta del Corralillo de San Andrés, entre la plaza de Santa Catalina y la calle de la Vida Pobre, que conectaba con ésta a través de la travesía de San Andrés.

Tan sólo se incorpora al activo de espacios públicos la plaza de entrada y al servicio del Seminario, por derribo de una pieza anteriormente cerrada, y la plazuela de Santa Isabel como permuta al codo que presentaba la calle de San Andrés.

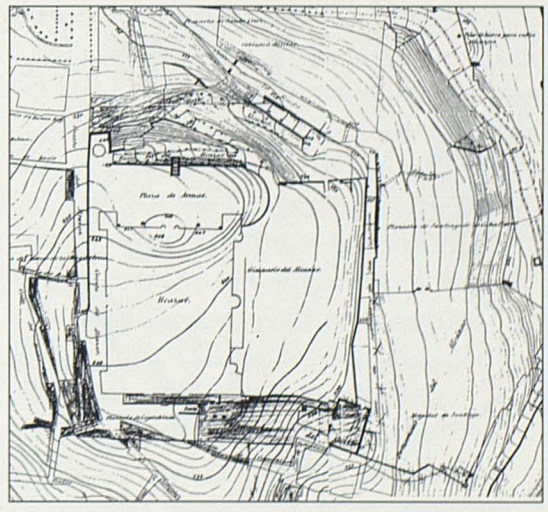
Entre las modificaciones más recientes, se ha de señalar la realineación de la esquina entre la calle de Santa Catalina y Carreras de San Sebastián, con motivo de la construcción de la ronda de Cornisa. Actualmente, la zona de rodaderos interiores a la pieza del Seminario se mantiene libre de edificación.



SECTOR DEL SEMINARIO.



SECTOR DE ANTEQUERUELA.



SECTOR DEL ALCÁZAR.

(Dibujados sobre base cartográfica de 1901).

SECTOR DE BARRIO NUEVO.

SECTOR DE SAN CIPRIANO.

SECTOR DEL BARRIO DEL BARCO.

Escuela de Artes y Oficios

El dilatado período de construcción del conjunto que forman los dos edificios de la Escuela, a caballo del cambio de siglo, hace que sea difícil delimitar a partir de los documentos cartográficos el momento justo en que se producen las modificaciones de trama que se significan a continuación. No obstante, se explica como una actuación única con voluntad integradora. De hecho, el correcto tratamiento de los jardines interiores confiere al sector un notable interés que realza el valor por sí mismo de cada uno de los elementos que se articulan en el entorno.

En el conjunto se suman piezas anteriores que provenían de San Juan de los Reyes, los restos del convento de Santa Ana, el Jardín Botánico y otras piezas menores en la confluencia de la travesía de Santa Ana y la calle de Santa María la Blanca. En la agregación se suprime la calle del Mármol, mientras que se produce la ampliación de la calle de San Juan de los Reyes, actuación que posteriormente sería aprovechada para potenciar el acceso de poniente de la ciudad.

Alcázar

Por tratarse de una remodelación traumática, cabe hablar de una intervención de reconstrucción-reestructuración del sector. Se aúnan todas las tipologías de reforma urbana que se han enunciado para el C.H.: invasión de espacios públicos, realineación, generación de piezas verdes y libres, nuevas calles y una operación específica de accesibilidad.

El balance de la actuación proyectada es altamente favorable a la dotación de espacios públicos urbanos y de vialidad, sin que ello suponga una valoración cualitativa de los mismos o las arquitecturas consolidadas.

Incorporado por García Pablos al P.G.O. de 1943, como propuesta de detalle para la reconstrucción del Alcázar y su entorno, aprovecha para rehacer el marco del entorno mediante edificios porticados sobre el eje de la cuesta de Carlos I. Éste se articula con la calle del General Moscardó en la que había sido la plaza de Capuchinos y supone la desaparición del haz de callejas que en la misma confluían: de la Soledad, cuesta de Capuchinos, callejón del Vino y Peregrinos. Por el norte también se recomponía la estructura de calles, con la realineación de las calles de Santa Fe, La Fonda, la cuesta del Carmen y la plaza de la Concepción.

Otras incidencias a destacar eran el ensanchamiento de la calle del Horno de la Magdalena, el frente del corralillo de San Miguel y el bucle viario de levante reforzado con la apertura de la calle Alférez Provisional. La mayoría de estas actuaciones se han materializado, aunque con ciertos ajustes sobre el proyecto inicial.

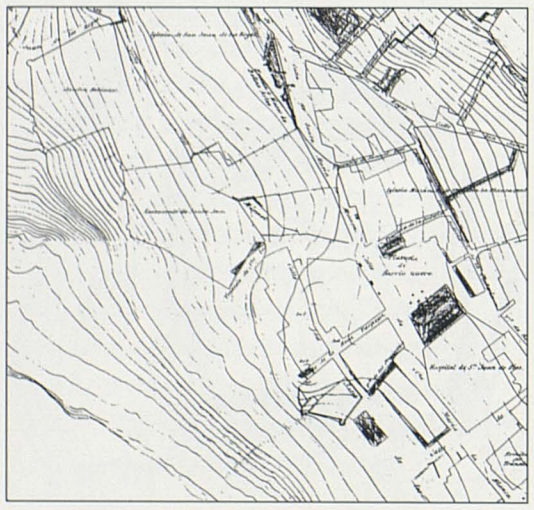
Por otra parte, ha supuesto la mayor incorporación de suelo para uso público de las operaciones que han tenido por objeto el Casco Histórico. La liberación de los suelos de levante permitió aportar al uso ciudadano los terrenos del antiguo Hospital de Santiago, que habían sido incorporados como pertenencias del Alcázar, extendiendo la que había sido la plaza de Santiago de los Caballeros (hoy ocupada en buena parte por el vial en bucle).

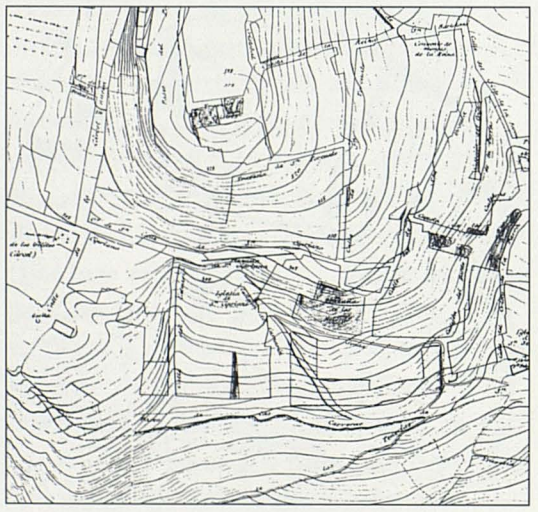
Antequeruela

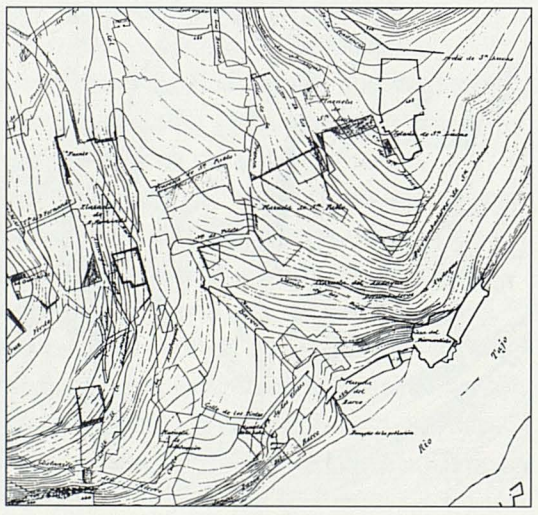
Se trata de un barrio que en la presente centuria ha soportado un importante crecimiento y transformación urbana, preferentemente en la mitad de levante mediante la ocupación de nuevos suelos y piezas que tenían consideración de espacios públicos. En este sentido se ha de mencionar la plaza de San Isidoro (junto a la puerta nueva), la reducción de las de la Virgen y los Alfares, así como la travesía de la Almofala y bajada de la puerta nueva. En operación de vialidad tan sólo se contabiliza el ensanchamiento de la bajada de la Antequeruela, entre la calle del Cura y el callejón de los Alfares.

Por lo demás, las nuevas construcciones han consolidado el conjunto extramuros del entorno de Río Llano, así como el acceso de la puerta nueva y el paseo del mismo nombre. La travesía del Potro es de carácter particular.

Una actuación muy reciente ha sido la limpieza exterior de la muralla, en el frente de la calle Carretas, por derribo de las construcciones adosadas que en buena parte se habían ido consolidando en el presente siglo. Esta operación se ha de enmarcar en la iniciativa más ambiciosa de recuperación de las fachadas urbanas de la ciudad-colina.







San Martín

De la misma forma que Antequeruela, este sector ha recibido nuevas ocupaciones que han ido conformando en los últimos 100 años su aspecto actual. Pero a diferencia del barrio anterior, no ha supuesto quebrantos notables para el espacio público, con excepción de la plazuela del Arquillo, pieza a media ladera poco estructurada como tal.

La incidencia más notable es la desaparición de la puerta nueva de San Martín, que ha permitido mejorar la accesibilidad de levante, aunque se trata de una operación incompleta y que actualmente no se utiliza como una alternativa definitiva al paso de vehículos por la puerta de Cambrón.

Barrio Nuevo

Separado del sector anterior por el conjunto de San Juan de los Reyes y la Escuela de Artes y Oficios, las intervenciones han sido preferentemente de ocupación de suelo que era público a principios de siglo. La reducción de la plazuela de Barrio Nuevo, la desaparición de la del Verde (ésta en Judería), el cierre de la travesía de los Precipicios y otras realineaciones han supuesto notables alteraciones en la fisonomía del sector.

San Cristóbal/San Cipriano

Tanto las operaciones de este barrio como las que se explican a continuación no se pueden entender si no es en relación con la construcción de la ronda de Cornisa, ya que ha cambiado la manera de acceder a los barrios meridionales de la ciudad.

No obstante, el presente sector ofrece dos zonas que se desvinculan de esta inercia: la consolidación de la calle Cárcel Nueva –hoy los Descalzos– y la demolición de la barriada de las Tenerías. En su interior se han de mencionar ocupaciones de espacios públicos como la travesía de San Cristóbal, que con 14 m de anchura nada tenía que ver con la zigzagueante travesía actual de 4 m escasos. Así mismo, la plaza de las Melojas, que ahora está desplazada como balcón a media ladera, o la cuesta de las Culebras, que también ha visto reducida su dimensión notablemente.

El resto de actuaciones se puede considerar de ocupación de suelos aptos para la edificación, aunque con ciertas reservas sobre si el mejor emplazamiento para la misma son reocupaciones en Tenerías, o el entorno del serpentín de la bajada del Calvario.

Barco/calle de la Candelaria

En este caso, la incidencia de la ronda de Cornisa es incuestionable, tanto por las demoliciones que fueron necesarias, como la dinámica de ocupación del entorno. Otras actuaciones menores no merecen mayor insistencia.

En la parte meridional de Mudéjar encontramos ciertas repercusiones de entorno de la Ronda, como la calle de la Candelaria, así como la proximidad a aquélla del paseo de la Cruz Verde, en el borde del Seminario. También se ha de citar la reducción de la plaza de San Lucas.

Calle Miguel de Cervantes

En la zona de influencia del proyecto «Centro del Alcázar», anteriormente analizado, se ha ido produciendo una cierta colonización de la calle de subida desde la Ronda, que se puede encuadrar en la mejora de accesibilidad viaria del sector.

Vialidad

Para no reincidir en la exposición estructural de los diferentes elementos viarios, se procede a una sucinta enumeración de las implicaciones que en cada caso han supuesto.

- Variante entre los puentes de la Cava y Azarquiel.

Importante impacto por su localización al pie del C.H. por su fachada norte. La construcción de los dos puentes permitió independizar el sistema viario del C.H. respecto al tráfico de paso exterior. Supone no obstante una grave incidencia en el barrio de Covachuelas.

- Modificación del inicio de Recaredo.

Esta modificación supuso alejar la calle desde 5 hasta 20 m respecto a la muralla, lo que afectó notablemente a la concepción de esta vía como paseo arbolado. Por otra parte, el espacio ganado no ha redundado en una mejora cualitativa de los espacios urbanos del entorno de la puerta de Alfonso VI, si bien se ha ajardinado.

- Subida de la Granja.

Ejecutada como primer tramo de un nuevo acceso o anillo de periferia, tan sólo tiene incidencia en la mejora del aparcamiento del sector.

- Bajada de San Martín.

Como el anterior caso, incompleto de ejecución, por lo que su papel funcional es relativo. Supuso la desaparición de la puerta nueva de San Martín, construida en 1864.

- Avenida de Castilla-La Mancha.

De reciente construcción, conecta el puente de Azarquiel con la ronda de Cornisa y el nuevo puente de Alcántara. Si bien no afectó a piezas consolidadas, ha supuesto un importante complemento estructural al acceso por la puerta de Bisagra.

- Puerta de Bisagra.

Ante la presión del tránsito, se procede en diferentes fases a derribar el entorno de la puerta de Bisagra, perforando la muralla a ambos lados, y dejando exenta –si exceptuamos los dinteles de la muralla– la puerta de Bisagra, liberada de dicha función. La intervención permitió crear la travesía de Alfonso VI, y el ensanchamiento del callejón del Potro.

- Subida al Alcázar y ronda de Cornisa.

Ambas actuaciones ya han sido explicadas en apartados anteriores. Conviene sin embargo comentar el papel que la Ronda juega en la accesibilidad del C.H. meridional. Iniciada como parte de un anillo de borde, se ha convertido en un importante revulsivo para la recuperación de barrios de difícil acceso alternativo. Ello no quita que, por su ejecución y concepción, suponga una considerable alteración en la imagen tradicional de la fachada más característica de la ciudad, desde la vía de circunvalación.

TRANSFORMACIONES VIARIAS DE LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XX
El impacto paisajístico y funcional de las grandes infraestructuras viarias ha sido notable, y en buena parte éstas son las inductoras –directas o indirectas– de las transformaciones urbanas que ha experimentado la corona del Casco Histórico.





Actualmente, con el objetivo de paliar el impacto negativo de su implantación, se ha procedido a ejecutar ciertas actuaciones de maquillaje y revalorización, que se están complementando con el tratamiento de rodaderos y borde del río.

- Carretera de Circunvalación.

Como valor de esta vía cabe mencionar que permite un recorrido itinerante a lo largo de toda la fachada toledana al río. La dificultad de su ejecución, en relación con unos condicionantes de trazado generosos, ha provocado puntos de incidencia notable en la ribera izquierda del Tajo, con estructuras y desmontes considerables.

- Nuevo puente de Alcántara.

Durante muchos años, este elemento constituyó la conexión obligada del C.H. con la zona de levante. Su construcción en el presente siglo se hizo necesaria como alternativa más capaz al puente histórico, aunque funcionalmente se ha visto superado por las nuevas necesidades del tráfico.

Tratamiento del río

Dentro de la política de recuperación de las fachadas del C.H., se han de enmarcar las diferentes actuaciones que se están llevando a cabo en el borde del río. Se trata de operaciones adecuadas en cada caso a las características de su emplazamiento.

En el sector de levante se ha procedido a la limpieza de los rodaderos, mientras que puntos más accesibles se han reurbanizado para su correcta utilización y disfrute por parte de los ciudadanos, ya sea mediante la recuperación de elementos de interés histórico como tradicional.

Transformación de los cigarrales

No se puede cerrar el presente capítulo sin hacer una referencia a la transformación sufrida por los cigarrales, como entorno paisajístico ambiental desde y hacia el Casco Histórico. Éste ha influido en dos sentidos respecto a la conservación de los cigarrales. Por una parte, las normativas proteccionistas de los sucesivos planes han contribuido a su preservación como zona de influencia del Casco. Y este valor es precisamente el que ha actuado a la contra, con la fragmentación de las propiedades, algunas construcciones abusivas o actividades poco adecuadas, e incluso nuevas ocupaciones que nada tienen que ver con el sistema de implantación original, aunque lo utilicen como reclamo, y no siempre en iniciativas privadas.

Por ello hay que incidir en la necesidad de combinar un tratamiento individualizado por piezas de interés, con una concepción globalizadora como entorno íntimamente ligado al propio Casco.

II.2 Transformación urbanística reciente. Estudio de las licencias de edificación

II.2.1. Distribución de las licencias y su localización

Se han estudiado las transformaciones urbanas desde 1964 hasta la actualidad (3) a partir de los expedientes administrativos de solicitud y concesión de licencias, poniendo especial acento en la relación de expedientes urbanísticos de la década 1984-1993.

Para el período 1964-1983 tan sólo se relacionan tres tipos de licencias: nueva planta, reforma + adición y reforma integral (pocas). Todas ellas presentan como común denominador que suponen la transformación o sustitución de la pieza anterior.

El hecho de que aparezca un gran número de licencias de «nueva planta» sin sustitución, no significa que no hubiera edificación anterior, sino que muchas de ellas no se tramitaban o simplemente se mencionan en la memoria del proyecto de ejecución. En la década de los sesenta, los expedientes de derribo (bastante escasos) se reducen al impreso de solicitud de licencia. A principios de los setenta, ya van acompañados de algunas fotos del edificio a demoler, y en la segunda mitad de esa década empiezan a aparecer proyectos de demolición junto con los de ejecución, o bien en expediente aparte.

En la década 1984-1993, de manera más acusada entre 1964-1983, no se ha tenido acceso a todos los expedientes. Algunos de ellos pueden estar extraviados, dato éste que no puede corroborarse por no existir Libro de Registro. Pero fundamentalmente hay que

(3) Existe un estudio titulado «Estudio sobre las transformaciones del C.H.» que reúne de forma completa las fichas de solicitudes de licencias del período 1965-93, realizado por Lola Juan, arquitecta del Equipo Municipal del Plan Especial.

considerar que muchas de las obras de renovación y reforma que se ejecutaron en estos años no fueron tramitadas en el Ayuntamiento.

En el período más reciente se ha podido disponer de un Libro de Registro en el que se han seleccionado las licencias que afectan al C.H. No obstante, y dado que la definición del tipo de obras no es homogénea se ha optado por la siguiente clasificación:

- Nueva planta con o sin sustitución. Normalmente el derribo se tramita en expediente independiente, aunque en algunos casos se solicita una única licencia.
- Reforma. En este grupo se incluyen aquellas en que sin existir demolición total, sí suponen una transformación de la tipología de la edificación: se modifican elementos importantes como patios y escaleras, o se produce un cambio sustancial de uso.
- Reforma + Adición. Sería el mismo caso que el descrito anteriormente, pero cuando además se produce un aumento considerable de volumen. Por ejemplo: elevación de planta, reducción de la superficie del patio, ampliación, etc.
- Rehabilitación. Cuando se mantiene íntegro el esquema estructural aunque se produzcan derribos de elementos secundarios como tabiquería. Se trataría de una recuperación tipológica.
- Adaptación de local. Reforma parcial (local o planta) para adaptación a un nuevo uso.
- Obras menores de reparación. Estas suponen una mejora parcial en el edificio: cocinas, baños, arreglo de fachada, mejora de acabados, de instalaciones, etc.
- Cambio de fachada. Apertura de huecos, ampliación de los ya existentes, escaparates, etc.
- Información urbanística sobre la posibilidad de construir. Su interés radica en que suelen preceder a licencias de nueva planta o reforma.
- Tendido de redes y canalizaciones, generalmente subterráneas. Este tipo de licencias se optó por suprimirlas por considerar que no aportaban datos de interés. Por esta razón sólo aparecen en algunos años.
- Segregaciones. Son muy escasas pero sí se tramitan algunas, sobre todo en los últimos años.

A partir de estos datos se ha elaborado un muestreo de las tipologías más significativas de las ejecutadas. La parte correspondiente al primer período, por ser más alejado en el tiempo, no es tan exhaustiva y se presentan 26 fichas de las licencias solicitadas (datos principales, planta, alzado y sección). Para la última década, y con el objetivo de elaborar un estudio más detallado, se ha dispuesto de 126 fichas de licencias mayores, lo que ha permitido extraer conclusiones sobre las tipologías más recientes.

En las tablas síntesis de expedientes 1964-1983 y 1984-1993 se ofrece un balance del total de expedientes consultados y que figuran relacionados como Anexo en el P.E.C.H.T. La primera corresponde a 1964-1983 y presenta grandes lagunas de información, de ahí las escasas cantidades reflejadas (se ha de tener en cuenta por otra parte que tan sólo son obras importantes para la edificación). La segunda corresponde a la década 1984-1993 y es mucho más exhaustiva, aunque pueda presentar alguna deficiencia por falta de localización de algún expediente, o bien porque están en trámite reciente y no se han podido inventariar. No obstante, estas observaciones no restan valor a las conclusiones del apartado siguiente, ya que se trata de una aproximación tipológica, y no tanto estadística.

La primera apreciación que se extrae de la tabla correspondiente a 1984-1993 es el importante peso de las intervenciones (expedientes) menores o secundarias, un 66-65% del total. Se ha de dejar constancia de que no se trata de un juicio de valor o de tamaño o tipo de obra, sino que podríamos aceptarlo como un convencionalismo que nada tiene que ver con la magnitud de algunas adaptaciones de local, con presupuestos muy superiores a obras nuevas, o la importancia que pueden llegar a tener actuaciones en instalaciones, obras de canalizaciones en vía pública, renovación de fachadas, etc.

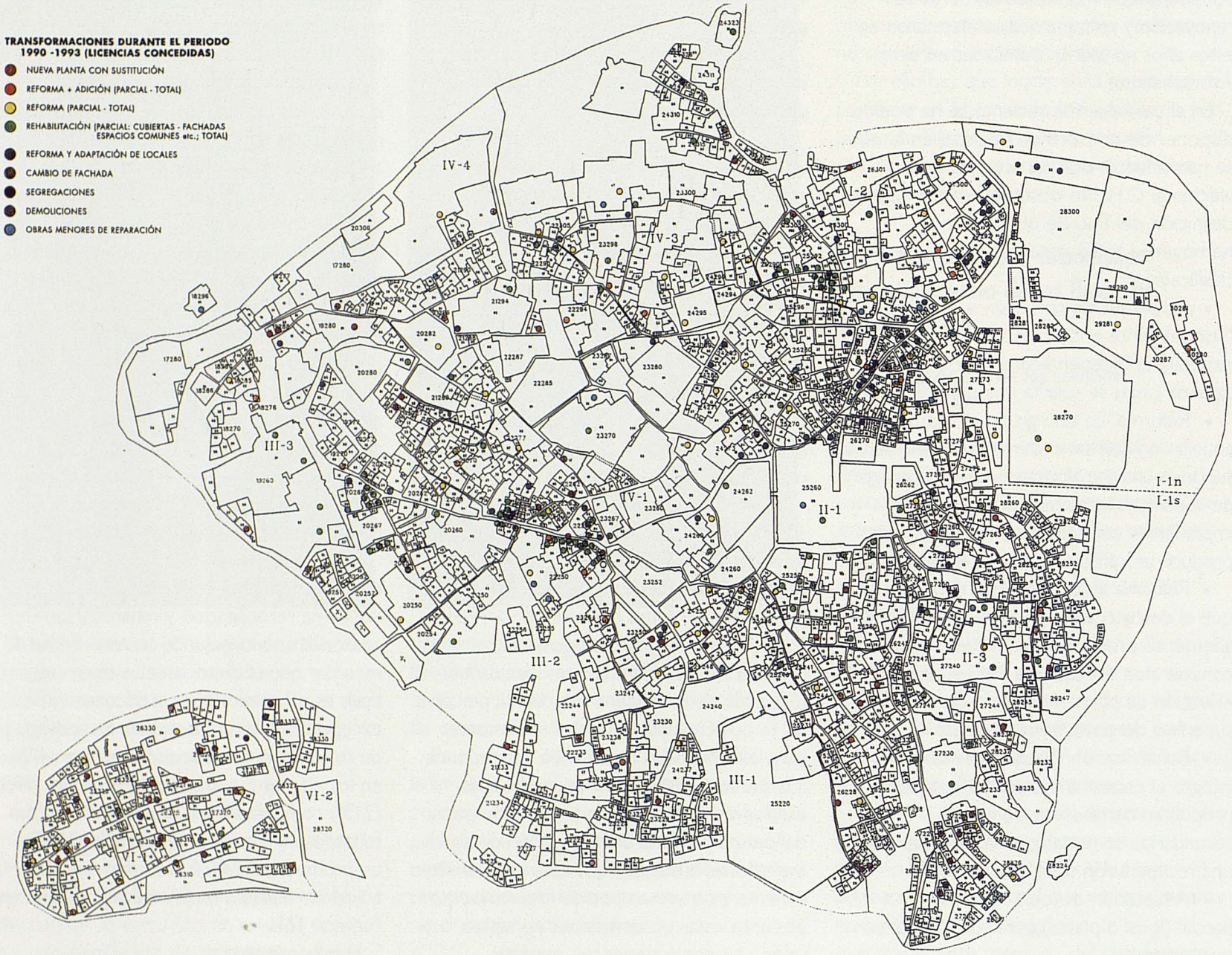
Volviendo a ese tercio exacto que suponen los expedientes de nueva planta, nueva planta con demolición, reforma con adición, reforma y rehabilitación, se observa cómo las obras de nueva planta (con o sin demolición) han pasado de representar más del 40% en los primeros años estudiados a poco más del 30% en los años siguientes, si descontamos el efecto más acentuado (25%) en los tres últimos, debido probablemente al proceso de planeamiento en que nos encontramos. Se ha de tener en cuenta que en un contexto sostenido de solicitudes de demolición inferior al 5% del total de expedientes (con excepción de 1992), las obras nuevas con demolición han ido cayendo hasta desaparecer.

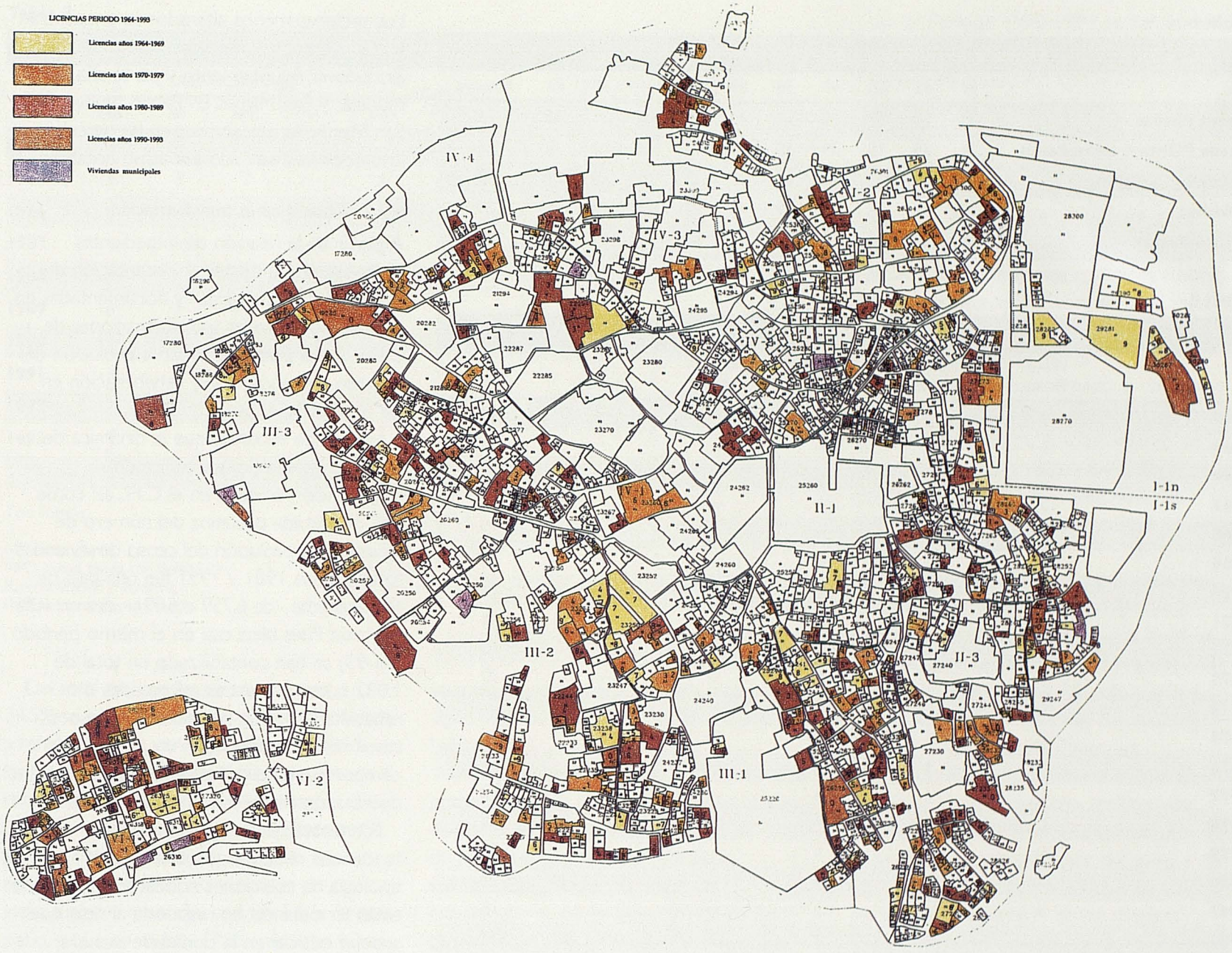
Por contra, las opciones que suponen la conservación de la edificación anterior –reforma, rehabilitación y rehabilitación con adición– han ido ganando terreno. Se ha de recordar que la divisoria entre estos tres tipos es en ocasiones muy dificultosa, con excepción de las ampliaciones. La tipología de reforma ha ido creciendo hasta un 40% en los últimos 5 años, con un pozo en 1990 (21%) compensado en buena parte por las rehabilitaciones, con una punta del 24% en un promedio del 16%. Las reformas con adición mantienen un promedio oscilante en torno al 16%.

El reflejo gráfico de las obras mayores ofrece una distribución periférica, dejando el corazón del C.H. casi sin intervenciones en los últimos 30 años. Se aprecia una cierta tendencia hacia la transformación en los sectores más accesibles en vehículo, así como en barrios de menor índice de renta.

Por otra parte, se constata un tamaño de promoción bastante grande por término medio y más aún si tenemos en cuenta la gama de predios minúsculos que ofrece el C.H. Algunas manzanas se pueden considerar totalmente nuevas.

Son barrios de alta intervención Barco, Antequeruela, Alcázar, San Nicolás, San Cristóbal, Judería, Sinagogas y Consejerías.


TRANSFORMACIONES DURANTE EL PERIODO
1990 -1993 (LICENCIAS CONCEDIDAS)
NUEVA PLANTA CON SUSTITUCIÓN
REFORMA + ADICIÓN (PARCIAL - TOTAL)
REFORMA (PARCIAL - TOTAL)
REHABILITACIÓN (PARCIAL: CUBIERTAS - FACHADAS ESPACIOS COMUNES etc.; TOTAL)
REFORMA Y ADAPTACIÓN DE LOCALES
CAMBIO DE FACHADA
SEGREGACIONES
DEMOLICIONES
OBRAS MENORES DE REPARACIÓN
IV-4
IV-3
IV-2
IV-1
I-2
I-1n
I-1s
II-1
II-3
III-3
III-2
III-1
VI-1
VI-2



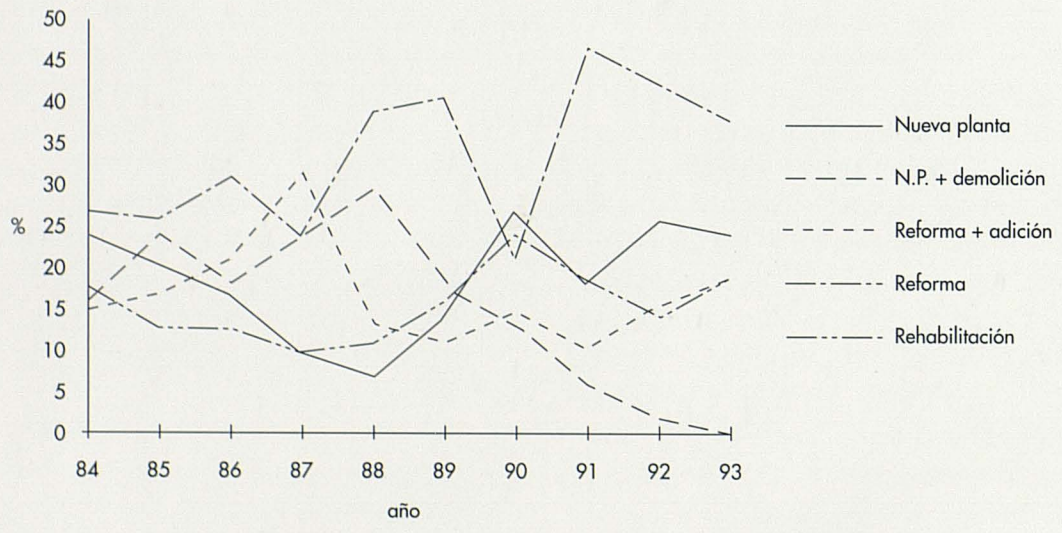
En estas dos páginas se presenta la localización de las licencias de obra mayor entre 1964 y 1993, así como la totalidad de permisos de intervención en el período más restringido de 1990 a 1993.
En el primer caso, la localización es notablemente periférica o sobre canales de accesibilidad principal, mientras que las segundas, que incorporan la localización de locales para actividades centrales, buscan ejes de notable centralidad

Tabla 1

Porcentajes de obras principales 1984-1993											
Año	*84*	*85*	*86*	*87*	*88*	*89*	*90*	*91*	*92*	*93*	*Promedio*
Nueva Planta	24	20	17	10	7	14	27	18	26	24	18
Nueva Planta + demolición	16	24	18	24	30	18	13	6	2	0	16
Reforma + adición	15	17	21	32	13	11	15	10	16	19	16
Reforma	27	26	31	24	39	41	21	47	42	38	34
Rehabilitación	18	13	13	10	11	16	24	19	14	19	16

Tabla 2

Síntesis de expedientes 1964-1983						
	Nueva Planta	*Nueva Pl. con sustituc.*	*Reforma + Adición*	*Reforma integral*	*Sin Localizar*	*TOTAL*
1964	14	3	10	—	—	27
1965	16	1	4	—	—	21
1966	15	2	6	—	—	23
1967	13	9	11	—	—	33
1968	15	4	9	1	—	29
1969	10	11	0	—	—	21
1970	5	8	4	1	—	18
1971	6	7	5	—	—	18
1972	8	3	6	—	1	18
1973	10	5	5	—	—	20
1974	11	11	4	—	—	26
1975	16	6	4	—	—	26
1976	11	4	3	—	—	18
1977	7	10	6	—	—	23
1978	16	5	3	1	—	25
1979	20	7	1	—	—	28
1980	8	7	5	—	1	21
1981	5	8	2	—	—	15
1982	8	8	2	—	—	18
1983	7	10	1	1	—	19



Los sectores menos alterados se encuentran en Conventos y Cobertizos, Centro-Zocodover, Ayuntamiento y parte alta de Mudéjar y San Miguel. En Barrio Nuevo y San Martín las actuaciones en las parcelas no institucionales han sido asimismo notables.

II.2.2. Síntesis de la transformación

A partir de la relación de expedientes urbanísticos y la posterior decantación de obras mayores recogidas y documentadas en el «Estudio sobre las transformaciones de C.H.», se ha podido analizar la evolución del proceso de renovación y rehabilitación en los últimos 10 años.

Hemos de recordar que la dinámica de obras se inserta en una tónica de despoblación acusada en el C.H., así como de una pérdida paulatina del número de viviendas. La evolución del censo de viviendas totales entre 1981 y 1991 fue una baja de 668 viviendas –de 6.759 a 6.091– casi un 10% del total. Pues bien, casi en el mismo período (84-93) se han contabilizado un total de 1.032 nuevas viviendas reformadas o rehabilitadas, según proyecto (en algunos casos no ejecutadas), con un comportamiento oscilante respecto a la distribución por años.

Por tanto, pasaremos a analizar las tendencias recientes y, sobre todo, la tipología de soluciones edificatorias que se están formulando, en respuesta al reto que supone edificar en la ciudad de manera adecuada. Para ello se han utilizado las fichas correspondientes a 126 licencias repartidas según el cuadro adjunto.

Estas 126 licencias representan el 22,4% del total de expedientes de obra mayor, mientras que suponen el 63,6% de las viviendas totales del período estudiado.

II.2.2.a. Tipología de transformaciones

El grado de colmatación del Casco hace que la actualización edificatoria incida casi siempre en construcciones preexistentes. Es difícil encontrar solares libres, y aún éstos proceden de anteriores demoliciones o, a lo sumo, de restos de solar no edificados anteriormente.

Tabla 3

Licencias de obra mayor analizadas

Año	LICENCIAS en origen					CASAS P EN ORIGEN	TIPOLOGÍAS PROPUESTAS				
	Total	NP	NPD	R	R+A		S-B	P	N	V	Otros
1984	6	—	5	1	—	4	1	1	3	—	1
1985	11	3	7	—	1	6	7	2	1	—	1
1986	6	—	4	—	2	5	1	2	2	1	—
1987	4	—	—	—	4	3	—	3	—	—	1
1988	15	—	12	2	1	7	6	3	4	1	1
1989	18	2	10	4	2	9	8	3	4	3	—
1990	19	2	9	3	5	4	12	3	1	1	2
1991	13	4	4	3	2	4	7	3	2	1	-
1992	17	3	7	2	5	6	7	3	5	1	1
1993	17	2	8	2	5	5	7	2	3	3	2
	126	16	66	17	27	53	56	25	25	11	9

Tipo licencia:

NP: nueva planta.
NPD: nueva planta con demolición.
R: rehabilitación o reforma.
R+A: reforma con ampliación.

Tipología edificada:

S-B: casa urbana o bloque.
P: casa patio.
N: casa patio nueva.
V: vertical.

Del total de licencias de obra mayor, el 34,5% se considera de nueva planta. Reformas y rehabilitaciones corresponden a un 49,5% de las licencias y el 16,0% restante corresponde a rehabilitación y reforma con adición.

En el muestreo de 126 actuaciones se ha podido observar que las obras de rehabilitación o reforma actuaban en casas individuales o menores, con tipología de casa patio, y que en muchos casos estaban sujetas a algún grado de protección. Asimismo, las reformas con ampliación suponen un alto grado de respeto a las piezas precatalogadas.

Por tanto, el 65% de las actuaciones ha permitido conservar, en principio con mayor o menor acierto, la estructura básica de la pieza original, y en varios casos con muy buenos resultados en la recuperación, e incluso salvación, de edificios interesantes de notable valor patrimonial.

En el lado opuesto están las sustituciones, que en una cuarta parte de las licencias estudiadas más detalladamente han afectado a casas con patio (1/3 de las demoliciones), algunas catalogadas o mejor inventariadas en fichas 1 y 2 del precatálogo. Generalmente se trata de operaciones densificadoras, y en algún caso de una búsqueda de mejoras de habitabilidad.

Una conclusión que cabe extraer de una primera entrada por los edificios sustituidos es que el edificio preexistente que se demuele tiene un valor inmobiliario evidentemente nulo, pero ello es independiente del tamaño de la edificación preexistente, que en muchas ocasiones es equiparable a la final, pero lo que se busca es la rentabilidad en una mayor densificación (atomización de la vivienda y reducción del valor del patio), así como una distribución pretendidamente más adecuada según los gustos y demandas actuales.

Este análisis de la evolución de la transformación reciente sería incompleto si no se prestara atención a un proceso de regeneración relativamente reciente que se está dando en el C.H. Se trata en buena medida de la respuesta a las iniciativas incentivadoras de la Administración mediante campañas de ayuda para la rehabilitación y mejora del Centro urbano.

En el período 1990-1993 se han tramitado más de 350 expedientes en este sector, que incluyen los analizados como obra mayor –nueva planta con demolición o sustitución y reforma más adición (totales o parciales)–, así como el resto de actuaciones en la edificación: rehabilitación total o parcial (cubiertas, fachadas espacios comunes), reforma de locales, y en menor medida cambios de fachada, segregaciones y obras de reparación menor. También cabe incluir las demoliciones, aunque éstas normalmente preceden a la nueva planta.

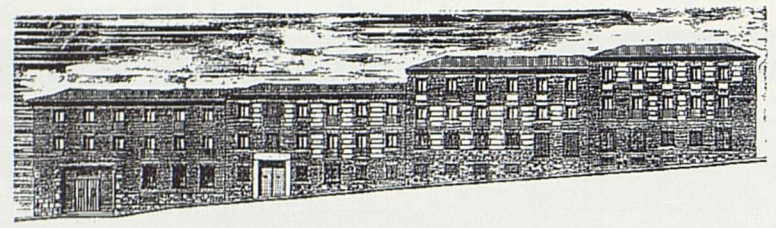
Como ya se ha comentado al comienzo del capítulo, las obras mayores muestran una cierta preferencia de emplazamiento en la periferia del Casco. Ahora bien, ello no es óbice para que también encontremos actuaciones de este tipo en la franja más central.

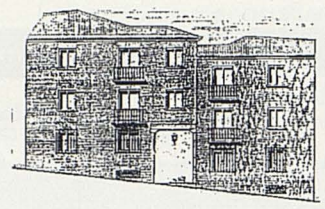
Sin embargo los tipos de actuación más característicos en el corazón del Casco responden a las modalidades que implican la conservación de la edificación preexistente, mediante rehabilitación, reforma y adaptación de locales y obras menores de reparación. Este efecto está demostrando un comportamiento resistente al desplazamiento de las actividades centrales tradicionales, además de las consideraciones que se puedan hacer sobre el valor del suelo y de los inmuebles, así como del tipo de tenencia –alquiler o propiedad– de los mismos.

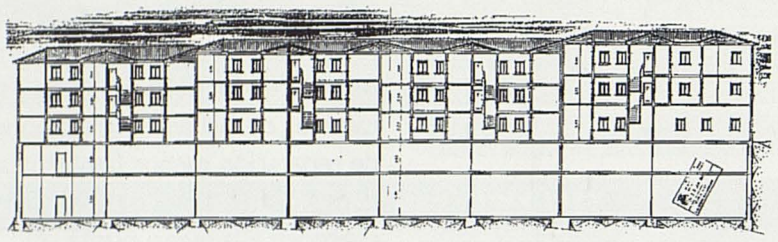
Las diferentes tipologías de intervención en el patrimonio edificado se ubican en determinados focos, dentro de una dispersión más o menos generalizada. Si atendemos a las actuaciones de rehabilitación parcial o total como las más intensas después de las de obra nueva o reforma intensa, podremos observar ámbitos de ciudad con importante dinámica de centralidad, aunque también denotan anquilosamiento en su entorno más inmediato. De alguna manera, comienzan a indicar los espacios urbanos que requieren intervención, pero que tan sólo encuentran respuesta allá donde la dinámica comercial garantiza una rentabilidad de la operación.

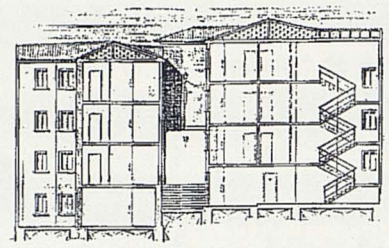
GRANDES PROMOCIONES. CASAS BLOQUE

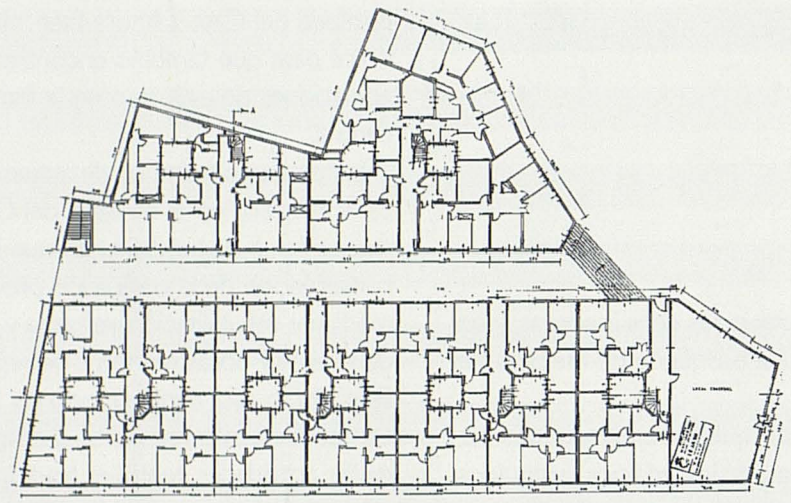
La escala de las transformaciones ha sido bastante grande, más aún si tenemos en cuenta la alta fragmentación del parcelario de la ciudad. En ocasiones eran sustituciones directas de piezas grandes anteriores; en otras agrupaciones parcelarias que han ido desfigurando el plano y modelo edificatorio.











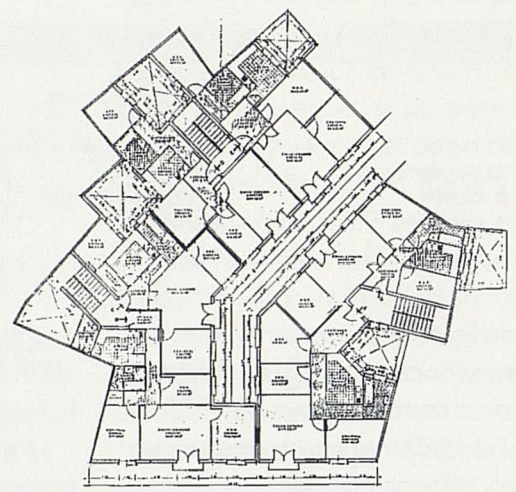
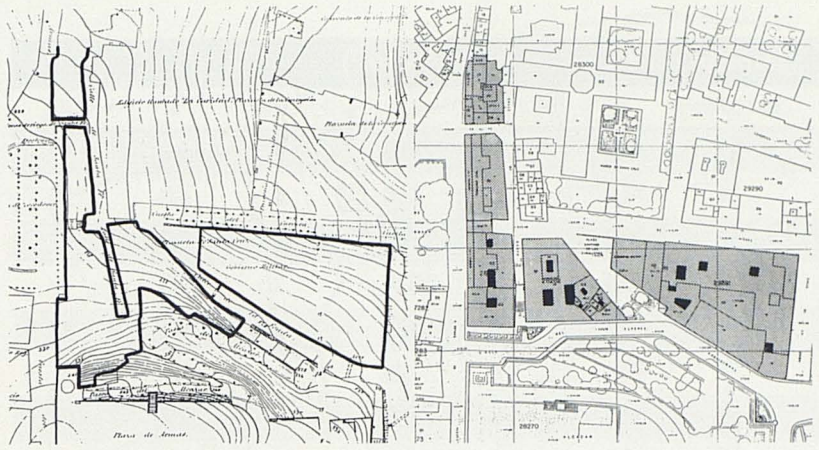


Tabla 4

Síntesis de expedientes 1984-1993															
	Nueva Planta	*Nueva planta con demolición*	*Demolición*	*Reforma + Adición*	*Reforma*	*Rehabilitación*	*Adaptación de local*	*Obras de repar. menor*	*Cambio de fachada*	*Inform. urbanística*	*Instalación Asc. aire Ac.*	*Segregaciones*	*Tend. elec. y canal.*	*Sin localizar*	*Total*
1984	13	9	7	8	15	10	22	67	23	19	4	0	—	0	197
1985	11	13	7	9	14	7	22	64	17	12	2	0	—	0	178
1986	9	10	5	11	17	7	28	34	22	17	3	0	—	0	163
1987	5	12	1	16	12	5	44	37	22	45	1	0	—	6	206
1988	5	21	4	9	27	8	27	36	10	30	1	0	—	11	189
1989	9	11	1	6	25	10	36	50	11	27	0	0	—	11	197
1990	19	9	10	10	15	17	24	33	10	18	0	0	16	15	196
1991	11	4	6	6	29	12	16	18	4	15	1	5	12	8	147
1992	13	1	12	8	21	7	13	10	7	7	0	2	15	3	119
1993	9	0	5	7	14	7	15	13	1	7	2	1	14	1	96
	104	90	58	90	189	90	247	362	127	197	14	8	57	55	1.688

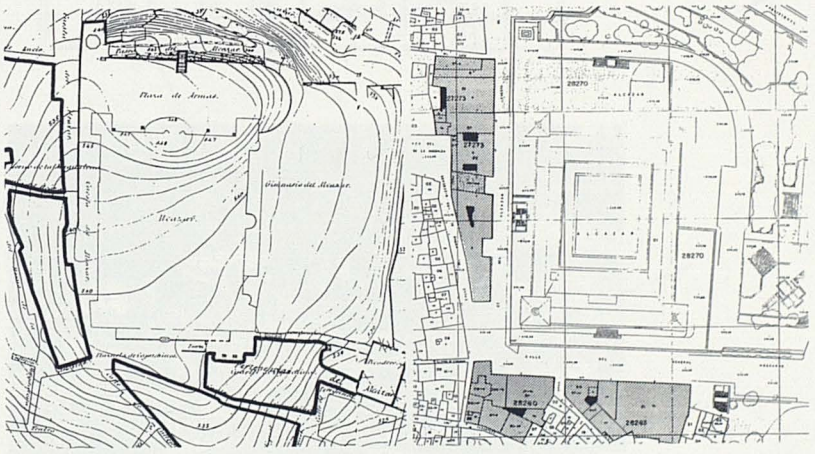


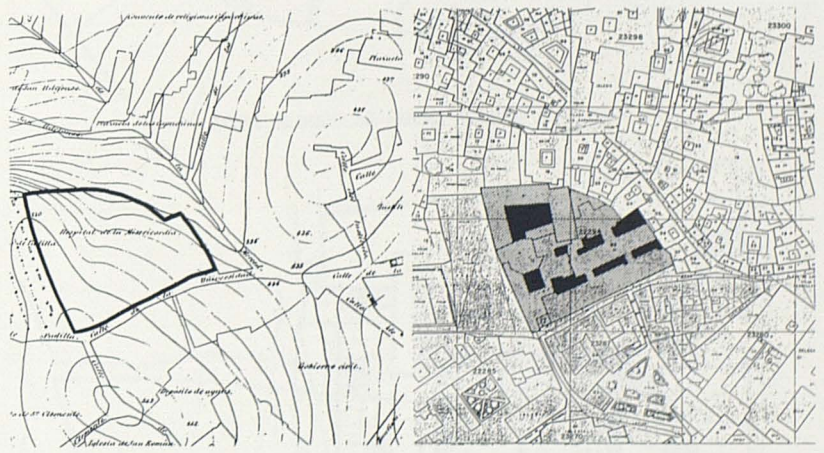


Los ejemplos de actuaciones en bloques de viviendas son casos aislados, aunque de notable impacto en una trama de parcela pequeña y desigual. En algunos sectores han llegado a configurar espacios de definición característica.







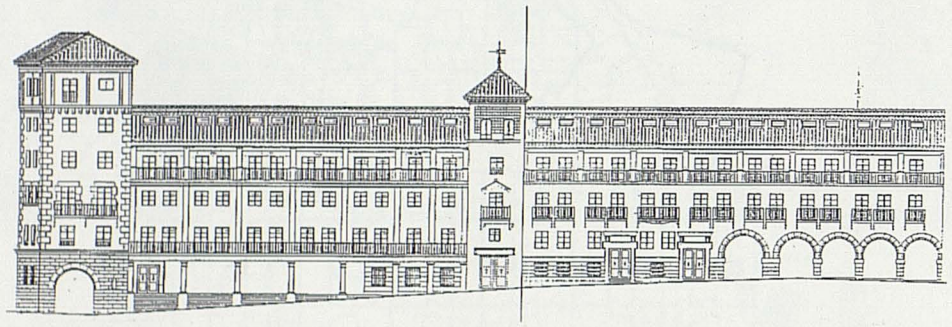


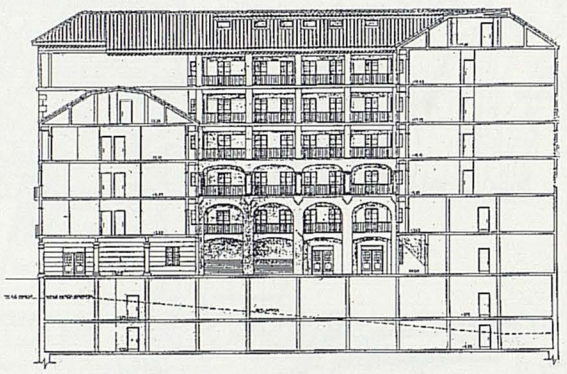
LA GRAN CASA PATIO: REINTERPRETACIÓN DE LA CASA TRADICIONAL
No han faltado intentos de reinterpretar las tipologías constructivas, actualizando sus principales elementos a los requerimientos de las promociones más actuales. Los resultados, según los casos con mayor o menor acierto, no han estado exentos de polémica.

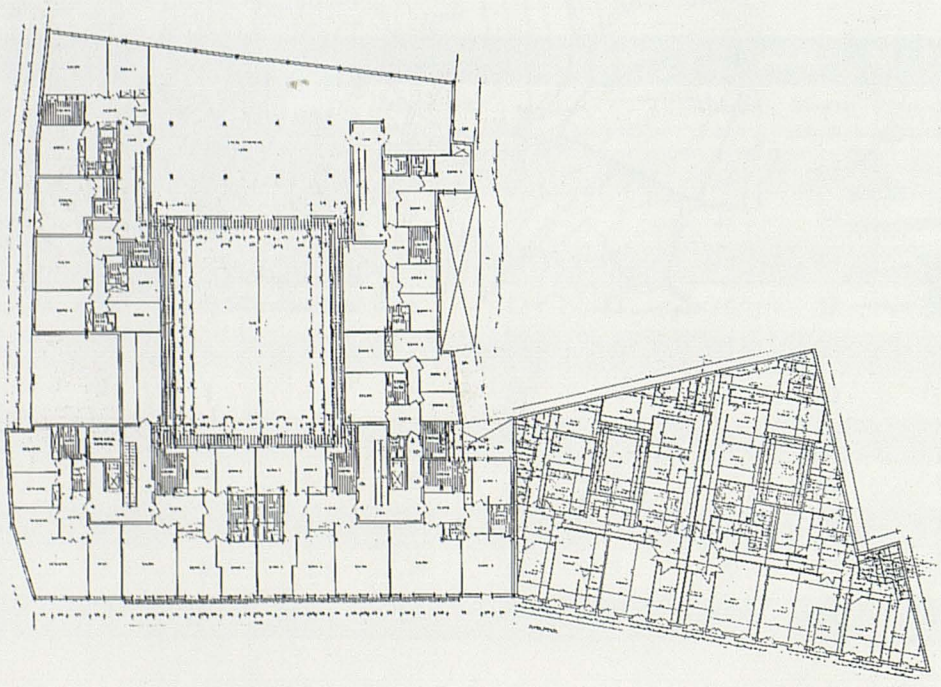
Se dibujan cuatro ámbitos con iniciativas de rehabilitación con una cierta nitidez. Por una parte, en el entorno de la sinagoga de Santa María la Blanca se arraciman las demandas de licencia en un tramo de la calle del Ángel y en menor grado, en la plaza del Barrio Nuevo. Otros dos focos con notable intensidad en esta modalidad son las calles de Santo Tomé y Alfileritos, que actúan como focos de unas áreas poco más amplias. Por último, se observa un cierto entorno salpicado de iniciativas en la parte septentrional del barrio Mudéjar, en las inmediaciones de la catedral, precisamente un sector en el que el presente plan propone incentivar aún más la rehabilitación por su estado de conservación deprimido.

Tabla 5

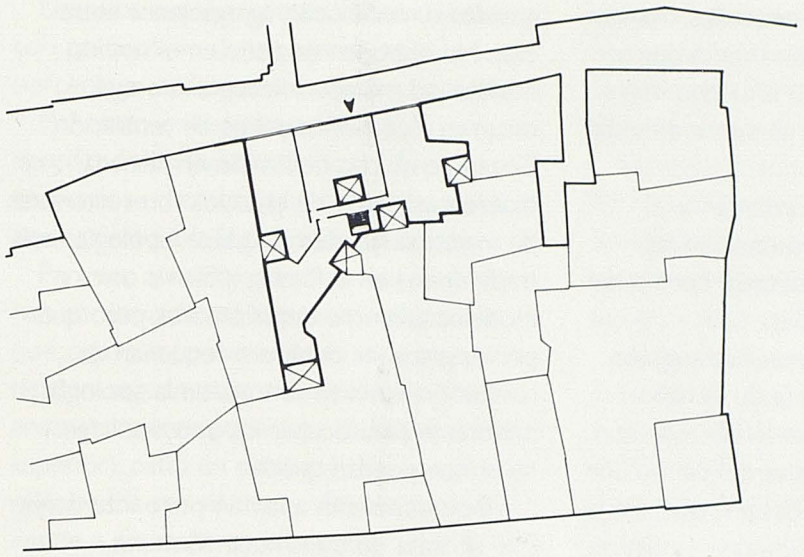
Tamaño medio de las viviendas (m^2)									
	<50 (m^2)	*%*	*50-100 (m^2)*	*%*	*100-150 (m^2)*	*%*	*>150 (m^2)*	*%*	*TOTAL*
1984	7	14,9	19	40,4	12	25,5	9	19,2	47
1985	1	2,0	36	72,0	11	22,0	2	4,0	50
1986	11	26,8	16	39,0	14	34,2	0	0,0	41
1987	3	30,0	4	40,0	1	10,0	2	20,0	10
1988	37	40,2	37	40,2	14	15,2	4	4,4	92
1989	37	52,1	28	39,4	4	5,6	2	2,9	71
1990	44	42,7	52	50,5	4	3,9	3	2,9	103
1991	31	50,0	25	40,3	2	3,2	4	6,5	62
1992	45	44,6	50	49,5	4	3,9	2	3,0	101
1993	30	38,0	39	49,4	8	10,1	2	2,5	7
	246	37,5	306	46,6	74	11,3	30	4,6	656

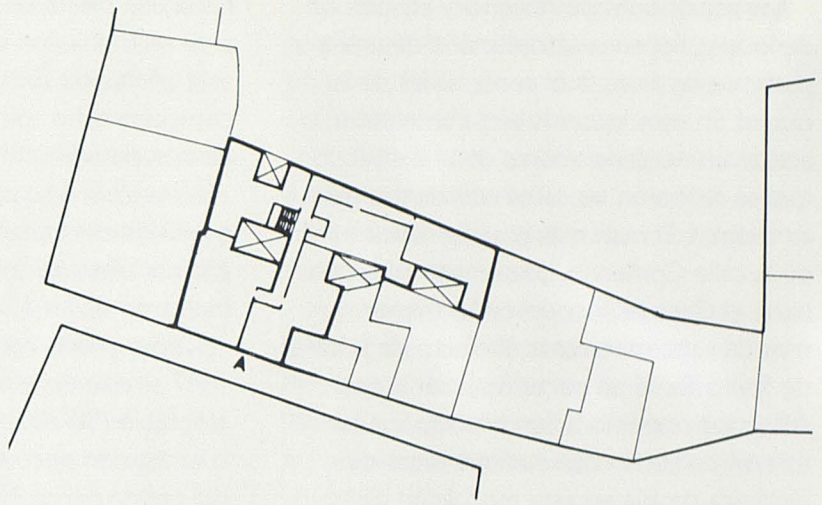






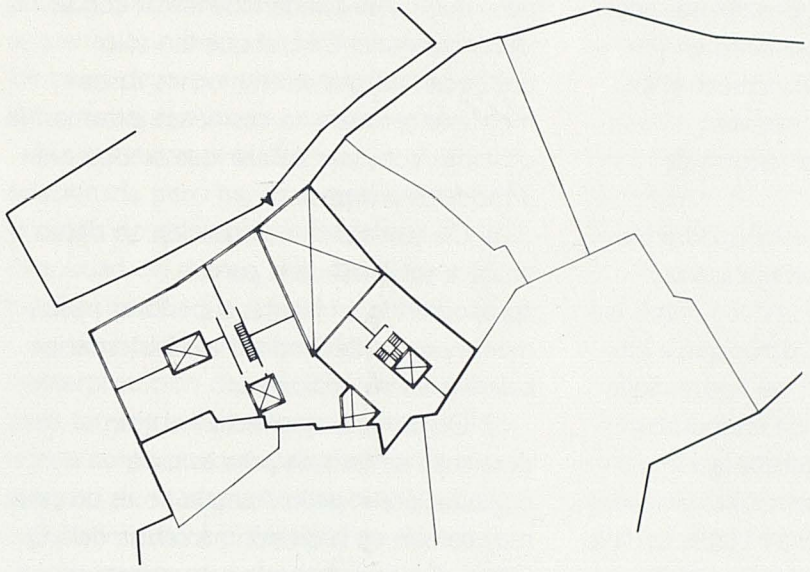


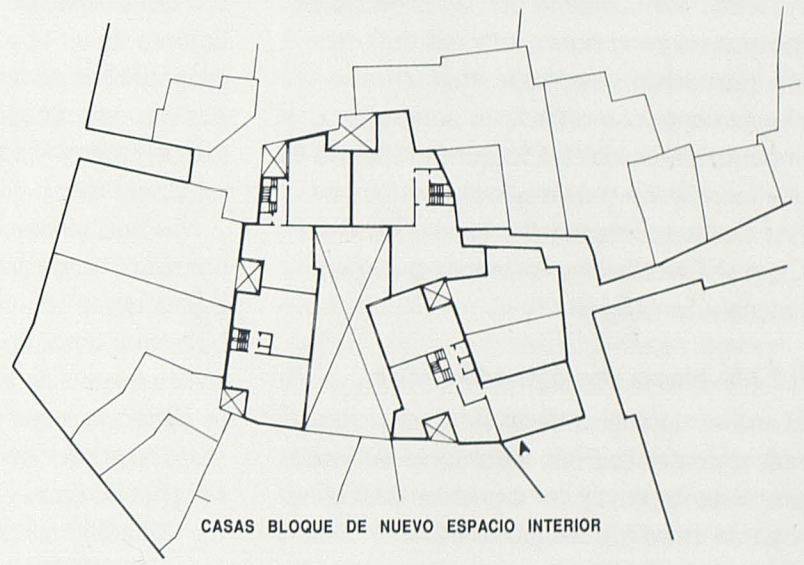




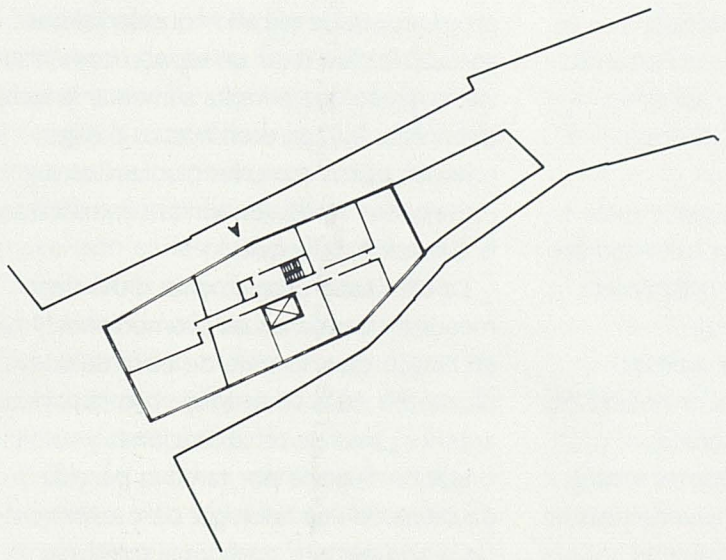
CASAS BLOQUE DE SUSTITUCIÓN-COLMATACIÓN

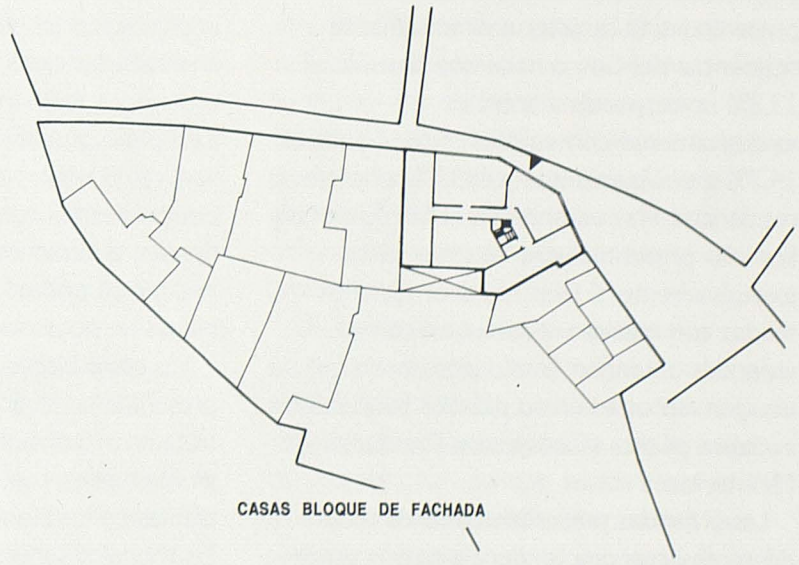
Forma, tamaño, acceso, localización, etc., son características de las parcelas que han dado lugar a determinadas respuestas tipológicas recientes y en algún caso extrañas a la tradición toledana. Las casas bloque o patio nuevas responderían a estas últimas. La tipología de casa vertical presenta modelos ejemplificados, muy numerosos en zonas de parcela muy reducida.





CASAS BLOQUE DE NUEVO ESPACIO INTERIOR





CASAS BLOQUE DE FACHADA

Las actuaciones de reforma y adaptación de locales tienen una traducción directa a partir de las áreas más comerciales de la ciudad. En este caso, los ejes comerciales actúan como generadores de una atracción que se refleja en las calles colindantes más inmediatas. El caso más paradigmático es el de la calle Comercio, que emana influencia hacia el Centro-Zocodover. En menor medida cabe mencionar el efecto de la calle de Santo Tomé en parte de Judería y de Alfileritos respecto a San Nicolás, aunque éste es un barrio con características de dinámica propia en esta modalidad de actuación.

Por último cabe hacer una referencia a las obras menores de reparación, ya que están inducidas normalmente por la necesidad de mejorar las condiciones mínimas de mantenimiento, y no responden tan directamente como los tipos anteriores a impulsos comerciales. Ello queda reflejado en una localización muy dispersa, aunque con una cierta preferencia por los barrios de Centro-Zocodover y en menor grado en Judería y San Miguel.

II.2.2.b. Nueva tipología edificatoria

El análisis tipológico de las intervenciones más recientes sobre el patrimonio edificado preexistente, cuyos componentes básicos se analizan entre los estudios para la Ordenanza del Plan, parte del conocimiento de qué usos son los que se implantan preferentemente en las promociones presentadas. El carácter eminentemente residencial del Casco hace que tan sólo el 13,3% corresponda a licencias exclusivamente comerciales o de oficinas, el 14,7% a equipamientos y el 3,5% a hoteles o residencias. Hay vivienda en el 68,5% de las licencias presentadas, en muchos casos exclusivamente, si bien hay promociones mixtas con locales u oficinas, así como viviendas-despacho. El alto porcentaje de equipamientos es en su práctica totalidad de iniciativa pública (Consejerías, Diputación, Ministerios...).

Las viviendas presentan tamaños muy diferentes, con una tendencia muy acusada hacia una oferta de piezas pequeñas, máxime si se relaciona con el tamaño medio que se está ofertando fuera del C.H., mucho más competitivo, no sólo desde el punto de vista de la superficie útil.

En la tabla 5 se puede comparar la evolución del tamaño de vivienda en las promociones de la última década, dentro del muestreo de las 126 licencias.

Como puede comprobarse, hasta el año 1987 se mantiene una oferta de tamaño aceptable (50-100) o grande (100-150), con la excepción poco significativa del último año (se construyeron 10 viviendas en total). Pero ya desde el año 1986 se inicia una tendencia a favor de las viviendas pequeñas que en los años 89 y 91 superan el 50% del total, con una cierta recesión en los dos últimos años. Se trata de un tipo utilizado tanto en promociones de nueva vivienda como en edificios rehabilitados que han visto radicalmente modificado el sistema de relaciones funcionales.

Hay que señalar que la estabilidad en la construcción de grandes viviendas, con alguna excepción puntual, se debe más a un bajo valor absoluto de los datos que a un sostenimiento de la oferta del tipo, aunque es significativo que responde en muchos casos a promociones de rehabilitación o reforma de casas ya existentes. Las viviendas de 100 a 150 m^2 sufren una notable caída a partir de 1989, mientras que las de 50 a 100 m^2 se mantienen.

Cuatro son los modelos básicos de implantación en el C.H. en la década analizada: las casas bloque o de crecimiento urbano y suburbano, la nueva casa patio, la casa patio propiamente dicha y la casa vertical. El resto corresponde a equipamientos o casa jardín, aunque éstas tienden a desaparecer ante la posibilidad de realizar un potencial edificado notable, en piezas de poca ocupación inicial.

Las ***casas bloque o asimiladas urbanas*** presentan un carácter densificador notable. Se trata de promociones generalmente plurifamiliares, con alturas superiores a las 2 plantas en los bloques, y más heterogéneas en los modelos suburbanos y en parcelas grandes o medias, con agregaciones entre ellas. No disponen de patio en el sentido estricto del modelo toledano, sino que recurren a pequeños patios de ventilación. Gozan de mucho desarrollo en fachada exterior, así como de espacios libres interiores de manzana. Tienden a sustituir tipologías más tradicionales en el Casco, o bien a otros modelos asimismo densificadores, pero que por su grado de deterioro requerían de sustitución. También se trata de la tipología preferente para ocupar los pocos solares libres que puedan quedar.

Tipológicamente aportan poco interés, ya que se trata de transmutar fórmulas altamente densificadoras y que responden a unos patrones pretendidamente de moda, pero que no se pueden identificar con la idiosincracia del C.H., al que tan sólo pretenden adaptarse en muchos casos mediante recursos de cosmética externa. No obstante, conviene señalar que se observan 3 modelos principales:

a) De sustitución-colmatación: se ocupa la práctica totalidad de la parcela, aprovechando en plantas superiores patios medianeros o de fondo, o incluso espacios colindantes no edificados.

b) De fachada: aprovechan el gran desarrollo de fachada para evitar la organización en patio. Aunque no es un caso muy común en la división parcelaria del Casco, sí que se dan casos de manzanas estrechas, con parcelas a dos frentes de calle.

c) De nuevo espacio interior: en promociones de tamaño considerable, se aprovecha para crear un espacio comunitario internalizado que permita aumentar la fachada disponible. Así, aparecen nuevos pasajes privados, patios comunes plurifamiliares y retranqueos artificiales, aunque enmascarando la alineación de la calle.

La ***casa patio*** propiamente dicha tiene menor incidencia en las promociones, y casi en ningún caso se trata de obra de nueva planta (en éstas se sustituye una casa patio anterior), sino de rehabilitaciones y reformas o adición. Supone por tanto la pérdida paulatina de una tipología, claro exponente de la arquitectura tradicional toledana.

Los usos a que se destinan son diversos, con predominio de la vivienda en porcentajes análogos al conjunto de tipos.

Por tanto, encontramos ejemplos densificadores (apartamentos), oficinas, comercios u hoteles, adaptados con mejor o peor acierto a la lógica de la tipología.

Para ser consideradas como casas patio han conservado los elementos esenciales que, como anteriormente se ha expuesto, las definen: zaguán, atrio en planta baja (con ensanchamiento porticado respecto al patio superior), patio en plantas piso y escalera relacionada con el mismo. En consecuencia, tiende a mantenerse en esencia la estructura fundamental de formación del inmueble y aquellos rasgos particulares que le son propios (aljibe, muros principales, arquerías,...), o bien se intenta reproducir, en los casos de nueva planta o reforma importante, el esquema característico.

No repetiremos la clasificación ya relacionada, pero hay que recordar que la tipología no está en función del uso ni de la intensidad del mismo, sino de la lógica de funcionamiento y la relación interior-exterior.

La ***casa patio nueva*** pretende una reinterpretación del modelo tradicional, pero tan sólo se aprovecha el efecto del hueco como pozo de ventilación. En el proceso de readaptación tipológica el zaguán se reduce a portería en ocasiones, el atrio desaparece quedando tan sólo, en el mejor de los casos, la prolongación del patio superior o incluso desapareciendo en los niveles bajos, y la escalera tiende a desvincularse del patio. Éste, por otra parte, está perfectamente regularizado aunque se mantengan la superficie o incluso la posición análoga en los casos de sustitución de una casa patio anterior. En algún ejemplo, se ha aprovechado el desnivel del terreno para recrecer «hacia abajo», ante la probable imposibilidad de añadir nuevas plantas.

Estas alternativas nos llevan a tres modelos diferentes, dos de ellos derivación del que se puede considerar básico. En éste, la dimensión del patio se mantiene constante en las plantas piso y planta baja. El zaguán no es determinante, así como la posición de la escalera respecto al patio, y la función del mismo no es fundamental sino complementaria de la ventilación por la fachada principal.

Normalmente se identifica con operaciones de vivienda en toda la altura, aunque también se relaciona con el uso de oficinas. Suponen aproximadamente el 60% de las edificaciones resueltas según el tipo de nuevo patio.

Una primera variante es la eliminación del patio de la/s planta/s inferior/es, para aumentar la capacidad comercial de las mismas. Está en relación con un uso mixto de la edificación. Por último, y con una incidencia menor, aparece la que podríamos definir como patio pozo, en la que el mismo se prolonga hasta el sótano o la planta inferior en casos de desnivel fuerte, para rentabilizar el desmonte.

El último tipo que por su significación cabe analizar es el de ***vivienda vertical***, con una fuerte incidencia potencial en barrios de parcelación inferior a 50 m^2, como Centro-Zocodover (26% de las parcelas), Judería (17,8%), Barco (15,0%) o Alcázar (13,5%). En el conjunto del C.H., se ha de recordar que el 12,4% de las parcelas no alcanzan los 50 m^2.

Este tipo de vivienda se caracteriza fundamentalmente por la forma parcelaria en la que se distribuyen los pocos metros cuadrados por planta con los que cuenta, así como por la posición de la escalera, para aprovechar al máximo la fachada principal, única ventilación de la que disponen generalmente. El uso prácticamente exclusivo es el de vivienda unifamiliar, aunque en un caso de doble fachada se ha aprovechado para construir un hostal con dos habitaciones por planta y escalera central.

Los tipos encontrados se pueden agrupar en tres bloques, con una representatividad análoga entre ellos. Se relacionan tres posiciones parcelarias con su forma y posición de la escalera.

a) Parcela más ancha que profunda. Disfruta de una buena fachada a calle, mientras el resto de los lados son medianeras, con posibles patios pequeños de ventilación. La escalera se sitúa a un lado con desarrollo perpendicular a fachada.

b) Parcela más profunda que ancha, con posibilidad de ventilación anterior y posterior. La escalera se sitúa en una zona equidistante entre ambas fachadas.

c) Parcela muy profunda y estrecha, con todas las medianeras ciegas y fachada a la calle de acceso. La escalera se sitúa en el fondo de la parcela.

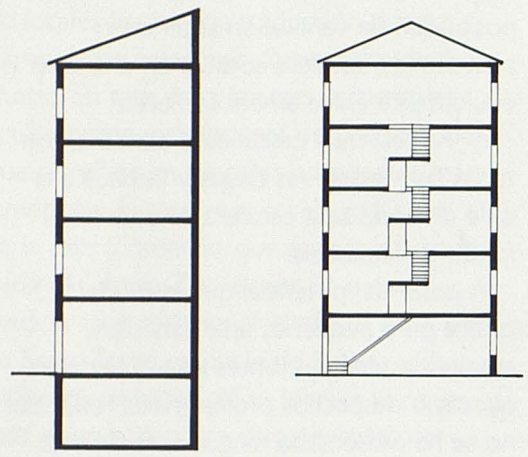
A pesar del potencial que el modelo ofrece para pequeños apartamentos, residencias de estudiantes en alquiler por plantas o despachos profesionales reducidos, no se ha presentado ningún caso en este sentido.

Incidencia en las fachadas a la calle.

Una de las alteraciones más significativas del cambio tipológico es la repercusión de las nuevas distribuciones de las plantas en las fachadas. Se ha de distinguir entre unas necesidades de ventilación e higiene que obligan a abrir mayor número de huecos y aumentar la superficie de los mismos, en parcelas pequeñas y de poco espacio interior, y aquellos casos en que son el resultado de una opción tipológica que busca el máximo aprovechamiento interior de la parcela, girando fachada al exterior. Esto se aprecia claramente en las sustituciones de casas con patio, que por su concepción endomórfica se relacionaban con la calle mediante el zaguán y el resto de aberturas serán más o menos secundarias, o con algún recurso enfático como el balcón-tribuna, torreón, etc. Sin insistir en esta simplificación de la amplia casuística de las fachadas civiles toledanas, podemos distinguir las incidencias en fachada de las obras internas a partir del tipo de obra y su grado de respeto o simple mimetismo. El otro elemento lo constituye la lectura de la composición vertical y de bandas horizontales.

En los casos en que se mantiene la edificación anterior, obviamente la rehabilitación tiende a ser el tipo de intervención más respetuosa con el origen de la edificación, aunque pueda llevar en ocasiones a importantes alteraciones que permitan recuperar el valor original de la

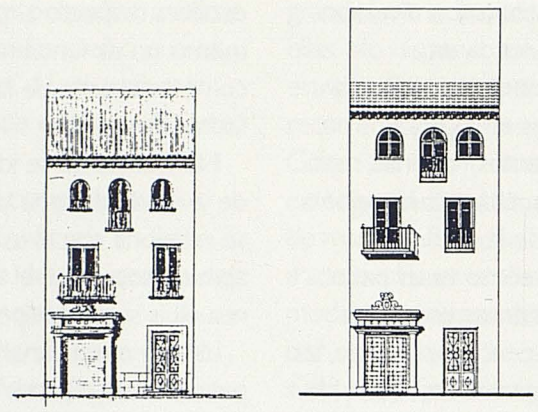
ALTERNATIVAS DE MODELOS DE VIVIENDA EN EL CASCO

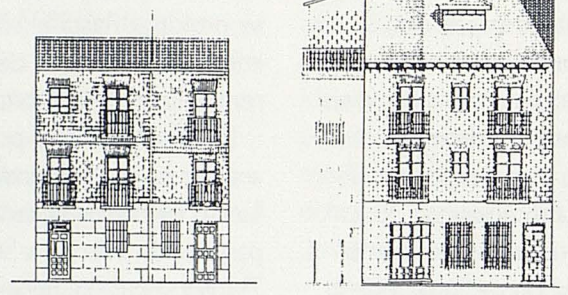


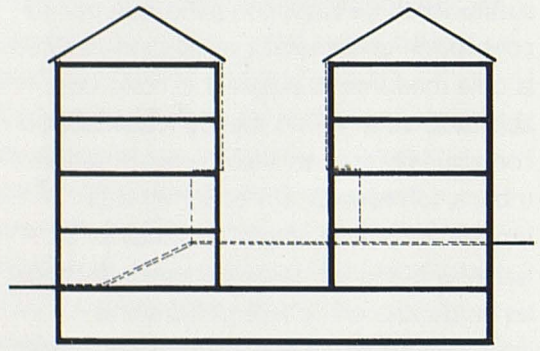
Casa vertical

REPETICIÓN TIPOLÓGICA

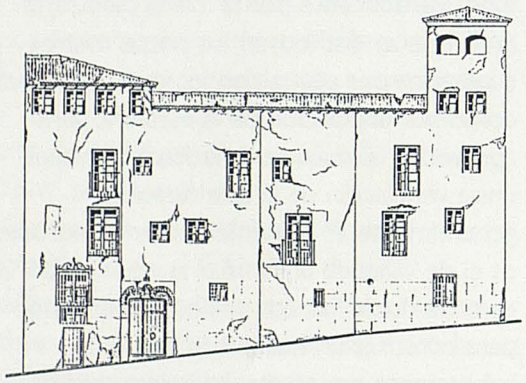
El proceso de repetición tipológica ha permitido la conservación de las líneas compositivas de fachada principales, pero a costa de una reformulación de ejes, volúmenes y relaciones hueco fachada.

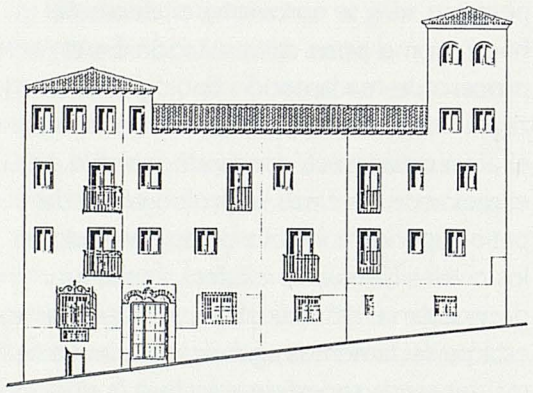


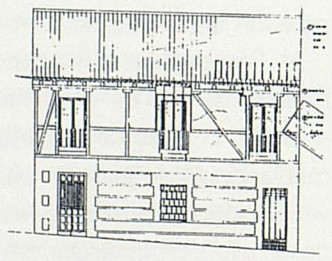


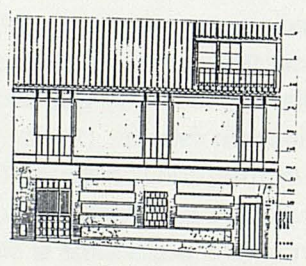


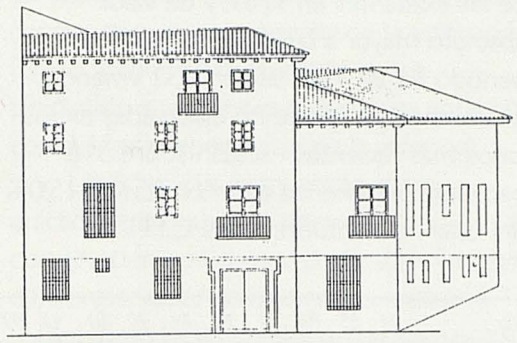
Casa patio nueva

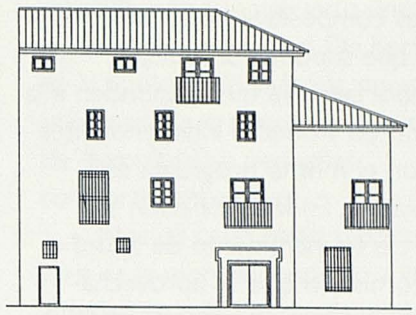


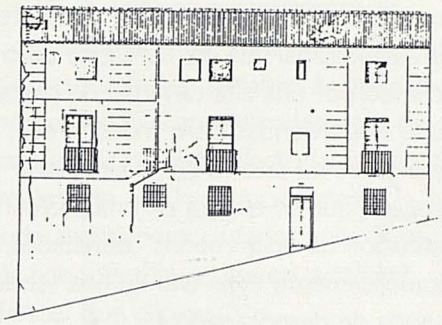


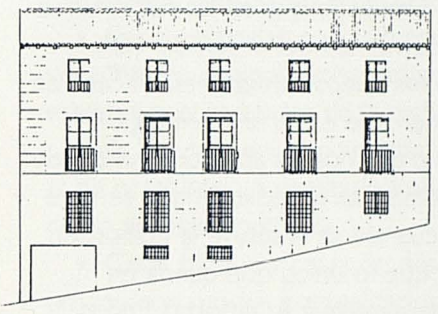


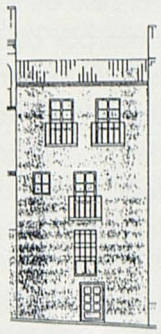


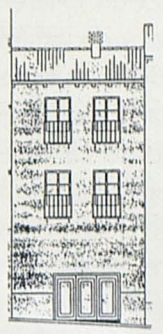






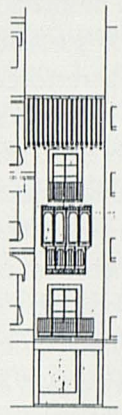


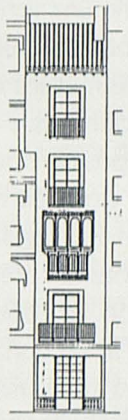




ANTERIOR

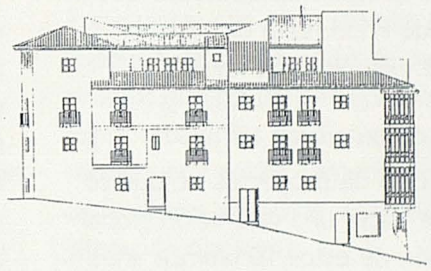
PROPUESTA



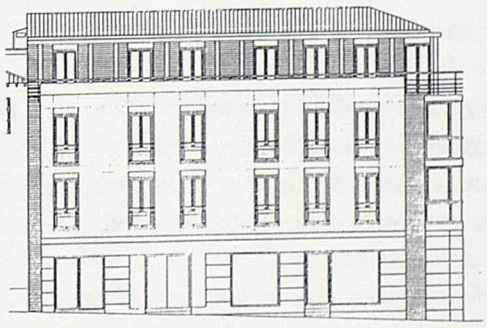


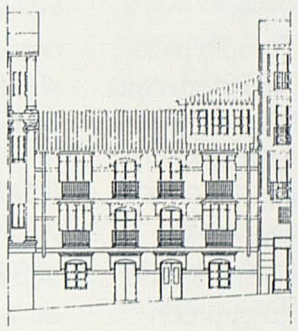
REFORMA MÁS ADICIÓN
Los procesos de reforma y adición de volumen han supuesto importantes transformaciones del edificio preexistente y, aunque en muchos casos la actuación ha sido muy respetuosa, en otros es difícil reconocer la construcción original.





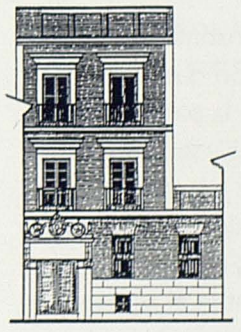


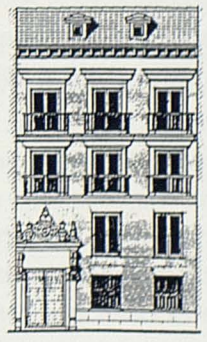






DEMOLICIÓN Y NUEVA PLANTA
Se trata normalmente de actuaciones densificadoras que, por acción de las prescripciones de las Instrucciones de Bellas Artes, pueden rememorar la construcción sustituida, aunque de hecho resulta un modelo tipológicamente nuevo.





construcción. Diferente es el caso de las reformas y de las ampliaciones, por cuanto responden a la lógica funcional que se quiere implantar a partir del objeto original. Así, se puede observar un esfuerzo generalizado por «regularizar las fachadas», ya sea como voluntad o bien como reflejo de programas interiores superpuestos.

Si seguimos la trayectoria de los edificios en los que se actúa o sustituye, las fachadas tienden a seguir pautas muy orgánicas, casi sin plan preconcebido. A una puerta se superpone una ventana algo desplazada que más arriba se torna en balcón y acaba en tronera asimétrica respecto al resto. La restauración o nueva planta intentará siempre que sea posible «poner todo en su sitio».

En los casos de nueva planta precisamente se tiende a la regularización del mimetismo con lo anterior, preferentemente en casos de sustitución de edificios catalogados, y en el resto, se actúa con libertad dentro de unos márgenes compositivos que tienden a la verticalidad, con dominio del macizo sobre el hueco, aunque con notable incremento de las aberturas (en número y tamaño) hacia la calle, respecto a las construcciones tradicionales, que buscaban su propio patio.

Esta opción de regularización de fachadas está reconduciendo la diversidad tipológica a modelos muy uniformes que, si bien ya encontramos generalizadamente en construcciones de la segunda mitad del siglo pasado y principios del presente con indudable valor compositivo, desvirtúan la construcción más popular y originaria. También es cierto que el sentido de estas construcciones es muy diferente en zonas de diferente carácter, como pudiera ser en la calle del Comercio o en el barrio Mudéjar.

La lectura por bandas horizontales también ofrece una alteración que intentaremos interpretar. En la parte inferior, las aberturas tienden a ampliarse, por efecto de buscar mayor escaparate a la calle o para permitir el acceso de vehículos. En cualquier caso esto se aprecia en ejes comerciales y en aquellas calles que permiten el acceso de vehículos, por lo que no se trata de una tendencia generalizada.

La banda intermedia se corresponde con apreciaciones compositivas verticales, pero añadiremos que suponen un reflejo funcional importante ya que responden a la superposición de viviendas independientes u oficinas, con el mismo programa en diferentes plantas. En la coronación se observa un cierto incremento de altura o del efecto cornisa, lo que se aprovecha para la recuperación o habilitación del desván, en ocasiones mediante la formación de ático.

Es muy difícil establecer reglas para los incrementos de la proporción hueco/macizo en fachada dada la heterogeneidad de casos. Baste como muestra que en las reformas se producen aumentos del orden del 30% respecto a los huecos anteriores, en caso de que el número de éstos se mantenga. Si además se crean nuevas aberturas, se puede llegar a doblar. Esta apreciación aún se hace más difícil cuando se sustituye la edificación original, ya que lo único que queda en común es la parcela y su entorno. En los casos en los que se ha buscado una cierta rememoración del edificio anterior el incremento ha sido más contenido, aunque presentan un 15-20% más de hueco que la pieza sustituida. En el resto de casos la dispersión de ejemplos es muy grande.

II.2.2.c. Evaluación crítica

Ante el espectro de proyectos de que se dispone, cabe hacer una valoración global de la evolución de estos 10 últimos años no tan negativa como en principio se podría suponer a la vista de algunas actuaciones muy «estridentes» y a pesar de un cierto enmascaramiento de «estilo toledano».

Dicho esto, se ha de señalar no obstante, una falta de claridad en la interpretación de la tipología tradicional. Se cuentan intervenciones de rehabilitación, adición e incluso nueva planta de notable valor, pero se aprecia una cierta desorientación en el esquema de nuevos tipos.

Se ha de incidir en que en los diez últimos años se han presentado propuestas de nuevas viviendas por un equivalente al 15% de las existentes en 1981, y de valor absoluto mayor a las disminuidas en el período 81-92. Pero estas 1.032 viviendas propuestas –en parte no ejecutadas en los casos más recientes– actúan sobre 318 parcelas con vivienda anterior (casi el 15,0% del total no institucional del C.H.).

Año	*84*	*85*	*86*	*87*	*88*	*89*	*90*	*91*	*92*	*93*
m^2/ vivienda (*)	106,7	94,3	87,7	94,5	77,9	67,4	69,9	70,6	68,4	74,3

(*) Para este cálculo se han tomado 45 m^2 para viviendas menores; 80 m^2, 130 m^2 y 180 m^2, para las siguientes.

Por otra parte, el promedio de viviendas por actuación es de 3,2, en un contexto del 2,8 viviendas/parcela del C.H. Este dato se ve reducido por una alta cantidad de piezas de una o dos viviendas, pero muestra el proceso densificatorio de una manera agregada, que se explica en una paulatina sustitución de tipos menos colmatados, y paradójicamente todo ello en una tendencia acusada de despoblación.

Conviene repasar cuáles son las componentes que fundamentalmente se han visto alteradas en los 10 últimos años:

Catálogo: debido a que se trata de una variable de alta sensibilización en la ciudad por el alto valor patrimonial urbano de muchos edificios, sin contar los considerados monumentales, la precatalogación ha incidido en la preservación de determinados valores más decididamente que cualquier otra alternativa.

No obstante, la exhaustiva relación de edificios recogidos en las fichas de precatalogación no ha tenido una suerte homogénea, en función del grado de protección, a saber:

- Las fichas «3» intervienen por la rehabilitación y reforma respetuosa. No ha permitido alteraciones fundamentales en los elementos de mayor valor. La protección ha permitido recuperaciones interesantes de alguno de los 63 inmuebles incluidos en esta modalidad.
- Las fichas «2» también han ayudado a la conservación de las piezas precatalogadas, con sustituciones muy contadas y en casos

en los que incurrían razones de seguridad constructiva, con reposición de la edificación formal anterior. No obstante se han producido alteraciones funcionales notables con la lógica repercusión en la reforma.

- Las fichas «1» se muestran como prácticamente inútiles a efectos de conservación, con excepción de algún elemento cuya preservación se haya hecho necesaria.

Densificación: las nuevas promociones han densificado el C.H., tanto en superficie construida como en número de viviendas o actividades. Esta afirmación en sí misma es evidente hablando de nuevas promociones, aunque en muchos casos se haya hecho actuando en edificios preexistentes de considerable magnitud. Pero en cambio, la relación entre ambas variables ha sufrido un retroceso del 30% aproximadamente en el período analizado. Este efecto se produce esencialmente por la irrupción de la vivienda-apartamento inferior a los 50 m^2 con la considerable rebaja en la calidad residencial que ello supone.

Este modelo residencial no se identifica con parcelas pequeñas ni viviendas unifamiliares, sino que se ha introducido en promociones masivas, tanto en sustituciones como en reformas de tipos anteriores.

Nuevos tipos de vivienda: cabe entender este concepto como tipos que en los últimos años se han producido. En sentido estricto, no se incluye la casa patio unifamiliar, ya que tan sólo ha sido objeto de rehabilitación o adición, pero sin casos de nueva planta que merezcan consideración, con una preocupante pérdida de las «reservas tipológicas» de las mismas.

- Casa patio plurifamiliar: aunque se trata de un tipo no muy difundido, tiene gran valor como modelos de reinterpretación de las características básicas, máxime si se tiene en cuenta que algunas son de nueva planta.

Por contra, varias actuaciones de rehabilitación han supuesto una atomización de la unidad residencial. De hecho, se trata de la tipología de vivienda, nueva o reformada, que ofrece una mayor cantidad de ejemplos con pequeñas compartimentaciones.

- Nuevas casas patio: suponen la otra cara de la moneda respecto a la tipología anterior, en relación con la reinterpretación de los valores básicos de la casa patio tradicional. De hecho, son inmuebles análogos a las casas de crecimiento urbano, pero con patio interior. El hecho de que el mismo llegue a planta baja o no es meramente anecdótico en el presente caso.
- Casas verticales: son siempre unifamiliares, con soluciones adaptadas a las estrictas peculiaridades de la reducida parcela. Tan sólo un caso modifica el uso por el de hotel, con un resultado interesante como variable tipológica.
- Casas bloque y casas de desarrollo urbano: son modelos actualizados de soluciones anteriores dentro del propio Casco –casas entre medianeras o patio de fondo–, o importadas de fuera del C.H. en el caso de los bloques. Los casos más impactantes son estos últimos, por lo que suponen de introducción de parámetros propios que no tienen nada que ver con la lógica urbanística del Casco –patios lineales, retranqueos, patios comunitarios de piezas unifamiliares en hilera–, más allá de la propia alteración tipológica.

Fachadas a calles: aumento del número de huecos y su tamaño, incluso en los casos en que se mantiene la edificación (rehabilitación, reforma y adición). La superposición funcional por plantas está llevando a la sustitución de composiciones tradicionales de manera generalizada. En calles comerciales y accesibles en vehículo a garajes, las plantas bajas incrementan notablemente sus aberturas.

Tipos de transformaciones: la clasificación de las transformaciones recientes obedece a unos patrones tipo que son escasos a la hora de afrontar las particularidades de actuación en un patrimonio tan complejo. Conviene proceder a una regulación de las transformaciones que admita matices más acordes con el objeto de partida (en muchos casos de notable interés) y el producto resultante de la obra.

Por ello cabe establecer los siguientes tipos de actuación en relación con la preexistencia y el permiso que se solicita, de acuerdo con la clasificación ya apuntada en el Avance de Plan, y que a la vista de los resultados obtenidos se puede concretar en:

- Obras parciales de mejora: admisibles en todo caso, necesarias en muchos.
- Rehabilitación integral: máxima transformación admitida en edificios altamente protegidos. El uso nuevo deberá aceptar y realzar los valores del edificio.
- Reforma parcial: manteniendo las trazas básicas, se adapta puntualmente, con cierto grado de alteración. Admite adiciones, pero se conserva el original.
- Reforma total: el caso anterior, afectando la totalidad del edificio, admitiendo ampliaciones, pero sin perder las trazas principales originales.
- Reestructuración: el nuevo edificio sigue las pautas tipológicas del original, pero se rehace la construcción.
- Sustitución: dentro de la parcela, se sustituye la edificación anterior.
- Modificación de la morfología urbana: la alteración afecta al parcelario, las alineaciones, o nuevos viales internos. Incluso en estos casos, la modificación no deberá alterar las características de la estructura toledana.

Referentes para la edificación en el Casco

Capítulo III

Invariantes tipológicas

Exceptuando la arquitectura religiosa y civil, gran parte del patrimonio construido en el Casco Histórico de Toledo se identifica con las diversas expresiones y dimensiones de la casa patio. Como se puede leer en el artículo de Pedro Navascués Palacio, *La estructura de la ciudad y la casa en Toledo*, el ingenio por conseguir la tan necesaria agua desarrolló esta tipología de casa tan común en todo el C.H. Por ello, al enfocar una clasificación tipológica tratando de agrupar las diferentes variaciones de la identidad, se ha dado un protagonismo total a la casa como elemento repetitivo que se presenta en diferentes formas y dimensiones, pero manteniendo íntegras ciertas constantes constructivas.

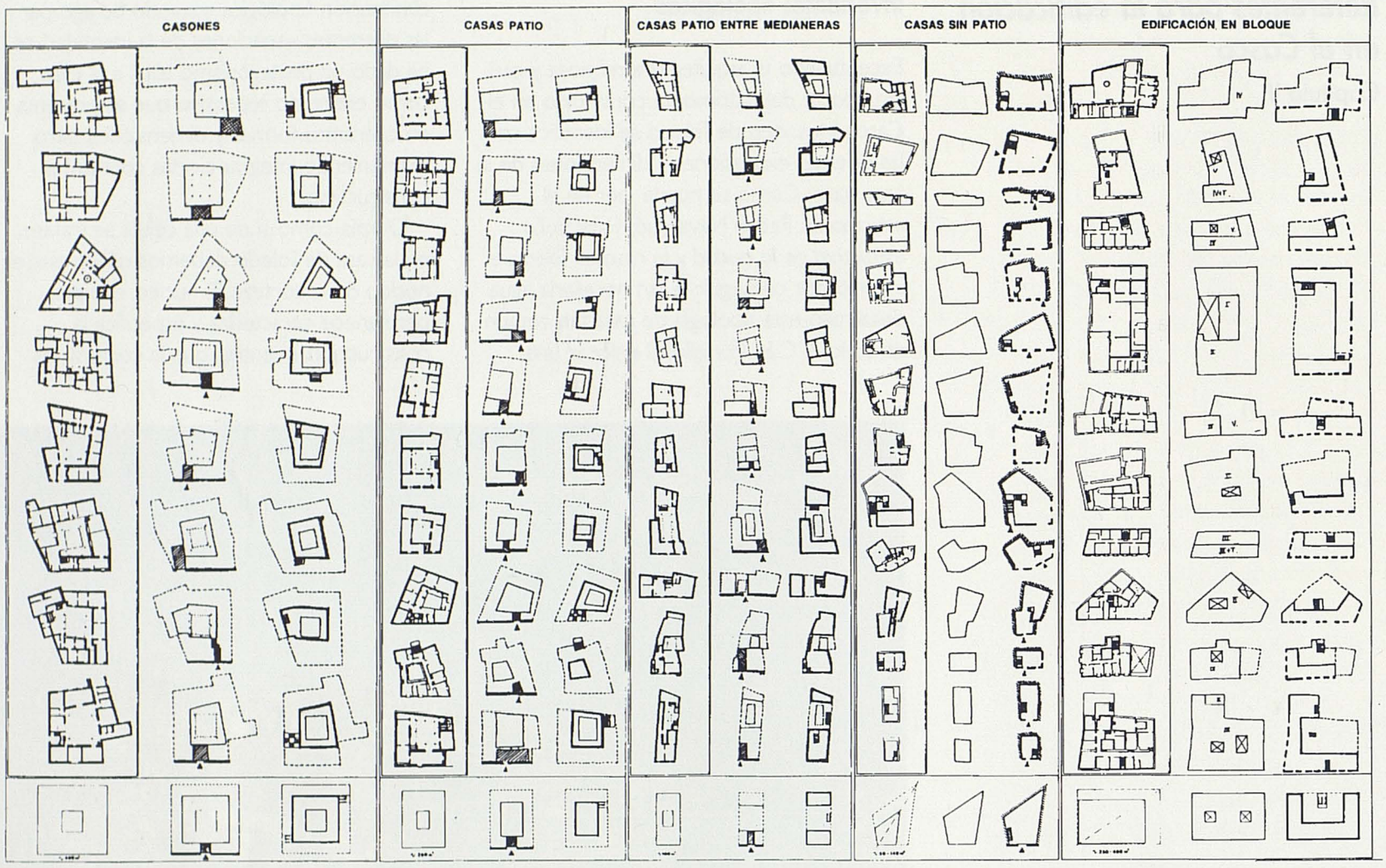
Quizás, como si de una célula se tratase, en la casa de Toledo debemos diferenciar el núcleo de la corteza. El núcleo, el patio, permanece, caracteriza y especifica la construcción, mientras que la corteza, los





Las disposiciones ordenancísticas han ido dejando su impronta en el caserío actual de la ciudad. En estas dos imágenes del barrio Mudéjar se observan los juegos de adaptación volumétrica al terreno, las ventanas, las cubiertas, las aberturas cenitales de los patios, aleros...

El análisis tipológico de las casas toledanas ofrece un amplio espectro. Se han clasificado según parámetros característicos en casones, casas patio tipo, casas patio entre medianeras, casas sin patio y bloques. Los últimos responden casi exclusivamente a las construcciones más recientes, aunque con diversas variantes que en algún caso pretenden asimilar el modelo de casa patio.



- Casas patio nobles de arquitectura culta.
- Casa introvertida, endógena y de distribución centrípeta regular en torno al patio.
- Establecida sobre solares tendentes a cuadrangulares en torno a 400 m^2.
- El zaguán relaciona el patio con la calle.
- El claustro-patio y la escalera son los elementos analíticos.
- Se distribuyen irregularmente por todo el Centro Histórico formando agrupaciones en ocasiones.

- Responden al mismo tipo que los casones pero de dimensiones menores.
- Se establecen en solares rectangulares en torno a los 200 m^2.
- Se desarrolla una sola crujía de edificación alrededor del patio.
- Sólo tienen una fachada pública pero mantienen la relación entre calle-zaguán-patio.

- Se materializan en parcelas estrechas y profundas en tres cuerpos paralelos.
- Expresión simplificada de la casa patio adaptada a la vivienda suburbana.
- Construcción sencilla de arquitectura popular que se sitúa en los ejes de penetración del Centro Histórico.

- Sobre parcelas irregulares y pequeñas que compactan los suelos edificados.
- La edificación unifamiliar se ajusta al accidentado lugar topográfico y al carácter irregular en planta.

- Edificios compactos que nacen de la sustitución de una construcción ruinosa o de solares sin edificar.
- Situados entre medianeras a dos o tres fachadas responden en planta a una forma rectangular diferenciando la fachada alineada a la calle.
- Se establecen sobre solares grandes de 250-400 m^2 y optan a una ocupación máxima de la parcela.
- Son edificios sin interés arquitectónico que intentan en muchas ocasiones hacer una lectura moderna de los sistemas constructivos y compositivos históricos.

P.E.C.H.T.
TOLEDO
ANÁLISIS TIPOLÓGICO

límites de la edificación, varían e individualizan a cada elemento. Esta gradación de dentro a fuera viene definida por una estructura vectorial centrífuga entre una parte central equilibrada de geometría regular y un perímetro poligonal irregular en su parte más externa.

Con estos criterios se han tratado de analizar y clasificar los edificios agrupándolos en tres bloques que responden a las variaciones de la misma identidad: la casa patio.

Los procesos de mayor o menor colmatación de la casa, así como su condición de unifamiliar o plurifamiliar, no se han tenido en cuenta en este análisis. Lejos de menospreciar tal condición, su estudio será fruto del cruce de las variables demográficas con los procesos de transformación.

Los casones, las casas patio y las casas patio entre medianeras, podrían pertenecer a un mismo grupo tipológico, salvo que tengamos en cuenta las cualidades de sus elementos constructivos o los aspectos dimensionales. Las casas sin patio y los edificios en bloque responden naturalmente a tipos totalmente diferenciados.

En el cuadro adjunto se presentan las analogías y diferencias a partir de la división de la edificación en las cinco tipologías. Entre los diversos aspectos del estudio se encuentra la relación entre patio –zaguán–, calle, la posición de los núcleos verticales, la disposición geométrica de las distintas piezas de las viviendas y su desarrollo centrípeto, superficie, etc.

El documento compara las distintas tipologías residenciales que se encuentran agrupadas en los cinco tipos básicos ya enunciados. Las casas con patio central porticado se diferencian de las casas con patio lateral porticado, aunque ambas estarían dentro del primer grupo de los denominados casones. Entre las casas patio se distinguen las de medianeras y las de patio central o lateral.

El grupo de las casas sin patio incluye las edificaciones con ocupación total o parcial de parcela. Por último, se diferencian las edificaciones en bloque con patios de ventilación (3 x 3).

a) Los casones

Son las típicas casas patio toledanas de grandes proporciones que pueden tener su origen en la villa romana mediterránea con influencias islámicas y cristianas. Son casas nobles de arquitectura culta, desarrolladas en planta y piso conceptualmente elemental. Casa introvertida, endógena y de distribución centrípeta regular, donde las estancias se relacionan con el patio y no con la calle.

Se establecen sobre grandes solares tendentes a cuadrangularse sin que su forma altere la estructura básica del tipo. El zaguán es el espacio que relaciona geométricamente un lado del patio con la calle. Las características constructivas y ornamentales del claustro patio, junto con la forma y posición de la escalera, son los elementos que cualitativamente diferencian unas de otras.

b) Las casas patio

Responden a la misma tipología que los anteriores pero de menores dimensiones. Mantienen el tipo arcaizante de los casones o casas nobles, pero se reduce la dimensión del patio y a una, las coronas cubiertas en torno a él.

Generalmente el solar y la casa tienden a rectangularizarse y su superficie se mueve en torno a los 200 m^2. Las fachadas se reducen a una, procurando mantener la relación directa calle-zaguán-patio.

c) Casas patio entre medianeras

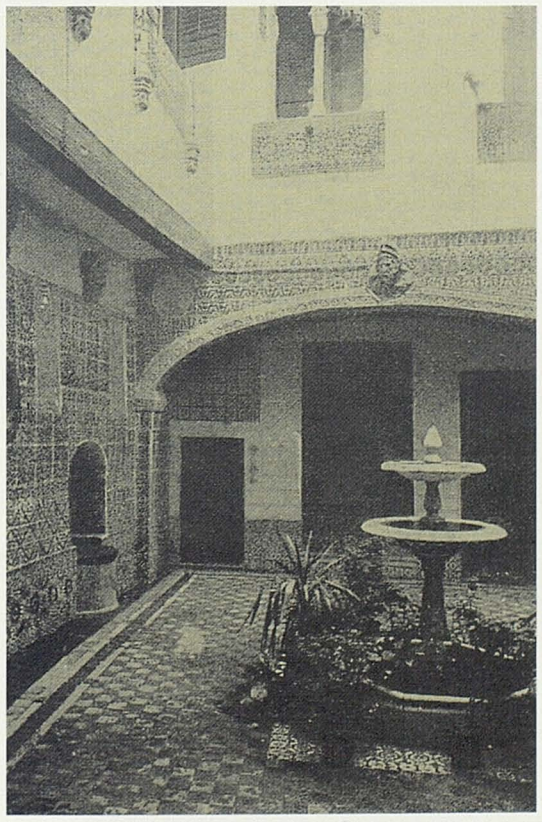
Es la expresión más elemental de la casa patio que se produce en parcelas estrechas y profundas desarrollando la construcción en tres cuerpos, dos extremos cubiertos y el patio central. No es tanto una variante de la casa suburbana, sino una expresión simplificada y acomodada a la parcela suburbana de la casa patio tradicional.

Son construcciones sencillas, de arquitectura popular, con materiales y ornamentaciones elementales, con una sola fachada pública que se acomoda al conjunto urbano donde se sitúa.

d) Casas sin patio

Este grupo tipológico está constituido por aquellas casas pequeñas que se engarzan entre las demás construcciones para compactar los paquetes edificados en el medio urbano.

Su característica más acusada proviene del origen irregular de la parcela que se ajusta al





Imágenes de dos patios en 1936. El primero corresponde a un casón y el segundo a una casa humilde, pero en los dos casos se constituye como la pieza fundamental en torno a la que gira la vida del inmueble.

TRANSCRIPCIÓN DE LAS «NORMAS SOBRE EDIFICACIONES DE TOLEDO EN EL SIGLO XV», a partir del trabajo presentado en el Anuario de Estudios Medievales *por Ricardo Izquierdo Benito.*

Capítulo XX. De los palomares (fol. 187)

Palomares non se pueden nin deven fazer en villa çercada nin en castillo çercado, ca fazen gran danno las palomas en los tejados. Mas si algun omme quisiere fazellos e el sennor de la villa lo consintiere, non faga el duenno del palomar el andamio de las palomas contra tejados agenos, si non si fuere el palomar más antiguo quel tejado. Otrosí, non se deven criar palomas duendas en los palomares, que fazen mucho danno e ponen contienda e pelea entre los ommes.

Capítulo XXI. De las torres e de los sobrados e de los palomares de que viene danno (fol. 187 r.-v.)

Todo omme que querella oviere quel fazen danno las palomas en su tejado, echando estiércol o quebrantándole tejas, deve el sennor de la torre o del sobrado o del palomar vedar el danno, por qual guisa quier que sea; que los ommes que torres o sobrados o palomares fazen, algo han e pueden guisar como non fagan danno a sus vezinos.

Capítulo XXII. De las casas que pujan unas sobre otras en alteza (fols. 187 v.-188)

Qualquier omme que ha su cassa de yuso de otra casa agena, dévela fazer el çimiento e la pared fasta que iguale con la casa de suso; e el duenno de la cassa de suso, deve fazer todo lo al e el tejado e fazer cómo viertan las aguas en guisa que non faga danno al çimiento. E si por aventura quisiere el duenno de la cassa de suso fazer sobrado o torre o palomar, deve él fazer toda la pared a su costa e fazer el çimiento, ca pues él carga la pared, él la deve fazer toda; si non, si lo fizieren ambos, por avenençia, e si se derribare alguna pared de las de suso, el otro que mora de yuso, porque el otro cargó la pared o la alçó mucho, deve pechar el danno el que morare de suso al que mora de yuso.

E si la pro de la pared fuese de amos a dos o ovieren amos en la pared aparcería, deven amos pechar el danno de la pared, como ovieren amos parte en la pared. E otrosí, el que non quisiere fazer su parte o refazer o adobar la que se quisiere fazer, si otro alguno que reçela ende aver algund danno le afrontare que lo labre en tal manera por quel non resçiba danno e el duenno de la pared non lo quisiere fazer, el danno que resçibiere el que ge lo afrontó dévelo pechar en su cabo el sennor de la pared.

Capítulo XXIII. De las tenençias e de las proes de las paredes (fol. 188 r.-v.)

Todo omme que alguna pro o alguna tenençia ha en pared agena e pasare un anno que es el tenedor e non oviere firmas quel cunplan, deve el duenno de la pared jurar quel non lo sopo nin fue a su grado; e mándele el alcalde dexar su pared. E si por aventura pasaren dos annos o más, non deve perder su tenençia el tenedor, si non si mostrare el duenno de la pared que non fue en la tierra o en el logar.

Capítulo XXIV. De las cosas que enbargan las casas (fol. 188 v.)

Qualquier omme que toviere en su casa alguna cosa quel enbargue o quel faga danno, así como es canno o canal o çequia, dévelo desechar e sacar de su casa e sacalle por alguna maestría que faga el alarife, en guisa que non sea danno de los vezinos. E otrosí, todo omme que quisiere fazer en su casa canno o trestiga de nuevo, fágalo con cal e con arena e métalo en la madre del canno, en guisa que non faga danno a los vezinos del lugar; e si por aventura se derrocare o fiziere algun danno, dévelo pechar el duenno del canno.

Capítulo XXV. De las alas de los tejados (fols. 188 v.-189)

Non deve ningún omme sacar el ala del su tejado más de quanto puede conprehender el terçio de la calle; e que finque el otro terçio para el ala del otro tejado ques de otra parte; e que finque el otro terçio en medio para aire e por do entre la lunbre e para do cayan las aguas. E el que aquesto pasare e más tomare para ala del su tejado, mándelo el alarife desfazer por mandado del alcalde.

Capítulo XXXI. De los fumeros e de las descubriçiones que fazen las unas casas a las otras e de los solares yermos (fol. 190 v.)

Non deve ningún omme fazer fumero en tal logar quel fumo que saliere faga danno a sus vecinos, nin sacar el fumo de su casa por tal logar que sea danno de sus vezinos o que les faga algun enojo; e non se deve escusar de vedar aquel danno maguer quel fumero * fuesse mas antiguo que la casa de su vezino, ca el humo ligero es, e raez de quitar que non faga daño a los vezinos.

Otrosí, la descubrición de una casa a otra parece mal, e non es bueno descubrir home casa agena. E por ende, si algun home quisiere fazer en su casa alguna finiestra por do entre la lumbre, e cerca de aquellas casas ay otras casas e corrales tras las casas e delante, deve fazer tamaña finiestra que non saque la cabeza por ella, ni pueda della recebir alguna descubrición. Y si huviere fecho atan gran finiestra, viéndolo el otro, e tuviere año e día la finiestra abierta, seyendo el otro en el lugar, aprovándolo ansí, puede tener la finiestra abierta, siendo el otro en el lugar, e provándolo ansí, fasta que el otro halle su casa.

Otrosí, si alguno tuviere canal sobre solar yermo año e día, sin querella de aquél cuyo es el solar siendo ende sabidor, provándolo como es fuero, puede tener la canal fasta que el solar fagan casa. Otrosí, el solar yermo non pierde sus derechos. E si cayere gotera de casa alguna sobre el solar yermo, quando el señor del solar fiziere su casa, deve el otro señor de la casa donde cae la gotera coger en sí su agua. E si en solar yermo alguno echare estiércol, viéndolo su dueño, e non lo contradixere fasta año e día, puede el otro echar hi el estiércol fasta que el dueño del solar yermo quiera fazer en él casas e aprovecharse dél en otra manera [pág. 22].

Capítulo XXXII. De los sótanos y de los pozos [págs. 22 y 23]

Qualquier home que quisiere cavar para fazer pozo, o canal, o carabia, o cárcel o sotano, non deve fazer la cava cerca pared agena si non fiaren la pared, e que la peche si se derribare e que peche el daño que fiziere. E ante que comiencen a fazer qualquier de las labores dichas, que lo fagan saber al dueño de la pared, e que él faga ende buen recado ante firmas; y ansí faga su pozo, o canal, o carabia, o cárcel, o sótano e cave lo que quisiere, ca todo el suelo o el corral es del dueño de la casa e podrá en ello fazer lo que quisiere, tanto que guarde que non faga daño a sus vezinos.

Capítulo XXXIII. Del ruido que fazen a las casas, o a cimiento de pared [pág. 23]

Si algún home huviere querella de su vezino e diexere que le faze ruido en su casa o en cimiento de su pared, ansí como fincar estacas o ruido de machos o de martillos, deve venir hi el alarife, por mandado del alcalde, e tomar una escudilla bien llena de arena, que non sea mojada, e ponella orilla de la pared, de dentro en la casa, e fagan de fuera el ruido assí como solían, e si por ventura alguna cosa se derribare del arena que estava en el escudilla, debe ser vedado el ruido. E otrosí, las bestias y las animalias deven ser vedadas de las paredes agenas, porque les fazen gran daño.

Capítulo XXXIV. Que fabla de las puertas que son abiertas de nuevo (fol. 192)

Non deve fazer ninguno puerta de su casa delante puerta de su vezino, si non si fuere a su grado de vezino; nin otrosí las tiendas nin las alfóndigas nin los bannos non se deven fazer las puertas fronteras, ca es gran descubrición, si non si fuere a su grado de los duennos dellos.

suelo, a los accidentes topográficos y a las restantes lindes. Son edificios generalmente unifamiliares.

e) Bloques de viviendas

Nacen como sustitución de casas en ruinas o como construcción de solares sin edificar. Son edificios compactos con pequeños patios de luces y que valoran de una forma diferenciada el lado alineado a la fachada.

Generalmente no tienen un interés arquitectónico, pero sí que guardan unas constantes constructivas que las convierten en tipología propia. Las dimensiones y formas de la ocupación en planta son muy variadas, tendiendo a unos valores considerables (entre 250-400 m^2).

III.1 Síntesis de la Evolución Ordenancística

Aunque la lógica evolutiva de una regulación normativa nos llevaría a la actualización a partir de las ordenanzas más recientes, en el caso del C.H. de Toledo la presencia del pasado es tan permanente que nos obliga a recuperar constantemente las reglamentaciones que fueron incidiendo en la configuración actual de los edificios más tradicionales.

Esta incidencia es aún mayor en el patrimonio edificado civil, ya que las construcciones que han dado lugar al continuo residencial del Casco se regían por dichas normas. No se trata de un afán historicista sobre las regulaciones anteriores, sino de entender de dónde surge alguna de las constantes que podemos apreciar hoy en la ciudad: alineaciones, arquitecturas superpuestas, modos constructivos, alturas, etc.

Por ello, nos remontaremos inicialmente a las ordenanzas medievales, como colección de procedimientos anteriores; continuaremos con las ordenanzas de fines del siglo pasado, que incidieron en una serie de importantes transformaciones de este siglo, y enlazaremos con regulaciones más recientes y que son objeto del presente Plan.

III.1.1. Disposiciones sobre edificaciones en el siglo XV

Se trata de una colección de diversas disposiciones sobre aspectos de reglamentación de obras, vigilancia de infracciones, etc., entre otras, de relación socioeconómica de los habitantes de la ciudad. Nos limitaremos a comentar aquellos apartados que pudieran haber tenido reflejo en la propia edificación (1).

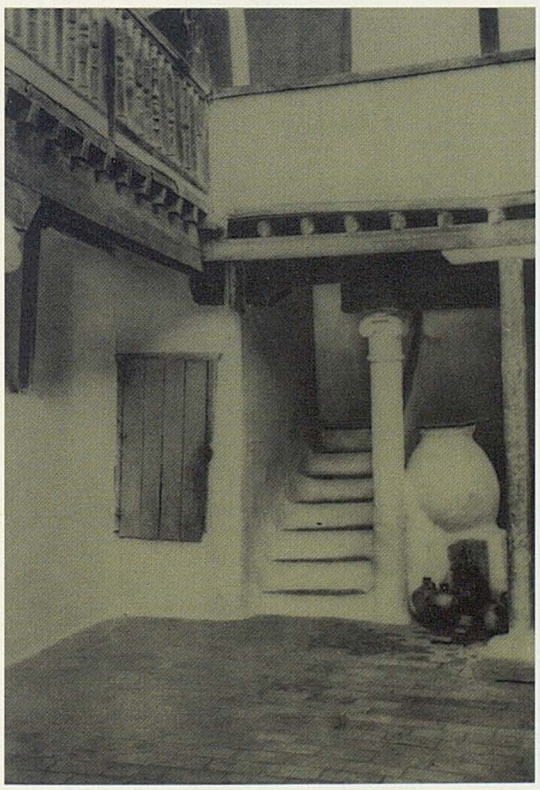
En el capítulo I se obligaba a mantener limpias y en buen estado las murallas, sin edificaciones adheridas. Los espacios libres (plazas, calles, rinconadas) se consideraban de propiedad real. La construcción extramuros debería contar con la autorización del Rey (cap. II).

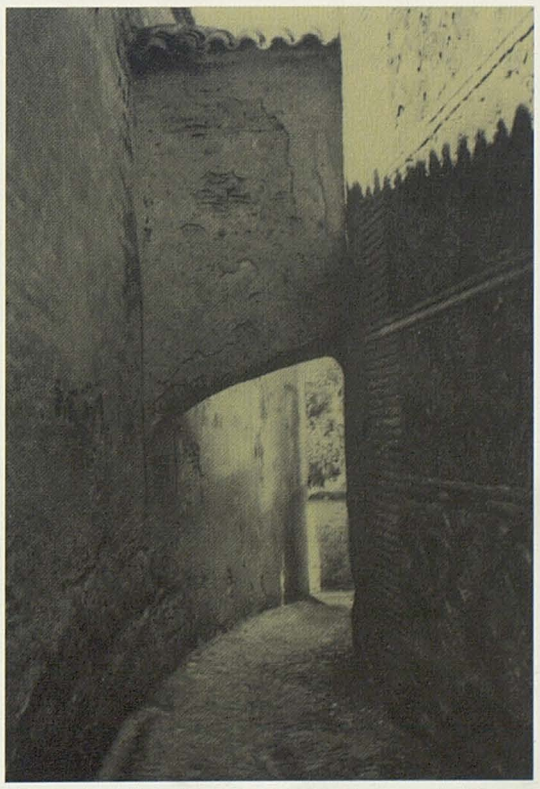
Las nuevas casas o remontas que se construyeran (caps. XXII y XXIII), cuando su altura fuera superior a la vecina, deberían verter aguas de manera que no perjudicaran al vecino. Se admite el recrecimiento del muro medianero, siempre que lo admitiera el propietario del edificio vecino y, si no, levantarse desde un nuevo cimiento propio. El mantenimiento de elementos comunes correría a cargo de los que los disfrutaran.

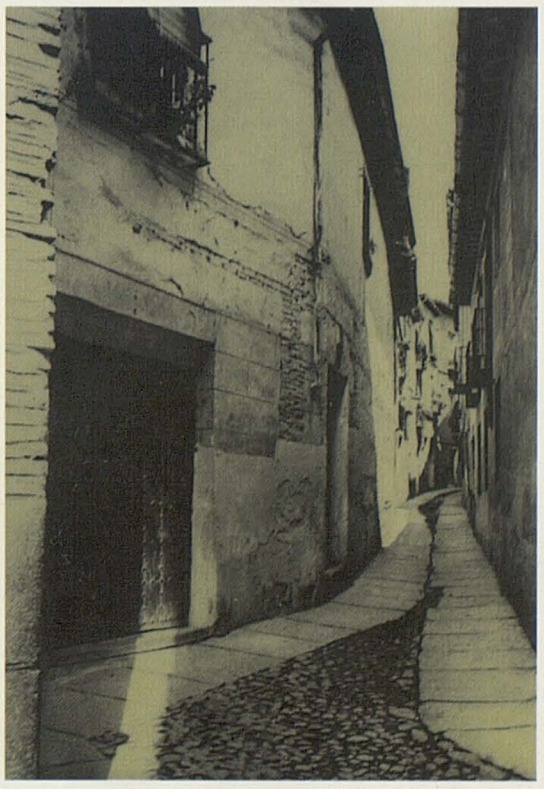
En la calle, los tejados tendrían aleros no superiores a 1/3 de la anchura de la misma, lo que resultaba 1/3 para ventilación (cap. XXV).

La construcción de cobertizos sobre calles debería tener una altura que permitiera el paso de un caballero con sus armas

(1) Para este comentario se sigue el trabajo de Ricardo Izquierdo Benito: «Normas sobre edificaciones en Toledo en el siglo XV», Anuario de Estudios Medievales, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, 1986. En este interesante trabajo se pone un énfasis especial en las ordenanzas relacionadas con la construcción. A mitad del siglo XIX Antonio Martín Gamero publicó Ordenanzas Antiguas de Toledo. Ordenanzas para el buen régimen y gobierno de la muy noble, muy leal e imperial ciudad de Toledo. *Toledo, 1858. En esta publicación se recogen las primeras ordenanzas compiladas en 1400 y se añaden otras hasta 1562.*







Alguno de los elementos arquitectónicos que hoy nos sorprenden en Toledo «impluvium», cobertizos, aleros... son el reflejo construido de las disposiciones medievales.

(cap. XXVI). Las nuevas construcciones de muros deberían utilizar cimientos antiguos, de manera que se pudiera evitar la disminución de la anchura de las calles, manteniendo así las alineaciones (cap. XXVIII).

Las chimeneas se deberían construir de manera que no perjudicaran a los vecinos. Y las ventanas deberían tener determinado tamaño cuando existieran viviendas confrontantes y vistas a la intimidad ajena o propia (cap. XXXI). Tampoco se podían abrir puertas confrontantes entre casas.

A modo de recapitulación, las trazas fundamentales persistentes actualmente a partir de las ordenanzas medievales son la obligación de mantener las murallas despejadas y edificar intramuros, la imposibilidad de apropiarse los espacios hoy considerados públicos, la construcción de cubiertas con vertidos hacia el interior propio «impluvium» o la calle, los aleros con un máximo de 1/3 de la anchura vial, la altura de paso libre bajo los cobertizos, el concepto de alineación, las ventanas pequeñas y situación aleatoria en fachada, así como la posición no confrontante de las puertas.

En resumen, estas normas medievales buscaban racionalizar unas costumbres y reglas de buena construcción para evitar los daños a terceros, precisamente en un tejido árabe en el que las superposiciones de dominios entre propiedades es frecuente. También se procura asegurar la privacidad de las diferentes parcelas residenciales con la posición de puertas, ventanas, etc. Por otro lado, se entiende que el sistema constructivo en Toledo se produce como un proceso en el que se utilizan o reinterpretan partes de la edificación preexistentes, a través de los levantes o remontes, pero aprovechando siempre las bases estructurales y/o cimientos, con lo que se asegura una continuidad de la alineación y del concepto estructural de la casa.

III.1.2. Las ordenanzas de 1890

La referencia de estas ordenanzas permite conocer el antecedente próximo de las de este siglo, y a la vez el resultado de una permanencia de siglos de las anteriores, pudiéndose reconocer algunas de las premisas de la comentada recolección medieval, como son las referencias a sistemas constructivos tradicionales y conservación de edificaciones. Se ha de matizar, no obstante, que muchas de las nuevas disposiciones no hacían sino recoger, probablemente, hábitos y procedimientos ya usuales en las construcciones más recientes, o bien reconocer determinadas tendencias y experiencias ajenas que se querían incorporar al uso de la ciudad.

Se trata de un texto de ordenanzas generales que presenta algunas disposiciones totalmente actuales en su concepción, como los artículos dedicados a los edificios ruinosos (arts. 119-134) y los derribos (arts. 135-139). También se establece el procedimiento administrativo para la concesión de licencias (arts. 140-154), normas sobre seguridad en la construcción (arts. 155-166) y precaución contra incendios (arts. 184-210).

Curiosamente, en medio de estas regulaciones con carácter general o procedimental, se inserta una serie de disposiciones sobre fachadas de los edificios (arts. 167-176) y servidumbres a la vía pública (arts. 177-183), lo que da a entender que se contemplan en estos apartados en la medida en que delimitan el espacio público y, por tanto, formando parte del mismo. Esta preocupación subyace en las disposiciones que a continuación se sintetizan:

- Obligación de cimentar en terreno firme, ya sean nuevos o como reparación de los existentes. Los espesores serán los adecuados a los requerimientos.
- En la construcción de cimientos se empleará la fábrica de ladrillo, mampostería o mixta, siempre con mortero de cal.
- Las fachadas de nueva edificación utilizarán las mismas fábricas y un espesor mínimo de 0,56 m.
- Cuando se produjeran demoliciones parciales que conservaren la planta baja (buen estado y grueso muro), la reconstrucción de plantas superiores seguiría el apartado anterior.
- Sólo se admiten fachadas entramadas en pequeñas reparaciones y remontas de edificios que ya contaran con esta tipología.
- Las cornisas de coronación de fachadas, repisas de balcones, impostas, jambas, pilastras y decoración en general, podrán ser de cantería, ladrillo o corridos de yeso.
- Las aguas de los tejados se recogerán al interior o entubadas. En el último caso, el tubo discurrirá embebido en la fachada en la planta baja. Las obras de reforma de fachada estarían obligadas a cumplir la condición anterior.

Como vemos, están perfectamente descritos los sistemas y materiales constructivos de la fachada, así como la preocupación por controlar el vertido de aguas de lluvia desde los aleros, sin que ello supusiera una merma para el ancho físico de la calle. Esta última voluntad es más evidente cuando se analizan las servidumbres, que también han dado lugar a elementos claramente identificables con la ciudad:

- Prohibición de rejas salientes en planta baja, y entresuelos hasta una altura libre de 3,35 m.
- Se prohíben puertas que abran hacia fuera si no quedan fijas a la pared. Tampoco en los escaparates se admite un vuelo superior a 7 cm.
- Se prohíben los tejadillos encima de las puertas de las tiendas (lluvia, sombra), así como macetas en pretiles, barandas o voladas en balcones.

Pero el grueso urbanístico de estas ordenanzas está regulado en el título IV, bajo el ambiguo epígrafe «Policía de ornato». En él se afrontan tanto las actuaciones en vía pública como en solares privados y las construcciones de los mismos. Se presenta a continuación un resumen por capítulos:

Aceras y empedrados:

- Obligación de costear, por primera vez, las aceras de 835 mm en todo su frente.

Reformas, mejoras y reparaciones en edificios sujetos a alineación. Sobrantes de vía pública:

- Disposición permanente a consulta pública de los planos de alineación aprobados.
- Señalamiento de nuevas alineaciones.

ORDENANZAS DE 1890, en sus apartados relativos a aspectos urbanísticos y edificatorios.

principiar los trabajos, para que éstos se puedan inspeccionar por el Arquitecto municipal y demás dependientes de la Autoridad.

Art. 154. En los casos que proceda las solicitudes de licencia para ejecutar obras se pasarán á informe del Sr. Ingeniero Jefe de carreteras de la provincia, para que, por su parte, dictamine cuanto se le ofrezca y parezca sobre aquellas.

CAPÍTULO IV

De las precauciones que deben adoptarse en las obras en construcción

Art. 155. Todo frente de casa ó solar, donde se practiquen obras de nueva planta, reforma, mejora ó demolición, se cerrará con una valla ó barrera de tablas, cuya puerta ó puertas abran precisamente al interior. La Autoridad municipal determinará en cada caso la parte de vía pública que haya de ocuparse con la valla que se indica.

Art. 156. En las obras que se designan en el artículo anterior y en las de higiene ó reparación de alcantarillas, cuando estas últimas no puedan verificarse en el día, tienen los dueños la obligación de colocar uno ó varios faroles, de buena luz, que alumbren las inmediaciones de la obra, desde las primeras horas de la noche hasta el amanecer. Se hallan comprendidas en este artículo las obras de zanja ó desmonte para la colo-

ne la Alcaldía, oyendo al Arquitecto municipal.

Art. 161. Si durante la edificación, reparación ó derribo de una casa ofreciere peligro el tránsito de carruajes por la calle, se atajará ésta en las inmediaciones de la obra, á juicio y con licencia del Alcalde.

Art. 162. Los encargados de conducir materiales para las obras procurarán no interrumpir el buen tránsito por la vía pública, por más tiempo que el absolutamente preciso.

Art. 163. Los escombros que produzcan las obras serán sacados y conducidos inmediatamente á los vertederos que la Autoridad local tenga designados, á menos que los recoja el propietario para aprovecharlos.

Art. 164. Terminada que sea la carga ó descarga de materiales y la saca de escombros, se deberá limpiar perfectamente la calle en el espacio que se haya ocupado en aquella operación. Del mismo modo, se barrerá todos los días á la terminación del trabajo la parte de vía pública inmediata y exterior á las vallas.

Art. 165. Concluida que sea una obra y antes de que se quiten las vallas, cuidarán los dueños de aquélla de que las aceras queden perfectamente sentadas, reponiendo á su costa las que hayan sufrido desperfecto. Dichas aceras serán de cantería granítica, de un ancho igual al que tengan las demás de la calle y un grueso mínimo de 14 centímetros.

Levantadas las vallas, cuidarán asimismo los

fábricas y morteros que se determinan en el artículo 168; debiendo tener un espesor de 0'56 metros como mínimum. El indicado muro de fachada en su parte inferior, ó sea en la línea de tierra, resaltará sobre el de cimientos 10 centímetros por cada lado al interior y exterior del edificio; pero entendiéndose que la parte de vía pública ocupada por el retablo exterior no se considerará nunca como de propiedad del dueño de la finca.

Art. 171. Cuando se demuela la fachada entramada de una casa, conservando sólo la planta baja por su buen estado y porque sea de grueso de muro, es obligación el edificar de nuevo la parte demolida de la clase y condiciones que se determinan en el artículo anterior.

Art. 172. Sólo se consentirán las fachadas entramadas en las pequeñas reparaciones de las que existen de esta clase actualmente, y cuando se aumente algún nuevo piso á las casas; pero, en este último caso, con la precisa condición de que el grueso del muro entramado sea el mismo que tenga el inmediatamente inferior.

Art. 173. El grueso, forma y disposición de las paredes medianeras en el interior de los edificios, se determinarán por los peritos de los condueños; prohibiéndose dejar en los mismos aberturas para recibir tubos de chimeneas, armarios ú otra clase de huecos.

Art. 174. Las cornisas de coronación de fachadas, repisas de balcones, así como las impostas, jambas, pilastras y la decoración en general,

cación de aceras ó tuberías de aguas potables. En todos los casos de que tratan los artículos 37 y 38, habrá un guarda, durante la noche, que vigile las inmediaciones de la obra.

Art. 157. En las obras de revoco, retejo y otras reparaciones análogas, se atajará el frente de la casa con una cuerda, junto á la cual habrá un guarda, que avise oportunamente á los transeuntes.

Art. 158. Los materiales y escombros que procedan de la obra ó sean necesarios para ejecutarla, así como la preparación de la cal y fabricación de morteros ú hormigones, se depositarán ó manipularán precisamente dentro de las vallas que cierren las obras. Los morteros y demás necesarios para los casos que se determinan en el art. 157, se prepararán en el interior de los edificios.

Art. 159. Los canteros, carpinteros y aserradores de madera, no podrán tampoco trabajar sino en recintos cerrados, excepto las molduras de las piedras, que se permitirá hacerlas en las inmediaciones de la obra, para evitar sufran desperfectos en su conducción; pero en todo caso habrá de ser dentro de un parapeto de tablas para no causar perjuicios á los transeuntes.

Art. 160. Cuando por la estrechez de la calle sea imposible ejecutar la obra sin la concesión de un sitio donde se depositen y labren los materiales, podrá construirse una valla en la plaza más inmediata, de la extensión y forma que orde-

dueños de las obras de que en un plazo de 48 horas se arreglen los desperfectos causados en la alcantarilla general y en los empedrados de la vía pública.

Art. 166. El Arquitecto municipal y los agentes de Policía Urbana cuidarán muy especialmente del cumplimiento estas disposiciones.

CAPÍTULO V

De la construcción de fachadas

Art. 167. Los cimientos de todo edificio que se construya de nueva planta, ó los que se abran para reparación de los existentes, tendrán la profundidad necesaria para descansar en terreno firme.

Cuando por circunstancias de localidad sea imposible cumplir con la anterior condición, los directores facultivos encargados de las obras emplearán el sistema de fundación artificial que consideren más oportuno, según los casos.

Art. 168. En la construcción de cimientos se empleará la fabricación de ladrillo, la de mampostería ó la llamada mixta; pero usando siempre mortero de cal.

Art. 169. El espesor de los cimientos estará en relación con las cargas ó empujes que tengan que sufrir ó contrarrestar.

Art. 170. Las fachadas de nueva edificación se construirán en toda su línea y altura con las

podrá ser de cantería, ladrillo ó corridos de yeso; pero en todos los casos deben trabarse y sujetarse perfectamente á las fábricas, para evitar que puedan desprenderse á la vía pública.

Art. 175. Las aguas de los tejados se recogerán con tubos ó encañados, pudiendo dirigirlas ó al interior del edificio ó bajarlas á que viertan á la vía pública, á los haces precisamente de la acera ó empedrado. En este último caso, los tubos verticales se empotrarán en los muros desde la altura del piso bajo hasta llegar á la vía pública.

Art. 176. No se podrá hacer reforma alguna en las fachadas de las casas; entendiéndose por reforma cualquier cambio exterior, como abrir huecos, aumentar ó disminuir los existentes, poner miradores, revocar y pintar la fachada y arreglar aleros, sin que se cumpla lo dispuesto en el artículo anterior.

CAPÍTULO VI

Servidumbres á la vía pública

Art. 177. Se prohiben en absoluto, como contrarias á la seguridad del tránsito por la vía pública, las rejas salientes en los pisos bajos de los edificios, debiendo quedar en los gruesos de mochetes ó á los haces de fachada.

Es extensiva la anterior prohibición á las rejas ó antepechos que hayan de colocarse en los pisos entresuelos y, en general, en todas las casas

en que la altura mínima, contada desde la rasante de la calle hasta la parte inferior del hueco donde tenga que colocarse la reja ó antepecho, sea inferior á tres metros 35 centímetros.

Art. 178. Siempre que se conceda licencia para ejecutar una obra cualquiera en las fachadas de las fincas, se obligará á sus dueños á que cumplan la anterior prevención en los huecos en que proceda.

Art. 179. Igualmente se prohibe que las puertas de las tiendas, ventanas y cocheras abran hacia la calle, exceptuándose las primeras cuando queden fijas á la pared por medio de portadas. Ni éstas en los escaparates podrán salir de la fachada más de siete centímetros en sus mayores vuelos.

Art. 180. Las puertas de las casas ó edificios donde se verifiquen espectáculos públicos abrirán hacia la calle, y permanecerán abiertas, bien aseguradas y sujetas á los muros.

Art. 181. Queda prohibido:

1.° Colocar tinglados ó tejadillos de madera encima de las puertas de las tiendas con objeto de despedir las aguas ó procurar sombra.

2.° Colocar macetas en los pretiles, en las barandas de los balcones ó en aros de hierro que sobresalgan de ellos.

3.° Colocar tiestos y vasijas en aleros, caballetes de tejado ó tablas fijas entre los balcones; permitiéndose únicamente en la parte interior de los balcones y pretiles de las azoteas, cuando

ran de establecerse de nuevo, necesitan licencia de la Corporación municipal, quien la otorgará ó no, después de oir al Arquitecto titular, marcando las condiciones de aislamiento y demás precauciones que estime necesarias.

Art. 195. Los establecimientos y fábricas con máquinas de vapor habrán de situarse con licencia del Ayuntamiento y con sujeción á las reglas especiales que al efecto se dictaren.

Art. 196. En todas las concesiones para abrir establecimientos peligrosos, el Ayuntamiento podrá oir, cuando lo crea conveniente, á la sociedad de Seguros de edificios urbanos de Toledo.

Art. 197. Las fábricas de aguardientes y licores podrán establecerse fuera de la población ó sus covachuelas; pero nunca en el casco, obteniendo licencia del Ayuntamiento y aisladas completamente de todo lugar habitado.

Art. 198. Se respetarán en los arrabales los alfares que estén en la actualidad; pero adoptándose las precauciones convenientes.

CAPÍTULO IX

Disposiciones para cortar los incendios

Art. 199. El Alcalde es la Autoridad á quien compete cuidar de que sean cortados y apagados los incendios, y á sus órdenes estarán todos los que á ellos concurran y las tropas destinadas á.

Art. 203. En cualquier hora de la noche que ocurriese el incendio, el sereno, cerciorado del hecho, hará las señales de alarma y de socorro que tengan por costumbre ó Reglamento, anunciando con voz clara é inteligible el sitio y parroquia donde ocurra el siniestro, cumpliendo, además, lo dispuesto en el artículo anterior.

Art. 204. En el momento en que las campanas hagan la señal de fuego acudirán todas las bombas de incendios que haya en la Ciudad, obteniendo un premio la que llegue primero y el bombero que lo mismo verifique. Los fontaneros suministrarán el agua necesaria á las fuentes inmediatas al siniestro y los vecinos de las casas franquearán todos los pozos inmediatos.

Los maestros carpinteros y albañiles con sus cuadrillas, mozos de cordel y aguadores se presentarán á la Autoridad en caso necesario.

Art. 205. Los carros de riego se retirarán de los trabajos con las cubas llenas de agua, dispuestos á acudir en el momento en que se anuncie un incendio.

Art. 206. La parroquia correspondiente al lugar del siniestro empezará al momento al toque de campana en la forma acostumbrada para estos casos, que continuará á pequeños intervalos hasta que se mande cesar, y las demás parroquias darán el aviso igualmente, cuidando de hacer la señal del sitio donde ocurra, con claridad y precisión.

Art. 207. Para conocimiento de todas las per-

— 79 —

en éstos se coloquen en la parte exterior dos barras de hierro horizontales y paralelas.

4.° Regar las macetas y tiestos sino de noche, después de las once en invierno y de las doce en verano.

5.° Abrir vertientes de agua á la cloaca, sin obtener permiso del Ayuntamiento y abonar los arbitrios correspondientes á este derecho de servidumbre.

Los que disfrutaren en lo sucesivo este beneficio sin obtener la debida autorización, serán obligados á pagar la retribución correspondiente al tiempo de su disfrute, y al de cuatro anualidades si no se declarase antes de que sea descubierto por los dependientes municipales.

Art. 182. Las cortinas que salgan á la línea de las fachadas se prolongarán horizontalmente por medio de barras hasta salvar la acera, y los varales estarán á la altura de dos metros 35 centímetros.

Art. 183. Las varillas de cortinas exteriores de los balcones se afirmarán por los extremos con dos nudillos de madera embebidos y fijados con yeso en el muro ó pared. En uno de ellos se clavará un medio gozne unido á la varilla por un anillo cerrado, del que quedará aquélla pendiente y segura, y en el otro una escarpia para apoyo de la varilla.

— 85 —

este servicio, aun cuando estuviesen sujetas á Autoridad de otro orden.

Art. 200. El Arquitecto municipal es el inmediatamente encargado de la dirección facultativa de los trabajos necesarios para cortar ó apagar los incendios; de tal suerte, que todo otro perito, cualquiera que sea su clase ó categoría, sólo podrá intervenir en la extinción en cuanto se someta al plan que para ello trace el Arquitecto titular y esté dispuesto á dirigir las operaciones que éste le encomiende.

Art. 201. Si el Arquitecto municipal no estuviese presente por cualquier causa, el Alcalde ó quien le represente encargará la dirección facultativa á aquél de los peritos que escoja de entre los que hubiesen concurrido.

Este cesará en la dirección de las operaciones tan pronto como se presente el Arquitecto municipal, si el Alcalde lo determinase.

Art. 202. Advertida la existencia de incendio en cualquier edificio, la persona que lo note, sea ó no vecino de la casa donde ocurra, dará aviso inmediatamente al agente ó dependiente de la Autoridad que se halle más próximo, el cual, cerciorado del hecho, dará aviso en primer lugar á la parroquia correspondiente y á los demás agentes que encontrase á su paso. Acto seguido y por su orden se dará también aviso al parque y capataz de bomberos, al Arquitecto municipal, Alcalde de la Ciudad, Gobernador civil y fontaneros é Inspector de Policía Urbana.

— 87 —

sonas obligadas á concurrir al punto del siniestro y del vecindario, las parroquias, al empezar y concluir el toque, darán las siguientes:

PARROQUIAS	Campanadas
San Pedro	3
Santiago y San Isidoro	4
San Román	5
Santa Leocadia	6
San Salvador	7
Santo Tomás	8
San Cipriano	9
San Andrés	10
San Bartolomé	11
San Cristóbal	12
San Lorenzo	13
San Justo	14
San Miguel	15
Santa María Magdalena	16
San Juan Bautista	17
San Vicente y San Ginés	18
San Nicolás	19
San Martín	20

Art. 208. La Autoridad que dirija las operaciones mantendrá el orden y dictará las disposiciones oportunas para el pronto remedio del mal, salvación de las personas, custodia y conservación de efectos; no permitiendo la entrada á mayor número de materiales que los necesarios.

Art. 209. Están obligados todos los operarios á cumplir con exactitud las órdenes que se les co-

— 132 —

CAPÍTULO XXIII

Facultativos y auxiliares

Art. 376. Todos los Médicos, Cirujanos, Farmacéuticos, Veterinarios, practicantes, drogueros y herbolarios, que quieran ejercer su profesión en esta Ciudad, están obligados á dar conocimiento á la Alcaldía de su domicilio y de los cambios de residencia que verifiquen.

Art. 377. Se prohibe á los droguistas y herbolarios, bajo pena de ser castigados con rigor:

1.° Expender remedios secretos ó sustancias venenosas.

2.° Mezclar raíces, flores y plantas de diferentes especies.

3.° Defraudar al consumidor en la clase de las que pidiere.

Art. 378. El Cuerpo facultativo de Beneficencia municipal y casas de Socorro se regirán por sus Reglamentos especiales.

TÍTULO IV

POLICÍA DE ORNATO

CAPÍTULO I

Aceras y empedrados

Art. 379. Todos los propietarios de edificios ó de terrenos colindantes con la vía pública, están

— 140 —

CAPÍTULO VIII

Clasificación de calles y altura de casas

Art. 412. El Ayuntamiento, teniendo en cuenta las circunstancias y condiciones topográficas de la Ciudad, procederá á clasificar las calles por órdenes, atendiendo á su mayor ó menor anchura. Se considerarán como de primer orden las calles que tengan por lo menes ocho metros de latitud, en las cuales podrá construirse piso bajo, principal, segundo, tercero y sotabanco y guardilla: de segundo, las que tengan de cuatro á ocho metros de latitud, en las que se consentirá hasta el piso segundo; y de tercero, las que tengan por máximum cuatro metros, y en estas últimas se consentirán edificaciones con piso bajo y principal.

La altura máxima de los edificios en las calles de primer orden será de 17 metros, 12 en las de segundo y ocho en las de tercero; no consintiéndose sobre dichas alturas otras construcciones que las necesarias para cubrir el edificio.

Art. 413. Las casas que hagan esquina á dos ó más calles de diferentes órdenes, tamarán la altura de la más ancha, siempre que su línea de fachada por la más angosta no exceda de ocho metros. Si excediere de esa medida, el resto se sujetará á la calle más angosta.

Art. 414. Las casas que hagan esquina á tres ó cuatro calles de los tres órdenes, tomarán

— 142 —

de la casa se arreglará al término medio de los tres órdenes de calles.

Art. 419. Una casa situada enfrente de la embocadura de una calle, tomará por altura la que corresponda al ancho de la calle. Este ancho se fijará imaginando una línea recta que una las dos esquinas. Si esta estuviese en el encuentro de dos ó más calles, se procederá de la misma manera.

Art. 420. En las calles en declive, la altura de las casas se medirá desde el punto medio de sus fachadas.

Art. 421. Si una casa tuviese dos ó más fachadas con esquinas ó sin ellas, que diesen á calles sin declive, su altura y el modo de medirlas se deducirá combinando convenientemente las reglas anteriores.

Art. 422. En las alineaciones futuras, al remeterse las fachadas, siempre lo verificarán sobre propios límites, y cuando avancen sobre la vía pública, lo harán con líneas normales á la línea de proyecto.

Art. 423. Las casas que hagan esquina á dos ó más calles que formen ángulo agudo, llevarán un chaflán proporcionado al ángulo.

El terreno cedido á la vía pública será indemnizado de los fondos municipales.

Art. 424. Todas estas reglas se aplicarán á las casas que se edifiquen de nueva planta y á las antiguas que se reformen, atendiendo siempre al estado futuro de la calles por consecuencia de las

— 133 —

obligados por primera vez á costear las aceras que se establecieren, en una latitud de 835 milímetros, en toda la línea de fachada de sus respectivas fincas.

Art. 380. Una vez establecidas las aceras en cualquier vía pública, su conservación, reparación ó sustitución y cuantos gastos ocasione en absoluto este servicio, se sufragarán por cuenta del presupuesto municipal.

Art. 381. Será también de cargo del mismo presupuesto la mayor extensión que respecto á la antes marcada en su latitud, se mandase dar á las aceras.

Art. 382. El empedrado de las calles se verificará con cargo á dicho presupuesto, como así también su conservación y reparación, realizándose con la vertiente necesaria para dar salida á las aguas.

Art. 383. Los vecinos están obligados á costear la colocación de las aceras establecidas y empedrado de las calles, en los casos de construcción de sus edificios, limpieza de sus servidumbres ó daños causados maliciosamente.

Art. 384. El Excmo. Ayuntamiento acordará en cada año las vías públicas en las cuales se hayan de colocar aceras, porque carezcan en la actualidad de esta mejora. Los dueños de las fincas emplazadas en las calles que se determinen por la Excma. Corporación municipal, tienen la obligación de colocar las aceras en toda la línea de sus respectivas casas, de una latitud de 835

— 241 —

la altura correspondiente al segundo, que es el intermedio, haciendo, sin embargo, el banqueo en el tercero, si la línea de fachada excediese de los ocho metros en la forma que se dirá.

Art. 415. Para evitar la fealdad que resultaría en una fachada que, excediendo poco de los ocho metros, tuviese que disminuir en altura en este pequeño trozo, se permite continuar con la mayor, dispensándose el banqueo siempre y cuando este exceso no llegue á seis metros, que se conceptúan suficientes para colocar dos huecos; pero si el exceso es poco mayor, el propietario está obligado á banquear, según se dispone en el artículo anterior.

Art. 416. Cuando una casa tenga fachadas por su frente y testero á dos calles de diferentes órdenes, sin ser de esquina, se la podrá dar la altura que corresponda á la calle de más categoría, siempre que el fondo ó distancia que medie entre las dos fachadas no exceda de 19 metros; pero si pasase de esta medida el término medio del fondo, deberá sujetarse á la altura que corresponda á la calle del orden inferior, según su categoría.

Art. 417. Cuando el trozo de calle en que está situada una casa sea más estrecho por un lado que por otro, la altura que deberá darse á la casa será el término medio y correspondiente á las dos latitudes.

Art. 418. Cuando el trozo de calle en que está situada una casa sea más estrecho por un lado que por otro y dé frente á una plazuela, la altura

alineaciones acordadas y no al que actualmente presenten.

Art. 425. La distribución de los huecos y decoración de las fachadas serán enteramente arbitrarias en todo lo que no se oponga á la seguridad y ornato públicos. Los propietarios no podrán excederse de las alturas señaladas, según el ancho de las calles; pero pueden hacer menor número de pisos, si así les conviene, siempre dentro de los límites marcados y con las prevenciones consignadas.

Art. 426. Todo propietario puede cerrar su posesión con verja si encierra jardín, patio, etc., ó con tapia convenientemente decorada, si se la destina á algunos de los usos fabriles consentidos dentro de esta Ciudad. En uno y otro caso deberá levantar sus paredes medianeras con las casas contiguas hasta la altura de éstas, decorándolas.

Art. 427. El propietario que construya su finca de este modo, puede dar á su fachada la altura correspondiente al ancho que resulte en la calle, después de remetida aquélla, sujetándose en todo lo demás á las reglas generales.

CAPÍTULO IX

Obras en edificios no denunciables, pero sujetos á alineación

Art. 428. Una vez aprobado por la Autoridad y por los trámites legales el proyecto de alinea-

• Concepto de sobrante de vía pública y procedimiento de enajenación.

Cuevas y sótanos:

• No se podrán disponer bajo la vía pública.

• Se ponen las condiciones de mantenimiento de las existentes, respiraderos y su extinción futura.

Clasificación de calles y alturas (cap. VIII):

• Clasificación atendiendo a la anchura, y teniendo en cuenta las condiciones topográficas:

– 1.er orden ≥ 8 m de ancho.
– 2.º orden menor de 8 m y mayor de 4 m.
– 3.er orden ≤ 4 m ancho.

Las alturas en plantas y metros serán:

• Por encima de las alturas reguladoras se admiten las necesarias para cubrir el edificio.

• En esquinas con calles de diferente orden, se mantiene la altura superior en la calle menor hasta 8 m de longitud.

• En esquinas a tres o más calles (plazuelas), tomarán el orden intermedio, haciendo el «banqueo» en el tercero y, siempre que no exceda en 6 m la longitud añadida a los 8 m fijados, se permitiría continuar la altura superior. Superados los 14 m totales, se obligaba al banqueo en los 8 m iniciales.

• Las parcelas con fachada a dos calles de diferente orden se dará la de mayor altura siempre que la distancia entre frentes no sea superior a 19 m. Si se supera, se mantienen las respectivas alturas hasta la mitad.

Anchura	*Plantas*	*Alturas*
1.er orden:	B + pral. + 2.º + 3.º + Sotabanco	17 m
2.º orden:	B + pral. + 2.º	12 m
3.er orden:	B + pral.	8 m

• En tramos de calle confrontante a la parcela, con ancho variable entre dos órdenes, se tomará el correspondiente al punto intermedio.

• Si la casa se sitúa frente a la embocadura de una calle, toma por altura la correspondiente a la misma. El mismo procedimiento en caso de plazuelas.

• En calles en declive, la altura se mide desde el punto medio de la fachada.

• En casas a ángulo agudo se construirá un chaflán proporcionado.

• Las reglas son de aplicación a las casas de nueva planta y las que se reformen, atendiendo en cualquier caso a las nuevas alineaciones.

• La distribución de los huecos y decoración de las fachadas serán enteramente arbitrarias, respetando el ornato y seguridad públicos.

• Se respetarán alturas máximas, aunque podrán ser inferiores.

• Se puede cerrar un solar con verja si encierra jardín, patio, etc., o con tapia convenientemente decorada si tiene otros usos. En cualquier caso, está obligado a levantar paredes medianeras junto a los vecinos hasta su altura y decorarlas.

• Si se opta por el retranqueo, toma la altura de la alineación y se tapan las medianeras.

Obras en edificios no denunciables, pero sujetos a alineación (cap. IX):

• Aprobadas las alineaciones, se obliga a las edificaciones a ir entrando en línea.

• Se prohíben consolidaciones contrarias a la nueva línea o en la totalidad de la edificación. Tan sólo se admite conservación y ornato.

• Se permite mover huecos de fachada que busquen ejes compositivos verticales, elegidos indistintamente en cualquier planta, manteniendo el sistema constructivo de los existentes.

• Licencia para obras de reforma sujeta a nueva alineación obliga a presentar planos del estado inicial y de la reforma, aunque sólo de la primera crujía.

• Obligación de normalizar entre vecinos los restos de fincas no edificables por tamaño (sin definir este concepto).

Del río y sus riberas:

• Las riberas se sujetan en toda su extensión a las servidumbres de uso público establecidas, aun siendo sobre dominio privado.

Anejos:

• Se relacionan los distritos urbanos y establecimientos con peligro de incendio e insalubres y molestos.

Hasta aquí la enumeración de los aspectos más relevantes de las ordenanzas de 1890. Como muestra de la necesidad de su redacción en aquel momento, baste decir que en su preámbulo menciona las anteriores disposiciones que eran sustituidas con la siguiente referencia: «Conocida es de propios y extraños la edición que en el año 1858 se hiciera de las Ordenanzas de Toledo que, dando origen en el último tercio del siglo XI, terminan en el siglo XVI, determinando durante tan largo período las alternativas de grandeza, poderío, ruina y decadencia de este pueblo para quien se formaron».

III.1.3. El Plan General de Ordenación (1943)

La aprobación de este Plan vino a introducir una serie de conceptos y ambigüedades que han sido en muchos casos lesivos para la ciudad anteriormente construida. No queremos con ello negar los valores de un plan redactado con cuidado y cierta pormenorización pero, precisamente por ello, contrasta la dureza de muchas de sus determinaciones. En otro capítulo del presente estudio se analiza la estructura viaria que, de haberse realizado en su totalidad, hubiera supuesto irreversibles lesiones y *sventramenti* (roturas viarias) en la ciudad central. Ordenancísticamente el infortunio fue superior, ya que con su aprobación se introducían métodos de actuación nuevos en la ciudad y se iniciaba el procedimiento de supeditar las normas municipales a las indicaciones de la Comisión de Patrimonio, ya que no existía una reglamentación clara e inequívoca.

Cabe señalar que el contexto en que se redacta el P.G. 1943 se produce con motivo de la reciente declaración de la ciudad como Monumento Nacional, decisión que hace necesario redactar el marco urbanístico en el que desarrollar dicha declaración de interés patrimonial.

Cuando anteriormente se había intentado, en 1926, proceder a dicha declaración, la ciudad había reaccionado con una viva polémica sobre la idoneidad de la misma (2), con argumentos contra la burocratización y rigidez que representarían para la evolución

(2) Véase el informe: Trabajos presentados a la información pública abierta para conocer las opiniones sobre los medios que deben adoptarse para conservar la riqueza artística de la ciudad. *Ayuntamiento de Toledo, 1926.*

INSTRUCCIONES DE BELLAS ARTES (1965).



INSTRUCCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE BELLAS ARTES PARA TOLEDO (1968).

b) El uso de garajes se reducirá a los de carácter particular, siempre que su instalación no obligue a modificaciones de huecos de fachada.

c) Los usos existentes en esta zona que no cumplan las normas anteriores estarán bajo la inspección de la Dirección General de Bellas Artes, que, aparte de su declaración oficial de uso indigno, podrá proponer los medios conducentes a su supresión, especialmente los que estén situados inmediatos a edificios de interés arquitectónico o histórico.

Condiciones de volumen.

a) Ningún edificio del recinto monumental podrá exceder de cinco plantas, incluida la baja. Las alturas autorizables se adaptarán a las señaladas en el Plan General de Ordenación de Toledo de 1945, con alguna variación, quedando detalladas en el plano número tres de orientación general de volúmenes. Estas alturas autorizables, dada la diversidad de la ciudad, podrán variarse en algunos casos especiales, o por características singulares de la calle.

b) No se permitirán aumentos de volumen, con respecto a los existentes, salvo casos especiales.

c) No se podrán reducir las superficies de patios, jardines o espacios libres inedificados en planta baja.

Condiciones estéticas.

a) Reformas.

En las obras de reforma se conservarán los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio y cuantos estuvieran ocultos por reformas posteriores, debiendo devolverles su antigua función, armonizándolos con los nuevos elementos precisos para la reforma.

b) Obras de nueva planta. (Por demolición autorizada previamente por la Dirección General de Bellas Artes, previa presentación de plano detallado del edificio, exacto, o ruina de un edificio antiguo).

Se mantendrán en el nuevo edificio los módulos, proporción de huecos y macizo y carácter de los mismos, materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas zaguanez, patios y partes visibles desde el exterior. Cuando el nuevo edificio esté próximo a un edificio singular, se cuidarán al máximo sus fachadas para que no resten importancia al monumento que da carácter a la calle o plaza.

Se deberán, prohibir las copias de edificios antiguos, empleando materiales que no desentonen con el ambiente del medio urbano circundante, simplificando las obras de forma que solamente armonicen con el conjunto.

c) Edificios singulares.

Para su conservación y mejora, se prohibe en esta clase de edificios:

a) Su demolición total.

b) La demolición parcial que afecte a la parte de interés artístico o histórico.

c) Las obras de reforma, ampliación o consolidación que alteren su carácter.

d) 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.

e) En los proyectos se deberán cumplir las normas o instrucciones del sector histórico-artístico en cuanto a materiales, colores y composición.

f) Paisaje.

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 del conjunto.

Deberá ser objeto de estudio y modificación la zona frente a la salida del Puente de San Martín, prohibiéndose, en ella, nuevas construcciones hasta su redacción, pudiendo ser solamente autorizadas obras de pequeña importancia y previo el informe correspondiente.

ZONA DE ACCESO A TOLEDO POR LA CARRETERA DE MADRID

El acceso a Toledo por la carretera de Madrid debe valorarse desde el punto de vista paisajista, ya que desde el cruce de la carretera de Bargas a la ermita de San Eugenio hay gran número de puntos de vista de la ciudad, existiendo edificaciones anárquicas que afean el conjunto, llegando incluso a crear pantallas que ocultan gran parte de su belleza. La moderna tendencia a edificar casas de campo en esta zona aconseja una ordenación para la conservación y mejora de esta zona.

Para la conservación de esta zona se deberá, dentro de los límites fijados en el plano, cumplir las siguientes instrucciones:

a) No se permitirán construcciones de tipo industrial en toda la zona. Solamente pueden crearse estaciones de servicio o construcciones hoteleras tipo motel pero con informe previo y sólo en zonas determinadas.

b) No se permiten construcciones en las proximidades de la carretera y solamente, del tipo permitido en la zona de los Cigarrales, desde el cruce de la carretera de Bargas a San Eugenio.

c) En la zona del Hospital de Tavera y San Eugenio y proximidades a la puerta de Bisagra se prohiben nuevas edificaciones, pudiéndose solamente autorizar obras de conservación, previo informe correspondiente hasta la redacción del Plan de Ordenación especial del sector.

d) Las edificaciones deben tener dos o tres plantas, incluida la baja, como altura máxima.

e) Los edificios auxiliares deberán armonizar con el paisaje, prohibiéndose frontones, garajes, naves, etc.

f) Toda parcelación o urbanización en esta zona debe ser informada previamente por la Dirección General de Bellas Artes, debiéndose aplicar las condiciones e) y f) de la zona de los Cigarrales.

INSTRUCCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE BELLAS ARTES PARA TOLEDO (1968).

- PRESENTACION.
- INSTRUCCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE BELLAS ARTES 1968.
- MEMORIA.
- PLANO DE ZONIFICACION DE ALTURAS.
- ANEXO. CALLEJERO SOBRE PLANO GENERAL.

PRESENTACION

La Orden del Ministerio de Educación y Ciencia, de 23 de Julio de 1968, aprobó el texto corregido y definitivo de las instrucciones dictadas por la Dirección General de Bellas Artes, para la tramitación de proyectos de obras en las zonas de Toledo afectadas por la declaración de conjunto histórico-artístico. Esta instrucción es todavía hoy, casi veinte años después, la única forma, aparte de la legislación general de Patrimonio Histórico, con que la Administración cuenta para conservar el conjunto de Toledo.

Es una norma breve, escasa y corta para la complejidad y la riqueza arquitectónica de la ciudad, como se echa de ver en la primera lectura. Con todo no es ese el primer problema que plantea este texto, pues lo difícil, hasta ahora, era localizarlo, ya que no hay más ejemplares que los que se encuentran en las oficinas de la Administración, tan antiguos como la propia Instrucción, con planos pequeños prácticamente sólo conocidos por los funcionarios, y además con problemas de interpretación derivados del distinto grafismo y escala de dos ediciones distintas.

Ante esta situación, y pensando que la Instrucción era un texto que se debería sustituir por algo mejor, más preciso y al día, en el Servicio de Patrimonio Artístico de la Dirección General de Cultura, órgano de la Administración regional ahora competente en estas materias se pensó que lo más oportuno y lo primero que había que hacer era dibujar y difundir unos planos claros de esa Instrucción, pues con todas sus limitaciones (de fondo, de forma, de rango administrativo, etc.) es el único criterio establecido aún hoy por la Administración, y mejor o peor aplicado, a menudo olvidado, es con lo que se ha hecho Toledo en los últimos años. El primer trabajo para sustituirlo es, precisamente, dibujarlo en una cartografía actual y a una escala legible. Así se encargó dentro de un programa más general de trabajos de información básica sobre Toledo.

En las obras de restauración de edificios de este tipo que se ejecuten por iniciativa particular se empleará mano de obra especializada y materiales adecuados a esta clase de trabajo.

d) Cubiertas.

Se empleará teja árabe de tejar, prohibiéndose las terrazas, excepto en casos aislados y previo el informe preceptivo.

c) Huecos.

Se recomienda conservar las proporciones tradicionales en la ciudad, prohibiéndose huecos apaisados y miradores que deben sustituirse por huecos antepechados de tradición local. Se prohiben las persianas enrollables y jardineras. Aun siendo muy difícil dar normas generales por la variedad de estilos y épocas de la arquitectura toledana, se aconsejan, como más apropiados, los dinteles de abanico que los recercados de cantería en edificios de cierta importancia.

Se prohibe el uso de la carpintería metálica y los antepechos de fábrica en balcones, y los cierres metálicos enrollables.

f) Materiales.

Se prohibe el uso de ladrillo fino plaqueta en fachadas. Se prohibe el uso de gresite o materiales de tipo semejante. Se prohibe el uso de revocos a la tirolesa y las imitaciones de fábrica mixta.

g) Aleros.

No se autorizan aleros de hormigón ni voladizos de este material, debiendo realizarse, al menos en su parte vista, de madera.

h) Fábrica de ladrillo o mixtas.

En este tipo de fábrica se empleará ladrillo de tejar, de análogas características al tradicional, con rejuntado exterior de cal como igualmente en las fábricas de mampostería.

i) Sillería de granito o caliza.

Se labrará con martillina, trinchante, bujardao escoda y apiconada. El rejuntado será de mortero bastardo de cal, quedando la junta a paño y casi a hueso, sin cubrir ni encintar la piedra.

j) Medianerías.

Las medianerías vistas no se permitirán, debiendo quedar, solamente en casos muy especiales, en ladrillo visto o encaladas, ligeramente teñidas en ocre o gris, pero siempre que no sean visibles desde las fachadas de la ciudad.

k) Revocos.

Se podrán utilizar, en ciertos casos, los de cales o cemento fratasado y blanqueados a la cal, prohibiéndose los de cemento visto, imitaciones a cantería, cerámicos, vidriados y metálicos de fibrocemento y similares.

1. Motivos decorativos.

Se recomienda gran sencillez, empleándose con moderación elementos de remate y decorativos y solamente cuando sean justificados.

4. ZONA DE RESPETO

Condiciones de uso.

Serán permitidos los usos que autoriza el Plan de Ordenación de 1943, excepto en la zona de la Vega y accesos de la carretera de Madrid, cuya conservación paisajista y delimitación de uso será la que corresponde a la zona de los Cigarrales.

Para ello, y con la finalidad de conservar el paisaje de la Vega, se podrá autorizar, de acuerdo con el Plan de Ordenación citado, edificar en la zona al norte de la carretera de Avila (actual barrio de Palomarejos), terminar la construcción del barrio de los Bloques del Paseo de la Reconquista, y el resto, conservado como parque natural o zona de explotación agrícola, servirá de fondo y protección a la zona arqueológica del Circo Romano.

Las edificaciones existentes que desentonen del conjunto deberán considerarse como "fuera de ordenación", pudiendo la Dirección General de Bellas Artes proponer los medios conducentes a su supresión por considerarse lesivas al paisaje y a la silueta urbana de Toledo.

Condición de volumen.

Excepto en las zonas prohibidas señaladas anteriormente, se permiten los volúmenes máximos de tres plantas, contando la baja, debiendo someter a la aprobación de la Dirección General los nuevos planes de ordenación de estos sectores, actualmente en estudio, para otros organismos.

Condiciones de estilo.

a) Las edificaciones situadas en las proximidades de la carretera de Madrid y la zona de la Vega, deberán cumplir las condiciones de la zona histórico-artística o de los Cigarrales, según los casos.

b) Se prohiben los cuerpos salientes de fachada en forma de tribunas cerradas.

c) No se autorizarán materiales de cubrición de tipo de uralita, fibrocemento, teja plana o similares.

d) No se autorizarán revocos de tipo de imitación y plaquetas o ladrillo cerámico en fachadas.

e) Limitación de altura en la zona exterior.

Dadas las características paisajistas de la ciudad y los distintos puntos de vista para su contemplación, no se podrán autorizar edificios de altura en las proximidades de la ciudad o en puntos visibles desde el recinto histórico-artístico o zonas delimitadas por estas instrucciones. Como en el Plan de Ordenación de 1943 y sucesivo se prevén zonas de protección del paisaje en las zonas de Antequeruela, Covachuelas, San Antón y márgenes del río, no se citan ordenanzas de volumen ni de uso, debiendo solamente someter a la aprobación de la Dirección General de Bellas Artes el plan de repoblación forestal.

Concluído el programa su difusión completa aun se demorará por diversas razones, por lo que nada mejor que el Colegio de Arquitectos de la Región empiece por difundir lo que es una herramienta de trabajo para muchos de sus colegiados. Con ello la profesión ayuda a cerrar una etapa caracterizada por la falta de información. Esperemos que pronto pueda hacer lo mismo con las nuevas y mejores técnicas de información y actuación, que la Administración no debe demorar en aplicar en una ciudad que, ahora, ha sido reconocida como Patrimonio de la Humanidad.

MEMORIA

1. SECTORES AFECTADOS POR LA DECLARACION

Sector Primero.

Zona histórico-artística propiamente dicha, que corresponde a la definida por el Decreto de 9 de Marzo de 1940, marcada en el plano correspondiente.

Esta zona comprende, aparte del recinto amurallado de Toledo, las márgenes del Tajo con los puentes y puertas, la zona del Circo Romano y el Castillo de San Servando.

Dentro de este recinto se diferencia en cuanto a volumen, la zona de altura que se apoya en Zocodover con su zona de influencia, una segunda zona de altura media se reparte en el centro y norte de la ciudad, y finalmente la zona de baja altura se extiende en las márgenes meridionales del Tajo.

Los centros más importantes son los del Alcázar, Santa Cruz, Catedral, San Juan de los Reyes, Puerta de Bisagra y el grupo de las iglesias de San Sebastián, San Lucas, Santo Tomé, la Judería y la zona del Tránsito con las Sinagogas y la Casa y Museo del Greco.

Sector Segundo.

Zona de respeto y protección del paisaje y silueta urbana delimitada en el plano adjunto.

Sector Tercero.

Zonas de Ordenación especial.

a) Zona de los cigarrales delimitada en el plano.
b) Zona de acceso a Toledo por la carretera de Madrid.

2. ZONA HISTORICO-ARTISTICA PROPIAMENTE DICHA

Condiciones de uso.

Serán permitidos los usos que autoricen las Ordenanzas Municipales vigentes, siempre que sean compatibles con la conservación del carácter, estructura y ambiente de la ciudad, con las limitaciones siguientes:

a) El uso industrial corresponderá al de instalaciones de tipo artesano y al de aquellas que no produzcan incomodidades ni molestias a las viviendas colindantes. La situación admitida es únicamente en edificios de vivienda o anejos a la misma de tipo familiar. El número máximo de obreros será de 10 y la potencia total instalada no pasará de 3 c.v.

m) Rótulos y anuncios.

No se permitirán kioskos, farolas publicitarias ni anuncios luminosos en sus múltiples variantes de cristal, marmolinas y materiales semejantes, ni vitrinas adosadas a los paramentos exteriores para exposición de géneros.

Podrán permitirse, previo informe, rótulos tallados en sillería de granito, en letras romanas o españolas, placas anunciando profesiones en bronce, hierro o latón, de 0,20 × 0,30 como máximo, y muestras en voladizo de hierro forjado o combinado con madera.

n) Colores.

Se prohiben el aluminio, las purpurinas y los colores vivos (azul, rojo, amarillo, etc.) en rejas y antepechos; para la carpintería se recomienda el tono de madera en su color, o tonos castaños.

o) Toldos.

Se prohiben toldos enrollables o marquesinas de cualquier tipo o color.

p) Elementos sobre las cubiertas.

Se cuidará el aspecto de las cubiertas, figurando la disposición de las mismas con todo detalle en el proyecto correspondiente, cuidando el tipo de chimeneas que deberán conservar el volumen y silueta tradicionales.

q) Cuando se proyecte un nuevo edificio, deberá figurar preceptivamente un plano comparativo de volumen con los edificios colindantes.

3. ZONA DE ORDENACION ESPECIAL

Independientemente de la necesidad de preservar el carácter paisajista de la zona de la Vega, uno de los más característicos del tipo hispanoislámico, con amplios y dilatados horizontes, que deberán ser objeto de un cuidadoso estudio, por ser, además, el complemento de la zona arqueológica del Circo Romano, toda reforma total o parcial de esta zona, deberá pasar a informe de la Dirección General de Bellas Artes. Las zonas detalladas especificadamente en esta calificación de ordenación especial, comprenden la zona de los Cigarrales.

Los Cigarrales de Toledo son tan importantes en el paisaje de la ciudad que cualquier modificación significaría una pérdida irreparable. Así se ha considerado por la Superioridad y por ello se ha declarado zona de excepción.

Para la conservación del paisaje de los Cigarrales se deberá, dentro de los límites fijados en el plano, cumplir las siguientes instrucciones:

a) No se permitirá modificar la estructura de las rocas del Rey Moro ni edificar en su proximidad.

b) Las parcelas mínimas serán de 7.500 m^2 con dimensión mínima de 50 m. El aprovechamiento máximo permitido es de 0,20 m^3 por m^2 aun cuando, dado el carácter paisajista de la zona, pueda reducirse en algunos casos especiales.

c) Las edificaciones deberán tener como máximo tres plantas, incluida la baja, y en su generalidad, no exceder de dos plantas.

OBRAS QUE REQUIEREN LA APROBACION DE LA DIRECCION GENERAL DE BELLAS ARTES

Requieren la aprobación de esta Dirección General todas las obras que deban realizarse dentro de los perímetros morado, azul y sepia, con excepción de las siguientes:

a) Simples reformas interiores que no exijan modificaciones en las fachadas (incluidas las correspondientes a patios o zaguanes).

b) Obras de conservación que se hallan en el mismo caso anterior.

En la zona histórico-artística propiamente dicha precisan aprobación las obras exteriores de decoración de edificios comerciales, rótulos de todas clases, iluminación, pavimentación de patios y zaguanes, así como la colocación de carpintería y cierres en aberturas exteriores y de pintura en general.

TRAMITACION DE LOS PROYECTOS PARA SU APROBACION POR LA DIRECCION GENERAL

Con el fin de no entorpecer innecesariamente la realización de las obras, la tramitación del proyecto ante este Ministerio se iniciará con independencia del expediente municipal.

Todo propietario que desee ejecutar un proyecto, sea de obra nueva, sea de reforma, de las señaladas en el apartado anterior, en edificio o solar emplazado dentro de los perímetros afectados por la declaración, elevará la correspondiente instancia al Ilustrísimo Señor Director General de Bellas Artes, a través del Arquitecto conservador de la ciudad.

Esta instancia deberá ir acompañada de los planos, por duplicado, de todas las fachadas y de las plantas principales, de una Memoria explicativa y de la relación de niveles y alineaciones con los edificios colindantes. Se deberá detallar en la Memoria los materiales revestidos, carpintería y pinturas exteriores.

de la ciudad, así como la necesidad de que fuera acompañada por dotaciones presupuestarias para la recuperación de la ciudad. En el período de información pública se presentaron diversos escritos de Instituciones en ese sentido, a la vez que se recababa la opinión de personajes que pudieran emitir un juicio sobre la cuestión suscitada. Entre éstos figura el arquitecto Antonio Palacios, que acabaría concretando unas *Bases necesarias de unas ordenanzas artísticas de Toledo* como alternativa o complemento necesario de la declaración monumental. En ellas se recoge una reflexión sobre los aspectos que, a su entender, requieren ser cimentados para una buena intervención en la ciudad.

Se trata de una serie de apuntes sucintos que demuestran lo acertado del análisis y conocimiento de los valores civiles –menores se podría decir– que constituyen un auténtico patrimonio urbano: «Primero evitar casi en absoluto la decoración exterior, reservando ésta a un solo elemento de las fachadas, bien la puerta de entrada, dejando el muro enteramente liso, bien un solo hueco finamente ornamentado en una reja o en otros elementos o bien únicamente un alero, pero nunca todas estas cosas juntas... Cualquiera de estos elementos que se elija ha de ser de material riquísimo y de un arte de primer orden...» (3).

Volviendo al Plan General, establecía unas «Bases de ordenanzas» con cuatro capítulos básicos: Volumen, Condiciones Higiénicas, Usos e Histórico-Artísticas.

Se trata, como su nombre indica, de *una reglamentación básica* en la que se hacen indicaciones para su posterior desarrollo, pero sin concretarlas, lo que las hace poco adecuadas como marco urbanístico. Y sin embargo, podemos observar alguna de sus consecuencias en las siguientes permisividades volumétricas pendientes de una concreción que no llegaría a producirse:

- Plano de alturas: señalaba a los edificios una a cinco alturas, pero en tres categorías (!): 1-2 plantas, 3 plantas y 4-5 plantas.
- Normas de áticos: se permiten retranqueados sobre la altura máxima.
- Tolerancia: en una misma zona de alturas no podría existir una diferencia superior a 2 plantas.
- Medianeras: obligación de tratamiento en las medianeras vistas.
- Ordenación en patio de manzana: para manzanas totales, estudiar la posible implantación del nuevo tipo.
- Retranqueos de fachada: no se consienten hasta una altura de 2 m de fachada.

El efecto que alguna de ellas ha tenido sobre la ciudad es bien palpable en muchos casos. Baste como ejemplo un caso: el hecho de señalar unas alturas flexibles por manzanas, ha roto una cierta homogeneidad de tratamiento por calles, a la vez que las alturas diferenciales que se han producido al superponerse el concepto manzana o la calle, han provocado medianeras y distorsiones difíciles de superar y sobre las que es difícil dar marcha atrás, sin riesgo de hacer aún más daño a la ciudad dada la consolidación de dichas medidas.

A estas determinaciones genéricas sobre volumen se añaden las *condiciones higiénicas*, que reproducían instrucciones sobre habitabilidad vigentes recientemente, y que son de una exhaustividad que contrasta con las de carácter urbanístico. Éstas también aportan ciertos criterios de intervención que conviene analizar, ya que si bien suponen un importante avance en la dotación de mínimos de habitabilidad, pudieron haber tenido importantes repercusiones en la alteración de las tipologías tradicionales de la ciudad. Es evidente la voluntad de dar respuesta en aquel momento a un hacinamiento progresivo del Casco y pérdida de calidad de vida (el Plan de 1943 no intuía el expansionismo urbano inmediato) por situaciones preexistentes en edificios con viviendas por plantas o subdivisiones de casas patio. Pero al actuar sobre las nuevas viviendas, acabaron con las iniciativas de nuevas casas patio según patrones tradicionales (no olvidemos el incremento de alturas potencial en las nuevas construcciones):

- En edificios nuevos se prohíben las viviendas interiores, teniendo esta consideración las que no den a calle, plaza, patio interior de manzana (4) o la proporción de patio de casa de 2 a 3 entre ancho y alto.
- En viviendas existentes y en caso de reforma, las obras podían actuar en edificaciones y partes de edificación no afectadas, en los siguientes términos:

1. La altura de la parte existente se podría mantener si no era inferior a la mínima de zona.
2. Las viviendas cumplirían las normas generales fijadas, con la excepción de aceptar patios de 8 m^2 y 2 m de lado mínimos, y alcobas a la italiana, en determinadas condiciones de relación de ventilación con el gabinete principal.

En las viviendas existentes se admiten la ampliación y la consolidación de partes no afectadas.

Las ordenanzas histórico-artísticas son las que acabarían convirtiéndose en el elemento regulador del procedimiento urbanístico, y ello a pesar de la voluntad manifestada en las mismas de «conseguir una ordenanza tipo realista lo más reducida posible, ya que para la aplicación simplificará la consulta y aplicación de estas normas». Se establece una zonificación por categorías de valor histórico-artístico:

1.º Ordenanza de conservación total.
2.º Ordenanza de conservación parcial.
3.º Ordenanza general de carácter.
4.º Edificación fuera de ambiente.

Dentro de esta categorización, las dos primeras corresponden a monumentos y conjuntos propiamente. La tercera es casi totalmente permisiva: prohíbe «los áticos destacados en fachada, admitiéndose su construcción retranqueada a segunda crujía», establece la cornisa de remate en los edificios y prohíbe las cubiertas en terraza cuando se vean desde el exterior, niega los huecos de fachada de proporción apaisada, y admite como materiales de fachada la piedra, caliza o granítica en mampostería o aplacada, en la totalidad o parte del edificio; el ladrillo, descubierto; y los revocos (reivindicados por su gran solera local), según tonos dominantes en la ciudad.

Con todo y los problemas apuntados, el Plan de 1943 es el único documento de

(3) Vid. Trabajos presentados a la información pública abierta para conocer las opiniones sobre los medios que deben adoptarse para conservar la riqueza artística de la ciudad. *Ayuntamiento de Toledo, 1926. págs. 33-43, declaraciones del arquitecto Antonio Palacios.*

(4) Tengamos presente que por la historia urbana propia de Toledo el desarrollo edificatorio se ha producido siempre con «patio de parcela» y nunca a partir del «patio común de manzana», como será normal en otras ciudades a partir de los ensanches del siglo XIX.

planeamiento que ha formulado propuestas concretas para el C.H. hasta la fecha actual. Tanto el Plan General de 1964 como el de 1986 eluden el problema, siendo este último el que remite a la redacción del presente Plan Especial (5).

III.1.4. Las Instrucciones de Bellas Artes

La situación de notoria ambigüedad urbanística se vio paliada con la edición en 1968 (6) de las Instrucciones de Bellas Artes, con prescripciones más claras de carácter volumétrico y estético, y que se convertirían de hecho en las Ordenanzas del Casco Histórico.

Se trata de directrices generales de aspecto exterior más que propiamente urbanísticas, ya que en muchos casos no llega a regular el procedimiento para poner en práctica las propias prescripciones (punto de aplicación de alturas de edificación, concepto de sótano...). Por otra parte, remite para su aplicación a la Comisión Provincial de Patrimonio, con un papel interpretador no siempre homogéneo.

Las Instrucciones afectan directamente a la zona definida como histórico-artística (recinto amurallado, puertas y puentes del Tajo, Circo Romano y Castillo San Servando) y en otros niveles al entorno (zona de respeto y protección del paisaje y silueta urbana), así como zonas especiales (cigarrales, acceso a Toledo desde Madrid). En estas dos últimas, el grado de intervención es heterogéneo, poniendo el énfasis en aspectos muy concretos a la vez que con altos grados de ambigüedad y discrecionalidad. Se puede mencionar como ejemplo la limitación en zonas de ordenación especial «de la altura máxima a tres plantas, incluida la baja, y en su generalidad, no exceder de dos plantas», o bien, en las zonas de respeto, la «consideración como fuera de ordenación de las edificaciones que desentonen del conjunto». Es evidente que cualquiera de las dos condiciones apuntadas puede dar lugar a elevados grados de arbitrariedad.

Pero menos aceptable si cabe es encontrar grados de indefinición altos dentro del propio Casco. No deja de sorprender la incoherencia entre la finalidad unívoca declarada por cada artículo y su conclusión difusa. Basten como ejemplo los relativos a las «Condiciones de volumen»:

a) Estas alturas autorizables, dada la diversidad de la ciudad, podrán variarse en algunos casos especiales, o por características singulares de la calle.

b) No se permitirán aumentos de volumen, con respecto a los existentes, salvo casos especiales.

La falta de definición de qué se considera caso especial o singular puede ser la razón que explique la disonancia entre el plano de orientación general de volúmenes y algunas actuaciones discordantes. Por lo demás, la normativa se limita a unas recomendaciones o exclusiones, sin ningún recurso racionalizador de tipologías, zonas de influencia o sistematización de grados de intervención. Ello se debe, en parte, a la falta de adecuación a los nuevos procedimientos y recursos para intervenir y actualizar las edificaciones, así como a la superficialidad en el control de la transformación de antiguas construcciones a nuevos usos.

Las Instrucciones contienen determinaciones en ocasiones obsoletas, otras insuficientes, y en algunos casos, ignoradas. Se limitan las actividades industriales en función del número de trabajadores y potencia instalada (3 CV), los garajes son los de carácter particular y siempre que no obliguen a modificación de huecos; las alturas máximas no superarán cinco plantas (la explícita remisión al Plan de 1943 acepta por tanto el ático retrasado)... Por contra, no se mencionan las antenas, sistemas constructivos agresivos, aparatos de instalaciones, mármoles y granitos pulimentados, etc. Con todo, se trata de la regulación urbanística que ha regido el desarrollo del C.H. en los últimos 30 años.

III.1.5. El Plan General Municipal de Ordenación Urbana (1986)

Aunque éste es el marco natural de desarrollo del presente Plan Especial, poco aporta como referente, por cuanto prorroga la vigencia de las Instrucciones de 1965 y formula una relación de contenidos genéricos que, por definición de la propia legislación aplicable, son propios de los planes de protección. En todo caso, mientras no se disponga de plan especial, se «recomienda» no efectuar derribos salvo ruinas inminentes, para posibilitar la recuperación de las casas toledanas.

III.1.6. B.I.C. y Edificios Catalogados

Este apartado recoge la intervención puntual mediante la declaración monumental, la incoación de expediente para la declaración de B.I.C. y la catalogación individual de edificios civiles.

Por tratarse de aspectos ampliamente analizados en el documento de Avance de Plan (cap. II) no volveremos a insistir sino para reiterar que la propuesta del P.E.C.H.T. reconoce la relación monumental catalogada, proponiendo algunos ajustes justificadamente.

En lo que se refiere al Catálogo Residencial elaborado por la Dirección General de Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se acepta como punto de partida para la concreción del catálogo específico del P.E.C.H.T. Como ya se apuntaba en el apartado correspondiente al estudio de las transformaciones más recientes, el mencionado Catálogo Residencial ha tenido un protagonismo corto, pero importante en los niveles de protección superior, pero en los considerados de grado menor se ha mostrado poco operativo.

III.2 Elementos estructurales para la Ordenanza de Toledo

La estructura de la Ordenanza para el Casco Histórico de Toledo se apoya en tres elementos que en gran parte han sido descritos con anterioridad.

a) Una evaluación crítica de las ordenanzas previas que han operado en el proceso de construcción y transformación del Centro y que han sido presentadas en el apartado anterior.

(5) Vid. El urbanismo del término municipal de Toledo en el siglo XX: planeamiento, gestión y análisis. *Beca de investigación 1991 del Colegio Oficial de Arquitectos Castilla-La Mancha. J. Ignacio Álvarez Ahedo, arquitecto.*

(6) Se aprobaron por el Ministerio el 5 de mayo de 1995, pero se publicaron con fecha 23 de julio de 1968 (*B.O.E.* 5-VIII-1968).

b) El estudio de la modificación urbanística del Centro Histórico que se estudia detenidamente en el Plan, y en el que se reflejan algunos invariantes de la transformación física de la ciudad que, evaluados críticamente, pueden ser incorporados en la discusión de la nueva ordenanza.

En efecto, hay un proceso de modernización de las casas que puede ser visto como un proceso positivo e irrenunciable que debe canalizarse con una correcta coherencia respecto a la ciudad existente.

Por otro lado, se destacaban algunas transformaciones negativas que la ordenanza debe negar a toda costa, para evitar que el Casco pierda elementos de su identidad histórica. Como se recordará se apreciaban unos tipos de transformación anónima muy pesados que tienden a igualar la imagen y estructura funcional de Toledo a la de cualquier otra extensión urbana de cualquier ciudad española.

c) Estudio de las variables urbanísticas toledanas, de las que se dio cuenta en los capítulos del Avance del Plan, precisamente a partir del estudio del parcelario, de las calles y, cómo no, de la edificación común a partir del análisis tipológico.

III.2.1. Trazas características de la casa patio toledana

Precisamente del estudio tipológico se deducía el claro interés por la organización en «patio» de una gran parte de las casas del centro histórico.

A partir del estudio de varias casas tradicionales toledanas se ha podido establecer unas constantes que se manifiestan como un proceso evolutivo hacia la casa patio actual. Se trata de unas pautas que no son casuales, sino que se sustentan en una determinada tipología adecuada a la trama urbana, lógicas medio ambientales, cultura tradicional, disposiciones reguladoras, razones de economía de suelo y medios, etc.

Una de las facetas que ha resultado determinante para poder establecer los mecanismos evolutivos de la casa tipo ha sido la lógica conservacionista de los muros principales (inducida en parte por las ordenanzas de etapas anteriores) y la superposición constructiva de diferentes momentos, sin variar las trazas maestras. No es hasta la segunda mitad del presente siglo en que, con las nuevas lógicas y posibilidades constructivas de unos materiales ajenos a la tradición del Casco, se ha producido mayor número de agresiones a la herencia urbana.

Parámetros resultantes de las casas patio

Se han utilizado como muestrario de análisis 21 casas patio catalogadas, de diferente tamaño, forma, proporción, altura, etc., con el objetivo de establecer los ratios característicos en los que se construía la ciudad.

Para ello, se han calculado en cada una de ellas las superficies de parcela, patio en cubierta y patio en planta baja, así como la longitud de fachada exterior, patio en planta piso y patio en planta baja. En algún caso no se ha tenido en cuenta la superficie de parcela cuya edificación no dependía para su ventilación del patio en estudio, en cuatro casos en que disponían de patios complementarios.

Los modelos utilizados presentan el siguiente abanico de tamaños de partida:

De los valores analizados se deducen una serie de ratios promedio característicos cuando se cruzan variables de superficie.

Estos valores suponen que una cuarta parte de la superficie de la planta baja se destina a patio, mientras que esta relación se reduce aproximadamente al 10% en las plantas piso. Por otra parte, la superficie de abertura del patio en cubierta es casi 1/3 de la planta baja.

Un dato importante: un 25% de los casos analizados (catalogación superior) no podrían haberse rehabilitado con las ordenanzas de higiene del P.G. 1943, al no llegar al patio mínimo, por lo que se habrían de sustituir o demoler parcialmente para ampliar el patio. Y eso que se trata de piezas relativamente grandes, con un promedio parcelario de 255 m^2 de superficie.

La existencia de estos patios supone unas edificabilidades promedio construidas por parcela y número de plantas equivalentes a:

1 planta:	0,76 m^2t/m^2s.
2 plantas:	1,66 m^2t/m^2s.
3 plantas:	2,56 m^2t/m^2s.

A partir del 4.º nivel, y de manera bastante generalizada en las casas tradicionales, el patio vuelve a ampliarse al 24% o superior, ya que tiende a dejarse libre en muchos casos una o dos caras del mismo. Por tanto, la edificabilidad máxima que cabría aceptar en casas de esta tipología de PB+3 es de 3,32 m^2t/m^2 suelo.

Por otra parte, el modelo de casa que estamos definiendo no admitiría una redistribución de edificabilidades entre plantas.

En cuanto a la longitud de fachada para la ventilación los patios aportan a los edificios una dotación de fachada interior notable. El promedio de longitud de fachada en plantas piso respecto a la exterior es de 0,77, mientras que la planta baja supera a la exterior en un ratio de 1,22. Se ha de tener en cuenta que las piezas analizadas disponen de una longitud de fachada exterior notable, en comparación con casas de menor empaque, ya que las estudiadas corresponden a casones y casas patio con el grado de catalogación más alto. La longitud de fachada exterior promedio es de 26,6 metros.

El otro parámetro configurador de la casa patio es la sección y las proporciones que guarda entre planta y altura. Para analizar los valores más adecuados conviene tener en cuenta las funciones que cumple el patio en la casa toledana. No sólo es el elemento de relación, acceso y distribución, sino que su papel primordial radica en su misión higienizadora del inmueble: es la fachada funcional de la casa para ventilación e iluminación natural, pero también cumple como climatizador ambiental en los calurosos días de verano.

Como ventilación requiere una dimensión mínima, en relación con el número de



El patio como elemento arquitectónico estructurante (1)

El patio ha representado a lo largo de sucesivas civilizaciones –desde la griega, la romana, la persa o la árabe– un denominador común asociado por la colectividad a su valor como identidad de ciertos tipos de casas.

En la ciudad griega, según R. D. Martienssen, «la casa es una unidad dentro de la estructura, pero su organización refleja al complejo más vasto que la incluye. La ciudad era la medida del espíritu griego; la casa era el testimonio palpable de las aspiraciones del individuo, de su modo de vida y de las dimensiones de su existencia física». Si bien de los testimonios literarios o arqueológicos se desprende que hasta la época helenística las casas carecieron de pretensiones, resulta difícil de aceptar que en la Grecia clásica la casa patio no hubiera surgido como expresión de cotidianidad del cuidado con que aquella sociedad trataba la obra civil.

Por contra, a partir de la época alejandrina se muestra el patio como el elemento que ordena la parcela, independientemente de su forma, regularidad o posición en la manzana. Incluso en ciertas ocasiones, el patio no está exento de cierto valor escénico en la percepción del espacio. Los valores mediterráneos del aire libre, la sombra y el frescor se interiorizan en la casa patio.

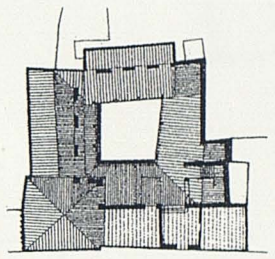
De los estudios realizados, se puede aceptar que la altura normal era de dos plantas y disponían de un solo patio, único espacio abierto del interior al que daban las habitaciones. En el caso concreto de Delos (D. S. Robertson. *Arquitectura Griega y Romana*), el hallazgo de numerosas tejas induce a pensar en cubiertas con cierta inclinación, que permitían recoger cuidadosamente el agua de lluvia que se almacenaba en cisternas abovedadas bajo el patio, eludiendo utilizar pozos insalubres ya que en la isla no estaban alimentados por verdaderas fuentes. El patio se configuraba como la zona de libre movimiento y distribución que se manifestaba desde su misma arquitectura. La casa vive hacia adentro, abierta al cielo y al sol, pero protegida del tránsito exterior. La progresiva adopción del peristilo –pocas veces completo en los cuatro lados del patio– permite expandir el espacio, incorporando a la casa, por otra parte, referentes monumentales de la vida urbana.

No obstante, no es hasta la época romana cuando el patio aparece con toda su significación. En las casas más antiguas de Pompeya ya encontramos la característica organización axial de una serie de dependencias en torno a un espacio central cubierto, que Vitrubio describe como Atrio. En el piso superior se disponían habitaciones, a veces en torno a columnatas abiertas o galerías, e iluminadas por ventanas y balcones abiertos en los muros superiores. En ocasiones, la casa incorporaba un pequeño jardín al fondo.

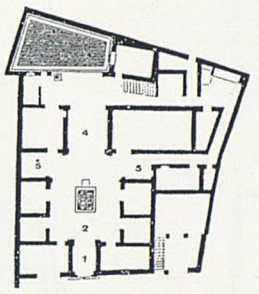
El atrio, en las casas originales, no disponía de columnas aunque debía incorporar una abertura cenital encima del estanque central. Hacia ésta se inclinaba la cubierta *impluvium* desde sus cuatro lados, con el objeto de evitar que las humedades afectasen a los muros periféricos o creasen problemas de vertidos al exterior. Esta interpretación del atrio se contrapone con otras alternativas que lo presentan como un pequeño patio que podría ser confundido con una habitación.

La casa romana presenta la ya mencionada estricta axialidad, en la que cada pieza de la planta tiene su réplica exacta confrontada, característica que no encontramos ni en los ejemplos más regulares de la casa helenística. La evolución posterior añade al atrio el peristilo, normalmente detrás y configurado como un jardín, aunque esta descripción no supone el único modelo entre los numerosos ejemplos de que disponemos.

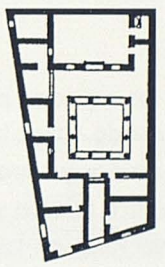
La evolución urbana de la casa romana buscaría una mayor densificación, tanto mediante el incremento de plantas que se abrían al exterior mediante ventanas y balcones, en manzanas de cierta regularidad, como la reducción de la superficie de los patios. Por su parte, las plantas bajas tendieron a perder su carácter habitacional en favor de otras actividades, con acceso directo desde el exterior.



Casa patio. Toledo. Estado actual



Casa romana. Pompeya. Siglo III a.C.



Casa griega. Delos. Siglo II a.C.

Más próximos a nosotros, los patios de las casas andaluzas recuperan ciertas características de las casas romanas, ya que tienden a ordenar su forma. El empleo de dos plantas, la inserción del patio como una dependencia, relacionado con el jardín a través del salón, la situación del zaguán respecto al patio, forman un conjunto en el que coexisten la cultura islámica y la tradición romana.

Para Gonzalo Díaz Recasens, «ver cómo la cultura mediterránea, con amplia tradición en la casa patio, hace suyas las particularidades de un lugar, asume las técnicas, los modos de vida y los significados de un medio geográfico y cultural específico, supone establecer ciertas diferencias y necesariamente incorpora, en su caracterizarse, determinadas soluciones que en una u otra dirección lo trasforman».

No se trata de la interpretación comercial que en las décadas más recientes ha ofrecido un producto que ha perdido su significado original, en favor de una forma que reproduce aquel pero que tiende a la generación de nuevos tipos.

En el caso de Toledo, el patio se nos presenta con unos caracteres inmutables que han persistido a diversas circunstancias excepcionales geográficas, históricas, sociales y artísticas. El patio es un espacio libre rodeado de un universo mineral fruto de una voluntad de procesos recurrentes en torno a una sustancia inmaterial. A diferencia del jardín, el patio nos remite a una forma, resultado del trabajo y como respuesta a numerosas situaciones e intenciones arquitectónicas que lo han enriquecido a través del tiempo, como resultado de una sucesiva experimentación.

Según Norberg Schultz, «el patio es un espacio arquitectónico que concretiza el espacio existencial del hombre». A la estructura de casas-patio en Toledo le sigue una trama urbana de estructura atomizada. El patio es sobre todo un espacio habitacional, que aporta luz y agua que da respuesta a más necesidades colectivas o individuales. Un espacio ambiguo, dentro y fuera, abierto y en ocasiones cubierto, que ofrece una respuesta positiva a los deseos de intimidad y de apropiación en el hábitat y a los deseos de urbanidad.

En definitiva podemos caracterizar el patio en tres niveles diferentes:

- Según su posicionamiento espacial: central e integrado.
- Según su distribución: vado distributivo principal.
- Según su función: espacio de habitación y/o espacio de servicio.

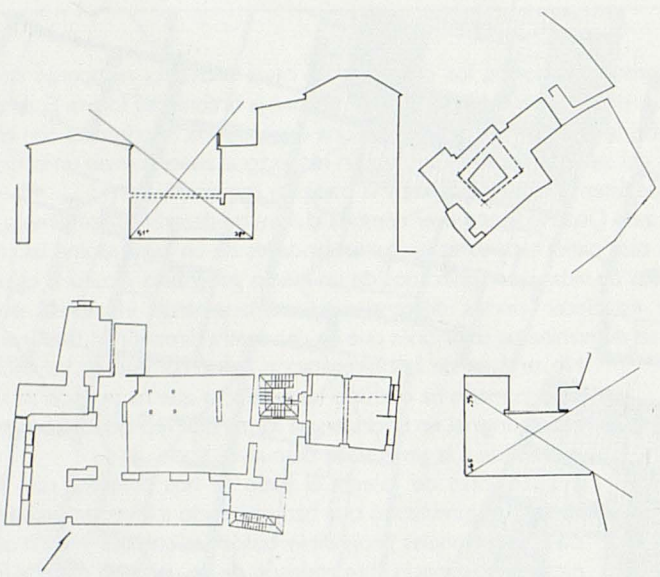
El patio da respuesta a diversas funciones o intereses que deben suscitar diferentes valoraciones arquitectónicas:

- Papel bioclimático: asegura las funciones de asoleo, iluminación y aireación, regula los efectos higrométricos exteriores así como el confort climático interno. La regulación térmica efectuada por el patio crea un microclima que garantiza una limitación de ganancias o pérdidas caloríficas según las estaciones.
- Potencialidades urbanísticas: es el elemento estructurante de un sistema individual o colectivo que admite altas densidades, espacios exteriores privados, una modulación de los ejes de circulación, de las diversas actividades. Se adapta al fuerte relieve de Toledo y a un parcelario de suelo muy irregular.
- Potencialidades arquitectónicas: su posición central y regular le independiza del contorno exterior garantizando una respuesta a la necesidad del agua. La continuidad del espacio edificado resta efectividad a la relación público-privado creando así un urbanismo substractivo (el privado produce lo público) más que aditivo (como diferenciación de lo edificado).
- Aportación cultural: la persistencia de este tipo arquitectónico a lo largo del tiempo demuestra por sí misma las cualidades que le adjudican sus usuarios, que encuentran una intimidad perfectamente equilibrada, dentro de un contexto muy complejo. Por otro lado, ha sido un elemento estructurante compatible con programas residenciales muy diversos y con resoluciones estilísticas muy diferenciadas.

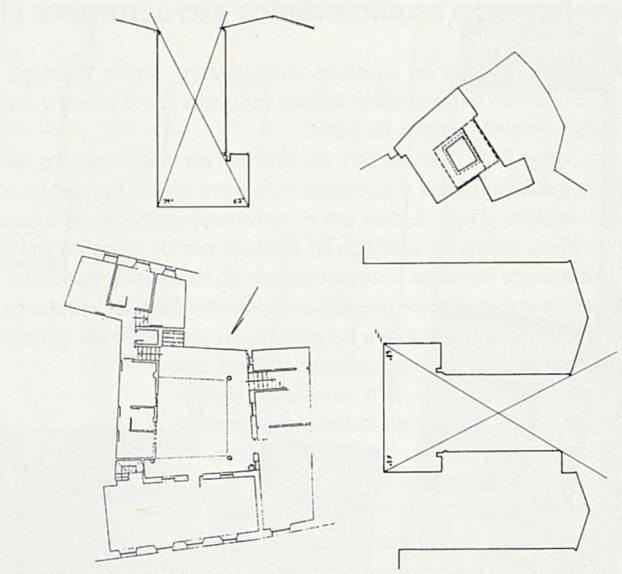
(1) Es de obligada referencia el exhaustivo estudio realizado por Jean Passini, presentado en colaboración con Jean-Pierre Molénat, en la publicación «Toledo a finales de la edad media. I. El barrio de los Canónigos». 1995 que nos muestra los levantamientos históricos de las casas junto a la Catedral organizados a partir del esquema en patio.

Las otras referencias bibliográficas pueden verse en la bibliografía general del libro.

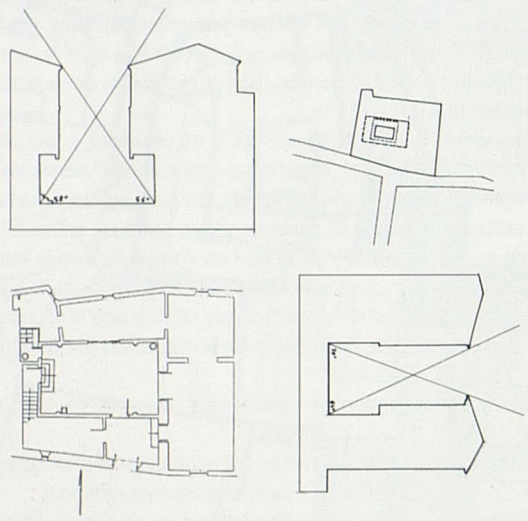
A partir del estudio de los parámetros del patio de la casa típica toledana, se han calibrado las dimensiones básicas y los elementos irrenunciables que lo configuran. Se analizan las superficies de parcela, patio en planta baja y piso, así como la longitud del desarrollo de las fachadas exterior y patio en planta baja y piso.



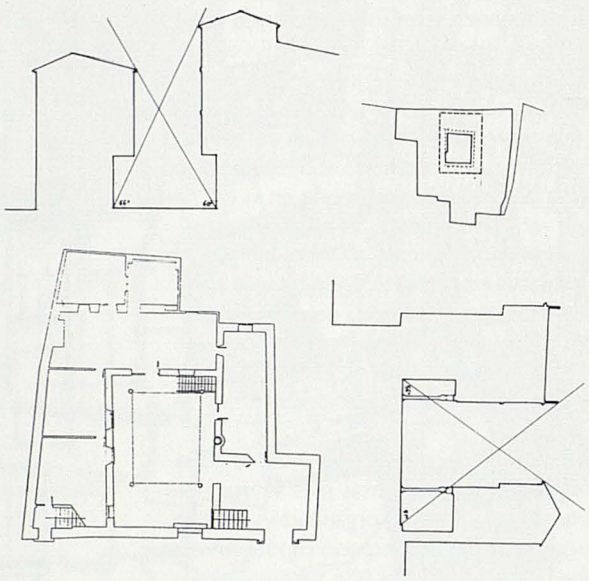
22.250/21



24.273/15



22.290/12



27.266/07

plantas. Pero dicha proporción guarda una estrecha relación con el efecto iluminación que tanto sorprende cuando se descubre y que las normas higiénicas de 1943 fijaban en un cociente mínimo de 2 a 3 entre base y altura (56,3°). Por contra, relaciones excesivamente bajas podrían comportar una pérdida importante de calidad ambiental del patio como espacio de clima confortable en verano, debido al asoleo de la parte inferior.

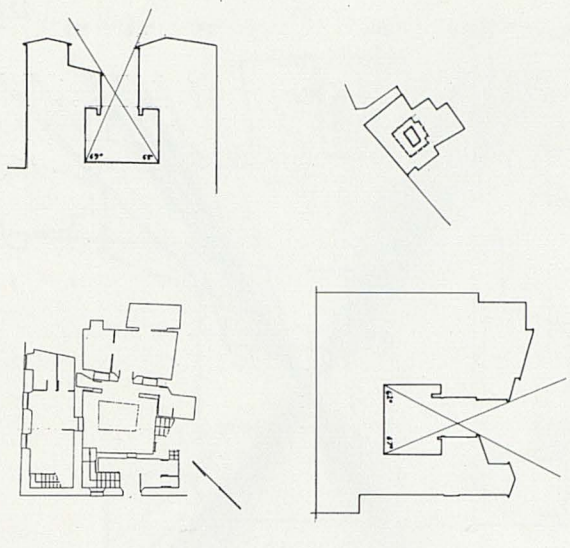
En este punto es importante señalar la función oxigenadora que realiza el zaguán en este sistema de climatización. El zaguán es el espacio que relaciona directa y geométricamente la calle con el patio, prolongando ambos y creando una transición entre los espacios público, semiprivado y privado. Hace las funciones de portería y recibidor, y supone una frontera virtual entre la calle y la casa. Como se ha observado en las casas estudiadas con mayor atención, el patio, la escalera y el zaguán son los elementos físicos de mayor carga arquitectónica y ornamental de la casa patio.

Estudiadas las secciones de los patios de las 21 casas mencionadas, las que guardan unas proporciones más agradables, y por ende constantes en su mayoría, se mueven en unas diagonales cubierta/base de 50° a 65° (se puede llegar a 65° si la otra proporción se acerca a 50°). Por debajo la relación es demasiado apaisada y por encima se tiende a convertir el patio en un pozo de luz umbroso y de difícil regeneración ambiental. También se aprecia una relación sensiblemente más vertical en la directriz sur-norte que en la este-oeste, aunque la forma parcelaria influye en ocasiones en uno u otro sentido.

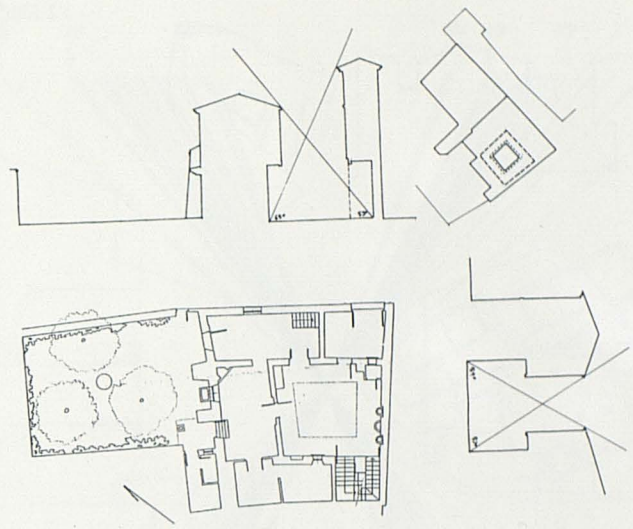
En este punto cabría matizar, no obstante, que no se trata de una regla invariable ya que existen otros condicionantes que alteran las condiciones básicas: no es lo mismo ventilar una que varias viviendas, de la misma manera que influye la regularidad –o no– de la longitud de los lados del patio, la direccionalización, la altura no simétrica en todos los frentes, etc.

Las construcciones más recientes, si bien han mantenido en muchos casos el tamaño

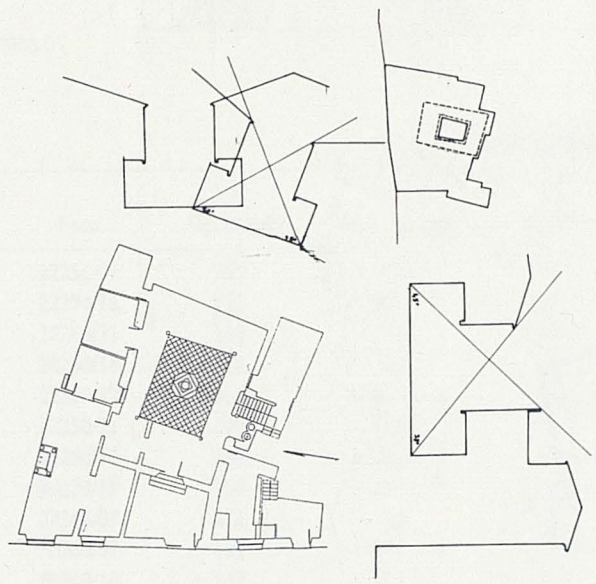
20.260/14



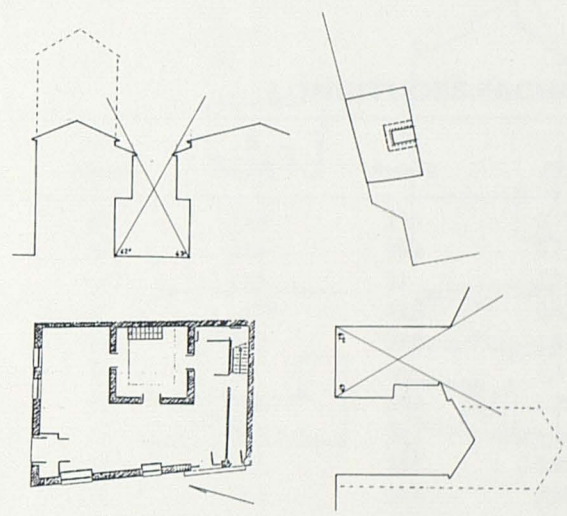
20.260/07



22.290/22



20.268/10



de los patios construidos nuevos, la eliminación de la parte cubierta en planta baja pero abierta y el incremento de plantas han reducido notablemente los ratios presentados, superándose los 70-75° como regla general. Las versiones que han tendido a ordenarse en torno a un gran patio mancomunado han perdido el interesante control climático y de relación con el espacio colectivo que ofrece la construcción tradicional.

La fórmula por la que las casas patio se mantienen en las proporciones mencionadas pasa por una correcta correlación entre la superficie de patio, el lado mínimo y la altura. Cuando ésta es

Tabla 1

	SUPERFICIES (m^2)			*FACHADAS (m)*		
	Parcela	*Patio Cub. (*)*	*Patio P.B. (*)*	*Exterior*	*Patio P.I.ª*	*Patio P.B. (*)*
Mínimo	133	6,0	25,0	12,5	8,75	19,5
Máximo	551	25,5	85,5	68,0	23,5	46,0
Promedio	255	21,3	61,7	26,6	20,5	32,6

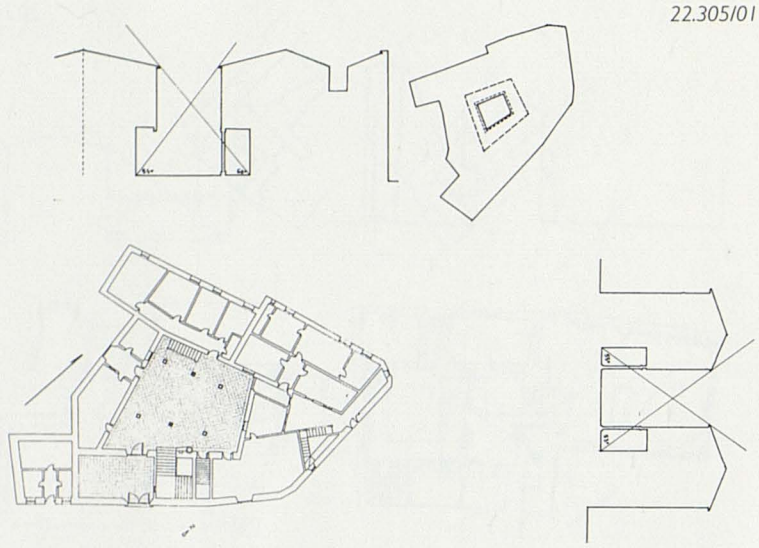
(*) Se eliminan los extremos distorsionadores.

Tabla 2

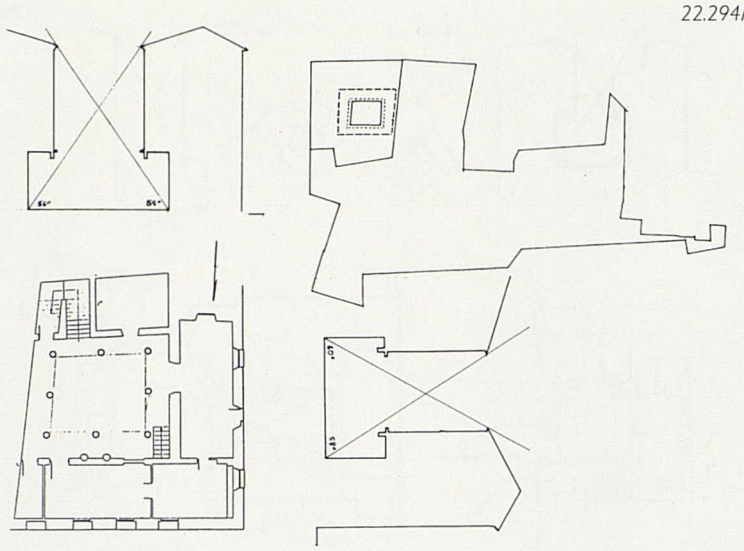
Variable	*Mínimo (*)*	*Máximo (*)*	*Promedio*
Sup. patio Cub/sup. parcela	0,03	0,11	0,08
Sup. patio P.B./sup. parcela	0,15	0,34	0,24
Sup. patio P.B./sup. patio cubierta	2,13	6,67	2,89

(*) Se han eliminado los extremos distorsionadores.

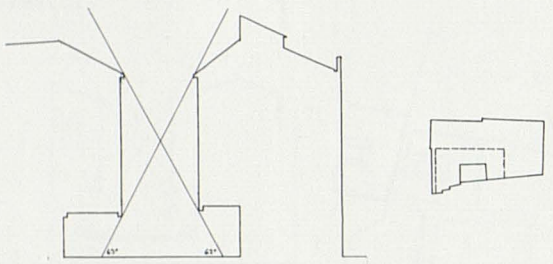
22.305/01



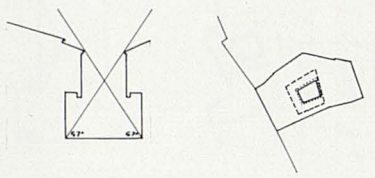
22.294/16

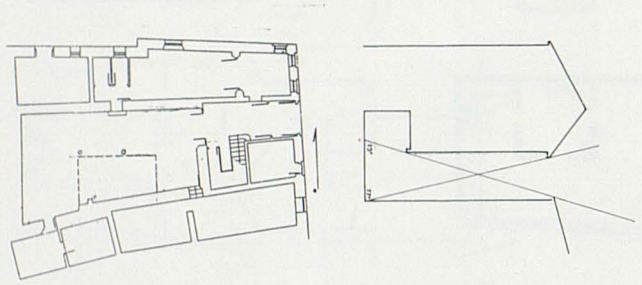


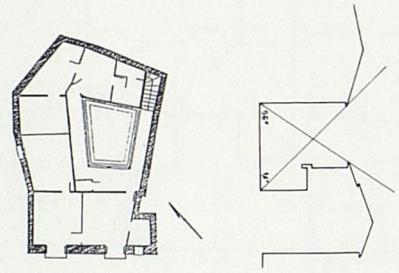
27.283/01



20.260/31







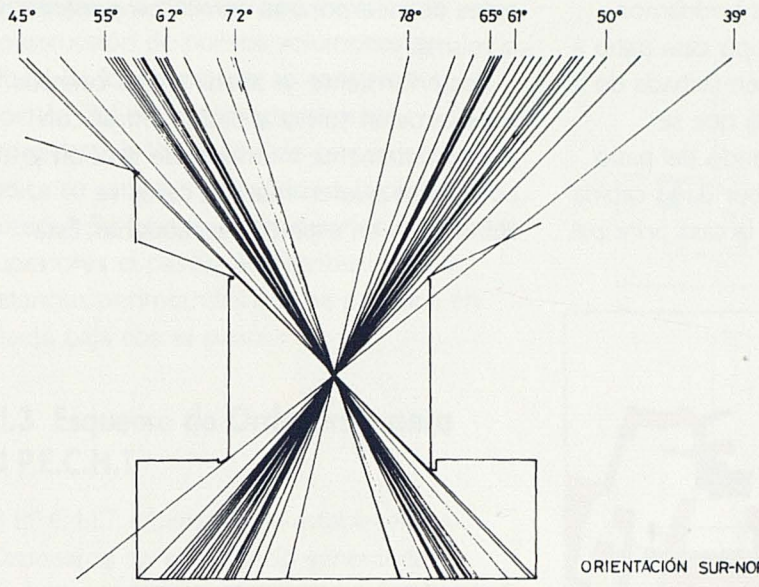
superior a dos plantas, crece el tamaño del patio, y viceversa, los patios menores corresponden a dos plantas. Cuando se han superado las tres plantas (PB+2 p) ya no crece el patio en las plantas piso –se trata probablemente de un recrecido sobre una situación anterior consolidada–. Pero las casas tienden a retrasar la nueva planta hasta la fachada maestra (retranqueo del volumen porticado), con lo que se consigue un cono invertido de luz que mantiene el grado de confort adecuado. Otro procedimiento consiste en recrecer una nueva planta en una, dos y hasta tres caras, obteniéndose un cierto efecto periscopio de captación de luz, cuando la orientación es la correcta.

III.2.2. Las fases de formación de las casas patio

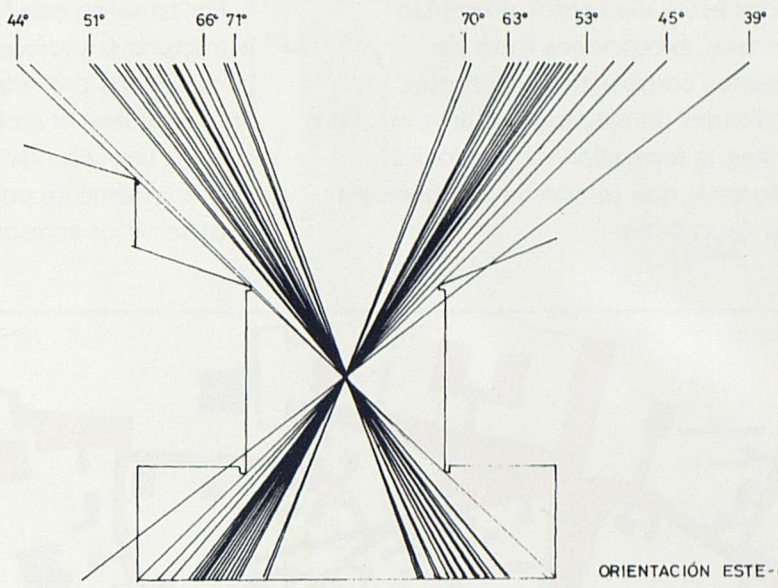
El hecho de que en muchas casas se conserven las trazas originales mediante la edificación superpuesta a anteriores cimientos o muros maestros, permite un análisis de los grandes trazos estructurales en los que descansa la casa patio que nos ha llegado en la actualidad. No en vano las ordenanzas antiguas obligaban, como ya se ha dicho anteriormente, a conservar las alineaciones anteriores mediante la reutilización de cimientos, y muestra de una tradición arraigada a finales del siglo pasado es la ordenanza de 1890, por la que se obligaba a mantener un determinado espesor de muros en las plantas piso, cuando por su buen estado se conservaran los de la planta baja.

Sin el ánimo de entrar en un análisis de un proceso histórico, se ha procedido a un reconocimiento de una serie de constantes que denotan unas fases permanentes en la evolución constructiva de la casa patio. Los indicadores principales que permiten esta hipótesis evolutiva son:

- Espesor de muros diferenciado, preferentemente más amplios en los cuerpos paralelos a las fachadas de acceso.
- Muros más delgados y localización de escalera en las bandas traveseras.
- Anteposición a las fachadas interiores del volumen porteado del patio, con autonomía estructural y en ocasiones formal.



ORIENTACIÓN SUR-NORTE



ORIENTACIÓN ESTE-OESTE

La agrupación de las diferentes inclinaciones, según las orientaciones dominantes sur-norte y este-oeste, ofrecen los abanicos característicos de pendientes máxima y mínima.

	SUPERFICIES						LONGITUDES FACHADAS					
	A	B	C				D	E	F			
Finca	*Sup. parcela*	*Patio Cubierta*	*Patio PB*	*B/A*	*C/A*	*C/B*	*Exterior*	*Patio PL. 1*	*Patio PB*	*E/D*	*F/D*	*F/E*
22256/01	351	7,5	42,5	0,02	0,12	5,67	80	15,5	25,5	0,19	0,32	1,65
22294/16	232	20	72	0,09	0,31	3,6	30	22,6	35,2	0,75	1,17	1,56
20260/31	136	7,5	29,5	0,06	0,22	3,93	8,5	14,5	22	1,71	2,59	1,52
20260/14	133	3,7	25	0,03	0,19	6,76	21	8,75	19,5	0,42	0,93	2,23
22290/22	315	13,5	82,5	0,04	0,26	6,11	21	21,2	39,8	1,01	1,9	1,88
22250/21	249	25,5	69	0,1	0,28	2,71	15	21	34	1,4	2,27	1,62
26290/12	202	6	40	0,03	0,2	6,67	15	18,8	26,8	1,25	1,79	1,43
24273/15	254	20	85,5	0,08	0,34	4,28	17	21,5	38	1,26	2,24	1,77
27266/07	322	22,5	77	0,07	0,24	3,42	39	22,5	36,5	0,58	0,94	1,62
20260/07	138	9	39,5	0,07	0,29	4,39	28	16,2	25,5	0,58	0,91	1,57
20268/10	142	7	21,2	0,05	0,15	3,03	14,5	8,6	13,6	0,59	0,94	1,58
22305/01	551	20	80	0,04	0,15	4	68	24	46	0,35	0,68	1,92
27283/01	214	13,5	72	0,06	0,34	5,33	33	17,6	37,7	0,53	1,14	2,14
26290/08	197	11,3	49,5	0,06	0,25	4,38	4	19,8	33,5	4,95	8,38	1,69
23260/05	378	152	160,8	0,4	0,43	1,06	12,5	55,1	56,1	4,41	4,49	1,02
23300/36	149	16	45,5	0,11	0,31	2,84	16	17	31	1,06	1,94	1,82
23298/05	332	17,5	64	0,05	0,19	3,66	48	22	37	0,46	0,77	1,68
25280/09	274	22,5	70	0,08	25,5	3,11	16	22,8	37,8	1,42	2,36	1,68
24292/3,4	268	22,5	48	0,08	0,18	2,13	17	24	29,5	1,41	1,74	1,23
26240/14	168	10	39	0,05	0,21	3,9	11,5	14,4	23,5	1,25	2,04	1,63
27260/02	345	20	84	0,06	0,24	4,2	33	23,5	37,5	0,71	1,14	1,6
	5.368	447,5	1.296,5	0,08	0,24	2,9	548	431,35	686	0,79	1,25	1,59

La suma de espacios públicos (calles y plazas) con los privados de los patios, conectados a través de los respectivos zaguanes, ofrece una estructura alveolar por la que respira la ciudad.

La casa patio toledana es un crisol de valores histórico patrimoniales, pero a su vez el patio es el elemento de transición entre el espacio público y las zonas privadas de la casa, a la que dota de calidades medioambientales controladas.

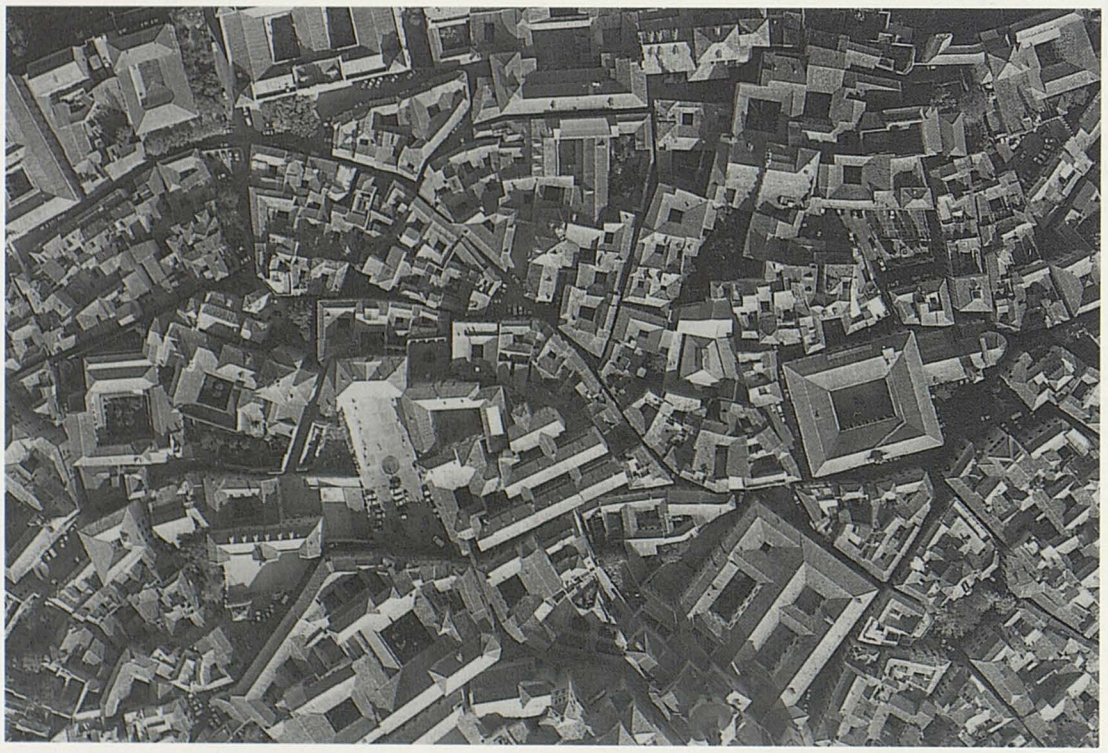
Todos estos elementos presentan numerosas excepciones fruto de momentos constructivos diferentes, posibilidades de ejecución, alturas, etc. Pero permiten la formación de una lógica constructiva que se adecua a la tipología de las casas patio.

Por tanto, en esta hipótesis podríamos estructurar la evolución del tipo casa patio a partir de una primera crujía en fachada de la finca (contiene el acceso), a la que se añadiría una segunda en el fondo del patio que originalmente podría haber dado cabida a los servicios accesorios de la casa principal, antes de incorporarse como componente de la misma.

Posteriormente se añadirían los cuerpos traveseros en torno al patio central, con muros netamente inferiores de sección y con piezas que en muchos casos se subdividían en estancias secundarias. Esta









tendencia a la densificación llevaría a la construcción de nuevos volúmenes en altura. La forma en que se construye el pórtico del patio, estructuralmente antepuesto a los muros de cerramiento indica su carácter «añadido» a la pieza anterior. Su función, reproducir en las plantas superiores el pasillo de distribución a las estancias perimetrales que se produce en planta baja con el patio.

III.3 Esquema de Ordenanza para el P.E.C.H.T.

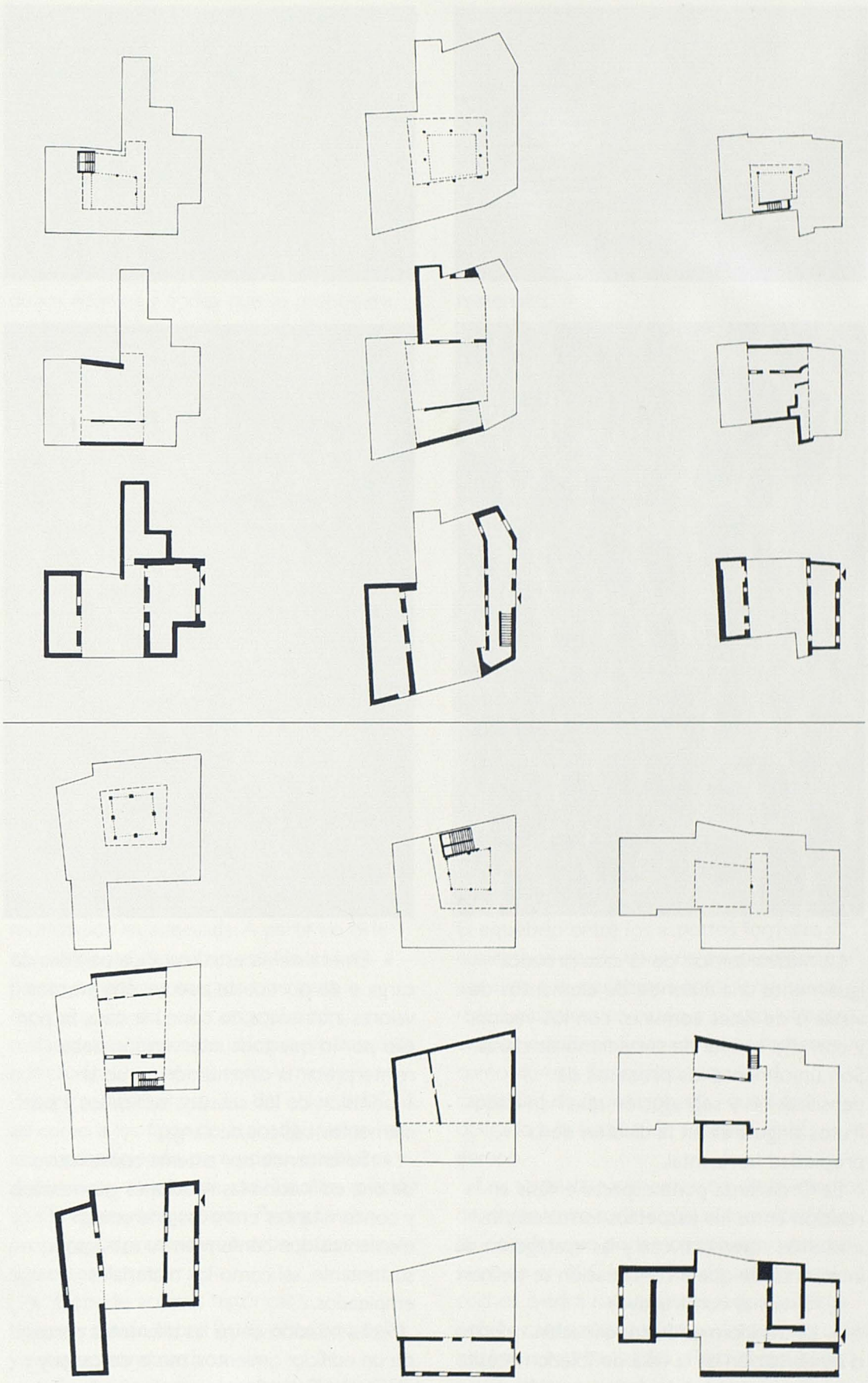
El P.E.C.H.T. entiende que establecer la Ordenanza para el caserío general de la ciudad es poner de manifiesto aquello que identifica y define a la forma de la ciudad, tanto en su imagen externa como en sus sistemas internos de funcionamiento.

Ya se ha explicado con anterioridad cómo la forma mudéjar heredada se ha mantenido hasta nuestros días gracias a la protección en los aspectos más externos y expuestos de la ciudad: alineaciones, fachadas, tratamiento de fachadas…

No obstante el sistema orgánico entre calle-zaguán-patio anteriormente explicitado por el P.E.C.H.T. necesita una atención singular, y es así como desde la Ordenanza se reivindica y establece la tipología de la casa patio como la más adecuada en un futuro urbano, en el que hay que combinar coherencia con el pasado con un uso residencial actual del Centro Histórico.

Ello no debe ser impedimento para aceptar como válidas otras tipologías que también conviven en la trama urbana de Toledo. Nos referimos a la casa vertical, la casa suburbana, los cigarrales..., todas ellas formas válidas para barrios más modernos o cuya transformación ha sido importante.

La búsqueda de la luz tiene consecuencias directas en la casa endógena, mediante la formalización del patio. Éste no se ha de entender como un elemento físico fijo, sino que es la consecución de un proceso orgánico diacrónico fruto de la ocupación escalonada de la parcela.



ESQUEMAS FORMACIONALES DE LAS CASAS PATIO.

PAVIMENTOS Y MUROS. ESTUCADOS Y REVOCOS
El color, la textura, el tono de Toledo, son la suma de la alta y característica calidad de la fábrica urbana.









La nuclearización de la casa provoca igualmente una ausencia de elementos de vistas o de luces comunes con los vecinos y con ello la falta de servidumbres claras. Son únicamente los procesos de densificación y segregación que han dado frutos singulares en la división de la propiedad horizontal.

La Ordenanza pone especial énfasis en la relación entre los «aspectos formales», los «sistemas constructivos» y las «categorías de intervención» que a continuación se definen:

a) Sistemas constructivos

• La transformación, modificación, reforma o rehabilitación de la casa de Toledo necesita reinterpretar la sucesiva incorporación de los cuerpos edificados con anterioridad.

• En el sistema estructural de paredes de carga o de pórtico se pueden entrever los valores intrínsecos de cualquier casa. Es por ello por lo que toda intervención debe reinterpretar la cimentación como la subdivisión de los cuerpos edificados y sus elementos básicos de carga.

• Se entiende por sistema constructivo de una edificación las relaciones geométricas y concomitantes entre los diferentes elementos que conforman su estructura sustentante, así como los materiales empleados.

• La relación entre las diferentes partes de un edificio: cimientos, muro de carga y cubiertas. El escalonamiento entre la piedra, ladrillo cerámico y la madera.

b) Aspectos tipológicos

• El mantenimiento del tipo constructivo es una de las premisas que la normativa del P.E.C.H.T. propone como objetivo primordial.

• De entre los tipos que se consideran propios del Centro Histórico de Toledo se citan:

– Casona o palacio.
– Casas patio.
– Casas patio entremedianera.
– Casas verticales.

• La edificación en bloque se considera una importación de tipo edificatorio que difícilmente se encaja en el C.H. de Toledo, por lo que es una tipología no adecuada y por lo tanto no aconsejable en el C.H.

• Se entienden estos tipos edificatorios no como abstracciones fijas e inmutables, sino como una dinámica orgánica de crecimiento de los primitivos edificios construidos y por tanto susceptibles de evolucionar hacia nuevas formas y propuestas.

c) Categorías de intervención

*c.*1. Mantenimiento ordinario

• Consolidación: tiene por objeto la estabilidad y estanqueidad (exterior e interior) así como la mejora de la instalación y confort del edificio.

• Conservación: su finalidad es impedir la degradación y prolongar la vida del edificio.

• Restauración: preservación arquitectónica y arqueológica.

*c.*2. Mantenimiento Extraordinario: rehabilitación

• Reutilización: nueva puesta en funcionamiento.

• Cambio de distribución.

Acciones sobre la composición, forma, textura, color. Mejoras de las condiciones de higiene y confort.

• Ampliación: de superficie o volumen dentro del contenedor.

*c.*3. Restructuración edificatoria

• Adición: de superficie o volumen con superposición de plantas.

• Sustitución: reemplazar el edificio existente.

• Demolición: derribo de edificio ruinoso.

• Nueva planta: construcción de nueva edificación.

c.4. Reestructuración urbanística

• Nueva hipótesis de espacio urbano.

• Remodelación de la estructura edificatoria y urbana.

Esta estructura de regulación básica, diseñada en el presente apartado a partir del estudio de la evolución de los sistemas ordenancísticos de Toledo y de los rasgos más característicos de las construcciones de la ciudad, permite la concreción de una normativa que busca preservar los valores de la misma y recuperar como válidos los sistemas de formación tradicionales en el conjunto que actualmente tanto admiramos.

III.4 Elementos de paisaje urbano

Cuando recorremos Toledo por sus calles y plazas, no nos llega la diversificación tipológica de sus edificios residenciales, la distribución interior o su densidad habitacional o incluso sus usos, sino que nos ofrece el lenguaje que, en relación con los elementos de acabado del espacio urbano, conforman los planos a través de los cuales percibimos la ciudad.

Ahí se suma el estilo que se reconoce como toledano, que es más que un acabado constructivo y que en un análisis más detallado podemos diversificar en varios modelos asociados a diferentes épocas de creación de la ciudad; los pavimentos de calles y plazas, con acabados y materiales diversos; la vegetación, escasa en el interior y en ocasiones residual, pero con ejemplos de notable calidad ambiental; los elementos independientes en su formalización (portalones, tribunas, aleros); el mobiliario urbano tradicional y reciente; todos ellos, elementos que agregadamente configuran el espectro cromático, estilístico, característico en resumidas cuentas de la personalidad del Casco Histórico.

La voluntad del P.E.C.H.T. es ofrecer unas pautas de apreciación para estos valores, dando unos criterios para encuadrar las diversas actuaciones en materia de paisaje urbano que iniciativas más específicas deberán desarrollar. Hay diversos trabajos de estudio del espacio urbano de Toledo que conviene recuperar como punto de partida, aunque el tratamiento posterior obligará a una diversificación atendiendo a la materia objeto de la actuación. En este sentido cabe señalar como ejemplo paradigmático el análisis de la paleta de colores y tipos de acabados, atendiendo a los períodos estilísticos a que estuviere referido cada uno de los edificios y época que se propusiera valorar en cada caso. A continuación se establece una sectorialización de los diferentes campos de actuación ambiental en el espacio urbano del Casco Histórico.

Paramentos

En este caso conviene distinguir entre elementos y acabados. Se consideran elementos las aberturas y los recursos formales y funcionales de composición: ventanas, antepechos, balcones y miradores, las cornisas y aleros, los portalones y los zócalos. Como acabados encontramos fábrica de ladrillo, fábrica mixta, mampostería, estucados y revocos.

Para una clarificación estilística, conviene un estudio sistemático de todos estos elementos en relación a los modelos arquitectónicos en que se encuadran, si son originales, reformados o trasmutados de edificios anteriores, si son disonantes o su reutilización es adecuada. A partir de este conocimiento se podrán establecer las pautas específicas en cada caso para la recuperación del valor original o su restauración, dentro de la lógica de la propia edificación. De manera complementaria, se deberá realizar un estudio del color del C.H., así como a los tipos de acabado que se han ido superponiendo, para poder establecer y documentar el valor de cada uno en relación con la época de ejecución. Para ello se propone un proceso que deberá tener los siguientes estratos:

• Consideraciones históricas y documentación sobre las diversas tipologías y sistemas constructivos.

• Evolución de las técnicas de acabado de paramentos.

• Estudio de las fachadas de todos y cada uno de los edificios que conforman el Casco, sistematizando sus épocas de construcción.

• Obtención de muestras que permitan establecer los colores originales, así como las de capas sucesivas.

• Establecimiento de los colores asociados a cada período.

• Sistematización de los tipos de acabados (aparejos, estucos, texturas) y materiales.

• Codificación de los colores y combinaciones cromáticas.

• Establecimiento de los criterios de intervención.

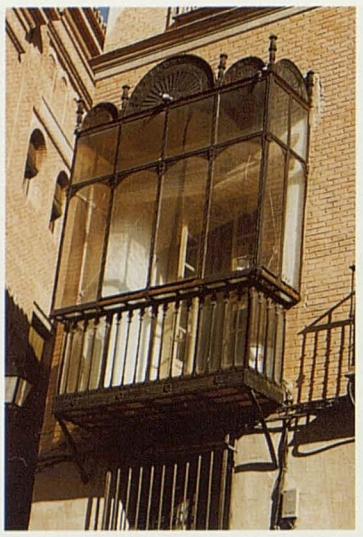
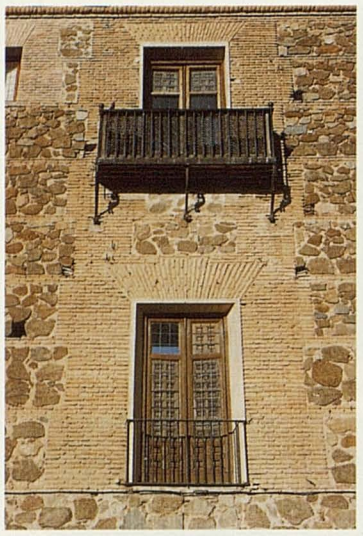
Con toda esta información, que para una parte considerable de la ciudad supondrá una clasificación exhaustiva y una arealización determinada por tendencias y técnicas, se podrá proceder a establecer los patrones de actuación más adecuados, atendiendo de manera integradora al equilibrio entre acabados, elementos, colores, tipologías, etc. No obstante, dada la superposición previsible de técnicas en el tiempo, estado de conservación más o menos aceptable u otras variables que puedan sobrevenir, la propuesta de actuación debería fijar para cada caso la época histórica que se busca restituir adecuadamente.

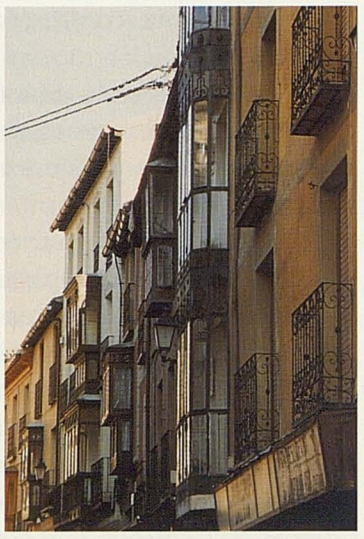
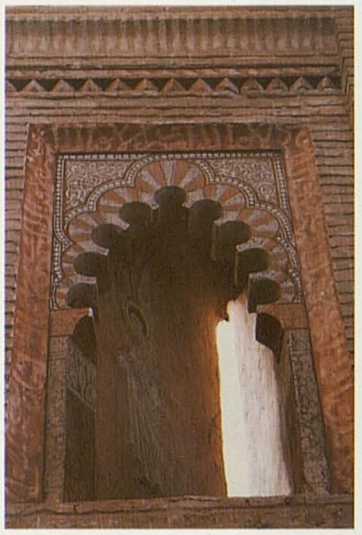
Pavimentos

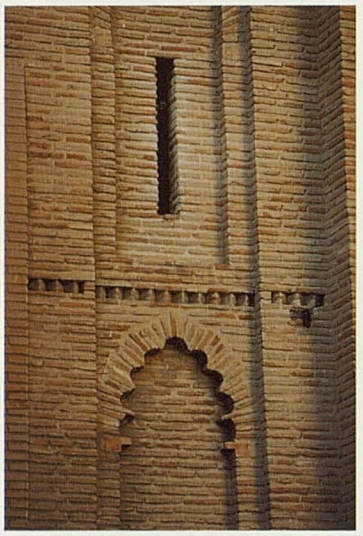
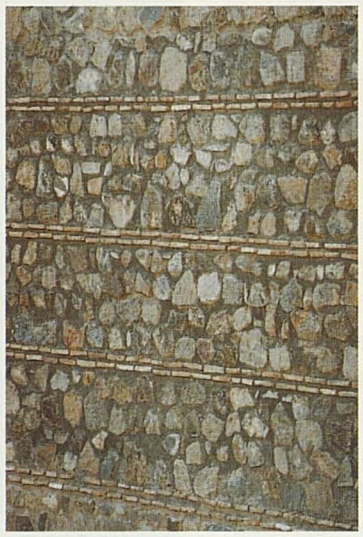
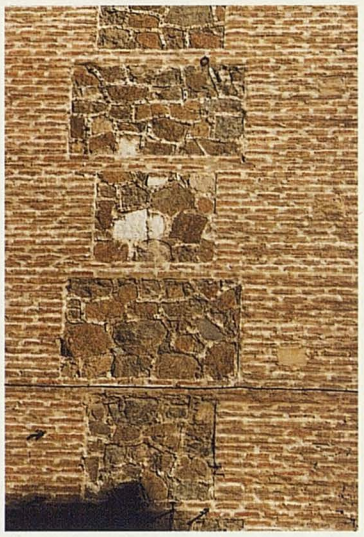
El equilibrio entre los aspectos formales y cualitativos de los tipos de pavimentación y aquellos que podríamos considerar como más funcionales en razón a su uso, ofrecen una variedad condicionada por cuestiones como dureza, flexibilidad, rugosidad, capacidad de reposición, etc., que han obligado a la sustitución sucesiva en el tiempo.

Los tipos de pavimentos no están exentos de cierto culto a determinadas asociaciones funcionales que podemos ver reproducidas también en el C.H. de Toledo: asfalto para coches, piedra natural en espacios públicos nobles, canto rodado (empedrados) en calles históricas reurbanizadas... Pero el resultado en muchas ocasiones pasa a ser contradictorio con los usos posteriores más

PARAMENTOS DE FÁBRICA MIXTA Y DE LADRILLO. ELEMENTOS ANTEPUESTOS: ABERTURAS ANTEPECHADAS, BALCONES Y MIRADORES

recientes, en las que la incomodidad de los empedrados para el peatón es manifiesta, el pavimento de tipo continuo es asimilado por los vehículos como propio en su totalidad y el asfalto se torna insufrible para los peatones en la canícula estival.

Por todo ello se propone, sin abandonar las tipologías de pavimento asimiladas como propias por la ciudad, adaptar sus características a los usos previstos principales, buscando una cierta identificación entre tipo de pavimento, usuario y emplazamiento principales.

Como ejemplo, se sugiere en las calles de circulación rodada permitida de manera compartida con el peatón, la creación de sendas franjas de textura suave al lado de las fachadas, sin romper la continuidad del plano del pavimento, pero que identificarían el uso peatonal con las zonas de pavimento no susceptibles de invasión por los vehículos, cuando ello sea posible.

En otros casos, el pavimento despiezado o continuo puede ser adecuado a usos peatonales preferentes y lugares emblemáticos (paseos, plazas), utilizando procedimientos de color de material para señalar las zonas restringidas al uso rodado.

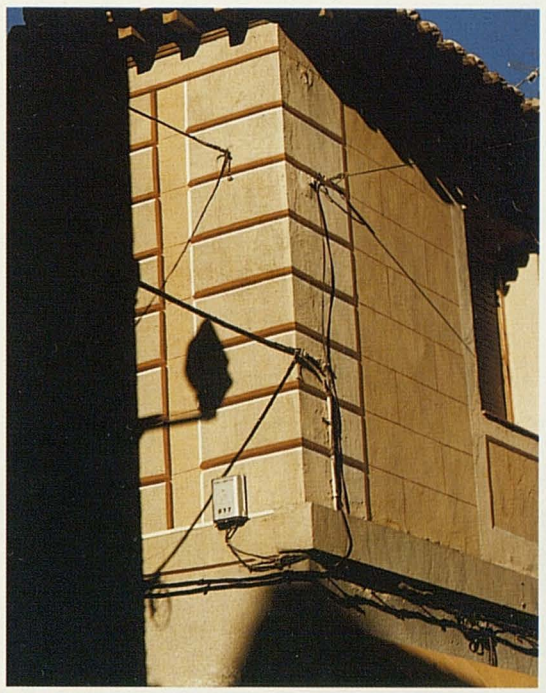
Complementariamente, elementos de balización, rugosidades especiales de atención al conductor o procedimientos similares pueden contribuir a mejorar el confort del paseo por la ciudad. En cualquier caso, y como regla general, las nuevas urbanizaciones de calles y reposiciones puntuales deberán acompañarse de la debida previsión de canalizaciones para el enterramiento de tendidos aéreos que tanta presencia impertinente mantienen en la ciudad, pudiendo utilizar para su nueva implantación la adaptación de determinadas reurbanizaciones peatonales.

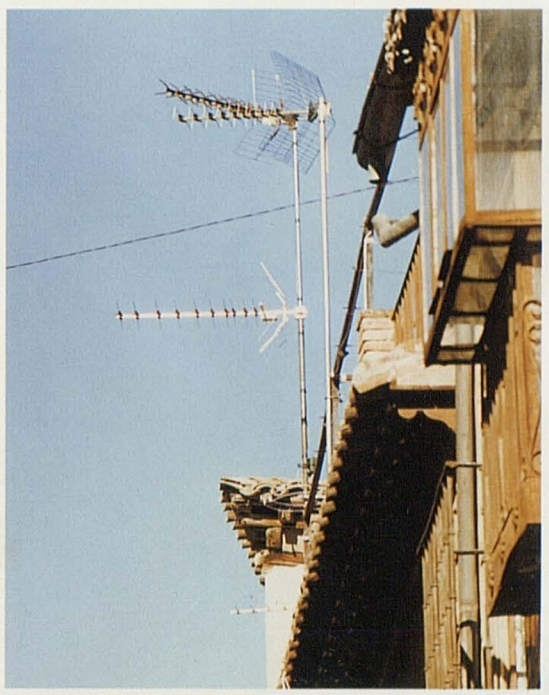
Vegetación

El cuadro urbano de la colina toledana se ve constantemente salpicado de «manchas verdes» que introducen un tono discordante en el fondo pardo rojizo general del Casco.

El origen de estos generalmente pequeños oasis urbanos puede ser público o privado, pero los resultados ambientales no difieren sustancialmente. Es muy característico en el

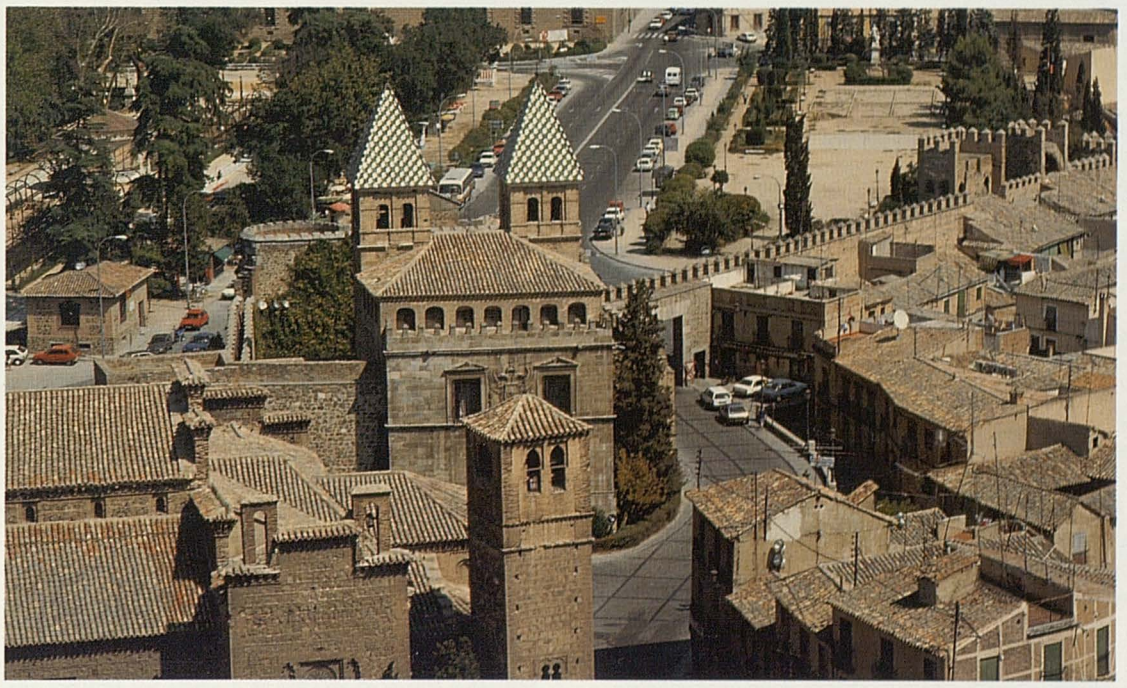






ELEMENTOS DISONANTES: ANTENAS, CABLES, COCHES...





EL VALOR DE LAS CUBIERTAS DEMANDA UN TRATAMIENTO ESPECÍFICO DE LOS ELEMENTOS AÑADIDOS.

laberinto de calles toledano encontrar de pronto una pequeña masa vegetal que emerge de una valla o un pequeño rincón arbolado que ponen un contrapunto de frescura en medio de las construcciones. No se contabilizan grandes ni numerosos jardines urbanos, públicos o privados, pero en cambio sí que se utiliza constantemente el árbol como elemento de cualificación ambiental de un espacio.

No obstante, el estudio de documentos de hace un siglo nos permite comprobar que en esta centuria se han perdido diversos lugares que disponían de arboledas de variada entidad, sin que la explicación se ofrezca nítidamente.

Por ello, el P.E.C.H.T. propone la recuperación de los mismos, en la medida de lo posible, y en otros casos añadiendo nuevos espacios a los ya existentes. Se trata generalmente de complementar los motivos principales de cada plaza, paseo o calle que son susceptibles de remodelación, buscando en cada caso el tipo de árbol más adecuado: estacional o perenne, de alineación o paisajístico, geométrico o irregular, y de acuerdo con las especies más adecuadas por el clima, emplazamiento, adaptación o tradición en la ciudad.

TRATAMIENTO DE FACHADAS Y COMPOSICIÓN.



Mobiliario

Entendiendo como tal el conjunto de elementos que se disponen para la mejor utilización del espacio público, la dicotomía entre tradición y modernidad cobra en este caso un valor que muestra contradicciones radicales en la ciudad.

No obstante, conviene reconducir el conflicto de una forma abierta hacia el objetivo de evitar estridencias discordantes y lesivas para el aspecto general y eludir cuestiones de matiz de trascendencia más que dudosa para la historia y valor patrimonial de la ciudad. Resulta estéril la discusión sobre los elementos de mobiliario de diseño más adecuados cuando delante de los mismos puede permanecer correctamente aparcada todo el día una furgoneta de «color verde fosforescente», por lo que se ha de buscar la mejor respuesta a los requerimientos en cada caso.

NOTA. La redacción propiamente de la Ordenanza figura en un texto propio y se compone de 93 artículos en 8 títulos, y es objeto de publicación específica.



Por ello, se sugiere un estudio de los elementos tradicionales cuando los hubiere (bancos, farolas, señalización, papeleras...) para estudiar su actualización más adecuada o generar los nuevos en el mismo respeto (cabinas telefónicas, balizas, buzones, quioscos...).

Otra cuestión fundamental es su localización en el espacio público, ya que debería obedecer a la lógica del lugar evitando en algunos casos emplazamientos prominentes, o viceversa, para enfatizar ciertas perspectivas.

Un buen ejemplo en este sentido es cómo la iluminación puede contribuir a un correcto servicio a la imagen urbana. El tratamiento de la luz de manera indirecta, dirigida contra las fachadas, de forma que la ciudad se ofrezca hacia la periferia a base de planos de luz recortados y escalonados, sin que las luminarias se distingan como puntos de luz, contribuye en conjunto al realce del teatro urbano del Toledo nocturno.

En la misma línea de explotar la capacidad escenográfica del Casco, se plantea la introducción de un proyecto de luz con ciclos, en el que los monumentos más relevantes en la iconografia de la ciudad se someterían a cambios periódicos de tonalidades cromáticas, ofreciendo una imagen cambiante en el paisaje nocturno.

Elementos disonantes

Cabría precisar que esta consideración resulta en ocasiones relativa al lugar, la manera de emplazar el elemento o, aceptada la necesidad, su optimización de uso de manera que se eviten duplicidades innecesarias. Muchos de ellos tienen que ver con las modernas tecnologías electrónicas (antenas de televisión y radio, parabólicas) o constructivas (nuevos materiales, piedras aplacadas y pulimentadas, incorrecta utilización de los tradicionales, claraboyas, tragaluces...), pero en ocasiones se trata del propio uso de la ciudad.

Individualmente, el coche (aparcado o en circulación) supone un constante obstáculo para el uso de la ciudad, aun en los casos en los que su aparición sea circulatoriamente correcta, pero éste es un objetivo que el Plan ya trata específicamente.
Probablemente los tendidos eléctricos y telefónicos sean los elementos más discordantes con la ciudad, dada su generosidad y permanencia. La instalación aleatoria de los tendidos, los cables de soporte, las cajas de registro, nodos de conexión, algunas estaciones transformadoras, confieren en conjunto un panorama de difícil asimilación a una ciudad que busca mejorar su imagen día a día.



Invariantes morfológicas y características funcionales del Casco

Capítulo IV

IV.1 Características urbanas del Casco Histórico

El Casco Histórico de Toledo dispone de numerosos y valiosos estudios sobre su implantación y evolución histórico-poblacional. No obstante, la dinámica de la misma y los continuos cambios que se producen demandan actualizar constantemente los datos para poder proceder a intervenir en los aspectos que se puedan considerar negativos.

Uno de éstos más característicos del C.H. es la interacción entre diferentes variables dentro de su territorio, lo que obliga, para que los diagnósticos que se puedan desarrollar sean fiables, a una aproximación detallada más próxima que la meramente estadística o la que pueda ofrecer el censo, pasando de la manzana al edificio, y si es posible a cada puerta. Para ello se ha recurrido en cada momento a la elaboración de encuestas para delimitar las razones de los comportamientos agregados. En el apartado destinado a la presentación y estudio de la Encuesta Residencial se ofrece un detallado diagnóstico sobre la situación actual de ésta y otros aspectos socioeconómicos del casco. En el presente se analizan, a partir de diversas fuentes (1), las características fisonómicas y de actividad de manera agregada, por lo que los datos tienen un campo más global y, por tanto, menos preciso en cuanto a localización.

Se ha de recordar que, a diferencia de otros cascos históricos cuyo recinto amurallado fue rebasado por operaciones de ensanche en el siglo XIX o a principios del XX, en el caso de Toledo la extensión urbana coincidía a mediados del presente siglo con la heredada históricamente, con la excepción de Antequeruela y algunos asentamientos dispersos y en ocasiones marginales, ocupados por población que no había podido radicarse en su interior. De esta manera, en 1940 buena parte de los 34.592 habitantes de Toledo residía intramuros, por lo que en la década siguiente se inicia un proceso de expansión hacia el nordeste que facilita que en 1950 más de una cuarta parte de la población residiera ya fuera del Casco Histórico. Este decrecimiento del peso específico poblacional del centro respecto a la ciudad es una tendencia que se mantiene actualmente.

En este sentido, la política urbanística de la década 1950-60, en la que la población de la ciudad se mantiene estable, induce a una continua desdensificación del centro a partir de:

- Un esponjamiento progresivo del casco histórico, con creación de espacios libres por demolición de espacios construidos.
- Oferta planificada de residencia alternativa, en mejores condiciones que la del C.H.
- Impulso a la localización de actividades administrativas en edificios monumentales o de nueva creación, como en el caso de la reconstrucción de la plaza de Zocodover.

Estas tendencias serían reafirmadas por actuaciones posteriores, de las que es un claro exponente desarrollista el Plan General de 1964, aumentando considerablemente la extensión del casco urbano de la ciudad, sin que ello respondiera a un incremento poblacional paralelo. En la última década, se ha continuado el emplazamiento de Instituciones administrativas dentro del C.H., mientras que la despoblación y desocupación de viviendas han continuado incrementándose.

No obstante, en el Casco Histórico de Toledo concurren una serie de circunstancias que confieren al mismo una cierta especificidad que conviene mantener como referencia permanente. Con una delimitación invariable por el este, sur y oeste debido al meandro formado por el Tajo, la expansión natural hacia el norte queda así mismo congelada por las murallas medievales. Esta delimitación de potente percepción encierra un casco relativamente grande (una quinta parte del continuo urbano) en forma ovoidal con un eje este-oeste de unos 1.400 m y uno norte-sur de unos 1.100 m, lo que en conjunto supone una superficie de unas 120 Ha.

Por otra parte mantiene un dinamismo de alta centralidad y elevada interrelación

(1) Fuentes informativas:

Nomenclator 91
Estudio (INE) de reordenación viaria y del transporte en el C.H. Toledo *ETT. Por encargo del M.O.P.T.M.A..*

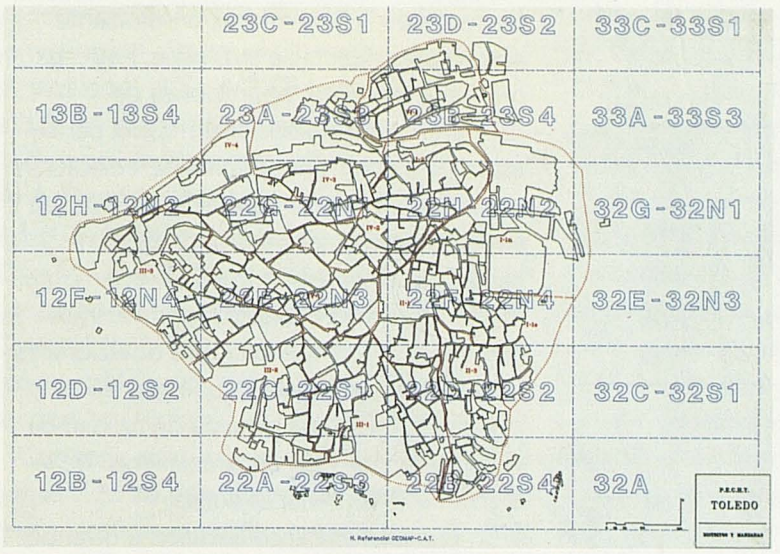
Análisis geográfico del Casco Histórico de Toledo *de M. A. Zárate M. y A. Vázquez G.*

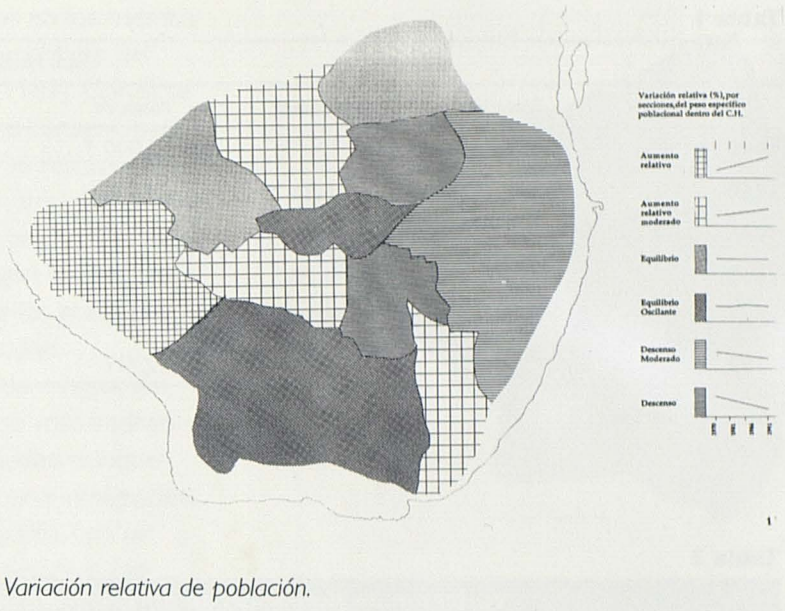
Toledo: estudio geográfico-urbanístico del Casco Histórico *de M. L. Campos R., J. L. Díaz M., D. García F., J. J. Martín M. y A. Sánchez-Horneros G.*

Toledo: evaluation of demographic Trends and The Casco's Residential Problem *de J. M. de Sa (Harvard University).*

BANCO DE DATOS

DESCRIPCIÓN CAMPO	*DATO*	*PROCEDENCIA*
IDENTIFICACIÓN PARCELA		
MS LINK Parcela Catastral número	N.º (&)	CU2
Calle, plaza o pasaje donde se sitúa la parcela	Caracteres	CU2
Número de campo 2	N.º	CU2
Nombre del propietario	Caracteres	CU3
Domicilio del propietario, calle plaza o pasaje	Caracteres	CU3
Número del campo 5	N.º	CU3
Ciudad (distrito postal) del campo 5	N.º	CU3
Formas de tenencia de la propiedad	P.A.O.	
DATOS FÍSICOS PARCELA		
Superficie de la parcela	N.º	CU2 (DFV)
Superficie construida	N.º	CU2 (DFV)
Superficie patio	N.º	CU2
Superficie ocupada (tanto por uno)	N.º	CAT
Superficie sobre rasante	N.º	(CU2) DFV
Superficie bajo rasante	N.º	(CU2) DFV
Dimensiones de fachada	N.º	CU2
Dimensiones derecha	N.º	CU2
Dimensiones izquierda	N.º	CU2
Dimensiones fondo	N.º	CU2
Número de plantas	N.º	CU2
Superficie planta 0	N.º	CU2
Superficie planta 1	N.º	CU2
Superficie planta 2	N.º	CU2
Superficie planta 3	N.º	CU2
Superficie planta 4	N.º	CU2
Superficie planta 5 (no se contemplan otras plantas)	N.º	CU2
USOS PARCELA		
Usos planta 0	*	DFV
Usos planta 1	*	DFV
Usos planta 2	*	DFV
Usos planta 3	*	DFV
Usos planta 4	*	DFV
Usos planta 5 (no se contemplan otras plantas)	*	DFV
Superficie uso residencial R (m2)	N.º	CU2
Superficie uso comercial	N.º	CU2
Superficie uso oficinas	N.º	CU2
Superficie uso servicios	N.º	CU2
Superficie uso dotacional (Instit. religioso y/o...)	N.º	PV
Número de viviendas en la parcela	N.º	PV
Número de locales	N.º	PV
Número de oficinas	N.º	PV
Otros	N.º	PV
Función dominante (x)	C, R. I, RT, RG	CAT
POBLACIÓN		
Edad de la población 0-5 años (número personas)	N.º	PH
Edad de la población 5-10 años (número personas)	N.º	PH
Edad de la población 10-15 años (número personas)	N.º	PH
Edad de la población 15-20 años (número personas)	N.º	PH
Edad de la población 20-25 años (número personas)	N.º	PH
Edad de la población 25-30 años (número personas)	N.º	PH
Edad de la población 30-35 años (número personas)	N.º	PH
Edad de la población 35-40 años (número personas)	N.º	PH
Edad de la población 40-45 años (número personas)	N.º	PH
Edad de la población 45-50 años (número personas)	N.º	PH
Edad de la población 50-55 años (número personas)	N.º	PH
Edad de la población 55-60 años (número personas)	N.º	PH
Edad de la población 60-65 años (número personas)	N.º	PH
Edad de la población 65-70 años (número personas)	N.º	PH
Edad de la población 70-75 años (número personas)	N.º	PH
Edad de la población 75-80 años (número personas)	N.º	PH
Edad de la población >80	N.º	PH
SERVICIOS A LA VIVIENDA		
Servicios propios garaje (n.º plazas)	N.º	PV
Servicios propios ascensor	SI-NO	PV
Servicios calefacción	SI-NO	PV
Servicios aire acondicionado	SI-NO	PV
n.º de dormitorios	N.º	PV (CU2)
n.º de baños	N.º	PV (CU2)
n.º de aseos	N.º	PV (CU2)
Altura entre plantas	N.º	PV
SERVICIOS URBANOS		
Servicios urbanos, explanación ( )	*	?
Servicios agua ( )	Caracteres	CU2
Servicios alumbrado ( )	Caracteres	CU2
Servicios alcantarillado ( )	Caracteres	CU2
Servicios calzada ( )	Caracteres	CU2
Servicios acera ( )	Caracteres	CU2
Servicios teléfono ( )	Caracteres	CU2
Servicios gas ( )	Caracteres	CU2
Servicios electricidad ( )	Caracteres	CU2
DATOS FISCALES		
n.º empleados en oficinas o comercio	N.º	Ayuntamiento
Licencias fiscales	N.º	Ayuntamiento
Vados (sí o no)	SI-NO	Ayuntamiento
Publicidad (sí o no)	SI-NO	Ayuntamiento
n.º de vehículos coches	N	ICU
n.º de vehículos motos	N.º	ICU
n.º de vehículos furgonetas	N.º	ICU
n.º de vehículos camiones	N.º	ICU
SISTEMAS COMPOSITIVOS		
Fachadas: homogeneidad respecto manzana	Alta, Media, Baja	EU (2)
Fachadas: homogeneidad respecto tipología	Alta, Media, Baja	EU (2)
Fachadas: homogeneidad respecto textura	Alta, Media, Baja	EU (2)
Fachadas: homogeneidad respecto color	p,o,n	CAT
Fachadas composición: carpinterías	p,o,n	CAT
Fachadas composición: Portadas	p,o,n	CAT
ESTADO DE CONSERVACIÓN		
Estado de la construcción (ruina, actual o mejorada)	R,A,o M	CU2
Año de la construcción	Fecha	CU2
Año de reformas	Fecha	CU2
% de reformas	N.º	?
Agresiones: ruina	SI-NO	EU (M)
Agresiones medianería	SI-NO	EU (M)
Agresiones persianas toldos	SI-NO	EU (M)
Agresiones tendereros	SI-NO	EU (M)
Agresiones aparatos-antenas	SI-NO	EU (M)
Agresiones suciedad-grafitis	SI-NO	EU (M)
Agresiones aparcamientos	SI-NO	EU (M)
Agresiones rótulos comerciales	SI-NO	EU (M)
Agresiones escaparates agresivos	SI-NO	EU (M)
Agresiones cableado	SI-NO	EU (M)
Carácter arquitectónico (xx)	C, U, R, CA, RU, A, CO, I	EU (2)
Tipología edificatoria (xxx)	U, C, CP, CM	CAT
CALIFICACIÓN PATRIMONIAL		
Catalogación (xxxx)	M, J, C, XZ	LCP (CU2)
Vecindad	LCP (CU2)	
Conjunto histórico		
CÓDIGO PROCEDENCIA		
DFV Datos Fiscales y Valoración		
CU Catastro Urbana (CU2, CU3)		
EU Escena Urbana [EU (M) - memoria, EU (2) = fichas]		
CAT Catastral		
PV Padrón Viviendas		
PH Padrón Habitantes		
RV Registro Varios		
RP Registro Publicidad		
ICU Impuesto Circulación Urbana		
LCP Lista Calificación Patrimonial		
CÓDIGO DATO		
(x) Comercial, residencial, institucional, recreativo-turístico, religioso		
(xx) Civil, urbana, restaurada, casón, rural, arrabal, convento, iglesia		
(xxx) Unifamiliar, colectiva, casa-patio, compacta		
(xxxx) Monumentos, jardines, conjuntos, sitios históricos, zonas arqueológicas		





Variación relativa de población.

funcional. La rapidez con que evolucionan las transformaciones denota una alta vitalidad, lejos del modelo de Centro Histórico anquilosado y en degradación paulatina y generalizada. La pérdida constante de población no ha de enmascarar la metamorfosis que determinadas zonas están sufriendo, tanto en regeneración edificatoria, como funcional e incluso poblacional.

Por último, aunque probablemente no por ello deje de estar en el origen de las características anteriormente enunciadas, es el grado de identificación con la memoria histórica de los toledanos. Ello hace que este Casco sea actualmente una ciudad dentro de otra ciudad, con unos elementos claramente diferenciados que denuncian cuando se transgrede su delimitación. La importante presión administrativa, comercial y turística sobre un substrato poblacional muy arraigado crea unos desequilibrios que a continuación conviene evaluar.

IV.1.1. Dinámica poblacional y dinámica de crecimiento de la ciudad

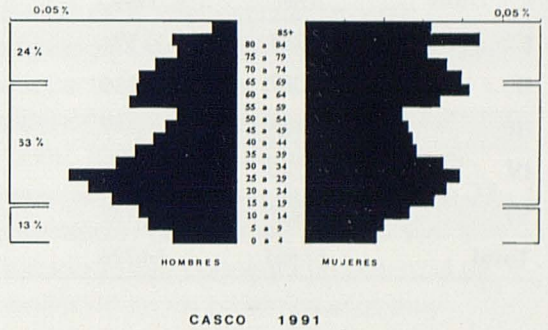
Evolución

Aunque en la introducción anterior ha resultado ineludible exponer sucintamente la evolución de Toledo en el último medio siglo en relación a la evolución poblacional del Casco Histórico, se trata de una cuestión que tiene unas implicaciones muy importantes para el mantenimiento del mismo como una ciudad viva.

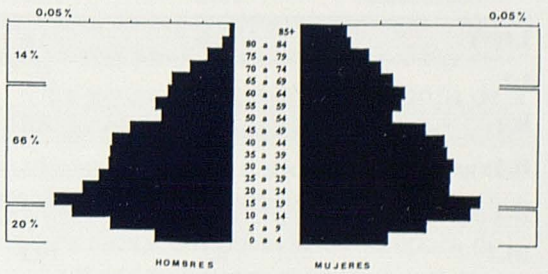
El marco general de la ciudad cuenta con un potencial poblacional de crecimiento modesto pero constante. Pero mientras éste ha supuesto en la última década un incremento en torno al 3,5%, en el C.H. se observa un decrecimiento del 22,5% lo que supone el mantenimiento de una dinámica constante desde 1940.

Pero conviene relativizar estos datos, ya que no se trata de una tendencia unidireccional, sino que se está produciendo una cierta renovación poblacional que habla por sí sola del activo potencial que el C.H. conserva. A diferencia de otros centros históricos que han vivido procesos análogos tendentes a una degradación de la estructura poblacional (inmigración, marginalidad, deterioro de condiciones de vida...), en Toledo se detecta una cierta afluencia de capas poblacionales de rentas medias y medio-altas, dato al que más adelante nos referiremos. También se ha de hacer notar que hay una notable diferencia entre población de hecho y de derecho. La primera supone sobre la ofrecida hasta ahora un incremento del 6,2% en Toledo (63.561) y un 9,4% en el C.H. (13.908).

El decrecimiento poblacional se ha de buscar en diferentes motivos, lo que



CASCO 1991



CIUDAD 1991

constituye el objeto fundamental de este diagnóstico: detectar comportamientos y establecer las causas que permitan líneas de actuación tendentes a su corrección. Pero se puede señalar en primer lugar que la desdensificación ha sido inducida en buena

Tabla 1

	Toledo		*Casco Histórico*		
	Población	*Incremento*	*Población*	*Incremento*	*% C.H./Toledo*
1940	34.592		31.000 *		90,0% *
1950	40.243	16,3%	29.184	–5,9% *	72,5%
1960	40.651	1,8%	26.172	–10,3%	64,4%
1970	44.382	9,2%	22.169	–15,3%	50,0%
1981	57.769	30,2%	17.461	–21,2%	30,2%
1991	59.802	3,5%	12.717	–27,2%	21,3%

* Valor aproximado.

Tabla 2

Variación de población de derecho 1981/86/91						
Distrito	*Población 1981*	*Población 1986*	*Variación 81-86*	*Población 1991*	*Variación 86-91*	*Variación 81-91*
I	3.257	2.591	–20,4%	2.083-	–19,6%	–36,0%
II	4.087	3.050	–25,4%	2.704	–11,3%	–33,8%
III	4.473	4.147	– 7,3%	3.724	–10,2%	–16,7%
IV	4.270	3.811	–10,7%	3.260	–14,5%	–23,6%
VI	1.374	1.127	–18,0%	946	–16,1%	–31,1%
Total	17.461	14.726	–15,7%	12.717	–13,6%	–27,2%

Tabla 3

% de población del casco por sección censal					
Distrito sección	*1970*	*1981*	*1986*	*1991*	*Valoración*
I.1(*)	11,6	11,6	11,1	10,5	bm
I.2	7,1	7,1	6,5	5,9	b
II.1	8,4	8,6	7,2	6,3	b
II.2	7,4	7,6	5,9	7,0	eo
II.3	6,3	7,2	7,5	8,0	sm
III.1	8,1	10,2	9,8	10,6	eo
III.2	7,8	8,4	10,5	9,0	eo
III.3	6,6	7,0	7,9	9,6	s
IV.1	7,7	6,5	7,5	7,7	sm
IV.2	6,3	6,0	6,5	5,7	eo
IV.3	5,6	4,9	5,0	5,4	sm
IV.4	9,1	7,0	6,9	6,9	e
VI.1	7,9	7,9	7,7	7,4	e

(*) Incorpora Alcázar y San Miguel.
e: equilibrio; eo: equilibrio oscilante; s: subida;
sm: subida moderada; b: baja; bm: baja moderada.

parte desde la Administración mediante actuaciones directas e indirectas. Entre las primeras, mediante operaciones de desplazamiento poblacional masivo, para esponjar y crear piezas libres de edificación, así como la importante oferta de vivienda extramuros en mejores condiciones de habitabilidad y económicas. Indirectamente mediante una terciarización administrativa y comercial sin compensaciones dotacionales locales y de accesibilidad, que han dado como resultado una pérdida de calidad de vida residencial y un encarecimiento de la oferta en determinadas zonas.

En una primera aproximación a nivel de distritos censales puede observarse un comportamiento no homogéneo en lo referente a la evolución de la población por quinquenios:

Como puede apreciarse, incluso el comportamiento en el tiempo ofrece matices que conviene comentar, ya que el segundo quinquenio muestra algún signo de desaceleración en la despoblación del casco. Por distritos puede observarse cómo las tendencias se mantienen dentro de ciertos márgenes, aunque con una clara inflexión en el distrito II (el anómalo 25,4% del primer quinquenio puede deberse a una operación masiva de desdensificación por traslado de población a iniciativa pública) y una cierta moderación en los distritos de poniente. No obstante, es ciertamente preocupante el comportamiento del distrito I.

Por otra parte, una mayor desagregación, a nivel de sección censal, puede permitir analizar los comportamientos relativos dentro del C.H. en la última década, y en relación a la década anterior para poder verificar tendencias.

Las secciones IV.4 y VI.1 han mantenido sensiblemente su equilibrio, si bien la primera sufrió una caída brusca entre 1970 y 1981 cuya explicación puede encontrarse en que se trata de un sector conventual, con posibles alteraciones puntuales de cierta entidad, así como posibles demoliciones de viviendas de cierta consideración. Cabe incluir entre las piezas que conservan cierto equilibrio, aunque con oscilaciones sensibles,

las secciones II.2 y III.1 (Pozo Amargo y Seminario) al alza en el último quinquenio, y las secciones III.2 y IV.2 (Tránsito y Postes) a la baja en el mismo período.

Presenta un claro aumento de peso específico residencial en el C.H. la sección III.3 (Cambrón) y más moderadamente las II.3 y IV.1 (San Lucas y Santo Tomé), mientras que sectores tan centrales como Alfileritos y Catedral (I.2 y II.1) muestran una considerable caída, y en menor grado la sección I.1 (Alcázar-San Miguel).

Conviene relativizar las caídas bruscas, ya que el C.H. ha sido objeto de intervenciones descongestivas puntuales, de elevada repercusión sobre los valores estadísticos. Asimismo, la inserción de piezas de concentración anómala de población puede provocar desviaciones sensibles en cuanto a estabilidad de los datos. Las situaciones sostenidas (equilibrio) suponen comportamientos estables, mientras que las áreas de mayor intervención y crecimiento reflejan las zonas de nueva vivienda y recepción de inmigración.

Tienen mayor relevancia estos datos si tenemos en cuenta que esta mitad oriental (distritos III y IV) concentra actualmente en el 55% de la superficie del C.H., el 55,5% de la población y el 53,7% de las viviendas censadas, lo que hace que, en una lectura agregada, sea un sector equilibrado respecto al C.H., pero con un buen potencial de recuperación. Por otra parte la migración en el C.H. no ha sido unidireccional, sino que presenta unos movimientos de repoblación bastante significativos, tanto por su cantidad como por su cualificación social.

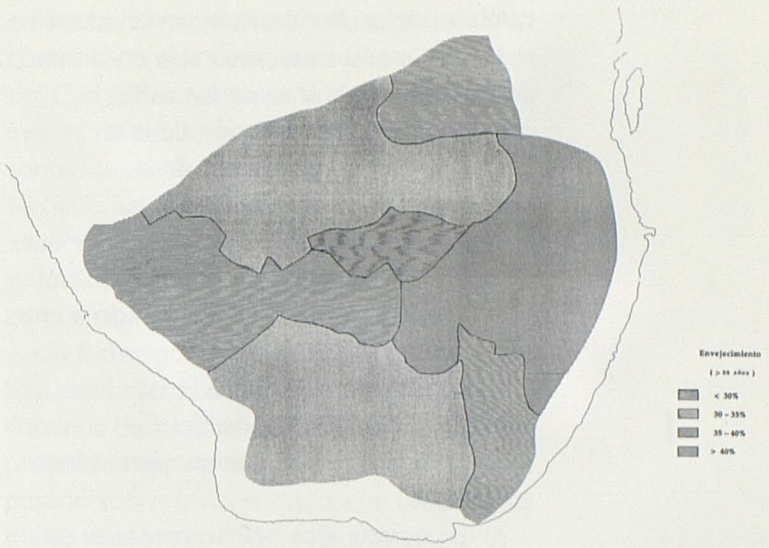
En el estudio de M. A. Zárate y Alfonso Vázquez se detectaba un «fenómeno de invasión-sucesión social» hacia grupos profesionales más cualificados, asociado a operaciones de sustitución edificatoria y en muchos casos a rehabilitación y recuperación de edificios de cierta relevancia. Esta tendencia se evaluaba entre 1960 y 1975 en un crecimiento del estrato social alto del 4,7% al 10,25%, llegando al 15,01% en 1981. Por contra, los estratos sociales más bajos habían ido siendo desplazados en los mismos períodos hasta quedar en porcentajes del 27,77% (1975) y el 22,52% (1981). Como se puede ver, los estratos medios conservaban una estabilidad resultante de su resistencia a ser expulsados de la ciudad histórica. Por otra parte, se plasmaba asimismo un comportamiento desigual según la zona del casco que se tratara, fruto de los grandes contrastes que presenta la ciudad.

De hecho, el movimiento de emigración en el C.H. no es un fenómeno más intenso que en otros barrios de la ciudad, aunque presenta la contrapartida de una inmigración que no llega a compensar aquélla, con un saldo migratorio netamente negativo. Las causas son complejas, pudiendo radicar tanto en el envejecimiento progresivo de la población, una oferta de viviendas de calidad baja, falta de elementos de calidad de vida (dotaciones y espacios libres adecuados), así como factores de índole económica como la terciarización, el incremento de precios del suelo y alquileres (este tipo de tenencia es alto en el C.H.), o sociocultural, como la presión por turismo, reconversiones en segunda residencia (como se verá, hay cierta disparidad entre viviendas no ocupadas y el buen estado de conservación) e incluso la reducción de vocaciones religiosas, que ha provocado un paulatino descenso de habitantes en conventos o el seminario (éste con población volante).

Estructura de la población

La composición de la población (1991) por edades en el C.H. denota una situación tendente a un envejecimiento cada vez más acusado. Presenta una descompensación muy alta entre mujeres (56%) y hombres (44%), típica de estructuras poblacionales envejecidas, aunque ciertamente excesiva si la comparamos con la diferencia de porcentajes en lo que se refiere a la ciudad (5%). Si consideramos la población superior a 65 años, la relación es de un hombre por cada dos mujeres.

Una componente que influye notablemente en la conformación de dicha estructura poblacional es la circunstancia ya aludida de la relativamente reciente expansión extramuros, lo que supone que una parte importante de la población superior a los 55 años es originaria del recinto histórico, ocupando viviendas de herencia –propiedad o alquiler de 1.ª o 2.ª generación– con un nivel de recursos limitado y que representa un potencial de sustitución en los próximos años muy considerable, pero que a corto plazo requiere un tipo de servicios y dotaciones adecuados. Se ha de tener en cuenta que la alta desproporción entre hombres y mujeres con edades superiores a los 65 años es indicativa de bolsas de personas que viven solas y requieren atenciones específicas.



Envejecimiento.

Otra lectura que se extrae de la forma de la pirámide de edades es el reflejo de dos momentos históricos o socialmente relevantes. Por debajo de los 55 años se produce una ruptura radical, coincidiendo con la época de la conflagración nacional que supuso una alteración importante en el crecimiento natural de la ciudad, que entonces coincidía con el propio Casco Histórico.

El otro punto de inflexión es la edad de los 25 años. El intervalo entre éstos y los 29 años presenta una punta que refleja la inversión de una época desarrollista, en que supuestamente se favorecía a las familias numerosas –recordemos los «premios de natalidad»–. Pero a partir de los sesenta, los

cambios socioculturales conducirían a una reducción paulatina e inexorable en la tasa de natalidad, en la línea de los países occidentales. La combinación de esta tendencia con el incremento de la «esperanza de vida» supone el envejecimiento global de la población, y que en el C.H. de Toledo presenta unas características que están conduciendo a una aceleración progresiva.

Concretamente, la evolución de la estructura de la población del C.H. presenta unos rasgos que conviene tener en cuenta:

a) En quince años prácticamente se ha doblado el porcentaje de personas con más de 65 años y en idéntica proporción se han reducido los menores de 15 años, con una franja intermedia permanentemente estabilizada en el 63%. Esta situación puede conducir en años venideros a una inversión de la pirámide si no hay aportación de parejas jóvenes que fijen su residencia en el casco histórico.

b) La despoblación afecta a las diferentes capas de edad de manera diferente. A partir de la comparación 1981-1991, J. M. de Sa (tabla adjunta) establece entre los 15 y los 29 años el fragmento poblacional con mayor porcentaje migratorio neto, siendo el más estabilizado el superior a los 65 años que con un 7% iguala a los menores de 14 años. Esta expulsión de las capas que podrían paliar la tendencia al envejecimiento en el Casco Histórico debe ser convenientemente tratada para incentivar su estabilización, e incluso su recuperación.

Tabla 4

Población C.H.			
Edad	*1975*	*1981*	*1991*
>65	13,5%	17,0%	24,0%
15-64	63,0%	63,0%	63,0%
0-14	23,5%	20,0%	13,0%

Población Toledo			
Edad	*1975*	*1981*	*1991*
>65	10,0%	11,0%	14,0%
15-64	63,0%	65,0%	66,0%
0-14	27,0%	25,0%	20,0%

c) El importante movimiento migratorio de doble sentido pero desigual cualificación –expulsión de capas bajas e incorporación de medias y altas– permite pensar en que la sustitución no es directa, sino que se vacían viviendas deficientes y se ocupan inmuebles nuevos o rehabilitados. Por otra parte, el elevado porcentaje de personas mayores de 55 años (31%), que tiende a incrementarse, supone un aumento progresivo de la tasa de mortalidad, y por ello un «vaciamiento natural» del casco. Esto comportará que los inmuebles tenderán a una progresiva degradación o, según qué zonas, se terciarizarán, o incluso pasarán a segunda residencia de personas que vivan fuera, ya sea por adquisición, alquiler o herencia familiar. En cualquier caso, en las circunstancias actuales el proceso de despoblación no se detendrá por sí mismo. Hemos de pensar en el alto grado de adaptación de los usos terciarios, en situaciones de centralidad, a inmuebles que la residencia abandona por obsoletos.

Tabla 5

Saldo neto de migración por edades			
Edad en 1981	*N.º de residentes*	*Saldo migratorio*	*Porcentaje*
	1981	*1981-1991*	*1981-1991*
10-14	3.101	–784	–25%
15-29	4.014	–1.550	–39%
30-44	2.166	–533	–25%
45-59	2.956	–587	–20%

d) Como en cualquier aspecto que se analice en el C.H., el reparto no es homogéneo. Si atendemos a la población con más de 55 años, la sección IV.2 (presionada por la terciarización) supera el 40%, seguida por las secciones I.1 (Alcázar) y II.1 (Catedral) con porcentajes que oscilan entre el 35 y el 40%. Las secciones con la tasa menor de población envejecida, corresponden a la II.3 (El Barco/San Lucas), III.3 (Cambrón/Judería), IV.1 (Postes) y IV.1 (Antequeruela), en los que no alcanza el 30% de la población.

Por contra, la población hasta los 15 años es bastante homogénea en todo el C.H., en torno al 15%, con excepción de la sección IV (Postes) donde alcanza casi el 20%. Estas tendencias confirman que el tipo de intervenciones requeridas por las diferentes partes del C.H. se tendrán que adecuar en cada caso a los requerimientos particulares.

Características de la población

Independientemente de las consideraciones sobre la estructura poblacional o su evolución quantitativa, conviene conocer el perfil del residente respecto a su potencial de inserción en la dinámica regenerativa del Casco, así como las particularidades socio-económicas de los pobladores. En el capítulo dedicado al análisis de la encuesta residencial se puede disponer de datos más detallados por barrios.

Como ya se ha comentado anteriormente, el C.H. no es un contenedor de inmigración, como ha ocurrido en otros cascos históricos del país, en muchos casos origen de marginalidad y progresiva degradación. Por contra, el crecimiento de Toledo nunca se ha desbordado y ha sido objeto de políticas de vivienda dirigidas a ofrecer alternativas extramuros, que además han servido para el esponjamiento del C.H. En el estudio de M. A. Zárate y A. Vázquez se sitúa la población de origen toledano en un 60-65% dominante en Antequeruela, sur del Alcázar, Mercado de Abastos, Catedral, Ayuntamiento y puerta del Cambrón, conformando una mitad meridional de la que quedará excluido el entorno del Seminario. Esta conformación podría trasponerse al momento actual, con ciertos ajustes debidos a la instalación de nuevos residentes en el sector más occidental del casco.

Tienen un peso específico considerable los inmigrantes en las áreas tradicionalmente terciarias, además del Seminario. Puede observarse en el mismo trabajo mencionado una cierta correlación entre origen local alto

y estratos sociales bajos o medio bajos, mientras que corresponden a sectores medios o altos las áreas donde la inmigración es más alta, con excepción de la sección IV.2, en la que la densidad de toledanos es bastante considerable y el nivel de renta también es alto, ya que corresponde a un sector con un alto porcentaje de empresarios con asalariados, comerciantes, etc.

La constatación de que en las zonas con dominio terciario el nivel de renta de los residentes es mayor está de acuerdo con la lógica de un mercado en el que la residencia compite con actividades de mayores posibilidades económicas. Pero también demuestra el efecto que se produce en Toledo por el que las capas cualificadas de inmigración buscan residencias centrales. Esta tendencia se ha mantenido en la última década ya que en las secciones occidentales de mayor dinamismo constructivo (Cambrón, Tránsito y Seminario) es donde se ha producido una mayor afluencia de inmigrantes y, por ende, una cierta mejora en cualificación socioeconómica de la zona.

Densidad de la población

Para poder establecer esta ratio se han de hacer unas consideraciones previas que permitan delimitar claramente el significado de los valores resultantes. Si bien el C.H. tiene una superficie superior, la suma de las superficies consideradas en las diferentes secciones censales apenas alcanza las 115 ha., ya que no se incluye parte de las laderas del perímetro. Esto provoca que entre fuentes diferentes se produzcan discrepancias sensibles, por asimilaciones no coincidentes. Otro dato con cierta desviación es la ocupación neta por la edificación y tiene su origen en apreciaciones de límite no establecidas rigurosamente.

No obstante se trata de desviaciones poco fundamentales, dado que para el estudio presente tienen valor de referencia de entorno. En la siguiente tabla figuran las superficies brutas y construidas netas –sin monumentos, ocupaciones institucionales ni espacios públicos– en cada distrito:

Tabla 6

Superficie de los distritos			
Distrito	*Superficie Total (*)*	*Superficie Construida*	*Porcentaje*
I	28,8	10,5	36,5%
II	17,6	10,0	56,8%
III	30,5	13,6	44,6%
IV	30,4	14,4	47,4%
VI	7,1	4,0	56,3%
	114,4	52,5	45,9%

(*) Superficie referida a datos del INE.

Como puede verse, la diferencia es notable entre la superficie marco y la ocupada, lo que aparentemente significa que el C.H. está muy esponjado, mucho más que los cascos tradicionales. Pero el dato es engañoso, ya que de la superficie no ocupada por edificios de vivienda –62 ha.–, un 40% está privatizado por instituciones y monumentos, lo que reduce a menos de un 35% el espacio libre de uso público –calles y espacios públicos–, claro reflejo de una característica del C.H.: muchas calles (longitud) pero estrechas, y pocas plazas y jardines.

Tabla 7

Densidad bruta y neta de población de hecho			
Distrito	*Población 1991*	*Densidad bruta/ha.*	*Densidad neta/ha.*
I	2.274	79,0	216,6
II	2.902	164,5	290,2
III	4.276	140,3	314,4
IV	3.450	113,5	239,6
VI	1.006	141,7	252,5
	13.908	121,6	264,9

Se trata de densidades relativamente bajas, tanto en las brutas como en las netas. Las primeras presentan grandes distorsiones debido a la desigual repercusión de las piezas monumentales, mientras que las segundas muestran más claramente las concentraciones residenciales dominantes, y que corresponden a la zona meridional del C.H.

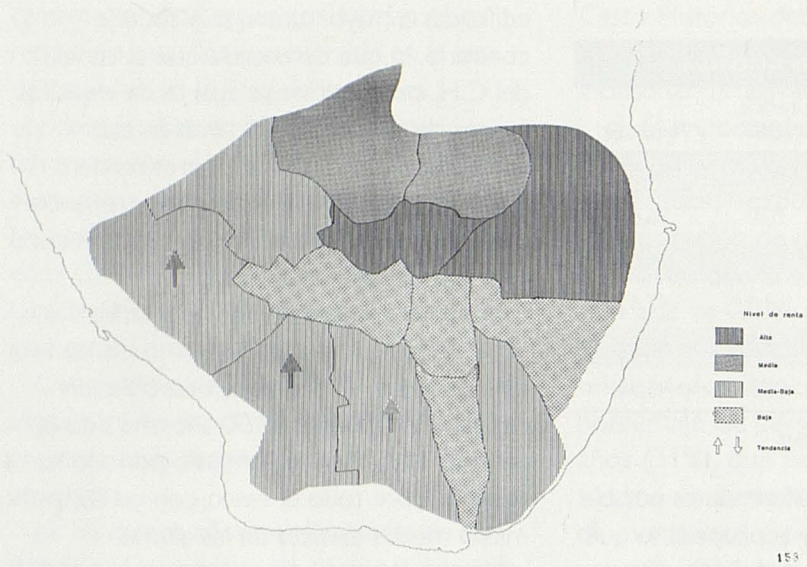
Se da la paradoja de que las densidades netas más altas no identifican las zonas edificadas a mayor altura, sino todo lo contrario, lo que demuestra que el centro del C.H., principalmente, aparte de elevados índices de desocupación, también está sometido a una importante presión del terciario, actividad ésta que puede renunciar a ciertas condiciones de habitabilidad natural y dotacional, primando razones de centralidad comercial y representativa.

Un factor que ha actuado en favor de esta baja densidad, aparte de la despoblación continua de los últimos 50 años, ha sido la protección que en este mismo período ha pesado sobre todo el casco, con un control más o menos estricto de las alturas edificadas cuyo objetivo era mantener el «skyline» de la ciudad y que ha ayudado a preservarla en cierto grado de apetitos especulativos desmesurados, tan representados en otras ciudades.

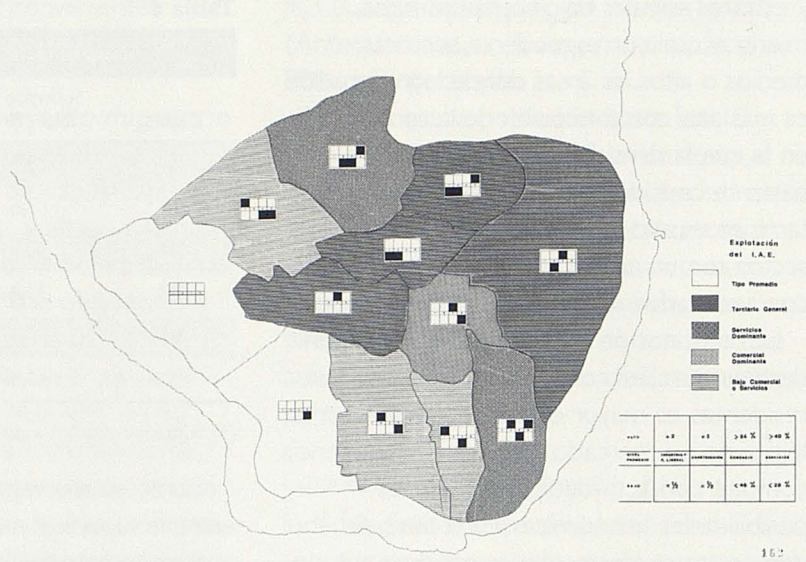
Actividad en el Casco Histórico

El C.H. de Toledo constituye el centro neurálgico de la actividad terciaria y comercial de toda la ciudad. Concretamente, el comercio supone el 50% de las actividades privadas censadas en el C.H., con un promedio de 30,05 hab/comercio. Si comparamos con los datos que ofrecía el estudio anteriormente aludido de Campos, Díaz, García, Martín y Sánchez-Horneros sobre datos de comienzos de los ochenta, supone una reducción de 3 hab/com., que contrastada con la reducción poblacional –más intensa– significa una cierta pérdida de actividad comercial (de 499 en 1983 a 463 en 1991). No obstante, en relación con el resto de la ciudad se mantiene una gran descompensación y desabastecimiento del resto de los barrios residenciales.

Esta descompensación produce movimientos diarios considerables, si bien los que tienen como finalidad las gestiones suponen el 25,3% de las entradas de vehículos en el casco, mientras que el concepto «otras» alcanza tan sólo el 16,2% (éste incluye compras, estudios, turismo...). Hemos de pensar que de este destino minoritario en el modo de transporte privado, resulta el 55% de los motivos de la



153



162

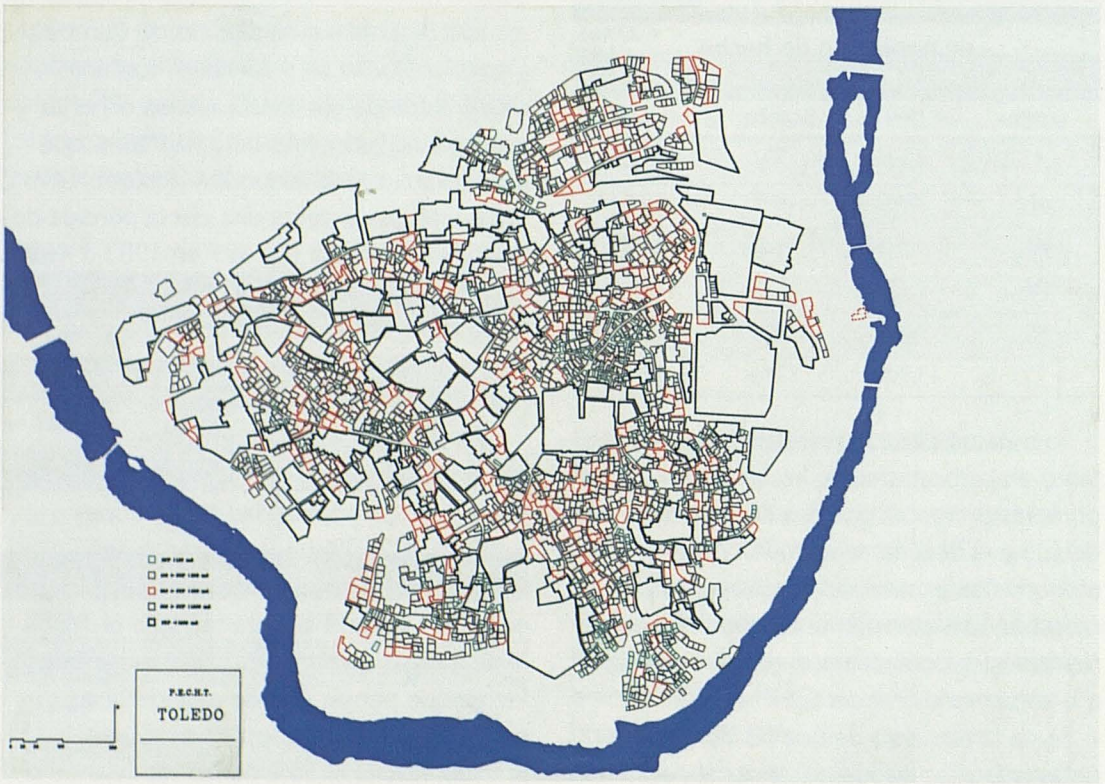
encuesta a pie, lo que da idea del importante peso específico del transporte público o «a pie» en el C.H. Por contra, el coche es mayoritario para el destino trabajo o gestiones, lo que muestra el problema directo y creciente que la terciarización administrativa supone para el centro.

Respecto a la distribución de las actividades dentro del Casco, refleja nuevamente la heterogeneidad por diferentes secciones censales. Para su estudio se han utilizado los datos sobre el censo del IAE (estudio de reordenación viaria del M.O.P.T.M.A.) y por ello no hay que olvidar que los datos tienen una cierta relatividad estadística, dado que parte de actividades no comerciales a veces no tienen alta de IAE en el propio local (principalmente en plantas piso), o bien un local dispone de una división en varias altas menores por subactividades, lo que puede distorsionar los valores absolutos.

En primer lugar, se ha de sectorializar el casco en una franja central horizontal (I.1, II.1, IV.1) en la que el dominio comercial sobresale claramente respecto a otras actividades. Asimismo, el sector servicios presenta ciertas exclusividades –relativas– en la zona norte (I.2 y IV.3) y zona sur-oriental (II.3), aunque en este caso en convivencia con importante ratio del sector de la construcción. Éste y el secundario (talleres) es el sector dominante hacia el sur, mientras que el sector de poniente presenta un gran equilibrio, más acusado en la Judería (III.3) que coincide con los valores promedio de todo el C.H., y con ciertas desviaciones hacia profesiones liberales por el norte del anterior (IV.4) y de falta de servicios por el sur (III.2).

Si atendemos a la localización de las plantas primeras con actividad (Estudio del M.O.P.T.M.A.) se observa una nítida correlación con las actividades comerciales y servicios, concretamente en el área nor-oriental del C.H. En cualquier caso, los datos bajos están más en función de la altura de la edificación que del tipo de actividad, ya que en los barrios con pocas plantas edificadas destinan la superior a vivienda. Este efecto es fácilmente verificable cuando se compara la densidad de locales por parcela con la distribución

SUPERFICIE DE PARCELAS.



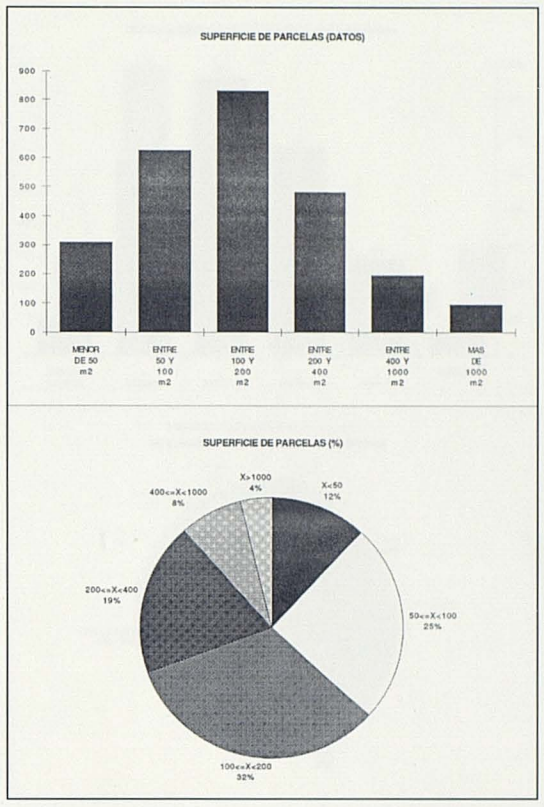
de alturas de la edificación, independientemente de que las actividades tengan unos requerimientos específicos que flexibilicen su emplazamiento (zona o planta), tamaño, accesibilidad, etc.

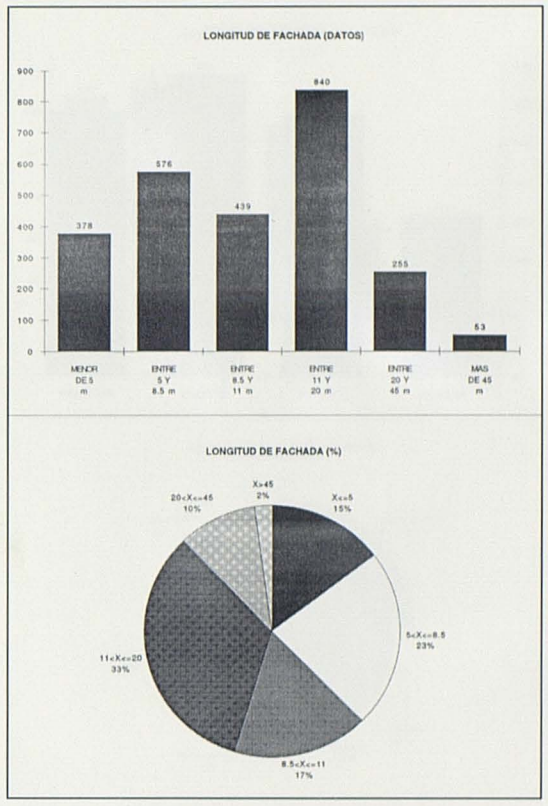
Características de las parcelas y la edificación residencial

Se han contabilizado catastralmente 2.192 parcelas con usos no administrativos ni religiosos, de las que en 2.098 se dispone de datos estadísticos. Sobre la primera cifra, se han volcado los datos de la encuesta de campo realizada por el equipo de trabajo con datos sobre usos de planta baja, conservación de la edificación y ocupación de parcela. El resto de datos corresponde a la explotación de fuentes estadísticas.

Geometría del parcelario

El número total de parcelas del C.H. es del orden de 2.500, de las cuales las más grandes corresponden a comunidades religiosas y centros institucionales, preferentemente. Éstas suponen un 3,8% para las de más de 1.000 m^2 y tan sólo un 2,8% para las situadas entre 600 y 1.000 m^2 de superficie. El volumen principal está representado por tamaños medios bajos, entre 100 y 250 m^2, con un 41,7% de las parcelas, seguido muy de cerca por los tamaños pequeños (menores de 100 m^2) con un 37,1%. El resto corresponde a parcelas intermedias, entre 250 y 600 m^2.





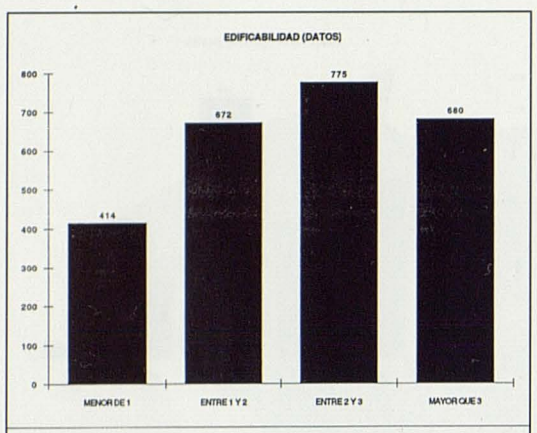
Si bien todos los tamaños se distribuyen por todo el casco, aparecen bolsas de «atomización extrema» en el entorno de las plazas Solarejo y Cuatro Calles, calle Real del Arrabal, final de la bajada del Barco y otros focos más puntuales. Se trata en conjunto de una parcelación extremadamente pequeña, que se arracima en manzanas reducidas y/o estrechas, o subdivididas mediante pasajes y callejones que han permitido la ocupación total del suelo privatizable. El resultado es que en muchos casos se trata de piezas inaccesibles o de difícil aprovechamiento individual, lo que a veces las mantiene expectantes en situaciones de infrautilización, hasta que puedan reagruparse con piezas vecinas de análogas características.

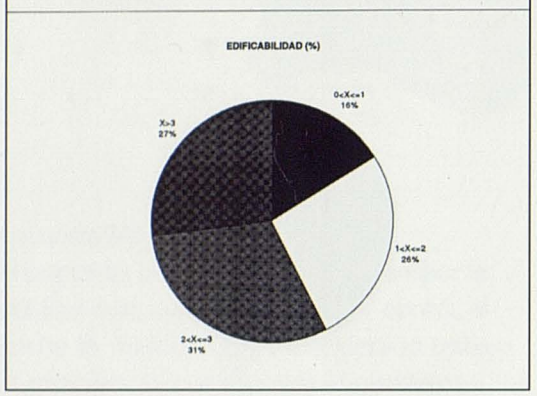
No obstante, si atendemos a la longitud de fachada, los resultados demuestran en algunos sectores que la combinación de manzana pequeña y estrecha permite disponer de frente parcelario relativamente aceptable, en una situación de parcela pequeña. Así, tan sólo el 14,9% no supera los 5 m de fachada, mientras que el 40% está

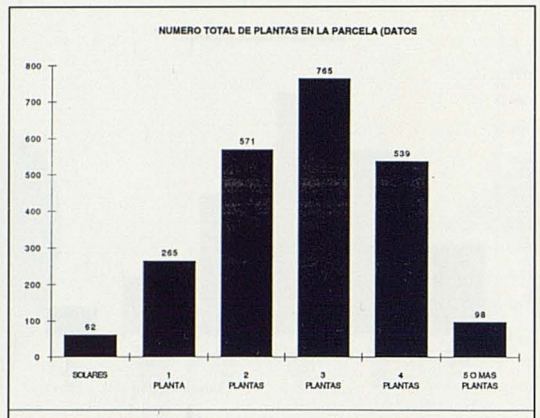
Tabla 8

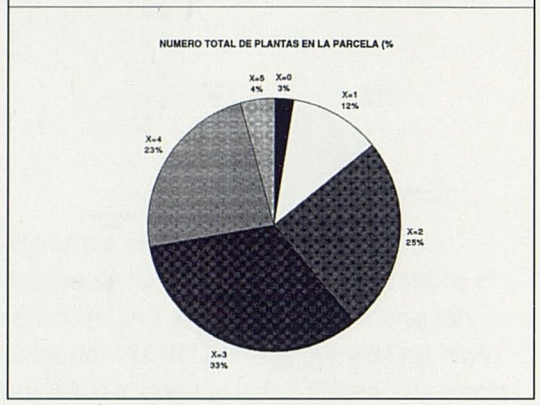
Distrito	*Superficie*	*Liberales +Industrial.*			*Construcción*			*Comercio*			*Servicios*			*Altas IAE*	
Sección	*Ha.*	*A*	*B*	*C*	*A*	*B*	*C*	*A*	*B*	*C*	*A*	*B*	*C*	*A*	*C*
1.1	22,76	21	6,7	0,92	9	2,9	0,39	170	54,5	7,5	112	35,9	4,92	312	13,7
1.2	6,0	3	3,6	0,5	1	1,2	0,17	39	46,4	6,5	41	48,8	6,83	84	14,0
2.1	6,10	7	14,9	1,15	2	4,2	0,33	26	55,3	4,26	12	25,5	1,97	47	7,7
2.2	4,04	10	21,3	2,47	5	10,6	1,24	18	38,3	4,46	14	29,8	3,46	47	11,6
2.3	7,50	7	9,6	0,93	10	13,7	1,33	25	34,3	3,33	31	42,4	4,13	73	9,7
3.1	9,10	11	14,7	1,21	10	13,3	1,1	34	45,3	3,74	20	26,7	2,2	75	8,2
3.2	9,38	12	15,4	1,28	8	10,3	0,85	39	50,0	4,16	19	24,3	2,0	78	8,3
3.3	12,00	9	7,4	0,75	10	8,3	0,83	62	51.2	5,2	40	33,1	3,3	121	10,1
4.1	5,90	9	8,2	1,52	9	8,2	1,52	60	54,5	10,2	32	29,1	5,4	110	18,6
4.2	5,00	11	5,8	1,16	5	2,6	1,00	101	53,7	20,2	71	37,8	14,2	188	37,6
4.3	10,70	8	15,1	0,75	0	0	0	22	41,5	2,05	23	43,4	2,15	53	4,9
4.4	8,80	13	25,5	1,48	5	9,8	0,57	22	43,1	2,5	11	21,6	1,25	51	5,8
Total CH	107,3	121	9,7	1,13	74	6,0	0,69	618	50,0	5,76	426	34,3	3,97	1.239	11,5

Datos: Encuesta IAE (M.O.P.T.M.A.)
A: n.º absoluto. B: % de la actividad de la sección. C: densidad.









TAMAÑO DE LA UNIDAD RESIDENCIAL (SUP. CONSTRUIDA /SUMA DE PUERTAS).

EDIFICABILIDAD SUP. SOLAR/SUP. CONSTRUIDA.

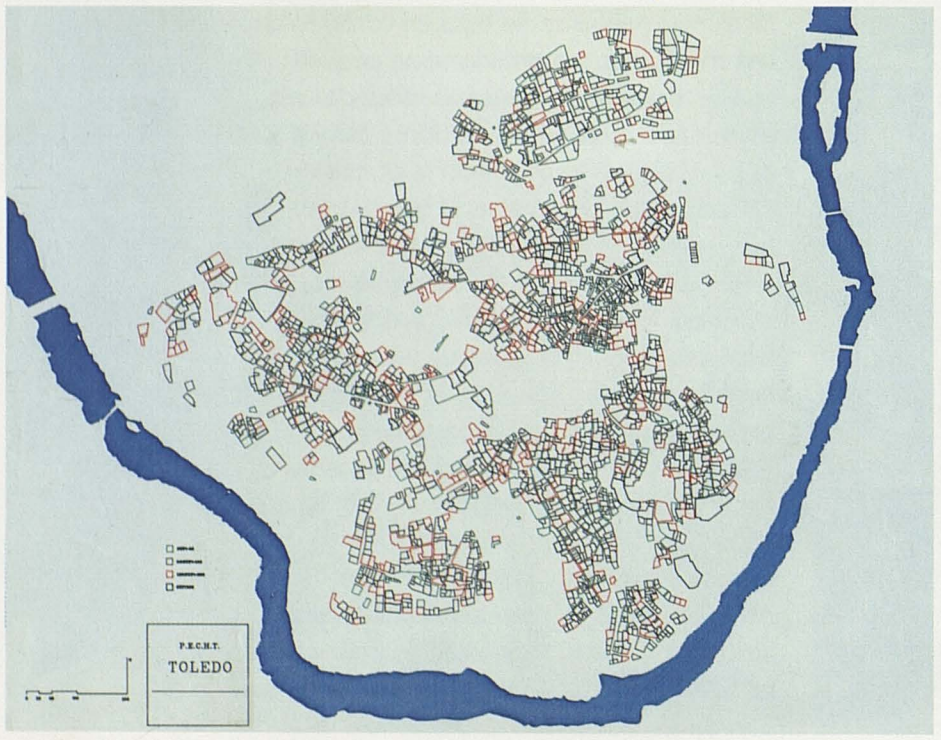
entre 5 y 11 m, y el 33,1% entre 11 y 20 m, longitudes favorecidas por perímetros de manzana irregulares que aumentan el desarrollo. En cualquier caso, recordamos que el parcelario heredado procede de la concepción de una ciudad islámica, donde la valoración de la fachada es intrascendente ya que la casa se produce de dentro a fuera.

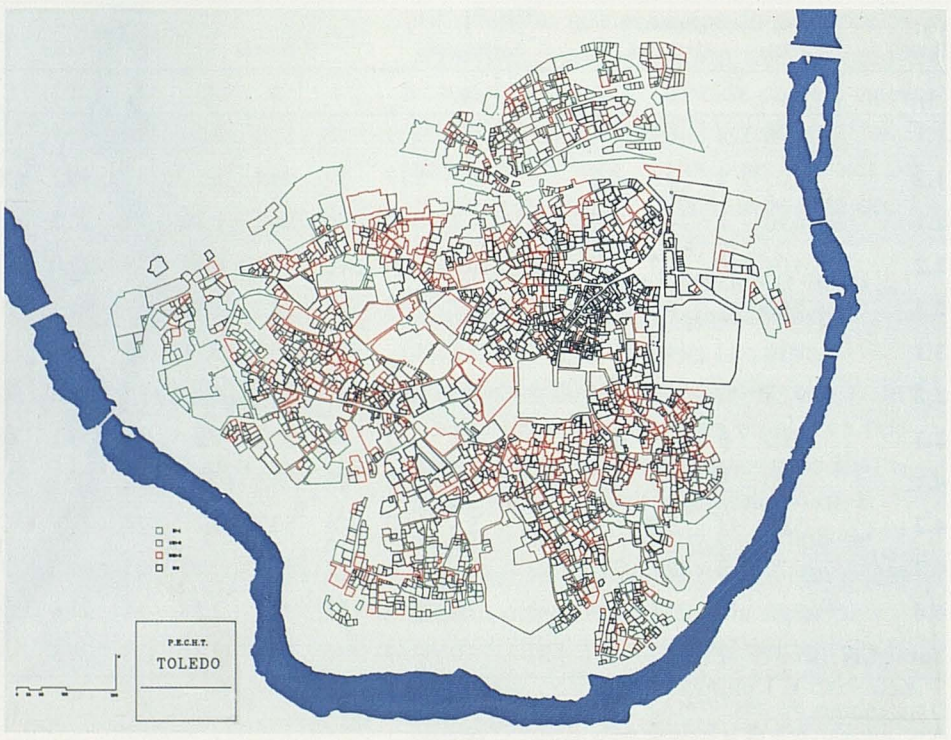
Edificabilidad

Dadas las características edificatorias del Casco Histórico, con ocupación de parcela en altura muy intensiva, se produce una correlación directa entre edificabilidad consolidada y la altura de la edificación. El dato del techo total construido por parcela da por sí solo una información mediatizada por otras variables como tamaño de parcela o altura edificada. Pero el resultado es muy diferente cuando se divide dicho valor por la superficie parcelaria real, obteniendo el valor de la edificabilidad neta consolidada.

Si establecemos 4 niveles de edificabilidad, (menor de 1, de 1 a 2, de 2 a 3 y mayor de 3), los porcentajes de cada fragmento son muy equilibrados: 16,3%/26,4%/30,5%/26,8% respectivamente. Este resultado dice poco por sí mismo, excepto unas ciertas valoraciones estadísticas o la constatación de una edificabilidad ciertamente alta. Pero si la localizamos, los resultados son muy elocuentes.

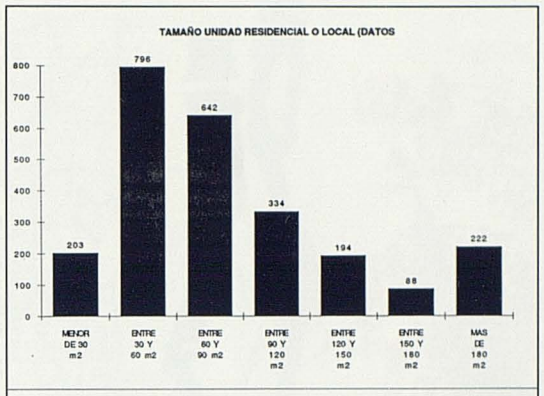
En primer lugar, aparecen bolsas de parcelas pequeñas con altas edificabilidades, cuyo ejemplo más paradigmático es un amplio entorno de la calle del Comercio. Ello significa que las condiciones de habitabilidad son escasas y precarias, y tienen unas complicadas posibilidades de recuperación individual. De hecho, es un sector donde las necesidades de rehabilitación son altas, y los grados de

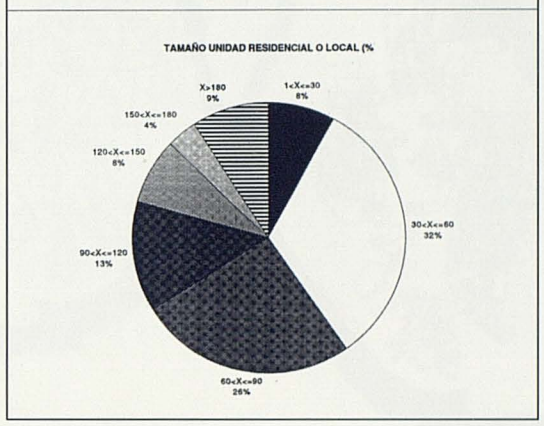


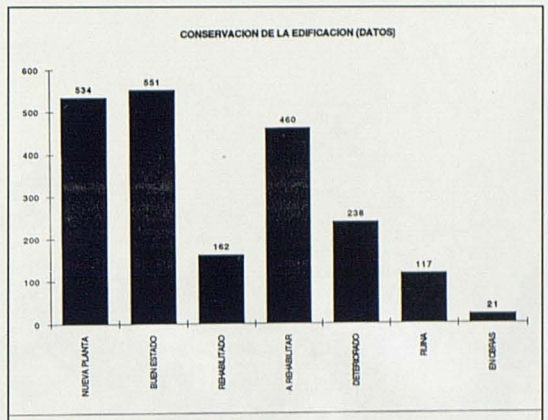


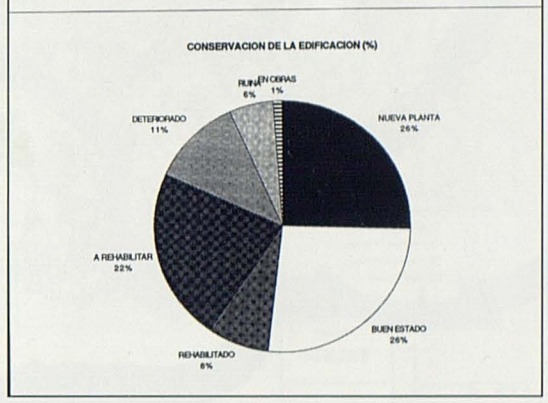
desocupación preocupantes. Por contra, es el sector más activo del C.H. si nos atenemos a la planta calle.

En el extremo opuesto, están sectores de baja edificabilidad mientras que las alturas de edificación son medias o bajas. Es del primer tipo el caso de Antequeruela o el final de la bajada del Barco, en el segundo. Pero en alguna ocasión, la baja densidad combinada con poca ocupación señala zonas de poca resistencia a la transformación, sobre todo si se sitúan en áreas que recientemente están siendo objeto de numerosas actuaciones, como el entorno de San Juan de los Reyes o la parte inferior de San Cipriano. En estos casos, la influencia de la casa-patio con gran entrada de luz interior es paradigmática. Entre ambas situaciones, se producen casuísticas intermedias, de las que destaca el punteado generalizado de edificabilidades altas, aún en sectores deprimidos o de baja altura generalizada.









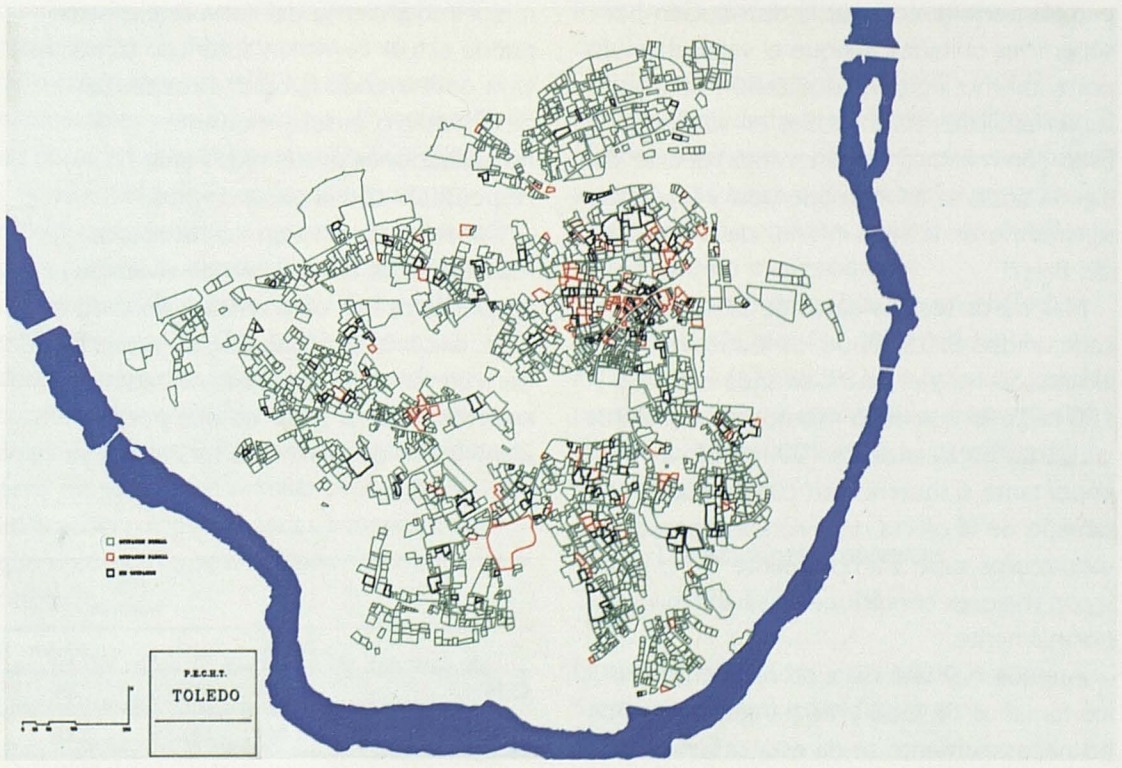
Alturas

Aunque se trata de una componente de la edificación a la que necesariamente nos hemos referido en el anterior apartado, conviene detenerse en dos características que son explicativas de la situación actual.

La primera hace referencia a la cualidad de edificabilidad bajo rasante. Esta componente supone una cierta distorsión entre los planos de edificabilidad y de alturas, ya que éste incorpora la totalidad de plantas, incluso las subterráneas. Este dato es importante ya que casi alcanza el 20% de la totalidad, aunque el 95% de éstas corresponde a piezas de una sola planta enterrada. El coeficiente de «flotabilidad» (f) entre superficie sobre rasante y subterránea también demuestra el valor relativo de dicho dato:

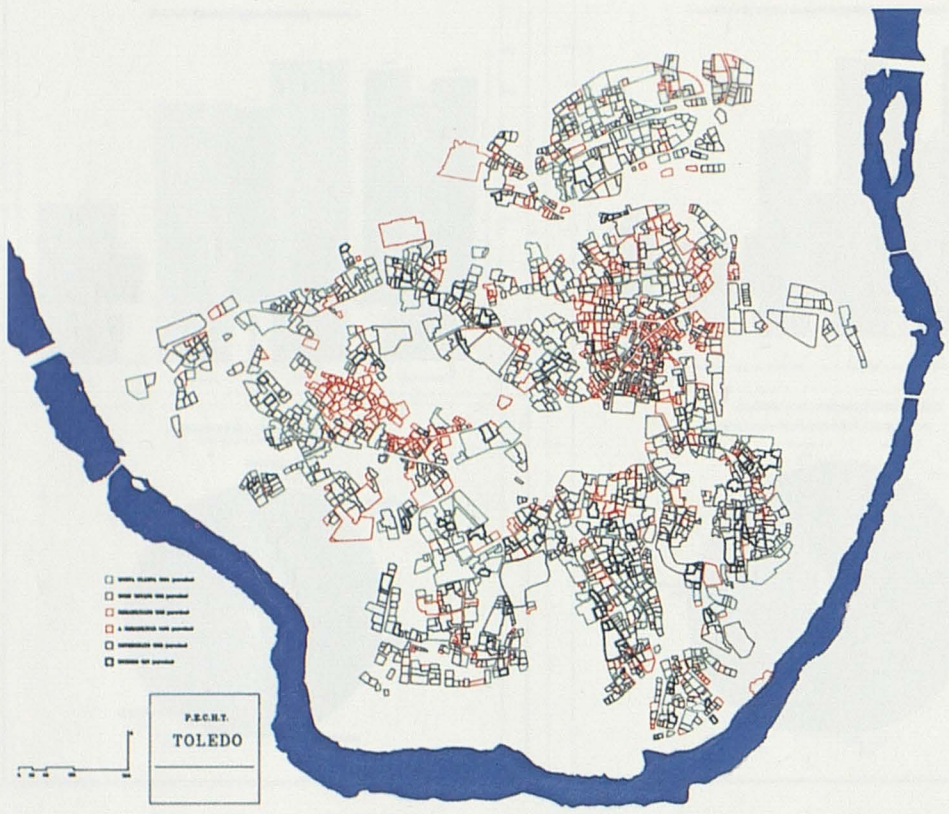
f	*n.º*	*% relativo*
≤1	13	2,7
1-2	49	10,2
2-4	153	31,9
4-10	167	34,9
>10	97	20,3
	479	100,0

La otra reflexión hace referencia a la aparición generalizada de edificios con alturas disonantes con las establecidas por las Instrucciones de Bellas Artes, y que se reflejan en los planos interpretados de la publicación del Colegio de Arquitectos. La ambigüedad de la regulación ha llevado a interpretaciones que siempre pueden correr



OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.



el riesgo de ser consideradas arbitrarias, y en cualquier caso, de difícil justificación desde el rigor que debería tener la propia norma.

Subdivisión de la edificación en locales

La disponibilidad del número de locales por parcela permite conocer la distribución por superficies unitarias, aunque el valor absoluto por sí mismo indica la localización de parcelas unifamiliares (o unilocales en su caso). Éstas son mínimas (8,4% en total) aparte de alguna dispersa en Antequeruela y una bolsa significativa en la zona inferior de la bajada del Barco.

Más claros son los datos de tamaños de cada unidad. El 26,5% de los locales no alcanza 50 m^2 y el 46,8% se sitúa entre 50 y 100 m^2, o lo que es lo mismo, casi el 75% de las piezas no alcanza los 100 m^2. Ello es muy importante si tenemos en cuenta que el tamaño de la oferta de vivienda promedio extramuros supera ampliamente dicho límite, y con mejores condiciones de habitabilidad normalmente.

Aunque hay una clara correlación entre los tamaños de local y de parcela pequeños, no necesariamente se da esta circunstancia, y mucho menos es exclusiva de piezas antiguas o sin posibilidades de mejores condiciones. Se produce en este caso un cierto reflejo de la presión especulativa que soporta el centro, que induce a reducir el tamaño de los locales para obtener un mejor rendimiento del solar. Este efecto puede actuar como un auténtico tumor que vaya destruyendo la calidad residencial desde dentro, incluso mediante rehabilitaciones pretendidamente respetuosas con la pieza original.

Como se observa en los resultados mapificados, la distribución de viviendas pequeñas es una característica de todo el C.H., difícilmente focalizable de manera tan clara como otras variables analizadas anteriormente, a pesar de que pueden identificarse determinadas tendencias ya comentadas.

Balance del análisis físico de parcelas y edificaciones

La lectura cruzada de las diferentes variables permite detectar bolsas de deterioro en las que es difícil la actuación individualizada. Por contra hay zonas de baja resistencia a la sustitución que pueden ser objeto de futuras transformaciones importantes y por ende, de la expulsión de población actual.
El modelo de vivienda muy reducida difícilmente compite con otras ofertas extramuros, a la vez que en promociones recientes se observa la oferta de viviendas nuevas de pequeña superficie.

La geometría de la parcela y el tipo de casa van últimamente coexionados por lo que la sustitución o cambio tipológico de casa produce unos desajustes importantes.

A pesar de la posible imagen compacta y densa de la edificación desde el exterior, los interiores de manzana presentan muchos vacíos sin edificar que definen una manera de hacer singular en el C.H. de Toledo que hace decrecer la edificabilidad en muchos sectores.

El reparto por el C.H. o espacialización del parcelario, de la edificación y de la altura, determina unas áreas de comportamientos con fenómenos muy heterogéneos.

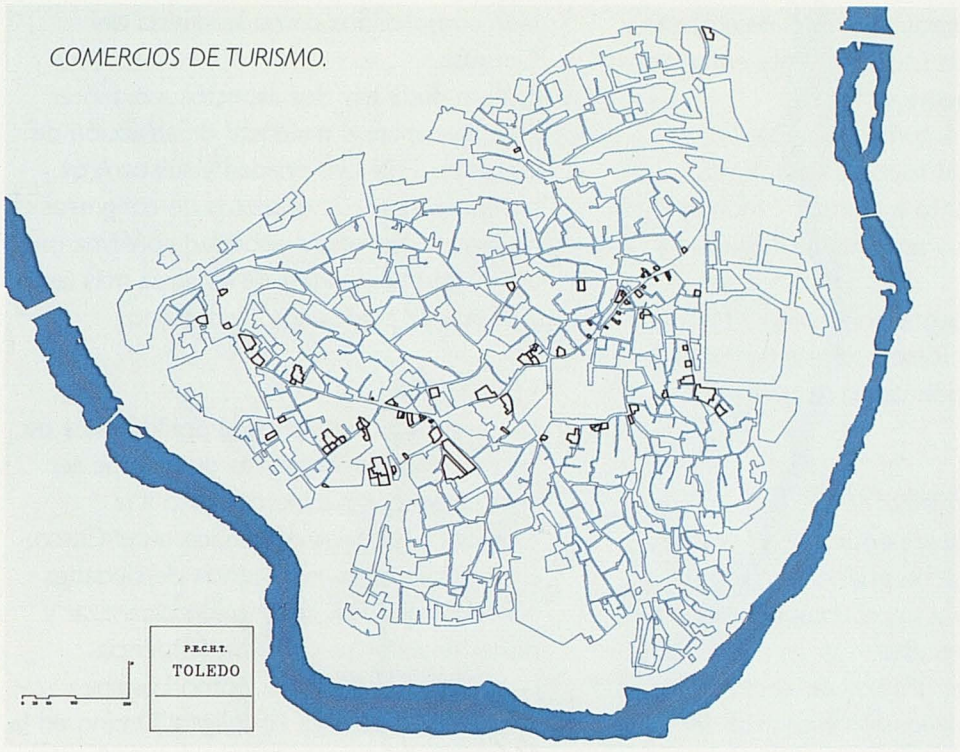
Dada la singularidad de zonas con características dimensionales diferentes, los fenómenos de transformación deben de estar muy detalladamente condicionados a las diversas identidades.

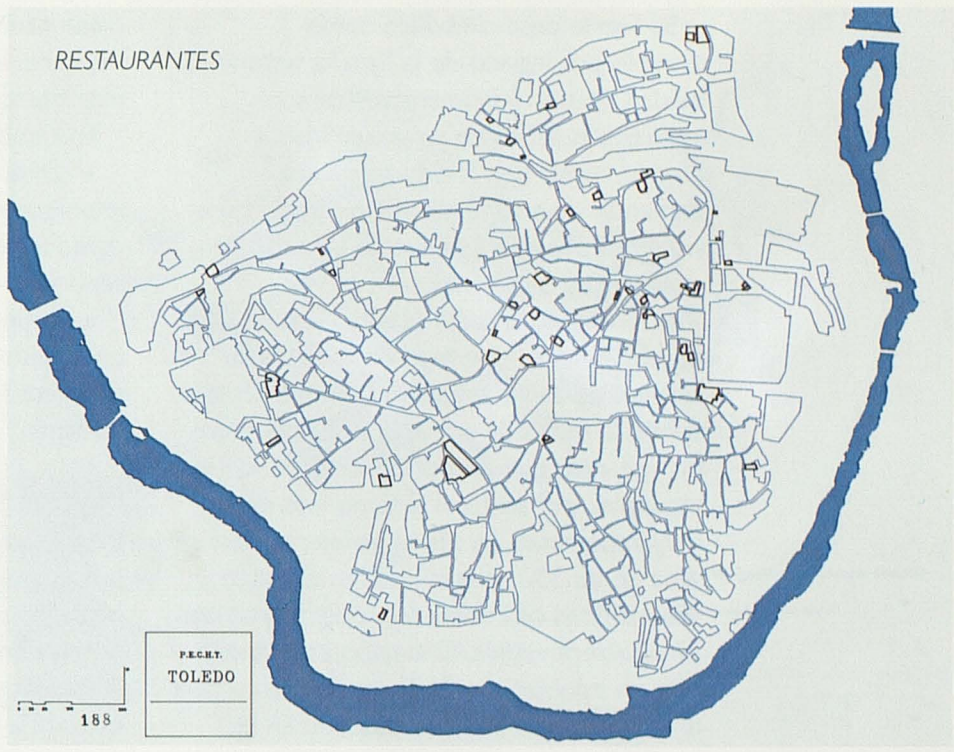
Dinámica de crecimiento del C.H.

A pesar de los movimientos migratorios con saldo negativo que se verifican en el C.H., hay unas tendencias que conviene subrayar:

- En el último decenio se ha producido una cierta inmigración que responde a características socio-económicas y culturales de clases medias y altas principalmente.

	1981 *Viviendas*				*1991* *Viviendas*			
	Totales	*Familiares*	*Secundarias*	*Desocupadas*	*Totales*	*Familiares*	*Secundarias*	*Desocupadas*
C.H.	6.759	5.216	345	1.198	6.091	4.370	387	1.334
Toledo	19.444	14.689	937	3.838	22.157	17.527	1.129	3.501





Conviene, no obstante, disponer medidas para fijar las capas jóvenes ya residentes, y paliar la pérdida de población.

- En el período 1981-1991 se ha observado un proceso paradójico de reducción de población importante en paralelo con la construcción y rehabilitación de viviendas. Por contra, disminuye el número de las mismas, lo que puede ser el resultado, además de una cierta sustitución y/o demolición, de una cierta terciarización encubierta ya que el número de desocupadas prácticamente se ha mantenido inalterable.
- El potencial del C.H. como centro comercial y económico no sólo no se ha reducido, sino que se ha visto incrementado, principalmente por la instalación de actividades administrativas y de profesionales liberales, que generan importantes flujos diarios.
- La actividad constructiva no se ha visto detenida, tanto en obras de nueva planta como en la rehabilitación de viviendas y restauración de monumentos.
- La relativa juventud de la edificación residencial muestra la vitalidad permanente del Casco, ya que se puede estimar en un tercio los edificios anteriores a este siglo, un tercio los construidos hasta 1968 (Instrucciones de la D.G.B.A.) y un tercio los ejecutados bajo el control de dichas instrucciones. Estas consideraciones están avaladas por el trabajo de campo del equipo redactor, por el que se evalúa en un 57% los edificios en buenas condiciones (nueva planta, buen estado o rehabilitado), un 21% los pendientes de rehabilitación, un 11% los difícilmente recuperables y un 5% ruinosos. El resto está en obras, en solar o en rehabilitación (6%).
- El estado de la edificación tiene un reflejo inmediato en el estado de ocupación de la parcela, pudiendo identificarse como desocupadas la práctica totalidad de los edificios ruinosos y los parcialmente desocupados con los siguientes grados de conservación más precarios. Se identifican áreas de necesaria remodelación inmediata, pero no se pueden asimilar bolsas de edificación ruinosas a zonas concretas, sino que presentan una distribución por todo el casco.

Conclusión sobre la dinámica de crecimiento

Los diferentes datos analizados muestran que, a pesar de la despoblación progresiva que sufre el casco, hay indicadores de vitalidad e incluso recuperación con potencial de futuro. El comportamiento de dicha dinámica responde a dos etapas claramente definidas:

– Momentos *expansivos (1950-1980)*, en los que la ciudad crece extramuros, incentivada por políticas de vaciado del C.H.

– Momentos *intensivos (1980-1993)*, en los que la ciudad vuelve hacia adentro, con atracción de nueva población que sustituye a capas más bajas que tienden a emigrar. Este proceso conviene seguirlo en detalle, ya que si bien es deseable el establecimiento de población en el C.H. se ha de evitar la expulsión del residente autóctono, a la vez que este proceso puede presionar sobre el patrimonio monumental existente, desestabilizando su preservación y puesta en valor.

IV.1.2. Las funciones económicas

Turismo

El turismo puede ser visto como la gran fuerza económica en el futuro más inmediato (2).

(2) Vd. P. Boniface + P. J. Fowler Heritage and Tourism in the Global Village. *Londres 1993.*

Su fuerte peso simbólico como ejemplo privilegiado de la España histórica, la calidad de sus monumentos y de su localización, así como su proximidad a Madrid, hacen que Toledo tenga una demanda superior a los dos millones de visitantes por año. Esta fuerte cantidad de visitantes se caracteriza por:

a) Turismo de corta estadía. Sólo un 20% de los visitantes duermen en Toledo y su estancia es corta, aproximadamente 1,5 días siendo la mitad de la media española. Entre los visitantes que pernoctan, un 75% son los españoles, por tanto el turismo interior es muy importante. La oferta hotelera actual se sitúa en las 330 habitaciones en el Casco y una cantidad casi doble fuera del mismo con 22 establecimientos. El tamaño es pequeño y sólo un establecimiento fuera del Casco raya el umbral de las 300 habitaciones. En el apartado de hostales y pensiones hay una oferta complementada de 164 habitaciones y los establecimientos son todavía de menor tamaño.

b) Turismo estacional. Desde Semana Santa hasta septiembre, con continuidad durante el resto del año. En los meses más bajos de enero y febrero acoge 1/20 de visitantes cada mes.

c) El circuito turístico masivo se concentra en un eje central que va del Alcázar a Puerta del Cambrón. Siendo los monumentos más visitados: la Catedral, Santo Tomé, la Casa del Greco.

d) Existe un mercado de «souvenirs» específico de Toledo y asociado al damasquinado, el mazapán y las espadas, entre otros.

En la mayoría de las ciudades turísticas se deben resaltar una serie de «pros y contras», que en el caso de Toledo toman también una forma específica.

Como efectos negativos:

- En los períodos punta las masas de turistas crean una interrupción en las formas normales de desenvolverse en la ciudad y sus ciudadanos.
- Puede aparecer también un incremento de los precios de los servicios de acceso diario y sobre todo, el turismo masivo puede crear incrementos de costes de limpieza y mantenimiento, principalmente en las zonas más intensamente visitadas.

En cambio el turismo en Toledo:

- Ofrece un soporte económico importante tanto a museos y monumentos como a ciertos sectores de comercio y servicios.
- Es una fuente de empleo y todavía en el caso de Toledo admite posibilidades de intensificación como se verá más adelante.

Perspectiva a medio plazo

Parece razonable pensar que el sector turístico en Toledo puede aumentar su protagonismo y su repercusión económica positiva en la ciudad.

Hay factores propios del sector que escapan a la dimensión específica del Plan Especial y que deben ser analizados y puestos en práctica por los agentes privados y corporativos a que corresponda. En cualquier caso se palpa la conveniencia de aumentar el tiempo de estancia del visitante y deberán imaginarse políticas de fomento, ya sea mediante el aumento de la imagen y la publicidad de Toledo y de sus atributos culturales e históricos, así como del desarrollo de ofertas integradoras que han sido aplicadas en otras ciudades y que el sector bien conoce.

Quisiéramos resaltar que una cierta diversificación del turismo puede permitir también una especialización del comercio y una mayor del sector servicios, en ambos casos muy conveniente.

Los monumentos y sus dimensiones culturales pueden todavía aumentar su oferta en Toledo. Existe potencial latente en museos o centros monográficos y también recorridos turísticos alternativos que pueden diversificar la demanda. En el capítulo del turismo más activo que se mueve buscando nuevos tópicos y exhibiciones, Toledo ha ensayado ya algunos ejemplos de exposiciones monográficas de duración media que pueden atraer visitantes cada año y que suelen tener una difusión muy amplia, independientemente de acontecimientos bien consolidados como la «Fiesta del Corpus».

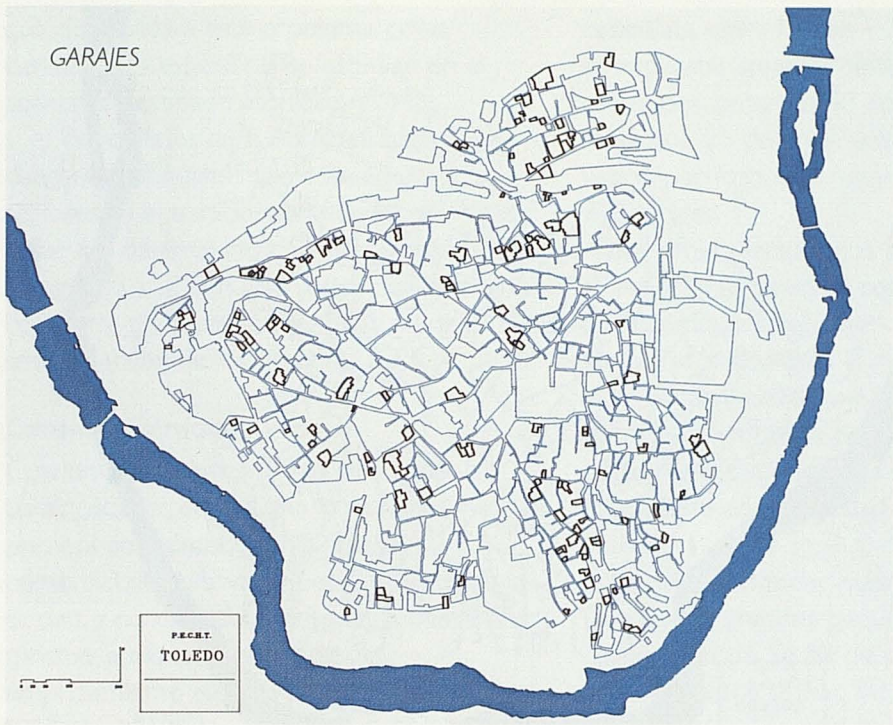
Y sin duda hay dos aspectos a explorar para aumentar el potencial de atracción de visitantes: 1) la Universidad y sus centros especializados y 2) el centro de congresos o reuniones que en su viabilidad confirma una demanda de visitantes de estancia más larga y de mayor capacidad de consumo.

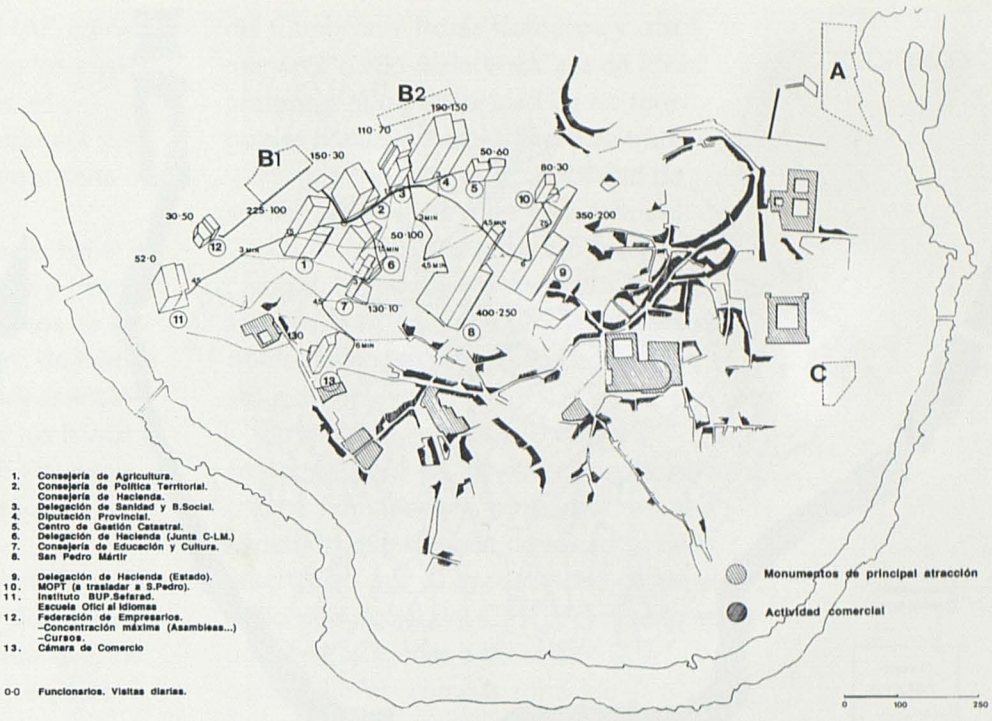
Universidad

La Universidad responde al perfil de una de las actividades económicas que puede ser vista como compatible respecto a la estructura histórica construida en el Casco. Existe una amplia experiencia de ciudades históricas que han conseguido dinamizar y poner en valor su casco en tendencia poblacional decreciente, como Lovaina y su Universidad Católica en Bélgica, Urbino en la Marche italiana, o el propio caso de Santiago de Compostela en Galicia, entre muchas otras.

Hay una multiplicidad de factores que abogan por esta relación compatible y los desarrollamos desde las dimensiones específicas toledanas. El impulso de la Universidad de Castilla-La Mancha se produce desde 1985 a partir de un incipiente Colegio de Toledo perteneciente a la Complutense de Madrid, fundado en 1969. Hasta la fundación de la Universidad, el Colegio tenía el tamaño de unos pocos centenares de alumnos y algunas docenas de profesores, para dar el salto en menos de diez años a un colectivo superior a los 6.000 alumnos y unos 400 profesores. Este salto espectacular se produce en el momento de cambio del Casco, y que puede ser visto como un relanzamiento del mismo. El proceso se produce con las dificultades propias de estas situaciones fundacionales y caben destacar los siguientes extremos:

a) La reconversión a edificios universitarios se produce aprovechando las posibilidades del momento, por lo que los recursos deben combinar instalaciones de nuevas escuelas y departamentos con la adecuación de edificios viejos centrales. Destaca en este proceso fundacional la





Movilidad obligada y acceso turístico al Casco Histórico.

asignación de San Pedro Mártir al uso universitario al inicio del curso 93-94 y no es ajena a esta decisión la voluntad de recuperar el Casco Histórico.

b) Los alumnos y profesores habitan todavía en minoría en el Casco (aproximadamente sólo en un 15%), debido a la dificultad de reorganizar el sistema de alojamientos en paralelo al momento fundacional de la Universidad. Sin embargo el hecho de la notable despoblación del Casco permite pensar en estrategias de apoyo residencial al alumnado y al profesorado.

En cualquier caso la experiencia de otras Universidades muestra la alta compatibilidad de las residencias universitarias en los cascos históricos, así como su buena inmersión en el tejido residencial, a través de rehabilitación o bien como inquilinos en familias asentadas en el sector. Sin embargo, como se verá al tratar el tema residencial, ciertas políticas específicas a nivel de la Administración y de la Universidad deberán afrontarse para facilitar el acceso al stock de vivienda vacía debido a la rigidez del mercado residencial y al alto coste económico del inmobiliario central.

c) En la medida en que todas las previsiones conducen hacia un incremento significativo de estudiantes y la apertura de nuevos «curricula» (parece plausible superar los 10.000 estudiantes en el año 2000) el Casco Histórico y la Universidad podrán encontrar un modelo de compatibilidad no excluyente, ya que bien puede avanzarse que los espacios demandados por la Universidad de CLM pueden superar la capacidad potencial del Toledo histórico.

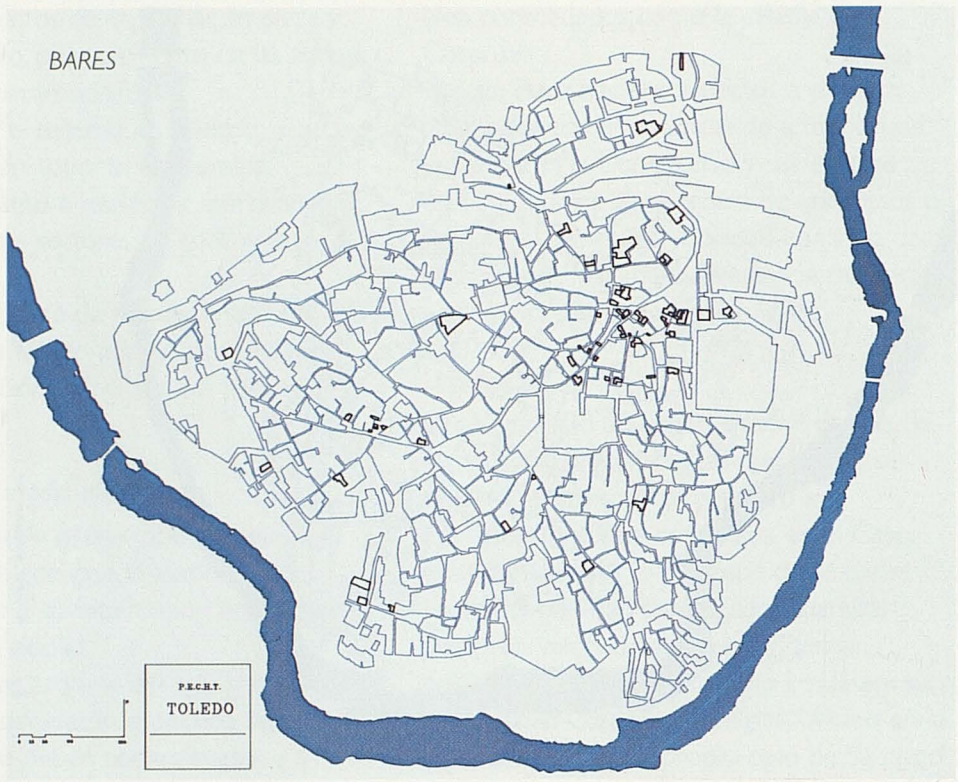
En este sentido, parece deseable una estrategia de campus compacto en la colina, aprovechando la estructura histórica, para las facultades y departamentos denominados de «letras», y un campus abierto junto a la vega para las materias «técnicas» más exigentes de requerimientos técnicos especiales. La distancia y conexión entre ambos campus puede ser un atributo adicional si se realiza con los nuevos accesos de Recaredo y junto al Circo Romano. Puede ser una relación funcional que dé un sentido vivo a la necesaria conexión entre la ciudad alta y la vega.

Por otro lado existen una serie de factores de revitalización del Casco que pueden ser promovidos desde una orientación universitaria específica para Toledo, que si bien superan el ámbito de redacción del P.E.C.H.T. es interesante delinearlos brevemente. La rica tradición arquitectónica de Toledo aviva el interés por incrementar a medio plazo los estudios de historia urbana

Tabla 9

Actividad en locales de Planta Baja												
		Hostelería				*Comercio*						
	Total	*Hotel*	*Restaurante*	*Bar*	*Musical*	*Turismo*	*Diario*	*Seman.*	*Mes*	*Oficin.*	*Taller*	*Aparc.*
n.º	713	14	52	66	15	80	47	97	85	72	20	165
%		1,16	7,21	9,26	2,10	11,22	6,59	13,60	11,92	10,10	2,80	23,14
n.º	713				147				309	72	20	165
%					20,62				43,34	10,10	2,80	23,14





y de restauración, entre otros. Igualmente, el poder de atracción turístico de Toledo ciudad puede ser conjugado con programas de postgrado a nivel nacional y/o internacional, que en consecuencia favorecen la venida de visitantes ilustres y de profesionales jóvenes que pueden especializarse o reciclarse en Toledo. Existen ya algunas iniciativas de este tipo y cabe destacar su importancia, al enriquecer la componente turística actual, descrita antes como demasiado monográfica y concentrada en el turismo de corta estancia y de masas.

La Administración en el Casco

Los usos administrativos engloban los diferentes niveles institucionales localizados en el Casco, que han adquirido una nueva dinámica desde 1983, cuando Toledo es nombrada Capital de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, retornando con una administración nueva y moderna aquel «rol» de centro representativo y dirigente –ahora a nivel autónomo– que tuviera antaño.

Puede señalarse que a partir de este momento, y debido a la implantación de las diferentes Consejerías y Servicios, se produce un cambio de dinámica espectacular en el uso de varias docenas de edificios centrales, aunque también en el terciario inducido. Esta revitalización de actividad en el Casco conlleva un ajuste y a veces una pugna con otras funciones económicas, así como un uso distinto de la estructura urbana tradicional. Cabe resaltar las siguientes características:

a) El número de empleos correspondientes a los diferentes niveles de la Administración en el Casco representa una cifra próxima a los 3.000 funcionarios que en conjunto supone prácticamente un tercio del empleo global del mismo. Aproximadamente los tres niveles de la Administración se registran en porcentajes equivalentes al 40% Junta de Comunidades, 45% Delegación del Gobierno y 15% Administración Local.

b) Los empleos indirectos o inducidos son difíciles de medir en el alcance de este trabajo, aunque sin duda son notorios.

c) La instalación de seis de las nueve Consejerías de la Junta de Comunidades ha permitido realizar operaciones de rehabilitación de edificios monumentales que estaban en algunos casos en un alto grado de obsolescencia. La Consejería de Agricultura se ubica en un edificio de nueva planta.

De esta forma el uso administrativo autonómico va a canalizar una gran inversión en rehabilitación y reestructuración de vacíos de los grandes contenedores monumentales toledanos. El grado de compatibilidad del nuevo uso en estos edificios históricos difiere entre ellos, pero en general destaca su correcto funcionamiento. Algunos edificios encontraron así un nuevo uso y una actualización profunda.

d) Sin embargo el acceso de los trabajadores y visitantes es el más problemático debido a la escasa permeabilidad de las calles del Casco Histórico al paso de los coches y la nula capacidad de aparcamiento. Estas características de Toledo y otras ciudades antiguas hace que la presión del tráfico inducido sea grave sobre el funcionamiento normal de las calles.

Para ello hay que potenciar estrategias complementarias de acceso y aparcamiento

que den salida a este problema, cuyas dimensiones específicas se estudian en el apartado destinado al tráfico.

e) Los edificios de la Administración se concentran fundamentalmente en dos sectores: 1) el tradicional alrededor del Alcázar y que fue desarrollado en las propuestas de la postguerra y 2) el nuevo sector que rehabilita conventos en el barrio Doncellas desde la segunda mitad de los ochenta.

Comercio y servicios

Cuando anteriormente nos referíamos a las actividades en el C.H., ya se hacía una primera aproximación a la relevancia comercial del mismo, respecto al resto de la ciudad, y no exclusivamente en la oferta al turismo, aunque el centro sea el emplazamiento elegido por la mayoría de la oferta. No obstante, era una valoración agregada y estadística, mientras que en el presente apartado situaremos las lógicas de implantación resultante del esquema actual.

Para ello, se utilizan datos de la encuesta de campo realizada por el equipo de trabajo en el mes de diciembre de 1993. En la misma, se han contabilizado 2.147 parcelas con usos diferentes al religioso, administrativo, equipamientos o cultural, estos dos últimos de tipo institucional. De las parcelas contabilizadas, 1.833 presentan una ocupación normal (85,4%), en 159 es parcial (7,4%) y 155 no tiene actividad aparente (7,2%). Este último dato guarda una correlación directa con los edificios considerados ruinosos (6,42%).

Cuando se intenta situar en este «continente» edificado las diferentes actividades en planta baja, se obtiene que el 63,7% de los locales corresponde a viviendas en uso, mientras que el resto está ocupado por otras actividades. Se ha de tener en cuenta que hay parcelas que tienen más de un local, lo que impide que se puedan buscar transcripciones directas entre parcelas y locales.

El número de locales con actividad diferente de la vivienda en planta baja es de 827 (tampoco se puede buscar la relación inmediata entre locales y altas IAE, como ya se explicaba anteriormente), de los cuales cabría descontar los 33 solares, 41 religiosos, 25 de enseñanza/culturales y 15 varios, por lo que el número neto sería de 713 locales.

La primera lectura que se ha de hacer es el importante peso del comercio, si bien el número de garajes y aparcamientos es también considerable. El número de talleres es mínimo, mientras que las oficinas están dominadas en buena parte por los bancos. Lógicamente, la hostelería tiene un peso importante en una ciudad turística como Toledo.

Conviene atender más en detalle cada uno de los grandes paquetes de actividad contemplados. Se ha de precisar que los aparcamientos se han incluido en este capítulo atendiendo a la componente «servicio a la residencia» que ofrecen, así como a las propias actividades económicas. Por otra parte, se ha de tener en cuenta que en algunos casos se ha contabilizado como aparcamiento algún almacén de servicio al comercio, que contaba con su correspondiente vado, pero que requiere por tanto de acceso rodado.

El uso de aparcamiento cuenta con el 23,1% de los locales. Se trata generalmente de piezas pequeñas, de residentes, si bien algunas de las promociones más recientes incorporan dotaciones de plazas de cantidad considerable. Presentan como particularidad generalizable un emplazamiento fuera de los canales considerados turísticos, efecto inducido no tanto por las peatonalizaciones –oficiales o latentes– como por la competencia de las actividades comerciales. No obstante, algunas promociones recientes del entorno de la calle del Ángel y Santo Tomé han roto esta dinámica, con una importante oferta de plazas.

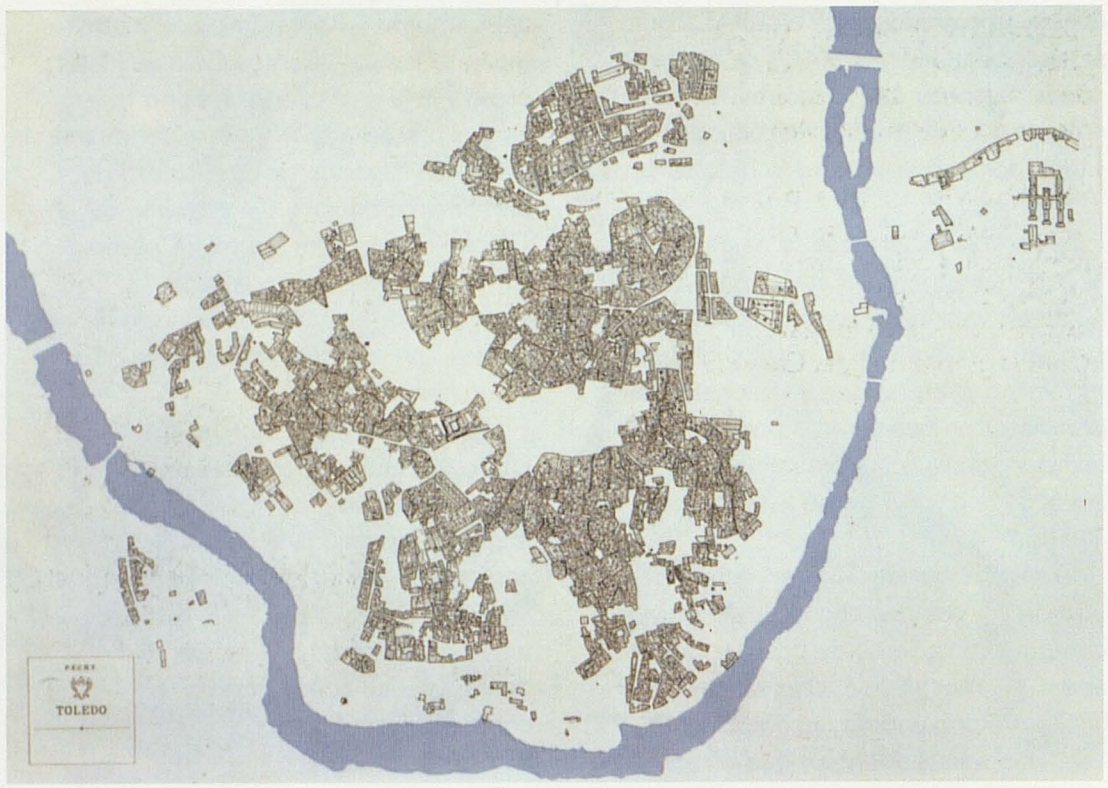
Se puede afirmar que ejes como el formado por las calles San Juan de Dios, Santo Tomé, Trinidad, Hombre de Palo y Comercio; o el de las calles Real del Arrabal, Venancio González y Carlos V; el de puerta del Cambrón y Reyes Católicos; y otros menores como Alfileritos/Casa de Mesa, presentan la particularidad de no tener garajes prácticamente a pesar de tratarse de viales con capacidad y accesibilidad de primer orden dentro del esquema del Casco Histórico. Por contra, se observa cómo determinados locales de aparcamiento se sitúan próximos a los ejes citados, aunque con acceso desde calles secundarias.

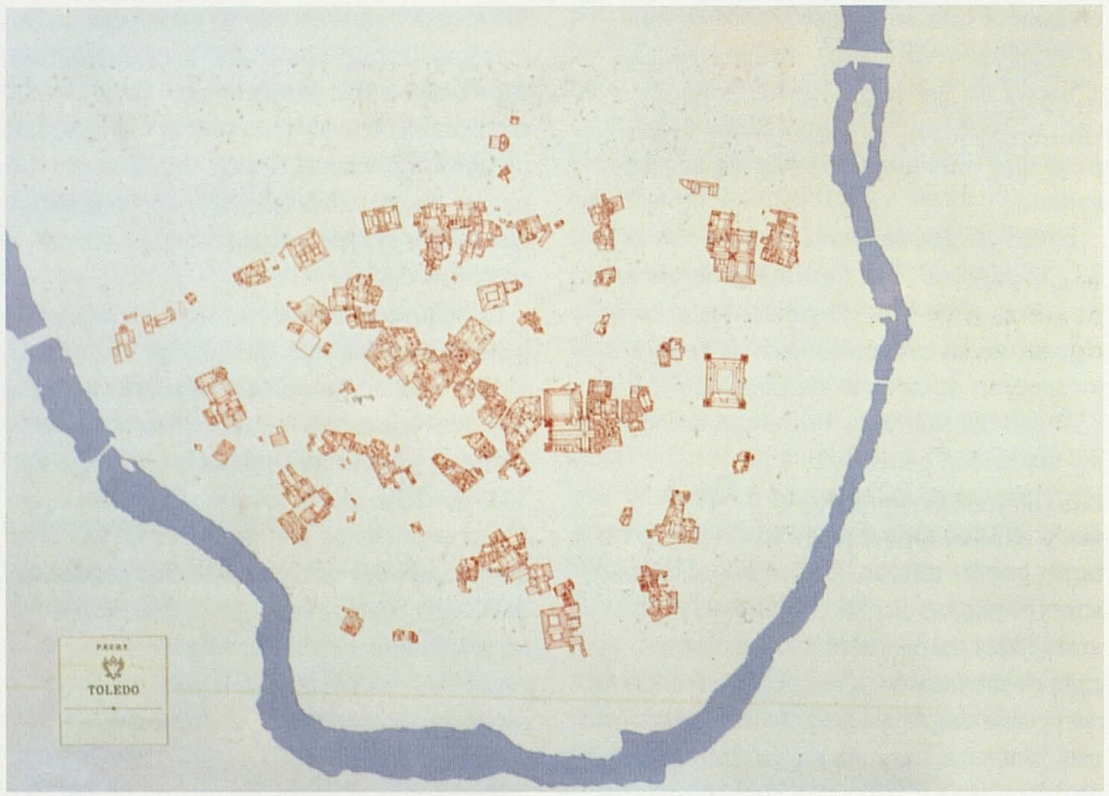
Otro efecto remarcable es un emplazamiento de los aparcamientos con criterios de periferia, ya sea por la expulsión mencionada de los recorridos centrales o por su accesibilidad desde el anillo perimetral del C.H. El resultado son unas bolsas ligadas a la residencia dominante, así como a zonas de construcción reciente en las que las piezas tienen mayor tamaño.

Respecto a las oficinas, cabe distinguir entre las que aparecen de manera subsidiaria (bancos principalmente) de otras actividades más impulsoras –comercio– y las que buscan centralidad o relación con los emplazamientos administrativos. No suponen un peso importante, si bien conviene no perder de vista el proceso de implantación que puede inducir la actividad institucional en consolidación.

La hostelería, considerada de manera genérica, supone más del 20% de los locales, y tiene relación directa con la oferta turística, que es el motor de la ciudad. No obstante, los bares y bares musicales suponen más del 50% de dicha oferta, lo que puede dar lugar a concentraciones en determinados sectores que acaban degradando la calidad residencial del Casco cuando suponen alteración horaria habitual con la consiguiente expulsión de población o la falta de recuperación cuando se desocupan viviendas.

Por último, el comercio ocupa un 43,3% de los locales, del que más de 1/4 parte corresponde a la oferta exclusivamente turística. Un dato que conviene remarcar es la baja entidad del comercio diario –el más ligado a la residencia próxima–, mientras





que el periódico o estacional agrupa el 60% de la oferta comercial total, en una clara descompensación de la oferta de Toledo. Podríamos referirnos a los ejes principales del C.H. como a unas «galerías comerciales al aire libre», ya que los establecimientos se arraciman como en un escaparate continuo.

En el caso del C.H. de Toledo, hacer el recorrido turístico es sinónimo de recorrido comercial. Éste es un axioma que se verifica con rigurosa exactitud: entre Zocodover, Mercado y Catedral se produce un efecto troncal, con cierta cola hacia la puerta de Bisagra, con un entresijo de calles que ven ocupada su fachada sin discontinuidad aparente. Luego, se ramifica con una mayor dispersión de locales hacia el entorno de San Román por la calle Nuncio Viejo, hacia la puerta del Cambrón por la calle de la Trinidad y hacia la Sinanoga del Tránsito por la calle de San Juan de Dios. El resto de la oferta comercial es relativamente anecdótica frente a las áreas principales.

Potencial del comercio a medio plazo

Cabe pensar que la posible incorporación de nuevas ofertas turístico-culturales, así como la potenciación de la Universidad, incentivarán una diversificación del tipo de comercio, así como la aparición de ofertas comerciales poco arraigadas en la actualidad, pensando en emplazamientos diferentes de los ejes actuales, colmatados y encarecidos por la demanda actual.

Por otra parte, los emplazamientos de las nuevas actividades, situados complementariamente a las tradicionalmente turísticas, permitirán crear en su entorno una oferta de locales que hasta el momento se encontraban fuera de los canales principales.

Las implantaciones religiosas

Un aspecto destacado de la ciudad histórica es la gran cantidad de iglesias, conventos y otros edificios religiosos que han llegado a nuestros días, y que aún se conservan en uso –hemos de tener en cuenta la sucesiva transformación reciente de conventos a usos administrativos–, muestra importante de una ocupación aún mayor en anteriores momentos históricos.

La distribución de los conventos presenta una cierta homogeneidad y agrupación por paquetes, con una mayor concentración hacia el cuadrante noroeste de la ciudad,

máxime si tenemos en cuenta los antiguos centros transformados en dicha área. Se trata de piezas de concepción endógena, con pocas aberturas al exterior, que ocupan superficies considerables –entre 2.500 y 9.000 m^2– y que encierran espacios ajardinados y patios de notable interés.

Respecto a las iglesias, a principios del siglo XVII y a partir del «plano del Greco», se contabilizaban 69, incluyendo las asociadas a conventos, lo que da idea de la gran implantación de religiosos en la ciudad. Muchas de ellas han desaparecido, si bien contamos aún con una considerable muestra que se ha conservado. Diecinueve de las iglesias dieron lugar a sendas parroquias, que conformaban un mosaico que muestra una cierta radialidad y difusión a partir de la catedral. De hecho, tan sólo siete de las diecinueve parroquias son interiores, mientras que el resto se disponen periféricamente. Actualmente se conservan todas las iglesias a las que correspondían las parroquias, excepto la de San Isidoro en Antequeruela, San Martín frente a la puerta del Cambrón, San Marcos, San Ginés, San Lorenzo, San Juan Bautista y San Cristóbal, próxima al paseo del mismo nombre. La lógica de implantación de estas iglesias presenta como denominador común una cierta preeminencia dentro de la respectiva parroquia, buscando puntos elevados o calles principales y evitando en cualquier caso, los fondos de vaguadas.

Tabla 10

N.º viviendas en 1991

	Viviendas Totales	*Viviendas Familiares*		*Viviendas desocupadas*	
		n.º	*%*	*n.º*	*%*
C.H.	6.091	4.370	71,7	387	6,4
% sobre Toledo	27,5	24,9		34,3	
Toledo	22.155	17.527	79,1	1.129	5,1

Viviendas construidas recientemente

	1991			*1992*			*1993(*)*		
	n.º viv.	*Techo*	*m^2/viv.*	*n.º viv.*	*Techo*	*m^2/viv.*	*n.º viv.*	*Techo*	*m^2/viv.*
C.H.	107	9.546	89,2	174	9.780	56,2	173	15.465	89,5
% sobre Toledo	7,5	4,7		20,5	7,9		12,5	7,9	
Toledo	1.426	204.421	143,2	850	123.195	144,8	1.387	194.565	140,3

(*) Prognosis año 1993 a partir de datos de enero-mayo.

Rehabilitación viviendas

	1991			*1992*			*1993(*)*		
	Superf. rehabil.	*Superf. Total viv.*	*%*	*Superf. rehabil.*	*Superf. Total Viv.*	*%*	*Superf. rehabil.*	*Superf. Total. viv.*	*%*
C.H.	4.080	13.626	29,9	3.669	13.449	27,3	4.975	20.440	24,3
% sobre Toledo	87,3	6,5		65,2	10,5		100	10,2	
Toledo	4.675	209.096	2,2	4.635	127.830	3,6	4.975	199.540	2,5

(*) Prognosis año 1993 a partir de datos de enero-mayo.

La importancia actual de las iglesias radica, además de en su origen religioso y permanencia para el culto –aunque en regresión– en buena parte de ellas, en la componente de oferta monumental para el turismo que suponen. Se trata de polos de atracción fundamentales que marcan hitos destacados en las rutas obligadas para visitantes de la ciudad, lo que supone una notable contribución a la generación de recursos del conjunto de actividades.

Posibles actuaciones en edificios religiosos

Si bien la oferta cultural y turística actual de centros religiosos de interés es notable, cabría pensar en la incorporación de nuevos elementos de diversificación de la misma, aunque fuera de los canales del turismo masivo. Esta alternativa estaría compuesta tanto por la revalorización de ciertos itinerarios en relación con elementos actualmente accesibles al público, como por las partes de edificios religiosos incorporados a usos administrativos, o como por aquellos que puedan incorporarse a esta propuesta. Ello permitiría, por otra parte, disponer de una oferta de espacios abiertos de interés no sólo turístico, sino también para los propios residentes. Esta propuesta favorece el necesario esponjamiento en la ocupación del Casco, sin modificar su actual estructura de calles intrincadas tan característica de la ciudad. Las fórmulas de acceso se estudiarían en cada caso en función de las reservas y necesidades funcionales de cada centro.

Estos contenedores monofuncionales (religiosos) son excelentes escenarios para otras funciones o usos, no necesariamente administrativos. Los usos académicos (científicos o docentes) y, culturales en general, o asistenciales (dotacionales), pueden tener cabida en estos edificios, ciertamente infrautilizados, y que por esconder su esplendor pueden perder una justa valoración tanto de su contenido espiritual como del marco cultural donde se insertan.

El uso residencial

Sin voluntad de incidir sobre aspectos ya analizados, no se puede pasar por alto a

modo de recapitulación una de las funciones principales del Casco. A pesar de la progresiva despoblación del C.H., la función residencial continúa teniendo un importante peso específico en la actividad central. No se trata de una consecuencia residual de «tiempos mejores», sino que tanto la construcción de nuevas viviendas, como la rehabilitación de las anteriores envejecidas, permiten afirmar que el C.H. continúa siendo una ciudad viva, aunque se han de atender determinados elementos de recualificación que detengan la despoblación fijando las capas de población jóvenes originarias del sector.

Estos datos se ofrecen con mayor profusión en el apartado correspondiente a las transformaciones del C.H., aunque agregadamente permiten obtener ciertos resultados interesantes sobre los que conviene volver a incidir. El más significativo es que en los tres últimos años, en un contexto de recesión económica, se ha solicitado permiso para la construcción del equivalente al 7,4% de viviendas existentes en 1991 –ello ha supuesto la demolición de algunas previamente existentes, por lo que no podemos ofrecer el incremento neto–. Esta cifra, por otra parte, no incluye las rehabilitaciones que han permitido devolver al mercado viviendas obsoletas, o mejorar notablemente en el casco histórico el patrimonio edificado. Se ha de tener presente que en términos de superficie edificada para viviendas, suponen más de un 25% del total. También es notable la incidencia de diversas políticas incentivadoras de la rehabilitación en un casco muy consolidado, lo que está permitiendo recuperar, y no sustituir, un patrimonio importante en la arquitectura civil-residencial de la ciudad.

Otro parámetro que hay que reseñar es el tamaño de las viviendas resultantes. Se trata de unidades relativamente pequeñas, lo que se pone más en evidencia cuando se compara con el resto de la ciudad, con la que mantiene una relación 1 a 2 o incluso menor. Mientras en el C.H. oscila la superficie promedio de vivienda entre 90 m^2 y 56 m^2 –este último de 1992 es sorprendente–, en el conjunto de Toledo, incluso el C.H., el valor promedio no se mueve de 140-145 m^2, lo que da una importante pista de las razones que actúan contra el «reclamo de centralidad» del C.H.: viviendas pequeñas, costo en un entorno de difícil accesibilidad y bajos grados dotacionales locales y de espacios públicos. Y no obstante continúa el proceso constructivo, aunque a un ritmo mucho más contenido que en el resto de la ciudad. Hemos de pensar que el 7,4% de nuevas viviendas en tres años en el C.H. es menor de la mitad del 16,5% de toda la ciudad, aún añadiendo el 25% de viviendas de rehabilitación en el mismo período anteriormente mencionadas.

Incentivación de la actividad residencial

Las promociones más recientes marcan la pauta para hacer más competitiva la atracción del C.H. como centro residencial. A las medidas ambientales y dotacionales que complementariamente se puedan ofrecer, incluso de comercio diario que tiende a ser desplazado por los itinerarios turísticos, conviene añadir una oferta de viviendas de precio controlado e iniciativas públicas en emplazamientos señalados.

El tamaño de la vivienda actúa como compensador de los elevados precios de mercado, pero no se ha de caer en renuncias a los valores tradicionales y compositivos de muchas edificaciones del casco, y mucho menos hacer concesiones a un detrimento real de la calidad de las viviendas en base a la búsqueda de la máxima rentabilidad.

IV.2 Los usos no residenciales actuales

Aunque ya se han presentado algunas de las actividades no residenciales en el apartado anterior, en relación con su capacidad de dinamizadores de la economía del Casco, a continuación se clasifican atendiendo a las siguientes funciones:

La función gubernativa militar

Comprendida entre el Miradero y el Alcázar, donde se encuentran los antiguos palacios reales.

La función administrativa civil

Se localiza en el centro de la ciudad. Desde hace unos años la nueva Administración autonómica está realizando un proceso de consolidación de servicios burocráticos asentándose en antiguos edificios de origen eclesiástico situados en el sector N.O. de la ciudad, alargándose hasta la puerta del Cambrón.

La función comercial

Comprendida entre Zocodover, la Catedral y la Plaza Mayor. Destaca un eje comercial situado en la calle del Comercio. Esta vía marca dos subzonas. En la izquierda en sentido descendente se encuentran comercios de estrechas fachadas y gran profundidad mientras que en la derecha se sitúa una densa área de actividad mercantil formada por profesionales liberales y banca.

La función eclesiástica

Cabe diferenciar la localización de las iglesias de lo que son conjuntos conventuales. Si bien las iglesias se encuentran homogéneamente dispersas por todo el casco histórico, en los conventos es significativo apreciar el denso asentamiento localizado en la fachada norte entre el puente de Alcántara y San Martín. Otra franja importante se encuentra situada en la segunda línea de la fachada meridional.

La función docente local

Se encuentra repartida por todo el centro histórico, mientras que la función docente universitaria se halla básicamente concentrada en el sector central del cuadrante N.O. del Centro Histórico. Es importante recalcar la reconversión al uso docente de ciertos conjuntos conventuales, como es el caso del Convento de San Pedro Mártir.

La función cultural recreativa

Formada por museos, centros cívicos, teatro, se encuentra localizada en el sector entre el Alcázar, el Hospital de la Sta. Cruz y la Catedral situado en el cuadrante N.E., a excepción de la casa museo del Greco situada en el sector S.O. del Centro Histórico.

Entre estas funciones, tienen la consideración de equipamiento a efectos del Plan los siguientes usos: administrativos (institucional, entidades bancarias), religiosos, asistencial, docente (local y universitario), comercial de abastecimiento y cultural recreativo. La distribución más o menos homogénea de los mismos varía según la tipología, presentando una mayor discontinuidad los administrativos –densificados hacia la banda norte–, o los culturales –entorno del Alcázar–, mientras que los religiosos y asistenciales forman un tejido menos focalizado.

IV.3 El sector inmobiliario

Inversión constructiva en el C.H. Proceso en los últimos 8 años

A pesar de la progresiva despoblación, y en determinados sectores urbanos de degradación física de la vivienda, se ha producido en los últimos años una alta actividad constructiva como lo demuestra el gran número de nuevas viviendas construidas.

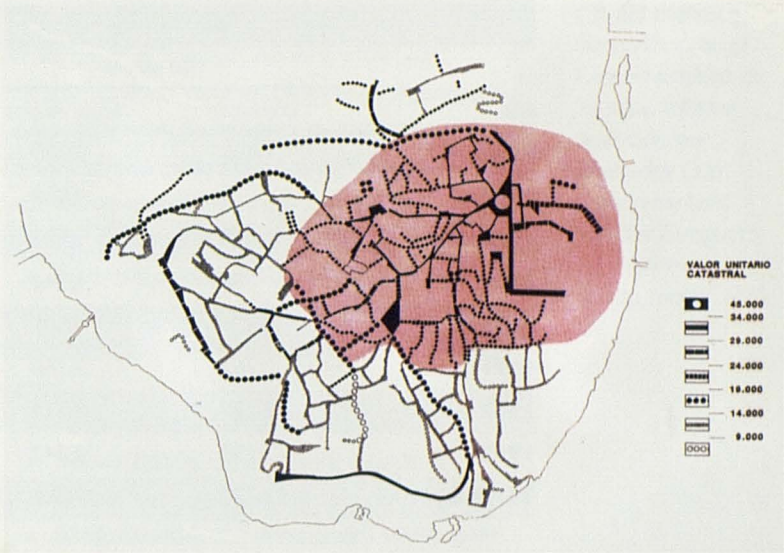
Dando un paso más en el conocimiento de las características del proceso de intervención en el C.H., se ha evaluado a partir de las licencias solicitadas la capacidad inversora en el mismo, tanto a nivel privado como público, durante los últimos 8 años estudiados en el presente trabajo (1986-1993). Para ello, se han contabilizado por separado los diferentes conceptos de solicitud de licencia, distinguiendo además si la obra es pública o privada.

Se ha de precisar que la disponibilidad de datos no siempre es homogénea, por lo que se han tenido que realizar en algunos casos determinadas aproximaciones. Uno de los ejemplos más claros en este sentido son los equipamientos públicos, de los que en muchos casos –sobre todo el primer cuatrienio– tan sólo figura el presupuesto, por lo que a partir de precios/m^2 promedio se han traducido a superficies, para poderlos presentar en relación con el resto. Por tanto, la localización independiente de partidas en los anexos del P.E.C.H.T. puede dar lugar a contradicciones aparentes.

Otro aspecto que denota una cierta modificación de clasificación tipológica de las licencias son las demoliciones, que en algunos años son nulas como concepto independiente en las relaciones efectuadas, aunque en muchas ocasiones van aparejadas con la obra nueva. En cualquier caso, se trata de valores de baja entidad cuantitativa si los comparamos con el resto de partidas. Analizando el cuadro adjunto de «superficies de techo total de licencias solicitadas», y teniendo en cuenta las precisiones ya comentadas se observa cómo la suma total de obra presenta un progresivo crecimiento, con una cumbre en 1990, para volver a caer posteriormente. Ello se debe tanto a razones de coyuntura económica, como a una cierta saturación de la oferta, y a una probable incidencia de las «precauciones» que se han establecido en atención a la redacción del presente Plan.

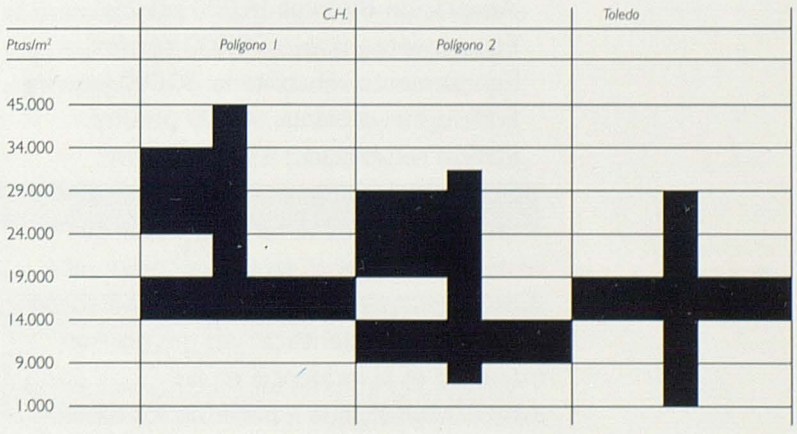
Una primera constatación es el alto grado de solicitudes en materia de adaptación de locales, lo que da idea del interés comercial que el Casco ofrece. El total de 27.686 m^2 de techo se reparte en 177 actuaciones contabilizadas, lo que supone un promedio de 156 m^2 por licencia solicitada y casi 3.500 m^2 por año. Cabría incluir además en estos conceptos las obras menores, no contabilizadas a estos efectos ya que en muchos casos resultan difíciles de verificar desde la relación de licencias, e incluso no se llega a solicitar el permiso pertinente.

Respecto a la obra de iniciativa privada, se puede decir que casi la mitad (47,1%) de la superficie es de intervención sobre el patrimonio edificado (rehabilitación y reforma más adición). En cambio, cuando se comparan las superficies promedio de las



actuaciones la diferencia es de 2 a 1: mientras las 130 licencias de obra nueva suponen 667 m^2/promoción, en rehabilitación y reforma más adición tenemos promedios de 336 y 345 m^2/promoción respectivamente. En cualquier caso se trata de obras pequeñas, en muchos casos de viviendas unifamiliares, y máxime si se tiene en cuenta que las obras nuevas incorporan los sótanos y semisótanos.

Respecto a los equipamientos ejecutados por las diferentes administraciones, suponen un alto nivel de intervención, en atención al valor patrimonial del Casco, equiparable al 50% de la superficie total de la intervención privada. Asimismo, cabe señalar que normalmente se trata de rehabilitación y reforma de edificios existentes, aunque la obra nueva ha pasado a suponer en los últimos años un peso considerable.



Superficies de techo total de licencias solicitadas (m²)

	Tipo general		*Equipamiento público*		*Obra de iniciativa privada*			
Año	*Demolición*	*Adapt. de local*	*Nuevo*	*Rehabilitado*	*Edif. nuevo*	*Rehabilitación*	*Ref. + Adición*	*Total*
1986	1.478	2.730	0	2.622	7.963	1.817	4.506	21.116
1987	0	4.859	0	13.594	3.385	235	8.358	30.431
1988	1.028	2.925	0	5.080	19.892	2.611	10.061	41.597
1989	0	4.346	3.505	12.189	10.220	2.725	17.649	50.634
1990	4.101	4.505	1.855	18.877	17.243	1.753	6.690	55.024
1991	767	3.160	0	14.503	7.140	4.777	6.834	37.181
1992	2.237	2.714	6.358	2.639	11.726	709	5.258	31.641
1993	2.159	2.447	1.033	1.499	9.171	504	2.819	19.632
TOTAL	11.770	27.686	12.751	71.003	86.740	15.131	62.175	287.256

Coste actualizado de la ejecución de las licencias (millones de ptas.)

	Tipo general		*Equipamiento público*		*Obra de iniciativa privada*			
Año	*Demolición*	*Adapt. de local*	*Nuevo*	*Rehabilitado*	*Edif. nuevo*	*Rehabilitación*	*Ref. + Adición*	*Total*
1986	2,96	40,95	0,00	209,76	477,78	63,60	180,24	975,28
1987	0,00	72,89	0,00	1.087,52	203,10	8,23	334,32	1706,05
1988	2,06	43,88	0,00	406,40	1.193,52	91,39	402,44	2.139,68
1989	0,00	65,19	245,35	975,12	613,20	95,38	705,96	2.700,20
1990	8,20	67,58	129,85	1.510,16	1.034,54	61,36	267,60	3.079,28
1991	1,53	47,40	0,00	1.160,24	428,40	167,20	273,36	2.078,13
1992	4,47	40,70	445,06	210,96	703,56	24,82	210,32	1.639,89
1993	2,16	36,71	72,31	119,92	550,26	17,64	112,76	911,76
TOTAL	21,38	415,28	892,57	5.680,08	5.204,36	529,59	2.487,00	15.230,26
		436,66		6.572,65			8.220,95	

Para la trasmutación de estas cantidades de obra en inversión se ha procedido a establecer unos costes actualizados al año 1993, teniendo en cuenta valores promedio de los más recientes:

Demolición: 2.000 ptas/m².

Adaptación de local: 15.000 ptas/m².

Equipamiento nuevo: 70.000 ptas/m².

Equipamiento rehabilitado: 80.000 ptas/m².

Edificio nueva planta: 60.000 ptas/m².

Edificio rehabilitado: 35.000 ptas/m².

Reforma más ampliación: 40.000 ptas/m².

En estos valores se ha de precisar que el coste de los equipamientos se comprueba sensiblemente superior a la obra civil, dadas las propias características del mismo. Aún más clara es la incidencia en las rehabilitaciones, que a partir de los datos disponibles se demuestran más costosas incluso que la obra nueva.

En el resto de datos aparecen datos muy dispares y en ciertos casos sorprendentes dado su bajo coste, por lo que se ha asignado un coste promedio razonable, eliminando desviaciones de valor poco creíbles (p. ej., obra nueva en 1993 a 20.000 ptas/m²).

Por tanto, a partir de estos valores se puede afirmar que la inversión inmobiliaria promedio en el C.H. en los últimos 8 años es casi de 2.000 M. ptas/año, de la que el 43,1% corresponde a las diferentes administraciones públicas.

La iniciativa privada aporta 1.082 M. ptas/año, de las que el 60,1% corresponde a obra nueva y el 6,1% a rehabilitación. En el caso de la obra pública, estos datos se invierten, ya que los 822 M. ptas/año se reparten en un 13,6% para obra nueva y el 86,4% para rehabilitación.

Insistiendo en la capacidad de inversión pública en el C.H., no se puede olvidar el valor adicional de otras obras de mejora de edificios y urbanización, no contabilizados hasta ahora. Independientemente de las obras de reurbanización y mantenimiento que podríamos considerar ordinarias (plazas, calles, jardines...) se han sumado programas paralelos con fuerte incidencia en la imagen urbana y financiación diversa.

Campañas como «Toledo a plena luz», intervenciones directas como la limpieza de la muralla, con derribo de edificaciones exteriores adosadas, patrocinios o acuerdos

de financiación, como la restauración de la Puerta del Sol, son ejemplos de la capacidad de diversificación de las actuaciones recientes en el Casco.

Baste como ejemplo espectacular del resultado de estas inversiones paralelas la Actuación Integral en el Tajo (A.I.T.). Las obras realizadas en la mejora del río a su paso por el C.H. (Alcántara, Tenerías, Baño de la Cava y Rodaderos) ascienden a un coste total de 642 M., escasamente el 30% del presupuesto total ejecutado de 2.375 M. ptas en el proyecto del Tajo.

Esta importante inversión ha sido asumida en un 84% a partes iguales por la Unión Europea (FEDER) y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y el resto por el propio Ayuntamiento.

Valoración catastral

Si realizamos una ponderación de los valores catastrales de aplicación, se pueden distinguir en el casco dos sectores claramente diferenciados, y que se corresponden con los dos polígonos fiscales establecidos con el Centro de Gestión Catastral para el C.H.

Haciendo un paralelismo global, se podrían identificar como polígono 1 las secciones censales I.1, I.2, II.1, IV.1 y IV.2, que presentan como denominador común la configuración del centro comercial y turístico más intenso del C.H. El polígono 2 está conformado periféricamente por el resto, en forma de «C» en torno al polígono 1 y cierta extensión por el barrio de Sta.Teresa. Los niveles que se han utilizado son los correspondientes al Valor Unitario Catastral, que supone la asignación a los valores por tramos de calles de valores ponderados que incorporan suelo, edificación y usos.

La representación gráfica de los respectivos valores permite verificar la gran disparidad que ofrece el centro, donde se dan los niveles máximos (Zocodover 45.000 ptas/m^2) y mínimos (8.000 ptas/m^2). De manera agregada cabe señalar que el polígono fiscal 2 presenta una configuración análoga al resto de la ciudad, aunque en este caso hay que hacer abstracción de la disparidad de valores por emplazamientos, usos y grados de urbanización. Pero se constata que el polígono 1 constituye el sector con valores más elevados, ya que en ningún caso baja de 14.000 ptas/m^2, un promedio alto en el conjunto de la ciudad. Otro efecto importante es la distorsión de los recorridos comerciales y turísticos, efecto que se prolonga por los ejes principales del polígono 2. La misma ponderación la presentan en el resto de la ciudad las avenidas y calles principales, en relación a su carácter más emblemático.

Esta escala de V.U.C. es un reflejo de los precios de mercado de las viviendas aunque aquéllos suponen la quinta parte del valor real. De hecho, en los últimos 10 años se ha multiplicado el coste del suelo por un promedio de 4 o 5 veces, lo que explica el acelerado aumento de precios de venta de las viviendas y por ende la expulsión de los propios habitantes, que no pueden competir con otras actividades más potentes o incluso con residentes externos con mayor poder adquisitivo.

Mercado inmobiliario en el C.H.

A partir de un reciente estudio realizado por encargo del Ayuntamiento (3) se ofrece una síntesis de los datos principales que ofrece el mercado inmobiliario del centro de la ciudad.

Tres son fundamentalmente los agentes que intervienen en la configuración de dicho mercado: los promotores, la Administración y los particulares. Los primeros son normalmente promotores-constructores, con empresas relativamente recientes y aunque en muchos casos comenzaron trabajando en el C.H., han ido diversificando sus actuaciones e incluso abandonando el mismo como campo de intervención. Ello se debe en buena parte a las dificultades que presenta la actuación en el mismo, sin impedir que en operaciones muy recientes hayan intervenido empresas externas a Toledo, preferentemente de Madrid. Los problemas esenciales que tienen que afrontar se refieren a:

- Incertidumbre en la obtención de licencias, en parte por la ambigua interpretación de las Instrucciones de Bellas Artes.
- Falta de agilidad administrativa.
- Sobrecostos de la construcción y financieros.
- Irregularidad del precio del suelo por falta de claridad de usos y ordenanzas de aplicación.
- Dificultad de ejecución:
  - Acceso de materiales.
  - Solares irregulares.
  - Edificios medianeros de baja estabilidad.
  - Falta de espacio de almacenamiento y para operaciones complementarias.

En resumen, se podría distinguir entre los motivos físicos inherentes a las características del C.H. (último bloque) de los provocados por la inconcreción urbanística en que se desarrolla la construcción en el C.H.

Por su parte, las Administraciones a través de las que se canaliza la intervención pública en el C.H. competen a la municipal y la autonómica. El Ayuntamiento opera mediante la Empresa Municipal de la Vivienda (de reciente formación), en la que se han concentrado las competencias municipales en esta materia y que ha de favorecer una cierta política de suelo en el Casco y oferta de vivienda en alquiler, que permitan regular el mercado. Otra vertiente de futuro será impulsar las actuaciones en áreas urbanas degradadas.

(3) «El mercado inmobiliario en el Casco Histórico de Toledo», informe realizado por Mercedes Llop Pomares y Lola Sabater Eizaguirre. Ayuntamiento de Toledo, mayo 1995.

Tabla 11

Precio medio por m^2 en vivienda de segunda mano				
	Barrios	*(40 m^2) 1 dormitorio*	*(60 m^2) 2 dormitorios*	*(100 m^2) 3 dormitorios*
A estrenar	Mudéjares, Centro	150.000 ptas.	144.000 ptas.	143.000 ptas.
Nuevas (15 a.)	Cornisa, Judería	181.633 ptas.	126.990 ptas.	131.320 ptas.
Antiguas	Mudéjares		77.750 ptas.	63.000 ptas.

La Consejería de Cultura de Castilla-La Mancha (directamente o mediante las competencias de la delegación de Toledo) desarrolla desde 1988 el programa «A Plena Luz», con inversiones directas en patrimonio civil y religioso por un total de 483,1 M. en ocho años, además de ayudas a la rehabilitación de viviendas, restauración monumental, dotaciones y paisaje urbano, y redacción de planeamiento especial. Asimismo, algunos propietarios particulares han procedido a incorporar mejoras o a reconstruir edificaciones a raíz de las actuaciones urbanísticas que recientemente se hubieran podido ejecutar en las inmediaciones.

Por otra parte, si atendemos a las características del mercado inmobiliario podemos observar en la oferta una regla invariable para el precio/m^2 construido, superior netamente en los apartamentos reducidos respecto a las viviendas más grandes.

La oferta residencial, más intensa en la parte meridional de la ciudad, se muestra muy sensible al grado de accesibilidad y el nivel de servicios y dotaciones, lo que se refleja en los precios. El mercado del C.H. ofrece en los últimos 10 años viviendas muy pequeñas (30-40 m^2) con un promedio de unos 50 m^2 y alto coste, en las que dentro de una misma promoción las condiciones específicas de iluminación, vistas y orientación pueden suponer de un 10 a un 20% de variación del precio/m^2. Con todo, los valores más recientes se sitúan entre 125.000 y 200.000 ptas/m^2 (análogos al resto de Toledo, pero en viviendas pequeñas), detectándose últimamente también una oferta de pisos de calidad que el promotor alquila entre 800 y 1.000 ptas/m^2.

La oferta de segunda mano varía en función de la localización, como se ve en la siguiente tabla. Téngase en cuenta que los inmuebles considerados antiguos requieren en muchos casos importantes obras de recuperación.

Dentro del C.H., el uso de vivienda entra en fuerte competencia con los usos de despacho profesional, que las ocupan como tales, rehuyendo en muchos casos la oferta específica de oficinas. Se ha de tener en cuenta que la oferta específica de venta de este tipo de techo se sitúa en unas 180.000 ptas/m^2, mientras que el alquiler asciende a unas 1.300 ptas/m^2, valores que aunque son inferiores al resto del casco urbano (fuera del C.H.), resultan poco competitivos para determinadas actividades profesionales con promociones de vivienda.

En conjunto, se ha podido detectar en los últimos 5 años un cierto descenso del precio para usos de oficina y comercio, aunque este último presenta valores promedio de 150.000 ptas/m^2, con oscilaciones desproporcionadas hasta llegar a 800.000 ptas/m^2.

Otra modalidad de la oferta la componen las viviendas de alquiler, que corresponden a un entorno del 25% del total y generalmente a una población anciana muy estabilizada. No obstante, se observa una oferta alternativa de pisos para compartir, lo que en conjunto supone una oscilación de precios entre 500 y 1.125 ptas/m^2, mientras que el abanico de alquileres fuera del C.H. está entre 900 y 1.200 ptas/m^2.

El mercado de solares, a diferencia del resto de la ciudad, se muestra escaso y con propiedades muy fragmentadas. Esta característica está llevando a los inmuebles a una alta degradación, que se ve agravada hasta la retención especulativa de casas en estado ruinoso, favorecida por los bajos valores catastrales que no suponen un alto gravamen para la propiedad. En cualquier caso, la oferta de solares es generalmente de piezas pequeñas.

La distribución de valores se muestra muy sensible a aspectos localistas, tal y como ya se ha mencionado anteriormente. No obstante, aparece un claro efecto de centro urbano, entendido como tal el eje Zocodover, Catedral, calle de Santo Tomé y San Juan de los Reyes, con descenso acusado hacia los barrios más meridionales. Asimismo, hay una cierta tendencia al incremento de valoración en las calles más anchas y accesibles.

Por su parte, la demanda en el Casco es también reducida y muestra en los últimos años un claro proceso de transformación inducido por las actividades administrativas y universitarias. Mientras que el nuevo residente buscaba la vivienda apartamento, incidiendo en el encarecimiento de la oferta, el residente tradicional se veía atraído por una oferta exterior al C.H. que no tenía que soportar problemas de tráfico, falta de dotaciones, espacios libres, servicios o limpieza.

La demanda actual presenta tres tipos preferentes:

- Inversor, para ofrecer el piso a estudiantes, funcionarios...
- Comprador de «valor de Casco Histórico», normalmente de alto poder adquisitivo.
- Profesional liberal, para despacho.

En conjunto, el mercado del suelo en el C.H. se muestra estancado, en una clara situación de retención favorecida en buena parte por el desajuste entre valor de mercado y valor catastral. Tan sólo en operaciones con expectativas de negocio no cumplidas, en las que las cargas financieras son importantes, se procede a la venta de solares, con unos precios medios muy variables, entre 40.000 y 160.000 ptas/m^2, o más.

Esta heterogeneidad de valor, añadida a las especificidades locales de plaza, calle, esquina, etc., hacen muy difícil establecer un precio medio de repercusión para todo el Casco, ya que oscila en torno a un promedio de 30-40.000 ptas/m^2, con un margen entre las 10-20.000 ptas/m^2 y las 100.000 ptas/m^2 en los puntos principales de las áreas centrales. Este efecto es más evidente si se compara con otras zonas de la ciudad, en las que los precios de repercusión son homogéneos por barrios. También se observa un encarecimiento de unas 10.000 ptas/m^2 de repercusión de la construcción respecto a las 55.000 ptas/m^2 en el resto de la ciudad, para calidades medias, como resultado de las dificultades físicas de operar en el Casco.

Todos estos factores se han aunado de manera que se ha favorecido un estancamiento en la dinámica inmobiliaria del C.H., más acusado en los últimos años que

en el resto de la ciudad, ya sea por un desajuste entre oferta y demanda, la crisis económica de principios de los noventa, el alto coste del suelo que creció desmesuradamente en años anteriores y no ha descendido, los costes financieros, o el propio concepto de propiedad como bien en sí mismo cuando no supone altos costes de mantenimiento. De todos modos, el P.E.C.H.T. es el instrumento que ha de acabar clarificando la situación urbanística en el que incentivar la recuperación de la dinámica de ciudad.

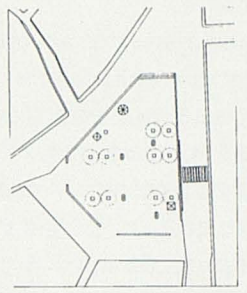
IV.4 Tipologías del espacio público

Además de los condicionantes topográficos, la época árabe imprime un tipo de tejido edificatorio que influye directamente en la forma del espacio público. Se parte del concepto de encerrar la vivienda en sí misma. La calle minimiza su función. El propietario organiza su vivienda haciendo voladizos, pasajes, arquillos o privatiza rincones de la vía pública, la familia desarrolla su actividad privada, desde el interior de la casa. La calle queda ahogada por los edificios, oscura. A lo largo de los siglos distintas operaciones han permitido un cierto esponjamiento en el abigarrado tejido, como pudo producir en su momento el inicio de las obras de la Catedral en el XIII o el despeje de los alrededores del Alcázar en el XVII por citar algunos ejemplos.

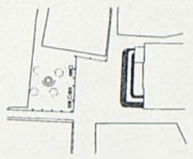
También la implantación de los conventos incidirá no sólo en lo arquitectónico sino también en lo urbanístico, como se comentaba en el estudio de la transformación urbana del C.H. Quizás un factor importante fuera la desaparición de los cementerios parroquiales en el XIX, que permitió algunos ensanches en las inmediaciones de los templos, y la desamortización admitió el cambio de propiedad de los solares a pesar de que no facilitó la creación de nuevos espacios.

Aparte de ciertas operaciones de ajardinamiento situados en la zona perimetral del Casco, este esponjamiento del Casco se manifiesta en forma de plazas y plazuelas de

-Zocodover.
-Ayuntamiento.
-Plaza Mayor.

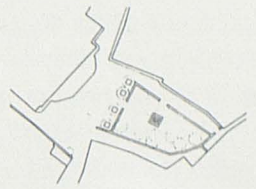


Plaza del Zocodover.

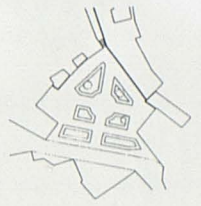


Plaza Mayor

Plaza de Valdecaleros.
Plazade San Justo.
Plaza de Juan de Mariana
Plaza de Barrio Nuevo.
Plaza del Colegio de los Infantes.
Plaza de San Román.



Plaza de Juan de Mariana



Plaza de San Román

-Callejón de Menores.
-Bajada del Pazo Amargo.
-Callejón del Vicario.
-Callejón de San Pedro.
-Calle de las Bulas.
-Callejón Bodegones.
-Cuesta del Can.
-Calle Juan B.Monegro.
-Calle La Sinagoga.





Calle de las Bulas.



Callejón del Vicario

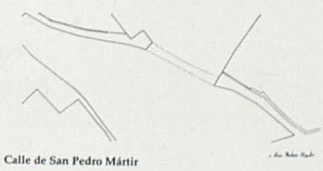
Calle de la Sinagoga

-Calle de San Pedro Mártir.
-Calle de Santo Domingo el Real.
-Calle del Pazo Amargo.
-Calle Colegio de las Doncellas.
-Cobertizo de Santa Clara.



-Calle de Santo Domingo el Real.

Cobertizo de Sta. Clara



Calle de San Pedro Mártir

Corral de Don Diego



Corral de Don Diego



Callejón del Abogado
Callejón del Infierno
Callejón del Diablo
Callejón del cubo



Callejón del cubo



Callejón del Abogado

Callejón del Infierno



Callejón del Diablo

forma y tamaño irregular, dispersas de una manera homogénea por todo el Centro Histórico. El siguiente apartado analiza el espacio público a partir de su lógica relación con el territorio y su definición toponímica. Un segundo análisis nos permite sintetizar la anterior clasificación a la cual se suma la diferenciación del jardín público y privado, intentando de esta forma reproducir un documento de la imagen actual del espacio público del Centro Histórico de Toledo.

Clasificación del espacio público

A partir de la definición toponímica, podemos clasificar el espacio público en tres grupos: las plazas, los jardines y el espacio lineal. En la clasificación tipológica que se acompaña al final de este apartado se ha introducido una diferenciación morfológica del espacio público.

Se ha optado por diferenciar aquellos espacios que tienen una voluntad de monumentalidad, ya sea por los edificios a que sirve (Plaza del Ayuntamiento y Plaza Mayor) o por la propia definición de la servidumbre de los edificios hacia el espacio libre (Plaza Zocodover), de aquellos que resultan del tratamiento cuidado de espacios libres urbanos. (Plazas de Valdecaleros, San Justo, Barrio Nuevo, etc.).

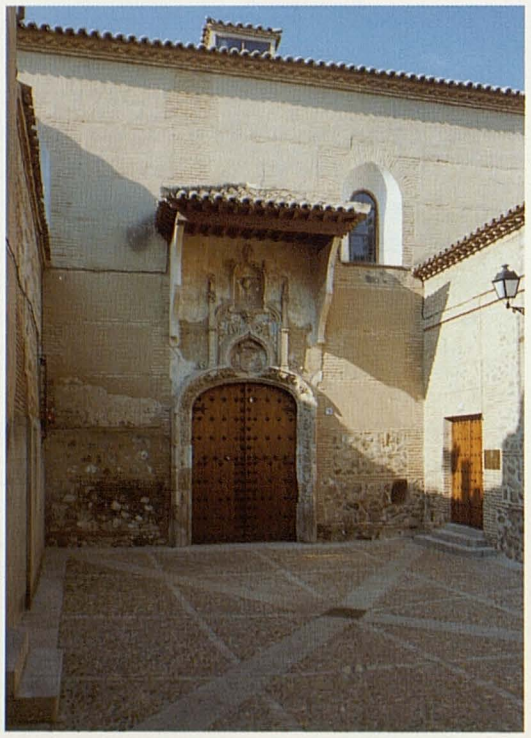
Por otra parte nos encontramos con espacios libres de ciertas pendientes que han sido domesticados mediante la construcción de miradores, terrazas, paseos o jardines, y que se encuentran en el borde del C.H., mientras que otros espacios libres de menor dimensión pero en gran número se producen en el interior del C.H. como fruto de los cruces, patios, encuentros de calles, etc., y que identifican con una cualidad singular el Toledo histórico. Los espacios abiertos de los puentes y cobertizos y los itinerarios serpenteantes acaban por identificar las diferentes formas del Toledo más público.

El análisis del espacio lineal permite distinguir entre calles, callejones, travesía, cobertizo, bajada, cuesta, pasadizo, pasaje, corredorcillo.

Asimismo diferenciamos:

- Los callejones ciegos o adarves que responden a calles estrechas sin salida que han dado lugar a aberturas de la calle, en algunos casos conservando su denominación toponímica.
- Travesías, que responden a una posición topográfica de calles paralelas a las curvas de nivel.
- Las bajadas y las cuestas son idénticas desde el punto de vista formal y de relación con la topografía; la diferenciación viene dada respecto al recorrido hacia un elemento de referencia (calle o plaza) que responde a la misma denominación.

Se diferencian plazas y plazuelas atendiendo a un criterio de tamaño. Un aspecto importante del análisis del espacio público sería la diferenciación de los jardines públicos y privados. Si bien hasta el XIX no existía como tal jardinería pública urbana, en la actualidad ésta se sitúa en general en el borde de la ciudad histórica. En el interior del Casco, en la parte alta del cerro, los jardines privados constituyeron los únicos espacios ajardinados de la ciudad



La diversidad de espacios públicos, los rincones, los recorridos, los espacios abiertos al interior se suman a la escenografía tan característica del Casco.









TIPOLOGÍAS DE ESPACIO PÚBLICO.

clásica. En la actualidad forman un conjunto significativo en la estructura urbana, tanto por la proporción que suponen sobre el suelo ajardinado como por su contribución al paisaje urbano.

Tipologías formadas de los espacios libres urbanos. Plazas proyectadas definidas por su envolvente construida

Son espacios diseñados tanto en su configuración arquitectónica como en su diseño en planta. Están circundados por uno o varios edificios monumentales, lo que les confiere una delimitación clara del espacio. Se establecen en territorios bastante planos con lo que aumenta la sensación de espacios estáticos y estanciales.

Su irregularidad geométrica obliga a compartimentar la urbanización a través de diferentes texturas del pavimento mobiliario urbano o de la jardinería (Zocodover, Ayuntamiento, Plaza Mayor).

Espacios organizados por la urbanización y la jardinería

Son espacios débilmente definidos por los edificios que los envuelven pero cuya posterior urbanización está caracterizada por una fuerte voluntad de organizar el espacio. Muchos de ellos responden a un plano inclinado, modificado por la urbanización para recuperar espacios útiles. En otras ocasiones su pendiente natural se mantiene en diálogo con el espacio edificado (Plaza de Valdecaleros, Plaza de San Justo, Plaza de Juan de Mariana, Plaza de Barrio Nuevo, Plaza del Colegio de los Infantes, Plaza de San Román).

Jardines y miradores

Son espacios recualificados por la jardinería que ha domesticado su fuerte pendiente y los ha aterrazado ya que en general se encuentran en los bordes del centro histórico. Son mayoritariamente espacios longitudinales con una fachada larga edificada y abiertos al territorio del entorno de la ciudad, a la vega o al río.

Su uso de paseo-miranda-terraza es dominante a pesar de que contienen en muchos casos una vía de tráfico rodado intensa o el aparcamiento es un uso invasor en crecimiento (Paseo y jardines del Tránsito, Paseo de la Virgen de Gracia, Paseo del Barco de Pasaje, Plaza del Conde, Paseo de San Cristóbal, Paseo de la Cruz Verde, Jardines del Alcázar, Paseo de Recaredo, Plaza de Padilla).

Encrucijadas y ensanchamientos, espacios de encuentro y estancia

Tienen su origen en cruces de calles o callejones, en antiguos patios o pequeñas plazas. Carecen generalmente de jardinería y su espacio está compartimentado por setos respetando la continuidad de las vías que convergen. Abundan en los barrios residenciales con fuerte pendiente. Sobre todo en los cuadrantes sur y oeste de la ciudad.

La pavimentación juega un papel determinante para la percepción de estos espacios. Estos lugares de encuentro o de desahogo de la ciudad construida son espacios de gran significado identificador del Toledo interior. Son los intercambiadores del tránsito interno, por donde la ciudad parece tomar aire exterior y a la vez convergen las relaciones de vecindad o servidumbre de la comunidad urbana (Ensanchamiento calle de Las Bulas, Plaza de la Virgen de Gracia, Plaza de Santa Eulalia, Plaza de la Cruz, Plaza de San Cipriano, Plaza de San Vicente, Calle de Santa Leocadia, Plaza Abdón de Paz, Plaza del Seco, Ensanchamientos –dos– en la calle Santo Tomé, Plaza de las Cuatro Calles).

Cobertizos y puentes

Son calles a las que la presencia de cobertizos o puentes les confiere una dimensión diferente. En la situación de puente el efecto de servidumbre supera al de abrigo que se produce con mayor claridad en los cobertizos. La singularidad, a pesar de su escaso número, es bastante potente en Toledo y un elemento caracterizador del C.H. (Calle de San Pedro Mártir, Calle de Santo Domingo el Real, Calle del Pozo Amargo, Calle Colegio de las Doncellas, Cobertizo de Santa Clara).

Calles en zigzag o serpenteantes

Responden a itinerarios tortuosos, generalmente oscuros, ricos en sucesivas perspectivas itinerantes debido a su sinuosidad. La propia topografía, en ocasiones elementos naturales como un torrente, un trazado de camino antiguo, o en otros casos la colmatación de la edificación, han ayudado a la permanencia de estas vías generalmente estrechas que van girando según tropiezan con situaciones adversas y que se forma como una sucesiva yuxtaposición de servidumbres de paso Callejón de Menores, Bajada del Pozo Amargo, Callejón del Vicario, Callejón de San Pedro, Calle de las Bulas, Callejón de Bodegones, Cuesta del Can, Calle Juan B. Monegro, Calle de la Sinagoga).

Corrales

Agrupaciones interiores de casas en torno a un patio o corral. Se tiene constancia de la existencia de varios corrales en Toledo, no obstante en la actualidad tan sólo queda el de Don Diego en toda su expresión. El corral de la Campana actualmente está delimitado por nuevas construcciones. Son espacios colectivos o semipúblicos compartidos principalmente por el vecindario de las edificaciones que dan acceso a dicho espacio (Corral de Don Diego, Corral de la Campana)

Adarves o callejones ciegos

Son calles de acceso a las parcelas y casas interiores. Son elementos emblemáticos de la morfología urbana de Toledo y que caracterizan en gran medida su singularidad. Como elementos físicos y formales del urbanismo árabe son de un valor patrimonial singular que precisa una actualización y en muchos casos una mejora de la cualidad urbana (Callejón del Abogado, del Infierno, del Diablo, Callejón del Clavo, Siete Revueltas, de los Husillos, Niños Hermosos, Pozo Amargo, etc.).

IV.5 El acceso al Casco y estructura de la movilidad

El funcionamiento actual de la estructura viaria del Casco Histórico cuenta con un análisis previo sobre el Acceso y Aparcamiento realizado por el P.E.C.H.T. y con un exhaustivo y cuidado estudio (4) realizado por encargo de la Dirección General de Actuaciones Concertadas en las ciudades del M.O.P.T.M.A. y el Ayuntamiento de Toledo, en el que se ponen de manifiesto los problemas de la trama viaria y apunta una diagnosis que se concreta en una solución para su aplicación por fases. Por otro lado existen unos estudios anteriores como el realizado por el equipo de B. Winckler que planteaba drásticamente la necesidad de acometer el problema del tráfico en la ciudad colina (5).

El mencionado estudio de «Reordenación Viaria y Transporte» analiza la movilidad en automóvil y peatonal, la realidad de la oferta y demanda de aparcamiento, atendiendo a las relaciones poblacionales económicas y turísticas que tanta importancia tienen en este corazón de la ciudad. Se ha de señalar la voluntad previa de crear un marco de referencia para el estudio que permita centrar sus propuestas. A tal efecto, se aportan en el mismo ciertas valoraciones sobre la baja densidad global o por secciones censales, e intenta relativizarla a las bolsas realmente poblacionales, al grado de ocupación de éstas, y la forma en que ésta se reparte, con la identificación de determinadas áreas muy degradadas y en clara recesión (las más antiguas). Asimismo, se aporta una valoración a la estructura socio-económica, actividades o tipos de ocupación, que por ser datos que tienen su correspondiente análisis en este documento, no nos extenderemos en transcribir aquí.

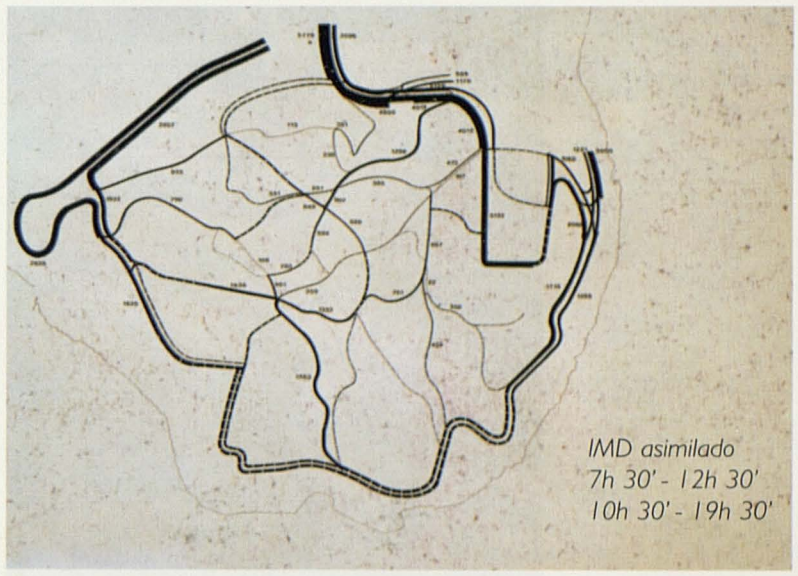
Sí se puede reiterar de dicho estudio la heterogeneidad de realidades y relaciones urbanas que se dan en el Casco Histórico, y que necesariamente tendrán un reflejo en el funcionamiento de su red urbana. Valga como muestra la distribución de tipos de actividad: de las 1.267 licencias de I.A.E./93, el 50% correspondían a comercial mientras que el 35% al sector servicios, actividad menos estacionaria que la primera en una ciudad tan turística como Toledo (2.300.000 visitantes/año) y que crea una polaridad importante para la población estable de la ciudad, con traducción directa sobre la estructura viaria.

Este análisis funcional presenta una aproximación a la distribución de las diferentes actividades por áreas censales, y concretamente se señalan el cuadrante noroccidental del casco y el borde septentrional del área monumental de la Judería como los barrios de mayor concentración institucional actual y futura. No se cuantifica la actividad terciaria inducida en el entorno de los centros administrativos y que se conforman como un efecto sobre la expulsión de la residencia.

Un instrumento de trabajo ha sido la elaboración de una encuesta a los comercios (6) del Centro Histórico sobre aspectos de tráfico, peatonalización, aparcamiento, y otros aspectos relacionados con la accesibilidad, y en base a la experiencia del Plan de Reordenación Vial, puesto en marcha el año 1992. La encuesta ha permitido pulsar un estado de opinión de los titulares respecto a las actuaciones urbanas iniciadas en relación con el descenso de ventas –cabría valorar qué porcentaje del descenso de ventas es causado por el contexto de recesión económica del año 93–, así como las propuestas que formulan sobre aparcamiento de disuasión y rotación, accesibilidad de carga y descarga, mejora de señalización vial y mayor presencia policial.

No obstante, el análisis pormenorizado de las cuestiones planteadas muestra que no existe un posicionamiento generalizado contrario a la peatonalización, sino que se solicitan medidas complementarias que lo hagan más efectivo. Se concentra la disconformidad en el sector de las calles Santo Tomé y Angel, y sobre todo, en el entorno de la Plaza Mayor.

En este sentido, si se compara en el documento de diagnosis la representación gráfica de la encuesta sobre peatonalización (planos 6.2 y 6.3) con el plano de rutas turísticas (p. 8), se observa una correlación de coincidencia entre itinerarios turísticos y máxima aceptación de la peatonalización, y por contra, las bolsas de máximo rechazo tienen mucho que ver con itinerarios no principales.



Movilidad

El estudio analiza los modos automóvil, peatonal y autobús turístico. Para el primer

Tabla 12

	Entradas			*Salidas*		
	Total	*Ligeros*	*Pesados*	*Total*	*Ligeros*	*Pesados*
P. Bisagra	52,7%	51,5%	67,2%	25,4%	23,7%	47,9%
P. Cambrón	24,4%	24,8%	18,8%	35,1%	35,9%	24,8%
Cornisa	14,9%	15,3%	9,1%	15,2%	15,6%	10,3%
C/ Cervantes	8,0%	8,2%	4,8%	24,1%	24,8%	16,9%
Volumen total	20.225	18.718	1.507	20.366	18.857	1.509

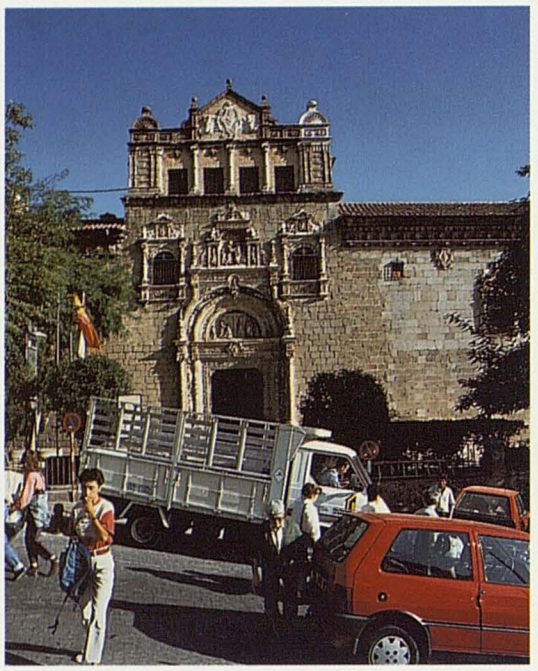
Del Diagnóstico de E.T.T.

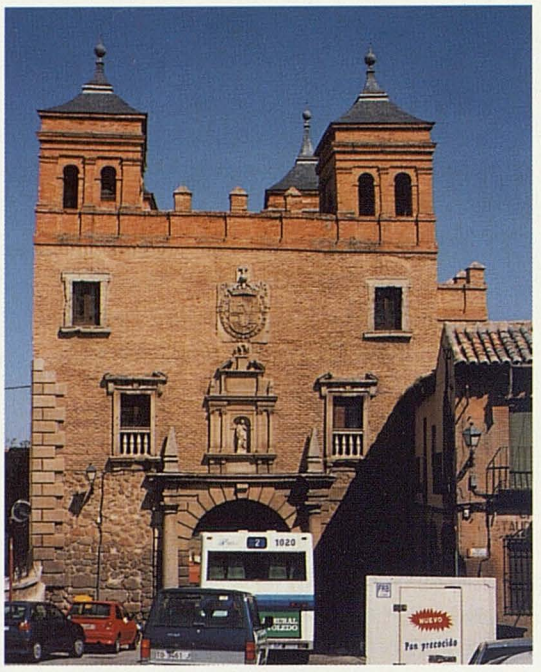
(4) E.T.T. Estudio de reordenación Viaria y del Transporte en el Casco Histórico de Toledo. Una experiencia piloto. *M.O.P.U, Ayuntamiento de Toledo, enero 1994. Dirección del trabajo realizada por Pedro Puig Pey y por Carlos Corral.*

(5) Vd. B. Winckler (1991) Proyecto urbanístico de movilidad en Toledo. *Toledo.*

(6) Encuesta realizada por la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Toledo.

Ejemplos del impacto de la circulación en el entorno monumental.





tipo se ha separado el acceso desde el exterior de la movilidad propiamente interior. A modo de ficha-recordatorio, los siguientes datos sintetizan la movilidad en el Casco, según el estudio de E.T.T. de 1994:

El automóvil

El número de vehículos que entra en el casco es de 20.000 (40.000 movimientos diarios), con un porcentaje de 7,5% de tráfico pesado.

El acceso principal se realiza por la Puerta de Bisagra (53%), aunque las salidas no alcanzan la mitad de los mismos. En el resto de accesos, las entradas son siempre inferiores a las salidas, y aunque son más equilibradas, dan idea de los flujos que atraviesan la ciudad.

Haciendo una asignación horaria de la diferencia entre entradas y salidas, se establece que entre las 9 h. y las 14 h. hay un incremento de más de 1.500 vehículos en el casco, con una punta de casi 2.500 a las 11 h. (días laborables).

Estos vehículos acceden al casco por diferentes motivos, siendo el principal el trabajo (40% de los encuestados entre las 7 h. y las 19 h.), gestiones (25% de tráfico inducido) y residencia (18%). La distribución horaria por modos también resulta significativa, ya que mientras el trabajo tiene su punta de acceso a las 8 h. (de 7 a 9 h.), la residencia tiene la punta a las 14 h. (de 13 a 15 h.), y la gestión a las 11 h. (de 9 h a 13 h). Los accesos utilizados por cada tipo de destino guardan una relación muy directa con los porcentajes globales de acceso al casco, con la excepción del modo residencia que utiliza con porcentajes análogos los accesos de Bisagra, Cornisa (30%) y Cambrón (36%).

Es interesante contrastar el destino dentro del casco de los vehículos a partir de cada acceso, para verificar determinados comportamientos nocivos para el propio centro. Partiendo del criterio de que la trama intrincada de calles y pendientes aconseja el menor recorrido por el interior, se pueden asignar sectores de ciudad que en ningún caso debieran ser accesibles desde una puerta concreta, para evitar flujos de través. Pues bien, esto es así para los accesos de Bisagra y Cervantes, en los que sólo un 5% del tráfico tiene como destino un sector de ciudad en el que el acceso natural sería otro. Incluso en el acceso de la Cornisa es válida esta máxima (9%), pero en el caso de Cambrón se podría reducir en un 24%. La causa podría encontrarse tanto en una estructura de ordenación del tráfico que favoreciera este comportamiento –esto en parte es contradictorio con el efecto «salida» que se manifiesta en esta puerta– como en unos hábitos aprendidos por un tráfico preferente que utiliza este acceso en unos momentos en los que el acceso por Bisagra pueda presentar mayores dificultades, por la propia regulación del tráfico.

Por contra, el estudio detecta determinados movimientos internos, origen-destino que se realizan utilizando la red exterior del casco. En este contexto, cabe señalar que el 27% de los viajes en automóvil se generan en la provincia de Toledo (excluido el propio municipio), un 22% en la zona de San Antón y Buenavista, y un 5,7% en Madrid. Los vehículos acceden con un promedio de 1,48 ocupantes, lo que equivale a 28.700 personas/día. Para analizar las repercusiones de este tránsito sobre la estructura del casco, se ha procedido a elaborar un gráfico IMD asimilando los datos que ofrece el estudio comentado.

A partir del mismo, se puede observar cómo se producen puntos de cruce conflictivo, por la intersección de itinerarios principales, en el entorno de Plaza de Tendillas, en la intersección de las calles de Gerardo Lobo y Real de Arrabal y el cruce de las calles Trinidad, Rojas y Santa Ursula. No se ha de olvidar que aunque los valores de tráfico por sí mismos no son muy intensos (estamos hablando de itinerarios con 1.000/2.000 vehículos en 8 horas punta) el hecho de estar soportados por calles de un solo carril, desiguales en trazado y pendientes, sin visibilidad en los cruces, y por encima de todo, con interacción permanente con los peatones, provoca que sean unas cifras problemáticas.

En alguno de los cruces internos, el número de vehículos que pasa por un punto durante las 8 horas medidas es de casi 3.000, con promedios de 350 vehículos/hora. Esta circulación permanente crea un desasosiego vigilante en el peatón, que hace de su visita al centro, o del uso cotidiano del mismo, una situación permanentemente incómoda.

El peatón

Para la valoración de los flujos peatonales se utilizaron por el estudio aforos bidireccionales en 8 puntos, y se realizaron 535 encuestas origen-destino peatonal en la calle Comercio, junto a Plaza de Zocodover. Los resultados de los aforos son significativos. En calle Comercio-Zocodover, entre las 8 h. y las 22 h., se alcanzan 25.000 peatones en un día laboral, flujo que se distribuye de manera homogénea entre la calle de la Plata y la calle Hombre de Palo. Es importante señalar que aunque por la puerta de Bisagra accede más del doble de los peatones que entre el resto de accesos, no llega al 30% del tránsito que se produce en Comercio-Zocodover, lo que da idea del peso específico de otros modos de transporte que acceden a esta plataforma de distribución de viajeros.

De la encuesta origen-destino, el 31,6% eran residentes, con un claro predominio de jóvenes (<25 años). El modo de transporte para acceder al casco los no residentes es preferentemente el autobús (38%) y el coche privado (33%), mientras que tan sólo el 13,4% lo hace a pie.

Entre los residentes, los porcentajes quedan distorsionados por los movimientos absolutamente interiores, pero de los restantes, un 50% utiliza el coche y un 36% el autobús, siendo los peatones un 11%

Autobuses turísticos

Un modo de acceso importante en el Casco Histórico, es el autobús turístico, de una encuesta realizada resultaba un saldo de 1.755 turistas para 41 vehículos. Los puntos de acceso de los turistas con el casco se distribuyen en Alcázar (71%), Cambrón (15%), Bisagra (12%) y resto (2%). Como se sabe, la puerta de Cambrón y el área de Recaredo eran fundamentalmente utilizadas como punto de recogida de los turistas al finalizar su trayecto interior, aunque actualmente utilizan como estacionamiento la carretera, a la salida del puente de S. Martín.

Aparcamiento

El estudio ha distinguido cuatro tipos de aparcamiento: libre en la calle, libre en explanadas, parking público y garaje privado; los dos primeros en vía pública y los segundos a cubierto.

Los coches que entran diariamente se distribuyen en un 57,3% en la calle, un 18,3% en explanadas, un 17% en parking y un 12,7% en garaje, lo que supone que sólo una cuarta parte aparca en local cerrado, mientras que la demanda en superficie se sitúa en 14.700 plazas/día. Por tipo de demanda, corresponde al residente un 18% del total (un 60% aparca en la calle), un 40% por trabajo y un 25% lo hace con motivo de gestiones.

El aparcamiento nocturno de residentes es excendentario, dado que la demanda es de 1.700 plazas. No obstante, la distribución espacial es totalmente heterogénea, con un abanico que ronda el 20% de ocupación en las zonas del Alcázar y el Mercado, y el 100% del sector de la calle del Pozo Amargo. Se ha de tener en cuenta que los casos de menor excedente no responden necesariamente a elevados grados de motorización sino a una falta de oferta por las propias características de la trama urbana del sector, así como razones de densidad. El grado de rotación en el aparcamiento diurno presenta asimismo una distribución desigual, con un índice de 1,30 en los sectores de actividad más administrativa y hasta 2,13 para la oferta de zonas turístico-comerciales.



La residencia. Estrategia básica en la recuperación del Casco

Capítulo V

V.1 Explotación de la encuesta residencial

La explotación de la Encuesta Residencial realizada sobre el Casco Histórico de Toledo en abril de 1994 por E.T.T. –realizada por encargo del Ayuntamiento de Toledo– presenta los datos globales en cuatro bloques:

- Según encuesta EDIFICIOS.
- Según encuesta LOCALES.
- Según encuesta VIVIENDAS.
- Según encuesta RESIDENTES.

Los resultados particularizados por sectores del Casco Histórico se han dividido en quince ámbitos atendiendo a una configuración toponímica tradicional. Estos sectores y su superficie son los siguientes:

- Antequeruela 12,78 ha.
- Ayuntamiento 5,70 ha.
- Alcázar 10,67 ha.
- San Cristóbal y San Bartolomé 6,69 ha.
- Conventos y Cobertizos 7,76 ha.
- San Martín 4,87 ha.
- San Miguel 9,97 ha.
- San Nicolás 6,79 ha.
- Centro y Zocodover 8,45 ha.
- Barrio Nuevo 2,42 ha.
- Barco 2,87 ha.
- Mudéjar 10,59 ha.
- Consejerías 7,30 ha.
- Judería 7,45 ha.
- Sinagogas 4,88 ha.

Encuesta residencial: edificios, locales, viviendas, residentes. Contraste de valores agregados

La encuesta realizada presenta valores del 95-100% en edificios y locales respecto al total censado, mientras que para las viviendas es del 58% respecto a las ocupadas familiares, y del 52% del total en lo que se refiere a los residentes.

Un primer contraste con los datos globales que se han utilizado en el capítulo anterior permite verificar un alto grado de fiabilidad recíproca en ambas fuentes, principalmente en los datos objetivos (n.º de edificios, viviendas, locales, residentes, etc.). Respecto a valores de apreciación (estado de la edificación, tipologías...) se ha utilizado el entorno de los datos obtenidos en diciembre del 93 por el equipo técnico del Plan Especial.

Respecto a las valoraciones subjetivas consultadas (grado de satisfacción, mejoras, desventajas...) éstas permiten dirigir campos de trabajo encaminados a corregir los grados de insatisfacción de la población o profundizar en la mejora de las que se consideran correctas. En cualquier caso, se pueden contrastar los objetivos del plan con las voluntades de los residentes titulares de los locales de actividad del Casco Histórico.

Esta primera aproximación a los resultados de la encuesta padece de cierta generalidad, dado que no permite una contextualización de los resultados en un casco tan heterogéneo como el presente, que en una primera explotación por barrios nos acerca a las características principales de cada uno:

Encuesta de edificios

Realizada sobre la práctica totalidad de las fincas del Casco (2.167 sobre 2.192 catastrales con usos no religiosos ni administrativos). Los datos referidos al estado de la edificación pueden ser relativizados, ya que la degradación o conservación de la construcción pueden inducir a equívocos en la observación aparente.

Por contra, en cuanto a número de viviendas, su estado de ocupación o los locales ofrecen números globales muy semejantes a los censados u obtenidos por la encuesta del equipo redactor de P.E.C.H.T., con la ventaja de su espacialización concreta. Mención especial merecen los datos sobre actividad económica, ya que ofrecen resultados localizados específicos por edificios, donde hasta ahora se habían utilizado datos agregados, o de la encuesta por observación «in situ», del equipo redactor.

Encuesta de locales

En este caso, los resultados por usos y locales coinciden con los expuestos en el capítulo anterior con una desviación mínima. El alto grado de cobertura sobre el total de

locales registrados permite un exhaustivo conocimiento de las áreas y localización de las actividades económicas.

Esta identificación de cada actividad no sólo por fincas, sino por plantas, el grado de estabilidad del negocio, las tendencias de transformación recientes, los requerimientos más perentorios para favorecer la actividad, son datos esenciales para ajustar las propuestas en la línea necesaria.

Datos como que el 80% de las actividades ocupa la PB (hasta el 73% exclusivamente) identifica actividades esencialmente comerciales y terciarias de atención al público; que casi el 30% tienen menos de 5 años de antigüedad; que un porcentaje análogo considere que ha de actualizar el local; son aspectos que conviene analizar específica y cruzadamente entre ellos, y buscar asociaciones con determinados itinerarios, localizaciones o tendencias comerciales recientes.

Encuesta de viviendas

En este caso el porcentaje de encuestados no es total. No obstante, a efectos de conocimiento de los movimientos de población, estabilidad, titularidad y tenencia de la vivienda, y algunos indicadores de renta, suponen una correlación muy fiable.

Comentemos algunos datos agregados:

- Un 7% de las viviendas ocupadas tiene nuevos ocupantes en menos de un año, y casi un 20% en los últimos 5 años.
- El número de viviendas por parcela es de 1,98, lo que supone un bajo coeficiente, de distribución heterogénea. Contribuyen tanto razones de baja altura de la edificación en algunos barrios, como la terciarización en los más centrales.
- A pesar de la alta movilidad de los residentes, el 70% proviene de dentro del Casco, el 16% de fuera de Toledo, y el 9% de Toledo fuera del Casco.
- Un 61% de la población es propietaria de su propia vivienda, y llega a un 81% las viviendas que son propiedad de residentes en el Casco Histórico (datos a prorratear con un 7,6% de NS/NC).
- El 43,5% de las familias no tiene coche. La motorización es de 0,75 coches/vivienda, baja como promedio pero alta en un casco con oferta de aparcamiento bastante ajustada.
- Esta baja motorización tiene relación probablemente con la accesibilidad y la oferta de aparcamiento, así como niveles de renta o envejecimiento de la población. Como valor promedio en una situación heterogénea, presenta diferencias por barrios entre un 20% por debajo y un 25% por encima.
- Más del 70% utiliza el comercio diario dentro del barrio, y alcanza casi el 90% si el ámbito es el C.H.
- El consumo ocasional presenta una mayor dispersión, tanto por las características del mismo como por la diversificación de la oferta fuera del C.H. e incluso de Toledo. De hecho, un 32,5% utiliza la oferta fuera del C.H. y un 8,6% más fuera de la ciudad (influencia de Madrid).
- Respecto a la valoración de la vivienda, se señala una cierta insatisfacción por el tamaño reducido, las humedades y la falta de calefacción. Por contra, se valora positivamente la centralidad y la tranquilidad.
- Un alto porcentaje (37,4%) considera que hay que hacer mejoras en la vivienda (reforma total, calefacción, humedades...) aunque tan sólo un 9,0% piensa realizarlas. Curiosamente las obras del último año no tienen relación con las anteriormente citadas, probablemente por razones económicas: cambiar suelos o techos y pintar son menos costosas.
- Un 16,2% piensa cambiar de casa, 3/4 de ellos a otro inmueble del C.H.
- A pesar de las ventajas de la centralidad, se señalan inconvenientes que podríamos dividir entre prefijados, urbanísticos y modificables. Los primeros responden a las propias características centrales y físicas del C.H. (orografía, carestía) y representan un 10,5% ponderado de los elementos de insatisfacción. El 21,5% responde a cuestiones modificables (señalización, iluminación, ruidos, suciedad, vigilancia...). Las cuestiones urbanísticas (tráfico, aparcamiento, equipamientos, zonas libres, estado edificación) son las cuestiones más directamente afrontables desde el P.E.C.H.T. y suponen un 45,4% de las preocupaciones. El resto o no es cuantificable en los tres grupos o no considera ninguno (casi el 20%).

Encuesta de residentes

Esta encuesta es correlativa con la de viviendas, si bien tiene un grado de representatividad porcentual diferente, que intentaremos razonar a continuación. Concretamente las viviendas suponían el 58% mientras que los residentes son el 52% de los censados. Aparte de ciertas desviaciones lógicas, por cierta heterogeneidad en la distribución de población, se puede encontrar una cierta justificación en los residentes religiosos, otros asistenciales etc., censados como población pero en residencias no contabilizadas como viviendas.

Como resultados globales se pueden destacar:

- Un 18,6% de las viviendas está ocupado por un solo residente, o lo que es equivalente, el 6,4% de la población vive sola, aunque el promedio de residentes por vivienda es de 2,94.
- La descompensación estadística entre hombres y mujeres es de 5,5 puntos en favor de éstas, no tan acusada como resultaba en el análisis del censo (ver capítulo anterior: 8 puntos de diferencia). Nuevamente puede influir en la desviación la residencia en grandes centros (2 ancianas/1 anciano de promedio en el C.H.) y los conventos.
- La estructura de edades es análoga a la presentada anteriormente: 13,2% de 0-14 años, 65,3% de 15-64 años y 21,5 mayor o igual a 65 años (con pequeñas distorsiones por el lado de la población anciana).
- La movilidad de población por trabajo, estudios... obliga a un 35,1% de ésta a salir del C.H., suponiendo casi una cuarta parte de la misma la que lo hace fuera del propio municipio.
- La población activa con trabajo es del 34,1% de la que el 11% es profesional liberal y el 30% son funcionarios, ambas profesiones muy características del espectro laboral del residente.

P.E.C.H.T.
Encuesta residencial: Edificios (≧95% del total)

Resultados de las variables encuestadas (global casc.)

Edificios encuestados	*2.167*	*% sobre 2.167*	
OCUPACIÓN DE LA PARCELA			
Solar sin edificar	28	1,3	Procede de EDIFICIO A1
Solar en obras	31	1,4	
Nueva Planta (posterior a 1940)	714	32,9	
Edificio antiguo	1.393	64,3	
DÉCADA DE CONSTRUCCIÓN	sobre los 714 anteriores		Procede de EDIFICIO A2
1940-1949	52	2,4	
1950-1959	155	7,1	
1960-1969	121	5,6	
1970-1979	155	7,1	
1980-1989	157	7,2	
1990-1994 (sobre los 714 anteriores)	64	2,9	
En blanco	1.463	67,3	
CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO			Procede de EDIFICIO A3
Estado general bueno	1.153	53	
Estado general regular	639	29,4	
Estado general malo	316	14,5	
Estado fachada bueno	1.120	51,5	
Estado fachada regular	595	27,4	
Estado fachada malo	393	18,1	
Estado cubierta bueno	1.064	48,9	
Estado cubierta regular	670	30,8	
Estado cubierta malo	372	17,1	
Estado portal y escalera bueno	1165	53,6	
Estado portal y escalera regular	634	29,2	
Estado portal y escalera malo	306	14,1	
Estado unidades bueno	1.208	55,6	
Estado unidades regular	603	27,7	
Estado unidades malo	292	13,4	
¿ESTÁ REHABILITADO EL EDIFICIO?			Procede de EDIFICIO A4
Edificio rehabilitado	760	35	
Edificio no rehabilitado	1.305	60	
Edificio en rehabilitación	20	0,9	
En blanco	82	3,8	
TIPO DE REHABILITACIÓN			Procede de EDIFICIO A5
Rehabilitación total	338	15,5	
Rehabilitación parcial	169	7,8	
Ruina inminente	54	2,5	
Buen estado	208	9,6	
En blanco	1.398	64,3	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN			Procede de EDIFICIO B
Casa patio unifamiliar	430	19,8	
Casa patio plurifamiliar	511	23,5	
Casa patio alargado	96	4,4	
Casa sin patio central	825	38	
Bloque con patio de luces	224	10,3	
En blanco	81	3,7	
DETERIORO DEL EDIFICIO			
Total	129	6	Procede de EDIFICIO A6
Parcial	680	31,4	
Ruina inminente	134	6,2	
Buen Estado	1.161	53,6	
En blanco	63	2,9	
OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA			
Número de puertas = 0	173	8	Procede de EDIFICIO C1
Número de puertas = 1	896	41,3	
Número de puertas = 2	389	18	
Número de puertas = 3	249	11,5	
Número de puertas = 4	133	6,1	
Número de puertas = 5-6	161	7,4	
Número de puertas = 7-12	128	5,9	
Número de puertas > 12	38	1,8	

Edificios encuestados	*2.167*	*% sobre 2.167*	
N.º mínimo-n.º máximo	0-60		
Número de viviendas ocupadas = 0	706	32,6	Procede de EDIFICIO C1
Número de viviendas ocupadas = 1	708	32,7	
Número de viviendas ocupadas = 2	309	14,3	
Número de viviendas ocupadas = 3	184	8,5	
Número de viviendas ocupadas = 4	92	4,2	
Número de viviendas ocupadas = 5-6	81	3,7	
Número de viviendas ocupadas = 7-12	66	3	
Número de viviendas ocupadas > 12	21	1	
N.º mínimo-n.º máximo	0-57		
Número de viviendas desocupadas = 0	1.339	61,8	Procede de EDIFICIO C1
Número de viviendas desocupadas = 1	564	26	
Número de viviendas desocupadas = 2	155	7,1	
Número de viviendas desocupadas = 3	55	2,5	
Número de viviendas desocupadas = 4	21	1	
Número de viviendas desocupadas = 5-6	20	0,9	
Número de viviendas desocupadas > 6	20	0,9	
N.º mínimo-n.º máximo	0-60		
Número de viviendas secundarias = 0	1.861	85,9	Procede de EDIFICIO C1
Número de viviendas secundarias = 1	210	9,7	
Número de viviendas secundarias = 2	59	2,7	
Número de viviendas secundarias = 3	23	1	
Número de viviendas secundarias = 4	8	0,4	
Número de viviendas secundarias = 5	1	0	
Número de viviendas secundarias = 8	2	0,1	
Número de viviendas secundarias = 10	2	0,1	
Número de viviendas secundarias = 11	1	0	
N.º mínimo-n.º máximo	0-11		
Número de locales = 0	1.532	70,7	Procede de EDIFICIO C1
Número de locales = 1	456	21	
Número de locales = 2	106	4,9	
Número de locales = 3	35	1,6	
Número de locales = 4	17	0,8	
Número de locales > 4	21	1	
N.º mínimo-n.º máximo	0-11		
Número de timbres = 0	718	33	Procede de EDIFICIO C2
Número de timbres = 1	695	32	
Número de timbres = 2	256	11,8	
Número de timbres = 3	156	7,2	
Número de timbres = 4	111	5,1	
Número de timbres = 5-6	105	4,8	
Número de timbres = 7-12	91	4,2	
Número de timbres > 12	35	1,6	
N.º mínimo-n.º máximo	0-60		
Número de buzones = 0	1.504	69,4	Procede de EDIFICIO C2
Número de buzones = 1	164	7,5	
Número de buzones = 2	96	4,4	
Número de buzones = 3	102	4,7	
Número de buzones = 4	76	3,5	
Número de buzones = 5-6	90	4,1	
Número de buzones = 7-12	99	4,5	
Número de buzones > 12	36	1,6	
N.º mínimo-n.º máximo	0-60		
ACTIVIDAD ECONÓMICA			
No hay actividad económica	1.498	69,1	Procede de EDIFICIO D
Actividad parcial en planta baja	406	18,7	
Actividad parcial en resto edificio	41	1,9	
Actividad parcial en varias plantas	56	2,6	
Actividad económica en la totalidad	100	4,6	
En blanco	66	3	

P.E.C.H.T.
Encuesta residencial: Viviendas (≧95% del total)

Resultados de las variables encuestadas (global casc.)

Viviendas Encuestadas	*2.482*	*% sobre 2.482*	
RESIDIENDO EN LA VIV.			Procede de VIVIENDA A1
Menos de un año	174	7	
Entre 1 y 5 años	314	12,6	
Menos de 5 años (suma de anteriores)	488	19,7	
Más de 5 años	1.991	79,6	
En blanco	4	0,2	
Proporción = más de 5/menos de 5	4,1		
¿ES RESIDENCIA HABITUAL?			Procede de VIVIENDA A2
Sí	2.398	95,9	
No	80	3,2	
En blanco	4	0,2	
¿DÓNDE VIVÍAN ANTES?			Procede de VIVIENDA A3
En otra casa del Casco Histórico	1.751	62,8	
En Toledo, fuera del Casco	223	8,9	
Fuera de Toledo	405	16,2	
Fuera del C.H. o de Toledo	628	26,1	
En blanco	104	4,16	
Proporción = Casco/fuera del Casco	2,8		
OCUPACIÓN EN EL TIEMPO			
Residen todo el año	2.396	96,5	Procede de VIVIENDA A4
Residen ocasionalmente	72	2,9	
Residen fines de semana y vacaciones	3	0,1	
Residen en la temporada estival	5	0,2	
En blanco	7	0,3	
TENENCIA DE LA VIVIENDA			
En régimen de propiedad	1.505	60,6	Procede de VIVIENDA B1
En régimen de alquiler	938	37,8	
En régimen de realquiler	0	0	
Otros	29	1,2	
En blanco	11	0,4	
Proporción = propiedad/alquiler	1,6		
¿DÓNDE RESIDE EL PROPIETARIO?			Procede de VIVIENDA B2
En otra casa del Casco Histórico	503	20,1	
En Toledo, fuera del Casco	133	5,3	
Fuera de Toledo	130	5,2	
NS/NC	189	7,6	
En blanco	1.527	61,1	
VEHÍCULOS EN LA FAMILIA			
Viviendas sin coches	1.080	43,5	Procede de VIVIENDA C2
1 coche	1.028	41,4	
2 coches	316	12,7	
VEHÍCULOS EN LA FAMILIA			
3 coches	44	1,8	
4 coches	10	0,4	
6 coches	3	0,1	
10 coches	1	0	
12 coches	1	0	
Viviendas con coches (suma de anteriores)	1.403	56,4	
Proporción = con coches/sin coches	1,3		
Viviendas sin motos	2.325	93,7	Procede de VIVIENDA C2
1 moto	139	5,6	
2 motos	13	0,5	
3 motos	4	0,2	
5 motos	1	0	
6 motos	1	0	
Viviendas con motos (suma de anteriores)	158	6,3	
Proporción = sin motos/con motos	14,7		
Viviendas sin furgonetas	2.443	98,4	Procede de VIVIENDA C2
1 furgoneta	33	1,3	
2 furgonetas	6	0,2	
4 furgonetas	1	0	
Viviendas con furgonetas	40	1,5	
Proporción = sin furg./con furgoneta	61,1		
Viviendas sin otro tipo de vehículo	2.471	99,5	Procede de VIVIENDA C2
Con 1 vehículo de otro tipo	9	0,4	
Con 2 vehículos de otro tipo	1	0	
Con 6 o más vehículos de otro tipo	2	0	

Viviendas Encuestadas	*2.482*	*% sobre 2.482*	
Viviendas con vehículos de otro tipo	12	0,4	
ESTACIONAMIENTO NOCHE			Procede de VIVIENDA C3
En garaje propio edificio	370	14,8	
En garaje otro edificio	345	13,8	
En garaje (suma anteriores)	715	28,6	
En la calle	735	29,4	
Otros	6	0,2	
En blanco	1.027	41,1	
Proporción = en la calle/en garaje	0,3		
COMPRAS CONSUMO DIARIO			Procede de VIVIENDA C4
En el barrio	1.793	71,7	
En el Casco Histórico	400	16	
En Toledo, fuera del Casco	260	10,4	
Fuera de Toledo	22	0,9	
En blanco	8	0,3	
COMPRAS CONSUMO OCASIONAL	Procede de VIVIENDA C5		
En el barrio	518	20,7	
En el Casco Histórico	937	37,5	
En Toledo, fuera del Casco	806	32,2	
Fuera de Toledo	213	8,52	
En blanco	7		
TIPO CALEFACCIÓN			Procede de VIVIENDA D1
Estufas de butano	301	12	
Estufas de gas ciudad	7	0,3	
Estufas de fuel	140	5,6	
Chimenea	9	0,4	
Eléctrica	1.150	46	
Calefacción central	322	12,9	
Otras	432	17,3	
En blanco	120	4,8	
APARATOS EN LA VIVIENDA			Procede de VIVIENDA D2
Calentador de agua, sí	2.283	91,3	
No	196		
Acondicionador de aire, sí	261	10,4	
No	2.218		
Televisión, sí	2.441	97,6	
No	36		
Teléfono, sí	2.170	86,8	
No	304		
DEFECTOS DE LA VIVIENDA			Procede de VIVIENDA D3A
Pequeña	303	12,1	
Humedades	318	12,7	
Falta de luz	101	4	
Falta de calefacción	248	9,9	
Falta cuarto de baño	42	1,7	
Grietas	72	2,9	
Instalaciones deficientes	87	3,5	
Mal aislamiento	35	1,4	
Mala distribución de las piezas	50	2	
Problemas de suelos y piezas	43	1,7	
Otros	232	9,3	
Ninguno	919	36,8	
NS/NC	22	0,9	
En blanco	7	0,3	
DEFECTOS DE LA VIVIENDA			Procede de VIVIENDA D3B
Pequeña	2	0,1	
Humedades	39	1,6	
Falta de luz	39	1,6	
Falta de calefacción	71	2,8	
Falta cuarto de baño	23	0,9	
Grietas	46	1,8	
Instalaciones deficientes	50	2	
Mal aislamiento	21	0,8	
Mala distribución de las piezas	29	1,2	
Problemas de suelos y piezas	48	1,9	
Otros	87	3,5	
Ninguno	4	0,2	

Resultados de las variables encuestadas (global casc.) Continuación

Viviendas Encuestadas	*2.482*	*% sobre 2.482*
NS/NC	0	0
En blanco	2.023	80,9
VENTAJAS DE LA VIVIENDA		Procede de VIVIENDA D4A
Es grande	191	7,6
Es nueva	105	4,2
Es luminosa	168	6,7
Situación céntrica	872	34,9
Tranquilidad	371	14,8
Casa unifamiliar/no hay vecinos	71	2,8
Cariño a la vivienda	163	6,5
Calidad del entorno (vistas bonitas)	60	2,4
Otras	96	3,8
Ninguna	319	12,7
NS/NC	52	2,1
En blanco	13	0,5
VENTAJAS DE LA VIVIENDA		Procede de VIVIENDA D4B
Es grande	1	0
Es nueva	14	0,5
Es luminosa	44	1,8
Situación céntrica	112	4,5
Tranquilidad	147	5,9
Casa unifamiliar/no hay vecinos	43	1,8
Cariño a la vivienda	139	5,6
Calidad del entorno (vistas bonitas)	101	4
Otras	19	0,8
Ninguna	7	0,3
NS/NC	1	0
En blanco	1.855	74,2
¿NECESIDAD DE MEJORAS?		Procede de VIVIENDA D5
Sí	928	37,1
No	1.530	61,2
NS/NC	21	0,8
En blanco	3	0,1
EN ESTE CASO ¿CUÁLES?		Procede de VIVIENDA D6A
Reforma total	203	8,1
Cambio de instalaciones	70	2,8
Aire acondicionado	19	0,8
Calefacción	171	6,8
Aislamiento de la casa	19	0,8
Reforma cocina/cuarto de baño	56	2,2
Construcción cocina o cuarto baño	36	1,4
Quitar humedades	100	4
Cambiar distribución de las piezas	35	1,4
Reformar suelos o techos	136	5,4
Otras	76	3
NS/NC	14	0,6
En blanco	1.547	61,9
EN ESTE CASO ¿CUÁLES?		Procede de VIVIENDA D6B
Reforma total	0	0
Cambio de instalaciones	2	0,1
Aire acondicionado	2	0,1
Calefacción	13	0,5
Aislamiento de la casa	6	0,2
Reforma cocina/cuarto de baño	16	0,6
Construcción cocina o cuarto baño	5	0,2
Quitar humedades	27	1,1
Cambiar distribución de las piezas	11	0,4
Reformar suelos o techos	64	2,6
Otras	30	1,2
NS/NC	0	0
En blanco	2.307	92,3
¿PIENSA HACER MEJORAS?		Procede de VIVIENDA D7
Sí	226	9
No	2.194	87,8
NS/NC	58	2,3
En blanco	4	0,2
¿OBRAS ÚLTIMO AÑO? (primera opinión)		Procede de VIVIENDA D8A

Viviendas Encuestadas	*2.482*	*% sobre 2.482*
Reforma total	45	1,8
¿OBRAS ÚLTIMO AÑO? (primera opinión)		Procede de VIVIENDA D8A
Cambio de instalaciones	45	1,8
Aire acondicionado	4	0,2
Calefacción	21	0,8
Aislamiento de la casa	6	0,2
Reforma cocina/cuarto de baño	45	1,8
Construcción cocina o cuarto baño	6	0,2
Quitar humedades	27	1,1
Cambiar distribución de las piezas	24	1
Reformar suelos o techos	113	4,5
Pintar la casa	130	5,2
Otras	38	1,5
NS/NC	1.503	60,1
En blanco	474	19
¿OBRAS ÚLTIMO AÑO? (segunda opinión)		Procede de VIVIENDA D8B
Reforma total	0	0
Cambio de instalaciones	1	0
Aire acondicionado	0	0
Calefacción	1	0
Aislamiento de la casa	1	0
Reforma cocina/cuarto de baño	4	0,2
Construcción cocina o cuarto baño	0	0
Quitar humedades	3	0,1
Cambiar distribución de las piezas	2	0,1
Reformar suelos o techos	21	0,8
Pintar la casa	23	0,9
Otras	3	0,1
NS/NC	5	0,2
En blanco	2.418	96,7
¿Tiene pensado cambiar de casa?		Procede de VIVIENDA E1
Sí	402	16,1
No	2.034	81,4
En blanco	45	1,8
Si cambiase de casa, ¿dónde?		Procede de VIVIENDA E2
Al mismo barrio	1.178	47,1
A otro barrio del Casco Histórico	635	25,4
A otro barrio de Toledo, fuera del C.H.	430	17,2
Fuera de Toledo	170	6,8
En blanco	69	2,8
¿Qué ventajas tiene vivir en el C.H.?		Procede de VIVIENDA E3A
Cercanía serv. y comer. (todo a mano)	716	28,6
¿OBRAS ÚLTIMO AÑO? (primera opinión)		Procede de VIVIENDA D8A
Su situación céntrica	661	26,4
Arraigo/identificación con la zona	532	21,3
No necesidad desplaz. con vehículos	42	1,7
Calidad del entorno (bonito)	111	4,4
Tranquilidad	100	4
Otras	31	1,2
Ninguna	154	6,2
NS/NC	43	1,7
En blanco	92	3,7
¿Qué ventajas tiene vivir en el C.H.?		Procede de VIVIENDA E3B
Cercanía serv. y comer. (todo a mano)	15	0,6
Su situación céntrica	280	11,2
Arraigo/identificación con la zona	272	10,9
No necesidad desplaz. con vehículos	66	2,6
Calidad del entorno (bonito)	114	4,6
Tranquilidad	147	5,9
Otras	14	0,6
Ninguna	4	0,2
NS/NC	2	0,1
En blanco	1.568	62,7
¿Qué inconvenientes tiene vivir en el C.H.?		Procede de VIVIENDA E4A
Tráfico circulando	709	28,4
Falta de aparcamiento en el C.H.	282	11,3
Falta de señalización e iluminación	23	0,9

Resultados de las variables encuestadas (global casc.) Continuación

Viviendas Encuestadas	*2.482*	*% sobre 2.482*
Falta de equipamiento	48	1,9
Falta de espacios libres	71	2,8
Deterioro urbanístico edificios	89	3,6
Ruidos, bullicio nocturno	135	5,4
Suciedad	153	6,1
Problemas convivencia vecinos	10	0,4
Zona muy cara	40	1,6
Inseguridad ciudadana	40	1,6
Orografía (muchas cuestas)	167	6,7
Otros	67	2,7
Ninguno	540	21,6
NS/NC	54	2,2
En blanco	53	2,1
¿Qué inconvenientes tiene vivir en el C.H.?		Procede de VIVIENDA E4B
Tráfico circulando	2	0,1
Falta de aparcamiento en el C.H.	124	5
Falta de señalización e iluminación	13	0,5
Falta de equipamiento	29	1,2
Falta de espacios libres	42	1,7
Deterioro urbanístico edificios	56	2,2
¿OBRAS ULTIMO AÑO? (primera opinión)		Procede de VIVIENDA D8A
Ruidos, bullicio nocturno	72	2,9
Suciedad	184	7,4
Problemas convivencia vecinos	14	0,6
Zona muy cara	62	2,5
Inseguridad ciudadana	42	1,7
Orografía (muchas cuestas)	66	2,6
Otros	42	1,7
Ninguno	17	0,7
NS/NC	0	0
En blanco	1.716	68,6
¿Qué mejoras introduciría en el barrio? (primera opinión):		Procede de VIVIENDA E5A
Mayor limpieza	776	31,3
Reducir el tráfico	374	15,1
Aumentar la accesibilidad y tráfico	37	1,5
Aumentar el aparcamiento en el casco	169	6,8
Aumentar espacio libre y parques	87	3,5
Mejorar la seguridad ciudadana	93	3,7
Mejorar equipam. urbano y servicios	76	3,1
Arreglar casas y edificios	174	7
Facilitar acceso a viviendas vacías	20	0,8
Construir más equipamientos	20	0,8
Acondicionar río, quitar olores	49	2
Otros	113	4,6
Ninguna	331	13,3
NS/NC	103	4,1
En blanco o nulo	60	2,4
¿Qué mejoras introduciría en el barrio? (segunda opinión):		Procede de VIVIENDA E5B
Mayor limpieza	2	0,1
Reducir el tráfico	146	5,8
Aumentar la accesibilidad y tráfico	20	0,8
Aumentar el aparcamiento en el casco	82	3,3
Aumentar espacio libre y parques	71	2,8
Mejorar la seguridad ciudadana	93	3,7
Mejorar equipam. urbano y servicios	62	2,5
Arreglar casas y edificios	146	5,8
Facilitar acceso a viviendas vacías	71	2,8
Construir más equipamientos	17	0,7
Acondicionar río, quitar olores	28	1,1
Otros	61	2,4
Ninguna	4	0,2
NS/NC	5	0,2
En blanco o nulo	1.673	66,9

P.E.C.H.T.
Encuesta residencial: Locales (≧95% del total)

Resultados de las variables encuestadas (global casc.)

Locales encuestados	*Locales sobre 878*	*% sobre 878*
USOS DE LOS LOCALES		Procede de LOCALES A
Hotel-Pensión *	8	0,9
Hotel-Pensión **	4	0,5
Hotel-Pensión ***	3	0,3
Hotel-Pensión ****	1	0,1
Garaje privado	4	0,5
Parking público	4	0,5
Oficina empresa pública	1	0,1
Oficina empresa privada	47	5,4
Oficina despacho profesional	75	8,5
Oficina gestoría	7	0,8
Oficina agencia de seguros	9	1
Oficina bancos y cajas	21	2,4
Oficina otras	16	1,8
Hostelería, bar	68	7,7
Hostelería, restaurante	17	1,9
Hostelería, bar y restaurante	34	3,9
Hostelería, pub	8	0,9
Hostelería, discoteca	2	0,2
Comercio, comestible	74	8,4
Comercio, farmacia	5	0,6
Comercio, droguería	14	1,6
Comercio, textil	65	7,4
Comercio, calzado	20	2,3
Comercio, hogar	26	3
Comercio, autos, motos, bicis	4	0,5
Supermercados	4	0,5
Comercio, tabacos	9	1
Comercio, papelería y prensa	26	3
Comercio, turismo	99	11,3
Comercio, otros	182	20,7
En blanco	21	2,4
SITUACIÓN DEL LOCAL		Procede de LOCALES B
Ocup. parcialmente pb	444	50,6
Ocup. totalmente pb	198	22,6
Ocup. parcialmente pp	101	11,5
Ocup. totalmente pp	49	5,6
Ocup. pb más pp	5	0,6
Ocup. varias plantas	23	2,6
Ocup. todo el edificio	46	5,2
AÑOS EJERCIENDO ACT. EN ESTE LOCAL		Procede de LOCALES C1
Menos de 1 año	62	7,1
De 1 a 2	51	5,8
De 2 a 3	58	6,6
De 3 a 5	82	9,3
Más de 5	592	67,4
NS/NC	7	0,8
En blanco	26	3
¿TIENE OTRO LOCAL?		Procede de LOCALES C3
Sí, en el casco histórico	94	10,7
Sí, fuera del casco histórico	74	8,4
No	679	77,3
En blanco	29	3,3
¿NECESITA CARGA-DESCARGA?		
Necesitan carga-descarga de mercancía	528	60, Procede de LOCALES C5

Resultados de las variables encuestadas (global casc.) Continuación

Locales encuestados	*Locales sobre 878*	*% sobre 878*
No la necesitan	320	36,4
En blanco	30	3,4
¿NECESITA MEJORAR LOCAL?		Procede de LOCALES C6
Sí	248	28,2
No	579	65,9
NS/NC	20	2,3
En blanco	31	3,5
¿PIENSA HACER OBRAS?		Procede de LOCALES C7
Sí	106	12,1
No	717	81,7
NS/NC	22	2,5
En blanco	33	3,8
TIPO DE OBRAS? (1 opinión)		Procede de LOCALES C8A
Reforma total	38	4,3
Fachada	17	1,9
Instalaciones	13	1,5
Insonorización	1	0,1
Aire acondicionado	1	0,1
Nueva distribución	10	1,1
Obras menores	17	1,9
Otras	14	1,6
NS/NC	4	0,5
En blanco	763	86,9
¿QUÉ TIPO DE OBRAS? (2 opinión)		Procede de LOCALES C8B
Reforma total	0	0
Fachada	3	0,3
¿QUÉ TIPO DE OBRAS? (2 opinión)		Procede de LOCALES C8B
Instalaciones	3	0,3
Insonorización	0	0
Aire acondicionado	2	0,2
Nueva distribución	2	0,2
Obras menores	5	0,6
Otras	3	0,3
NS/NC	2	0,2
En blanco	858	97,7
VENTAJAS ESTAR EN EL C.H. (1 opinión)		Procede de LOCALES C9A
Turismo	186	21,2
Accesibilidad y concentración personas	127	14,5
Cercanía otros servicios	132	15
Arraigo	50	5,7
Otras	36	4,1
Ninguna	279	31,8
En blanco	68	7,7
VENTAJAS ESTAR EN EL C.H. (2 opinión)		Procede de LOCALES C9B
Turismo	8	0,9
Accesibilidad y concentración personas	36	4,1
Cercanía otros servicios	29	3,3
Arraigo	31	3,5
Otras	8	0,9
Ninguna	11	1,3
En blanco	755	86
¿INCONVENIENTES? (1 opinión)		Procede de LOCALES
Tráfico circulando	278	31,7
Difícil aparcamiento	304	34,6
Falta equipamiento urbano	14	1,6

Locales encuestados	*Locales sobre 878*	*% sobre 878*
Mala accesibilidad	60	6,8
Falta espacios libres	7	0,8
Deterioro urbanístico edificios	14	1,6
Falta calidad y cantidad de comercio	11	1,3
Suciedad	6	0,7
Problemas de convivencia con vecinos	1	0,1
Inseguridad ciudadana	4	0,5
Otros	60	6,8
Ninguno	79	9
En blanco	38	4,3
¿INCONVENIENTES? (2 opinión)		Procede de LOCALES C10B
Tráfico circulando	1	0,1
¿INCONVENIENTES? (2 opinión)		Procede de LOCALES C10B
Difícil aparcamiento	97	11
Falta equipamiento urbano	10	1,1
Mala accesibilidad	139	15,8
Falta espacios libres	5	0,6
Deterioro urbanístico edificios	23	2,6
Falta calidad y cantidad de comercio	7	0,8
Suciedad	52	5,9
Problemas de convivencia con vecinos	1	0,1
Inseguridad ciudadana	13	1,5
Otros	31	3,5
Ninguno	7	0,8
En blanco	492	56
¿QUÉ MEJORAS INTRODUCIRÍA? (1 opinión)		Procede de LOCALES
Limpieza	164	18,7
Aumentar tráfico y acceso	70	8
Reducir tráfico	166	18,9
Más aparcamiento	266	30,3
Apertura bancos	2	0,2
Más seguridad ciudadana	13	1,5
Más servicios públicos	15	1,7
Arreglar casas y edificios	37	4,2
Facilitar acceso viviendas vacías	19	2,2
Otros	36	4,1
Ninguna	49	5,6
En blanco	39	4,4
¿QUÉ MEJORAS INTRODUCIRÍA? (2 opinión)		Procede de LOCALES C11B
Limpieza	0	0
Aumentar tráfico y acceso	13	1,5
Reducir tráfico	46	5,2
Más aparcamiento	140	15,9
Apertura bancos	0	0
Más seguridad ciudadana	45	5,1
Más servicios públicos	12	1,4
Arreglar casas y edificios	70	8
Facilitar acceso viviendas vacías	28	3,2
Otros	43	4,9
Ninguna	0	0
En blanco	480	54,7

P.E.C.H.T.

Encuesta residencial: Residentes (≧95% del total)

Resultados de las variables encuestadas (global casc.)			
Viviendas encuestadas	*2.482*	*% sobre 2.482*	
Residentes encuestados	*7.284*	*% sobre 7.284*	
DATOS SOBRE RESIDENTES			
Viviendas con 1 residente	463	18,6	De: RESIDENT y VIVIENDA
Viviendas con 2 residentes	717	28,9	
Viviendas con 3 residentes	468	18,9	
Viviendas con 4 residentes	461	18,6	
Viviendas con 5 residentes	218	8,8	
Viviendas con 6 residentes	91	3,7	
Viviendas con 7 residentes	37	1,5	
Viviendas con 8 residentes	15	0,6	
Viviendas con 9 residentes	7	0,3	
Viviendas con 10 residentes	3	0,1	
Viviendas con 11 residentes	2	0,1	
Viviendas con 12 residentes	1	0	
Viviendas con 6 o más residentes	156	6,3	
Hombres	3.439	47,2	Procede de RESIDENT
Mujeres	3.843	52,7	
1 ≤ edad < 15	903	12,4	Procede de RESIDENT
15 ≤ edad < 25	1.277	17,4	
25 ≤ edad < 35	1.109	15,2	
35 ≤ edad < 45	805	11,2	
45 ≤ edad < 55	731	10	
55 ≤ edad < 65	833	11,4	
edad ≥ 65	1.568	21,5	
edad = 0	61	0,8	
Hasta 24 años	2.180		
De 25 a 54 años	2.645		
De 55 o más años	2.401		
Tienen su actividad dentro del Casco	3.083	42,3	Procede de RESIDENT.
Tienen su actividad fuera del Casco o de Toledo	1.666	22,9	
Tienen su actividad fuera del Casco	1.289	17,7	
Tienen su actividad fuera de Toledo	377	5,2	
En blanco	2.538	34,8	
Proporción = dentro/fuera del Casco	1,9		
Empresarios, directivos, asalariados	1.463	20,1	Procede de RESIDENT.
Funcionarios	744	10,2	
Agricultores	5	0,1	
Profesionales liberales	274	3,8	
No activos, estudiantes, sus labores	4.575	62,8	

V.2 Banco de datos urbanísticos. Diagnóstico residencial en 15 sectores del Casco

V.2.1. Perfiles característicos por barrios

A partir de la encuesta y su distribución por sectores pueden observarse constantes características que identifican cada barrio, permitiendo una primera aproximación a los trazos que habrán de estructurar la propuesta de plan en materia de actuaciones residenciales.

Se han agrupado en cuatro grandes campos, sobre los que incide directa o indirectamente la propuesta urbanística respecto a la propiedad y residentes del C.H. Población, parcelario, locales y vivienda son objeto de un análisis particularizado por parcela, mientras que otras variables más relacionadas con el entorno (actividad, valoración de necesidades, grado de satisfacción...) no se incluyen dada su subjetividad o espacialización inconcreta, para ser valoradas de forma agregada.

El campo de población analiza las variables de estructura, densidad, movimiento de la población y perfil profesional. En parcelario se incluyen conceptos morfológicos y de contenido, como tamaño, estado de la edificación, topología, antigüedad y dinámica de renovación/sustitución. Respecto a los locales, se estudia su localización en el edificio y los usos principales. Por último, dentro de la vivienda se incluyen las desocupadas, la tenencia en propiedad o alquiler, la densidad y la motorización.

La lectura que se presenta a continuación es horizontal, según la distribución espacial de cada concepto. Queda pendiente, para el capítulo posterior, la concreción del perfil de cada barrio.

Población

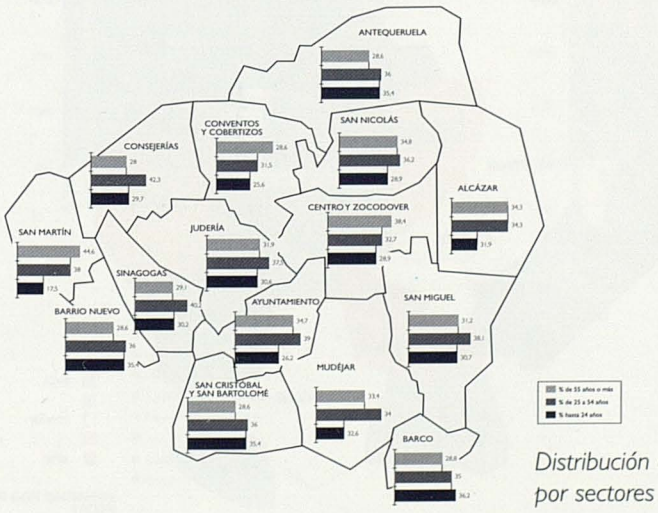
La heterogeneidad de la morfología y estructura del Casco Histórico de Toledo tiene una componente paralela en la composición de la población, con grandes diferencias entre barrios. La pirámide de edad tipo para residentes en viviendas del Casco Histórico es estrecha por la base (30,7% de 0-24 años), ancha por el centro (36,2% de 25-54 años) y un poco menos ancha en la coronación (33,1% para edades superiores a 54 años). Coinciden con este perfil los sectores denominados Alcázar, San Miguel, San Nicolás, Mudéjar y Judería, siendo este último el que más se aproxima al tipo medio.

Como barrios con un alto proceso de envejecimiento se han de señalar San Cristóbal-San Bartolomé, Centro-Zocodover, Conventos-Cobertizos y sobre todo San Martín (se trata por otra parte de uno de los sectores más pequeños). En el lado opuesto, tienen altos índices relativos de población joven Antequeruela, Barco y Barrio Nuevo. Este último, Consejerías y Sinagogas (extremo poniente del C.H.) conforman los sectores con la componente de edad intermedia más elevada.

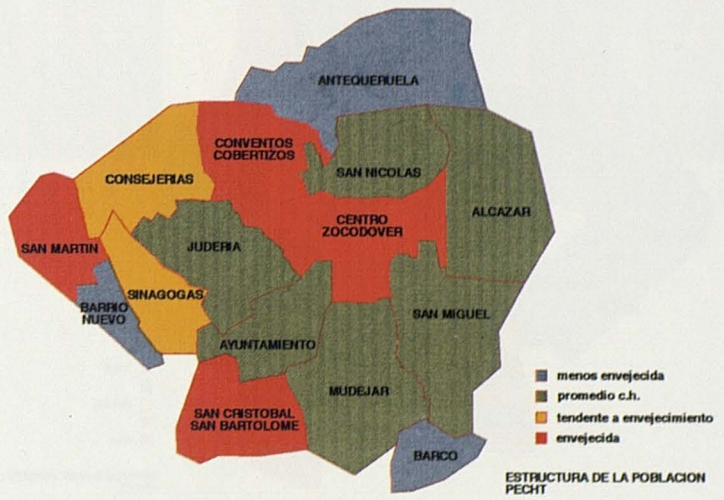
La localización de esta población por viviendas ocupadas nos ofrece la *densidad residencial* puntual, que presenta notables variantes, aunque con determinadas tendencias. A partir de un promedio de 2,94 personas por vivienda, se producen unas oscilaciones entre +12% y –23%. Los barrios de mayores densidades –Antequeruela y Barco– presentan un perfil poblacional relativamente joven (siempre en el marco del C.H.) y con una dinámica de renovación/rehabilitación altas. Asimismo, presentan densidades altas (si bien en menos grado) barrios como Ayuntamiento o San Cristóbal-San Bartolomé, y no siguen tan estrictamente el patrón de los anteriores.

Los barrios con densidades bajas ofrecen una mayor disparidad de características. Por un lado, San Martín (2,26 pers./viv.) coincide con un elevadísimo porcentaje de personas ancianas. Presenta el mismo tipo, aunque más matizadamente, Conventos-Cobertizos. El gran número de ancianos señala un elevado porcentaje de familias con uno o dos componentes.

Una situación alternativa es la de barrios con baja densidad habitacional, aunque el nivel de población joven sea alto (Barrio Nuevo) o normal (Alcázar, San Miguel y Consejerías). Ello puede indicar la existencia de numerosas parejas de la banda



Distribución de la población por sectores y edades.



poblacional central con uno o ningún hijo, y en relación con viviendas con un único residente.

La componente de *movilidad poblacional* se ha estudiado en los últimos cinco años para poder evaluar las tendencias más recientes y analizar con posterioridad los motivos que han conducido a la atracción. En el período señalado, el 19,3% de los residentes ha accedido a la vivienda actual. Este alto porcentaje se ha de relativizar, por otra parte, en relación con el balance de despoblación paulatina que padece el C.H. Esto supone un incremento absoluto de viviendas desocupadas y, aunque en parte hayan vuelto a recibir nuevos residentes, explica que la captación importante de nueva población no se pueda asociar directamente a la dinámica constructiva. Sí, en cambio, cabe suponer que los barrios que reciben proporcionalmente más residentes son los que ofrecen mejores condiciones relativas que otros (accesibilidad, habitabilidad, precios, centralidad...), aunque pudiera deberse a un efecto de la oferta alta si coinciden con los de alta despoblación.

Los barrios en los que más viviendas se han ocupado en los últimos 5 años son Mudéjar, Sinagogas y Antequeruela, del orden del 23% de los respectivos totales ocupados en el momento de realizar la encuesta. Asimismo están por encima del promedio Ayuntamiento, Nuevo, San Miguel y San Nicolás, y cabe constatar que excepto los dos últimos, el resto presenta niveles de desocupación por debajo de la media.

Entre los barrios que menos atracción suponen, está Alcázar (7,9% en el barrio con uno de los mayores índices de desocupación). Conventos y San Martín, Zocodover y Judería también muestran bajos índices.

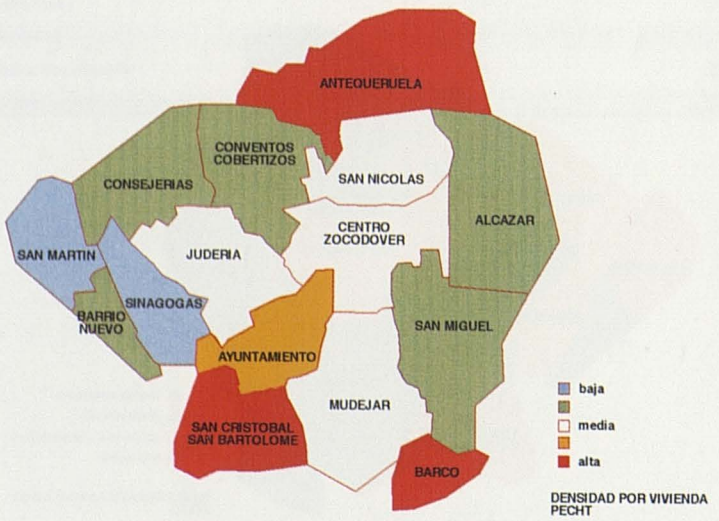
A estas valoraciones del movimiento poblacional cabe añadir la procedencia, que también es significativa en el comportamiento de la movilidad residencial del C.H. A nivel global, prácticamente la mitad de los ocupantes de viviendas en los últimos 5 años provienen del propio C. H., mientras que tan sólo un 14,8% vivía anteriormente en el resto de Toledo. El resto procede de fuera del núcleo municipal.

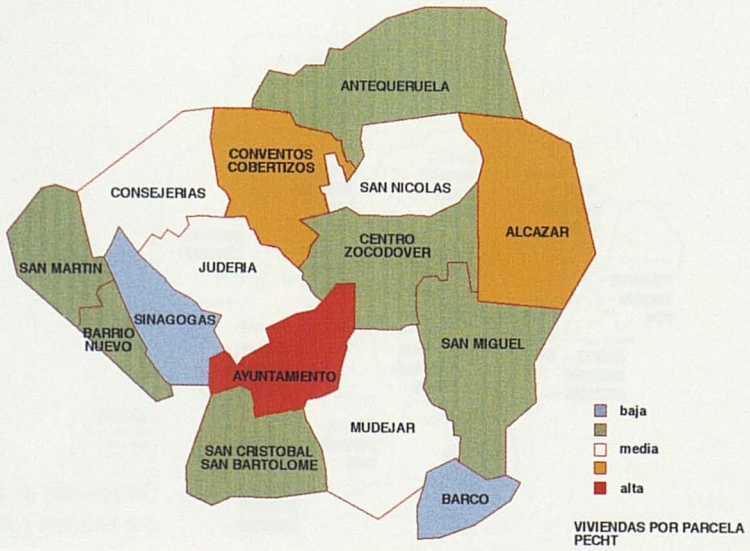
Descartando los sectores con índices globales menores, se puede señalar que los barrios más atrayentes en el período analizado no lo son para los residentes del propio C.H. que se desplazan, ya que Antequeruela, Sinagogas y Mudéjar se estabilizan aproximadamente en el 40%. Por contra, Zocodover, Ayuntamiento, Nuevo y San Nicolás rondan, por exceso o defecto, el 60%, con la excepción de Barco, que alcanza el 74%, lo que se puede deber a que es un barrio tipológica y económicamente atractivo para el residente interior del casco, correspondiéndose con un nivel de renta bajo.

Los procedentes del resto de Toledo representan una parte relativamente pequeña, lo que demuestra la difícil competitividad del C.H. respecto a los barrios recientes de la ciudad, menos arraigados pero que disfrutan de un nivel de confort dotacional, medioambiental, accesibilidad, etc., netamente superiores. No obstante cabe señalar por su alto índice (casi el doble que el promedio) San Cristóbal/San Bartolomé, Sinagogas, y en menor medida Nuevo y Antequeruela, como sectores con alta atracción relativa para los toledanos fuera del Casco.

Si atendemos a la población de procedencia extra-término municipal, no se dibuja un perfil muy claro en los barrios de recepción. Como casos más notables están Consejerías y Mudéjar, que alcanzan cada uno casi el 50% de la ocupación de las viviendas durante el último quinquenio, con esta modalidad. En menor grado cabe señalar Antequeruela, Judería y San Miguel, aunque éstas rondan el promedio del C.H.

A modo de resumen, los barrios más atractivos para los que han buscado residencia en el C.H. en los últimos años presentan ciertas diferencias en la procedencia de sus nuevos vecinos. Mientras Mudéjar es destino preferente de los





residentes fuera de Toledo y en menor medida Antequeruela, Ayuntamiento lo es para los del propio C.H., San Cristóbal y Sinagogas lo han sido para el resto de la provincia, mientras San Miguel representa el perfil tipo del comportamiento del C.H. Se ha de recordar que estas apreciaciones son relativas a dicho promedio del C.H., y normalmente no se dan de manera absoluta, ya que en ningún barrio la procedencia «resto Toledo» supera a las otras alternativas, mientras que «fuera Toledo» es superior absoluto tan sólo en Mudéjar, Consejerías y Conventos.

El *perfil profesional* de la población del C.H. arroja unos resultados que no dejan de sorprender en algún sector. El promedio muestra que el 59% es económicamente dependiente (estudiante, sus labores) o pensionistas. Un 3,8% es empresario, o autónomo o comerciante, un 0,3% directivo, el 10,8% funcionario y el 4,1% profesional liberal. El 5,6% son parados y el 16,4% asalariados.

Si nos referimos exclusivamente a la población activa, los empresarios y directivos representan el 10%, los funcionarios suponen el 26,3%, los profesionales liberales un 10% más, los asalariados un 40%, mientras que el 13,7% está en el paro.

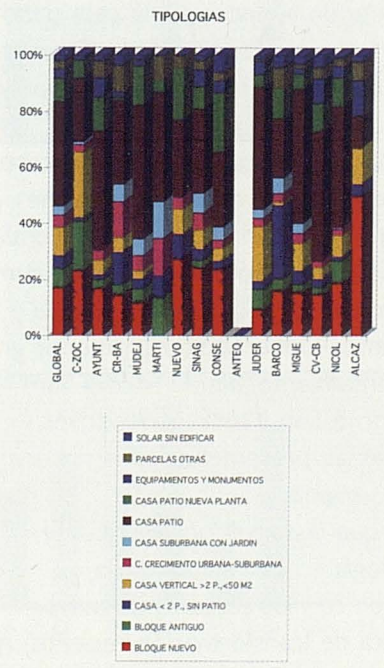
Estos datos, todos muy importantes, cuando se analizan por barrios «radiografían» el perfil socioeconómico de los residentes. La población no activa oscila entre el 49,3% de Consejerías y el 64,7% de Alcázar, por lo que algunos datos desagregados convendrá relativizarlos a esta escala.

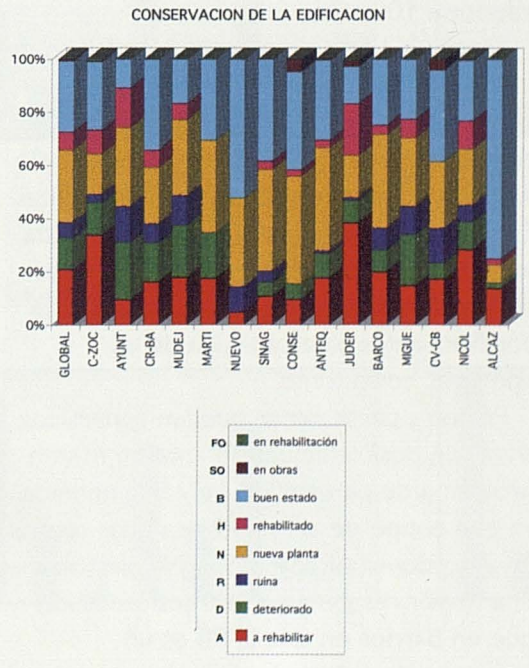
Otra componente es el paro en el C.H., que si bien no es excesivamente alto en comparación con los niveles nacionales, el comportamiento por sectores oscila entre el 5,7% de Alcázar y el 18,3% de Antequeruela, referidos ambos a las respectivas problaciones activas. Nuevamente se obtienen variables muy heterogéneas.

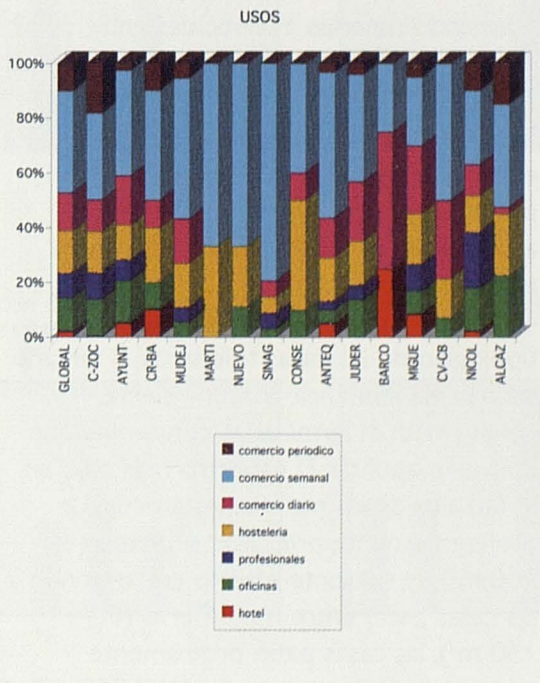
El funcionariado, con más de 1/4 de la población activa, supone una componente con un notable peso específico en el C.H. El 48,4% de la población de Barrio Nuevo trabaja en la administración, seguido de lejos por Sinagogas con un 38,1% y Conventos con un 36,2%. En el extremo contrario, los barrios menos atractivos para los funcionarios son Barco (14,7%), Alcázar (16,7%) y Antequeruela (16,7%).

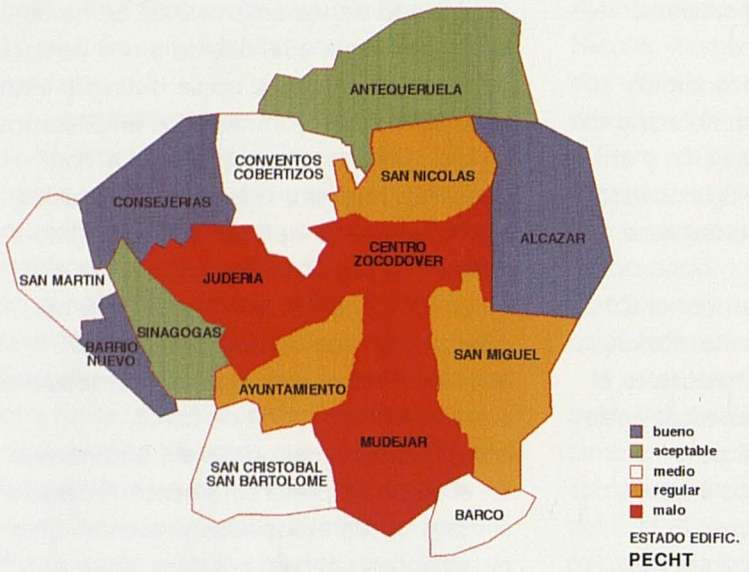
El profesional liberal se decanta claramente por San Martín, Sinagogas, Judería y Alcázar. Caso aparte a comentar es el grupo de los empresarios. Se ha de tener en cuenta que, debido a una carencia de la propia encuesta, no se distingue entre los propiamente considerados empresarios, de los comerciantes o autónomos con pequeños negocios o incluso individuales, por lo que se ha de valorar el resultado en función de cada barrio y en relación con otras componentes. En este sentido, no cabe pensar que el perfil del 15% de población activa empresarial de Zocodover coincide con el 11,3% de Barco, comerciantes en el primero y autónomos en el segundo, preferentemente. Respecto al conjunto de asalariados, presentan unas dispersiones también notables, entre el 54,9% en Barco o 50,5% en Mudéjar, y el 20,7 en Nuevo, con toda la gama intermedia cubierta por los restantes barrios.

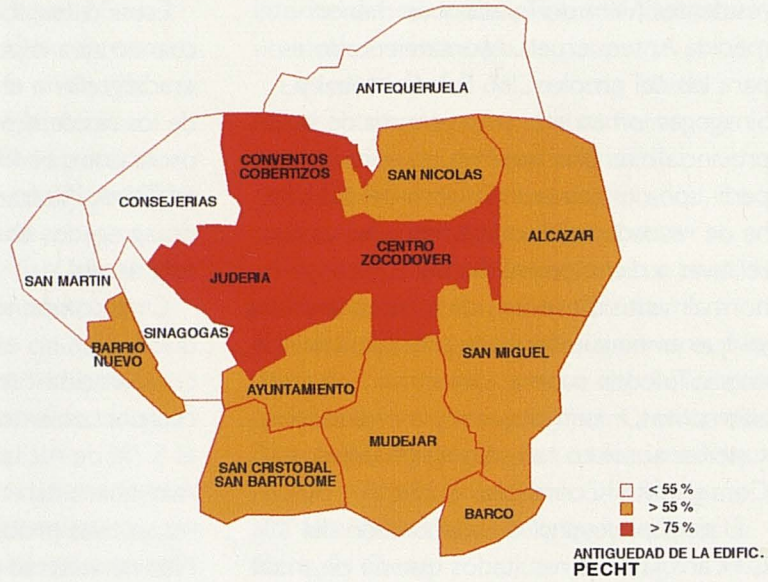
Procediendo a una valoración agregada por las profesiones generalmente más cualificadas o remuneradas (empresario, directivo, funcionarios y profesionales liberales) y las menos (asalariados, con adición de los parados) se obtiene que el 19,0% de la población del C.H. está entre los primeros y el 22,0% entre los segundos –porcentajes relativos a la población total–. Se pueden considerar, en base a la











combinación de diferentes variables, de alta cualificación Zocodover, Nuevo, Sinagogas y San Nicolás. En un orden menor estarían Ayuntamiento, San Martín, Judería y Conventos. Por debajo de la media se sitúan Alcázar, San Miquel, Consejerías y San Cristóbal, ocupando el nivel más bajo Mudéjar, Antequeruela y Barco.

Parcelación

Si bien la estructura del C.H. ofrece una amplia variedad de tamaños y formas parcelarias, con predios minúsculos rellenando espacios intersticiales entre otros mayores que dan continuidad a los vacíos no monumentales, y con una «granulometría» perfecta que a duras penas deja espacio para el paso de las calles, existen barrios que presentan concentraciones importantes, arracimadas en muchos casos de manera compacta.

Como se puede ver en el análisis tipológico de las casas toledanas el tamaño de parcela identifica, con una cierta generalidad, determinadas constantes que conviene apuntar. El espectro más bajo en el tamaño de las parcelas está ocupado preferentemente por casas sin patio (40-100 m^2), el siguiente estrato corresponde a las casas patio entre medianeras (80-150 m^2), las casas patio propiamente ocupan el siguiente tamaño (150-250 m^2), los bloques aúnan antiguas piezas menores (250-400 m^2), y los casones, que por su morfología requieren mayores solares (350-450 m^2).

Recuperando el hilo argumental, destaca por la alta concentración de parcelas menores el Centro-Zocodover (edificios generalmente de varias plantas). En menor grado, Antequeruela, Judería, Mudéjar, San Miguel y Barco presentan concentraciones puntuales de parcelación pequeña, sin excluir prácticamente ninguno de los restantes, ya que el 37,6% de las piezas es inferior a 100 m^2.

Existe un 12,4% de parcelas por debajo de los 50 m^2, tamaño en el que es difícil conseguir los mínimos de habitabilidad exigibles en una vivienda actual, aunque funciona como tipología de vivienda vertical. Este criterio podría hacerse extensivo hasta los 100 m^2 para edificios en altura. El resto de tamaños supone de hecho una serie de condicionantes para cada una de las tipologías edificatorias.

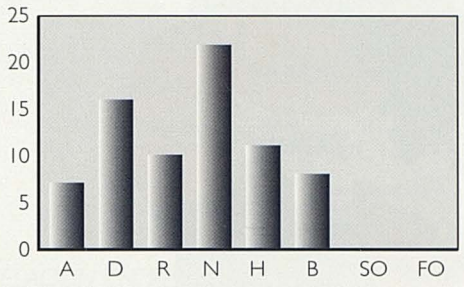
Por otra parte, no se pueden generalizar líneas de posible actuación ante un mismo problema de parcelación muy fragmentada, ya que el tipo de actividad local más central en Zocodover, Alcázar y San Nicolás, opone una mayor resistencia a la transformación que en barrios en que la PB es un componente más de la vivienda, o simplemente la actividad es fácilmente desplazable para su rehabilitación o transformación.

Aceptado que las tipologías tienen una cierta correlación con la fisonomía parcelaria descrita, tal y como se ha mencionado, se puede proceder a un análisis particularizado. La casa sin patio es característica de sectores con parcelas generalmente pequeñas, como Zocodover, Judería, San Miguel, Antequeruela, Mudéjar, San Martín, Barco y San Cristóbal-San Bartolomé. Casi a los mismos barrios corresponde la tipología de casa patio entre medianeras, con exclusión de Zocodover y Barco, aunque se trata de un tipo poco representativo en general.

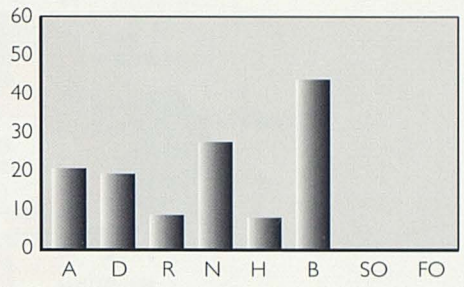
En cambio, las casas patio y los casones suponen la mitad de las edificaciones, por lo que se distribuyen de manera generalizada. No obstante, suponen el tipo casi constante en Mudéjar, San Nicolás, San Miguel y Conventos-Cobertizos, y en menor grado en Ayuntamiento, San Cristóbal-San Bartolomé, San Martín, Zocodover y Consejerías, presentando el resto una mayor variedad.

Hay que distinguir por otra parte la tipología en casa patio nueva (coincide con los sectores de mayor dinámica de transformación reciente) que encontramos de manera desmesurada en

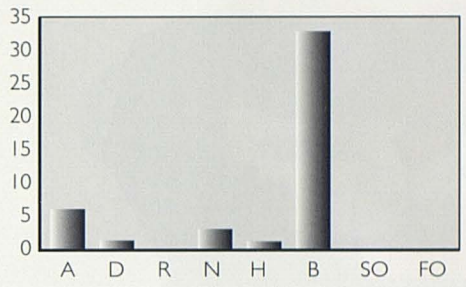
Conservación de la edificación en el sector Ayuntamiento



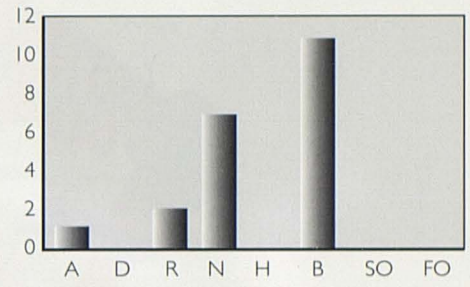
Conservación de la edificación en el sector San Cristóbal-San Bartolomé



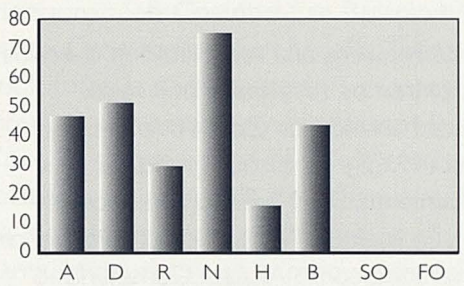
Conservación de la edificación en el sector Alcázar



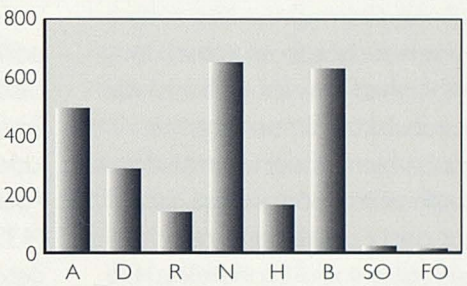
Conservación de la edificación en el sector Barrio Nuevo



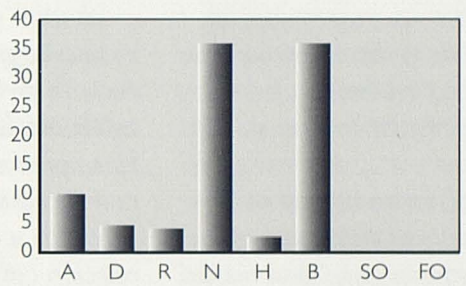
Conservación de la edificación en el sector Mudéjar



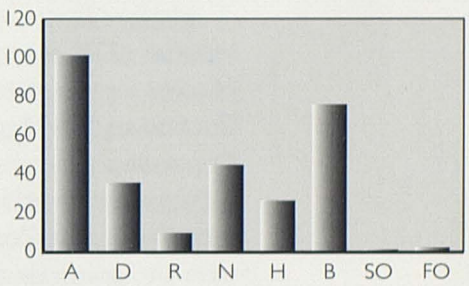
Conservación global de la edificación del Centro Histórico de Toledo



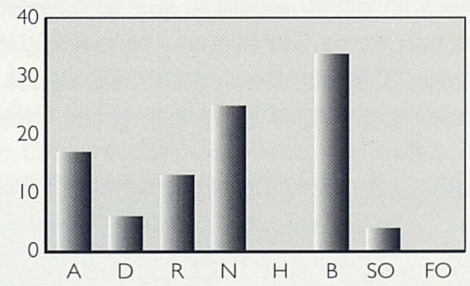
Conservación de la edificación en el sector Sinagogas



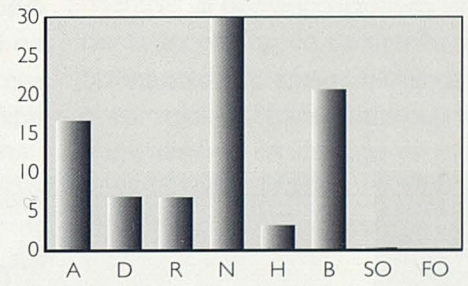
Conservación de la edificación del sector Centro-Zocodover



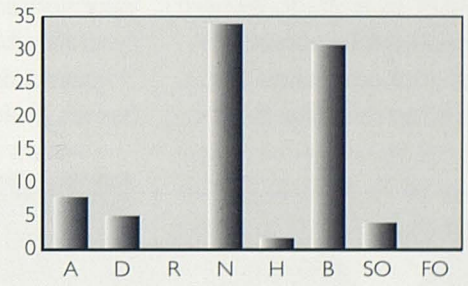
Conservación de la edificación en el sector Conventos-Cobertizos



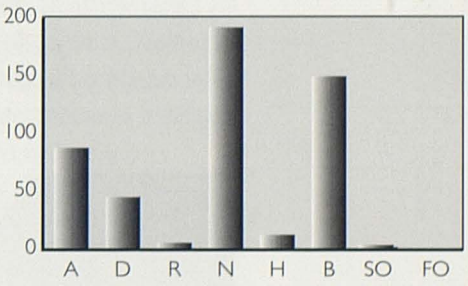
Conservación de la edificación del sector Barco



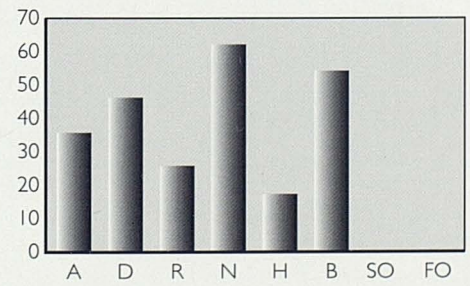
Conservación de la edificación en el sector Consejerías



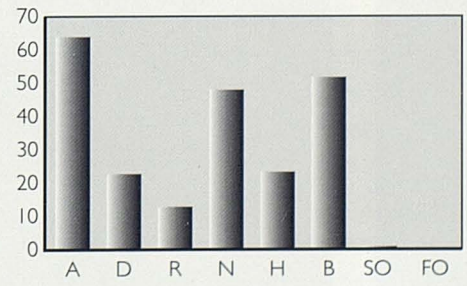
Conservación de la edificación en el sector Antequeruela



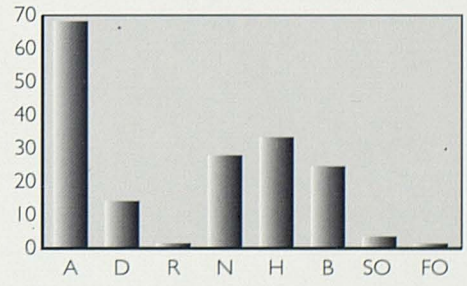
Conservación de la edificación en el sector San Miguel



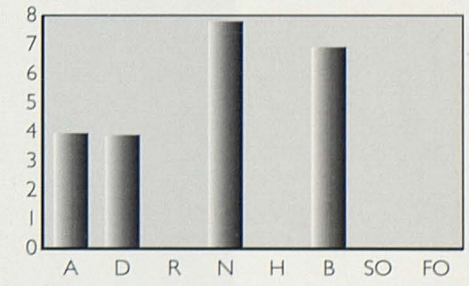
Conservación de la edificación en el sector San Nicolás

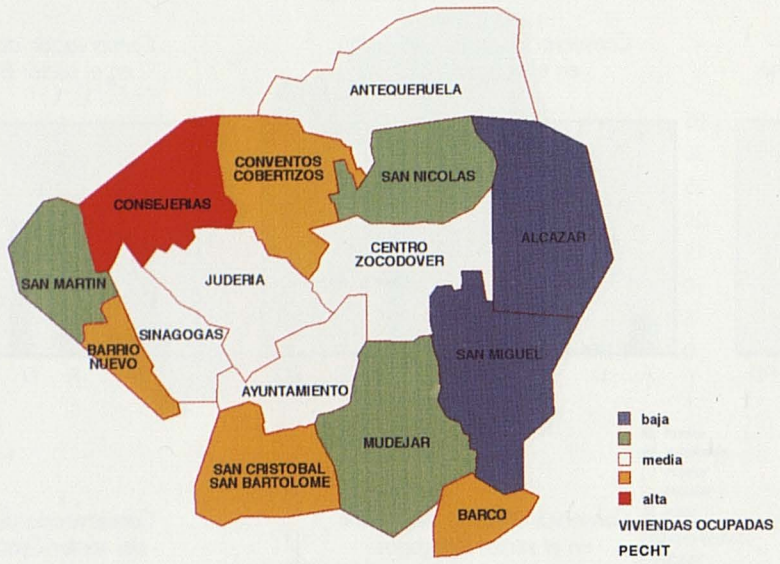


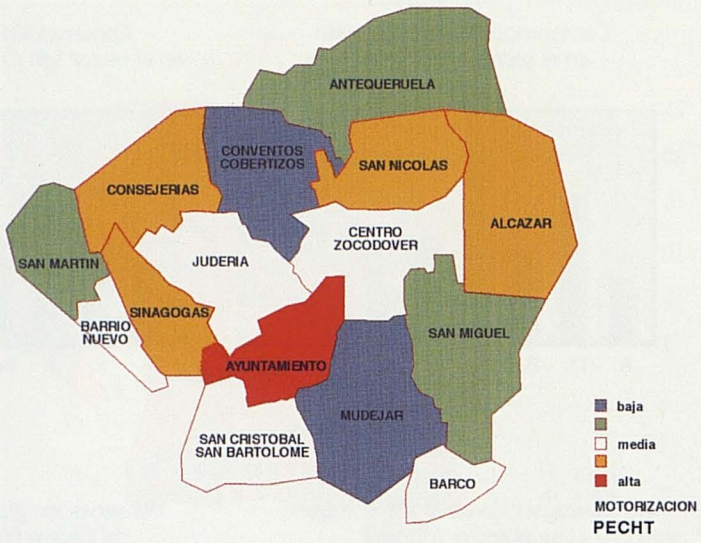
Conservación de la edificación en el sector Juderías



Conservación de la edificación en el sector San Martín







Mudéjar (22% del total), así como en San Nicolás, Consejerías, Barco, Nuevo, Zocodover, San Miguel, Ayuntamiento y Conventos.

Por último, la edificación en bloque es característica de Zocodover, Antequeruela (con alto grado de sustitución) y San Nicolás de manera destacada, aunque no se puede obviar la generalidad de distribución del mismo.

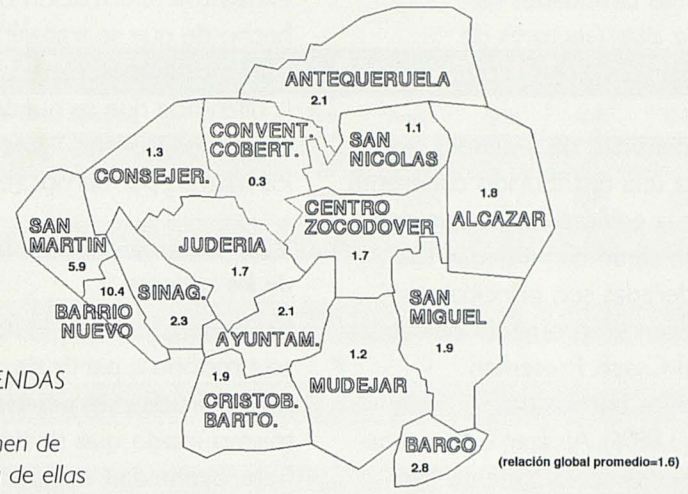
Uno de los aspectos más preocupantes de las características del C.H. es el grado de deterioro medio de sus construcciones. Un 18% de los edificios no monumentales requiere cuando menos ser rehabilitado, e incluso llegar a ser declarado en ruina. Alcanza el 40% si añadimos los edificios que es aconsejable rehabilitar, sin ser urgente. Esta apreciación, si bien es cierta en sectores con alto grado de edificación antigua, está sometida a una cierta ponderación en relación con variables socio-económicas. De hecho, la mayor dinámica en obras de rehabilitación o nueva planta tienen una implantación más relacionada con áreas de buena accesibilidad desde el exterior y el valor comercial del suelo que con la centralidad.

Hemos de tener en cuenta que existen barrios en los que casi la mitad de los edificios requiere una rehabilitación o, en los casos extremos, sustitución por ruina. Estamos hablando de Zocodover, Mudéjar y Judería (49%), y en menor grado, de Ayuntamiento, San Miguel o San Nicolás (43%). En cualquier caso, los sectores menos deteriorados, como Alcázar, Consejerías o Barrio Nuevo, alcanzan el 15%, situándose el resto en la franja intermedia, con un entorno preferente del 35%.

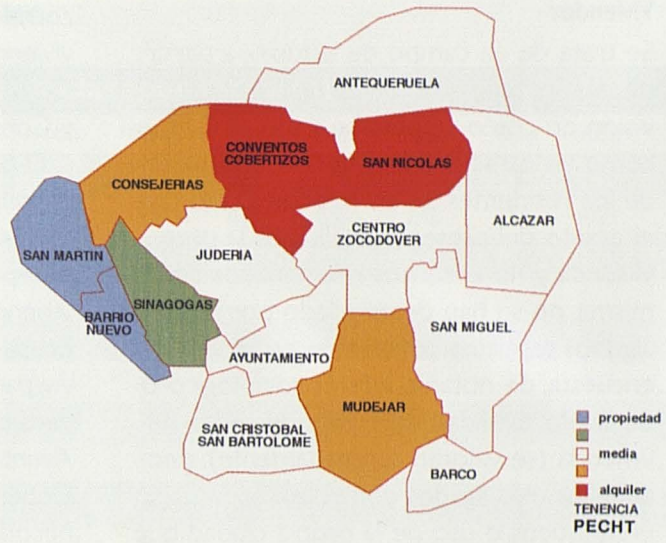
En este sentido, cabe mencionar la alta dinámica en obras recientes que se observa en los barrios de San Miguel y Mudéjar, que suman un 35% de obras con el 23% de los edificios residenciales. En menor grado cabe







RELACIÓN ENTRE VIVIENDAS PROPIEDAD/ALQUILER
(número de viv. en régimen de propiedad por cada una de ellas en régimen de alquiler)



mencionar San Cristóbal-San Bartolomé, Barco, Consejerías y San Nicolás. Todos ellos conforman la periferia norte-sur del centro dibujado por Judería, Ayuntamiento y Zocodover, que suman el 9% de obras recientes sobre el 26% de las parcelas. Esto da idea de un cierto grado de «anquilosamiento» en la renovación del área central (edificación de mayor altura), aunque también guarda relación con un aceptable nivel de conservación y con el mayor valor del inmueble (en caso de sustitución) o el costo de mantenimiento y recuperación.

La antigüedad de la edificación no se refleja directa e inequívocamente en su nivel de conservación. De hecho, con excepción de Antequeruela y San Martín, todos los restantes sectores superan el 50% de edificios anteriores a 1940, superando al 75% en Conventos-Cobertizos, Zocodover y Judería.

Locales

La distribución de locales en el C.H. es totalmente heterogénea, con diferencias de 20 veces entre el sector de menor concentración y el mayor. Presentan una oferta mínima Barco, San Cristóbal-San Bartolomé, Conventos-Cobertizos, Consejerías y Mudéjar. En el arco promedio (con cierta holgura) se encuentran San Miguel y Antequeruela, con incremento en Judería, Nuevo y Sinagogas. La banda superior está conformada por San Nicolás, Ayuntamiento y de forma extrema, en Alcázar y Zocodover. Estos locales en actividad suponen un impedimento añadido para la transformación central, por la dificultad que tiene su relocalización con garantías comerciales.

Del total de 878 locales, el 56,7% corresponde a comercios de todo tipo, y el 14,6% a hostelería (bares, restaurantes, musicales...). El comercio se sitúa por barrios de manera diferente según tipos, ya que mientras el diario y el semanal presentan una cierta generalización de distribución (salvando diferencias notables de densidad), el comercio periódico se concentra esencialmente en Zocodover y en menor grado en San Nicolás y Alcázar. La hostelería presenta una distribución análoga al comercio semanal.

Mención aparte merecen las oficinas y los despachos profesionales, que presentan una distribución análoga, concentrada esencialmente en Zocodover y San Nicolás, con cierta extensión de las primeras en Alcázar. El uso de hotel, aunque importante en un casco turístico, no ofrece resultados estadísticos relevantes en el caso de Toledo, probablemente por un problema de accesibilidad al establecimiento, independientemente de cuestiones más específicas la adaptación dentro de un sector histórico artístico protegido.

Es interesante aproximarse al modelo de implantación en el edificio de los locales de actividad, dentro del Casco. La ocupación total de un edificio corresponde, casi exclusivamente, a los hoteles, ya que no existe la construcción de oficinas de una sola firma, o de alquiler de locales independientes (como toda generalización, tiene sus excepciones). Por tanto, no se trata de un modelo de localización típica en el Casco, sino que estamos ante un 5,2% de los tipos de actividad, siendo hoteles un tercio de los mismos.

Por otra parte, los edificios que tienen ocupadas plantas diferentes de la PB suponen el 18,4%. Coinciden esencialmente con sectores de actividad de oficinas y profesionales: Zocodover, Ayuntamiento, Judería, San Miguel y San Nicolás. El local que ocupa planta baja y primera simultáneamente es desestimable como tipología. El modelo típico de local comercial es el que ocupa la planta baja, total o parcialmente. Suponen el 76% de los locales de la ciudad, y es la localización típica de la actividad comercial, además de algún tipo de oficinas relacionadas con la atención al público (bancos, agencias de seguros y viajes, administración, etc.). Por esta razón encontramos este modelo tanto en áreas comerciales como turísticas y las de implantación administrativa.

Viviendas

Se trata de un campo de estudio, a partir de la encuesta, que ofrece una amplia visión de cómo se percibe y usa el C.H., así como las características socioeconómicas de los residentes en las mismas. Dado que el objeto del presente análisis es la propia vivienda y no entornos relacionados con la misma, no se han desarrollado por sectores algunos aspectos contenidos en la encuesta, de notable interés sociológico o de confortabilidad específica de cada vivienda (se valoran agregadamente), sino aquellos más ligados con trazos urbanísticos o uso de la propia ciudad que permitan una aproximación a la situación de cada barrio. No obstante, las variables elegidas reflejan las que no han sido desarrolladas en detalle.

Un primer análisis es la distribución de casi una cuarta parte de las viviendas, que presentan como característica común que se encuentran desocupadas. Las diferencias entre sectores son notables, oscilando entre los barrios con mayor desocupación (San Miguel –33%; Alcázar –32,4%, San Martín –27,9%) y los de menor (Consejerías –11,5%, Barco –15,5%, Nuevo –15,6%). Como se puede ver, los barrios con mayor desocupación de viviendas no tienen un perfil equiparable. Así, mientras en Alcázar cabría buscar las razones en la presión de actividades terciarias y el alto nivel de los precios, en otros casos se han de analizar desde el punto de vista de la degradación habitacional.

Un indicador importante para reconocer características específicas de cada barrio es el tipo de tenencia, que como promedio alcanza el 62% en propiedad y el 38% en alquiler. Pero las diferencias entre sectores son notables, oscilando la propiedad entre el 91,2% del Barrio Nuevo y el 20,8% de Conventos y Cobertizos. Domina la propiedad en los barrios de menor antigüedad y poca densidad de viviendas por parcela (San Martí, Nuevo, Barco y Sinagogas), mientras que el alquiler es menos caracterizable desde la antigüedad de la edificación, aunque presenta una cierta correlación con las densidades de viviendas/parcela altas (sectores de Conventos-Cobertizos, San Nicolás, Mudéjar y Consejerías).

El concepto densidad de viviendas por parcela presenta una distribución coherente con la altura de la edificación, aunque con excepciones que serán comentadas. Las viviendas consideradas son principales y ocupadas y ofrecen un promedio de casi 2 viv/parcela en el Casco. Presentan densidades altas los barrios de Ayuntamiento (3,88%), Alcázar, Conventos-Cobertizos, y menos acusadamente San Nicolás, Mudéjar, Judería y Consejerías. El resto no llega al valor promedio, y sorprende entre ellas Zocodover, pues cuenta con las edificaciones promedio de mayor altura. La explicación cabe buscarla, entre otras razones, en la transformación de los inmuebles a usos no residenciales y la desocupación habitacional.

Otro indicador ligado a la unidad familiar y por tanto con la vivienda (más que como valor individual) es la motorización. Un primer dato es que no es mayor necesariamente en las zonas donde hay más población por vivienda, y por contra, es superior en los sectores donde la densidad de viviendas ocupadas por parcela es más alta. No influye mucho la mayor accesibilidad y en cambio hay una cierta tendencia con la posibilidad de aparcar en garaje. Concretamente encontramos Ayuntamiento, Alcázar, San Nicolás, Consejerías y Sinagogas como los barrios de mayor motorización, mientras que otros más periféricos presentan los índices más reducidos, con la constante entre todos ellos de una dificultosa accesibilidad por las características topográficas y de la trama urbana.

V.2.2 Resultados particularizados según sectores del Centro Histórico

A modo de aclaración, se ha de precisar que en el proceso de compresión estadística de los datos para cada parcela se ha perdido un 7% de la información, de manera aleatoria. No obstante, dado que se dispone de una exhaustiva información de base, y el hecho de que se trabajan los datos porcentualmente, minimiza la repercusión de la diferencia que se puede observar entre los resultados globales agregados y la suma de los mismos por barrios (ésta es más pequeña).

V.2.3 Determinación de las características de los sectores

La identificación de los diferentes barrios se propone a partir de sus características más definidas, sin perder de vista que, del mismo modo que se detecta una gran heterogeneidad entre ellos, cabe admitir que una aproximación más en detalle permitirá nuevas apreciaciones diferenciales hasta llegar a la unidad edificada, para poder acabar delimitando áreas contiguas con identidades análogas. Esto es aún más cierto en los sectores más grandes (diversidad de subsectores), o entre calles diferentes (pendiente, anchura, monumentalidad...) que imprimen a la edificación requerimientos específicos en cada caso.

Ante la imposibilidad de encontrar una lógica unitaria para los diferentes sectores, la presentación de los datos se ordena a partir del «análisis de la evolución relativa (%) del crecimiento poblacional», contemplado en el Avance de Plan, ya que se trata de un indicador que denota ciertas tendencias homogéneas dentro del C.H., aunque con todas las reservas sobradamente mencionadas. Las referencias relativas a otros datos corresponden a valores promedio del propio C.H., y no de manera absoluta.

El orden corresponde a:

- Zocodover, Ayuntamiento, San Cristóbal-San Bartolomé y Mudéjar.
- San Martín, Barrio Nuevo y Sinagogas.
- Consejerías y Antequeruela.
- Judería, Barco, San Miguel y Conventos-Cobertizos.
- San Nicolás y Alcázar.

1. Zocodover

Población. Se caracteriza como un sector de población con tendencia a un incremento de

P.E.C.H.T.
Encuesta residencial

DATOS GENERALES — Resultados de las variables encuestadas (por sectores)

Nombre de la tabla *Referencia del campo consultado*	*Total*	*Anteq.*	*Ayunt.*	*Alcáz.*	*Cr-ba*	*Cv-cb*	*Marti.*	*Migue.*	*Nicol.*	*C-zoc*	*Nuevo.*	*Barco.*	*Mudéj.*	*Conse.*	*Juder.*	*Sinag.*
(DATOS GENERALES)																
Superficie en hectáreas	109,5	12,78	5,7	10,67	6,69	7,76	4,87	9,97	6,79	8,45	2,42	2,87	10,59	7,3	7,75	4,88
	%	11,7	5,2	9,7	6,1	7,1	4,4	9,1	6,2	7,7	2,2	2,6	9,7	6,7	7,1	4,5
TOLEDO PARCELA																
Número de parcelas total	2.541	318	103	52	189	67	39	301	273	338	27	100	296	81	225	120
Porcentaje en %	%	12,5	4,1	2	7,4	2,6	1,5	11,8	10,7	13,3	1,1	3,9	11,6	3,2	8,9	4,7
Densidades (= cantidades/superficie del sector)	∂	24,9	18,1	4,9	28,3	8,6	8	30,2	40,2	40	11,2	34,8	28	11,1	29	24,6
EDIFICIOS																
Número de parcelas consultadas	1.945	265	75	36	154	43	26	260	198	234	20	82	249	53	173	64
	%	83,3	72,8	69,2	81,5	64,2	66,7	86,4	72,5	69,2	74,1	82	84,1	65,4	76,9	53,3
Solar sin edificar	24	8	0	0	0	0	2	1	1	1	0	2	5	1	0	3
	%	3	0	0	0	0	7,7	0,4	0,5	0,4	0	2,4	2	1,9	0	4,7
Solar en obras	27	2	1	0	2	0	0	9	3	1	0	3	3	3	0	0
	%	0,8	1,3	0	1,3	0	0	3,5	1,5	0,4	0	3,7	1,2	5,7	0	0
Parcel. con edif. años 1990-1994	58	9	2	0	7	2	0	9	4	2	0	7	9	4	2	1
	%	3,4	2,7	0	4,5	4,7	0	3,5	2	0,9	0	8,5	3,6	7,5	1,2	1,6
Parcel. con edif. años 1980-1989	135	24	4	0	16	3	6	18	9	6	2	2	14	7	10	14
	%	9,1	5,3	0	10,4	7	23,1	6,9	4,5	2,6	10	2,4	5,6	13,2	5,8	21,9
Parcel. con edif. antiguos (ant. 1940)	1.281	113	49	26	89	32	8	178	143	186	11	47	178	29	147	32
	%	42,6	65,3	72,2	57,8	74,4	30,8	68,5	72,2	79,5	55	57,3	71,5	54,7	85	50
Parcel. con edif. en ruina	122	11	4	0	6	6	1	24	6	7	1	7	26	2	13	6
	%	4,2	5,3	0	3,9	14	3,8	9,2	3	3	5	8,5	10,4	3,8	7,5	9,4
Casa patio unifamiliar	399	52	12	0	49	9	6	68	31	0	4	30	62	10	38	12
	%	19,6	16	0	31,8	20,9	23,1	26,2	15,7	0	20	36,6	24,9	18,9	22	18,8
Casa patio plurifamiliar	475	44	27	0	29	20	5	70	70	37	3	14	68	16	56	15
	%	16,6	36	0	18,8	46,5	19,2	26,9	35,4	15,8	15	17,1	27,3	30,2	32,4	23,4
Casa patio alargado	91	8	1	6	8	3	2	11	12	12	1	1	12	3	10	1
	%	3	1,3	16,7	5,2	7	7,7	4,2	6,1	5,1	5	1,2	4,8	5,7	5,8	1,6
Casa sin patio central	740	124	32	3	61	8	9	86	64	132	12	33	72	7	64	23
	%	46,8	42,7	8,3	39,6	18,6	34,6	33,1	32,3	56,4	60	40,2	28,9	13,2	37	35,9
Bloque con patio de luces	205	30	5	25	8	1	3	18	20	35	0	2	32	12	5	8
	%	11,3	6,7	69,4	5,2	2,3	11,5	6,9	10,1	15	0	2,4	12,9	22,6	2,9	12,5
Número de puertas	5.382	572	404	125	339	187	70	703	548	603	49	157	775	194	486	141
LOCALES																
Número de parcelas consultadas	567	56	24	19	9	11	3	32	94	181	4	4	34	8	51	28
	%	17,6	23,3	36,5	4,8	16,4	7,7	10,6	34,4	53,6	14,8	4	11,5	9,9	22,7	23,3
Número de locales	612	62	38	40	11	14	3	57	136	275	9	4	36	9	73	35
Parcel. necesitan carga y descarga	396	40	13	16	7	7	3	23	60	136	4	4	10	5	38	17
Parcel. no necesitan carga y descarga	234	19	13	11	3	6	0	13	45	72	1	0	10	4	38	11

DATOS GENERALES **Resultados de las variables encuestadas (por sectores). Continuación**

Nombre de la tabla *Referencia del campo consultado*	*Total*	*Anteq.*	*Ayunt.*	*Alcáz.*	*Cr-ba*	*Cv-cb*	*Marti.*	*Migue.*	*Nicol.*	*C-zoc*	*Nuevo.*	*Barco.*	*Mudéj.*	*Conse.*	*Juder.*	*Sinag.*
VIVIENDAS																
Número de parcelas consultadas	1.160	142	52	14	111	26	20	144	109	109	15	63	165	44	98	41
Número de viviendas de propiedad	1.421	166	137	23	122	16	30	168	119	121	23	75	184	59	128	47
Número de viviendas de alquiler	880	81	65	13	63	61	5	87	111	72	2	27	148	45	74	20
Número de coches	1.747	179	194	30	145	47	25	184	191	0	20	75	206	87	158	59
Número de motos	167	16	8	1	19	10	1	15	9	14	2	21	21	11	13	6
Número de furgonetas	49	3	3	0	3	1	0	8	6	4	1	2	3	4	8	3
Número de vehículos «otros»	17	1	0	0	0	0	0	1	2	0	0	1	4	2	6	0
Estacionamientos en garaje propio edif.	337	40	49	9	22	2	12	30	29	19	8	12	48	16	33	8
Estacionamientos en garaje otro edif.	332	20	53	4	14	10	1	44	43	42	1	7	35	15	28	12
Estacionamientos en garaje (suma)	669	60	102	13	36	12	13	74	72	61	9	19	83	31	61	20
Estacionamientos en la calle	689	88	48	5	80	23	8	78	57	49	7	42	84	32	63	23

la ancianidad. La debilidad del estrato intermedio (25-54) denota una cierta desestructuración que garantice en un futuro la componente poblacional. La densidad por vivienda se corresponde con el promedio, aunque a la baja.

Con una movilidad de residencia algo inferior al C.H., es un lugar de destino preferentemente para los residentes en otras partes del centro. Esto se refleja, por otro lado, en un alto nivel de cualificación profesional.

Parcelario. Es el sector de la ciudad con mayor número (absoluto y relativo) de parcelas reducidas que, en combinación con otras variables, comporta una notable resistencia a la transformación por iniciativa privada. Las construcciones tienen una antigüedad considerable, y responden a tipologías de bloques y casas sin patio en general (alta ocupación), aunque también se conservan áreas con tipologías de patio, preferentemente tradicional.

El estado de conservación de la edificación es preocupante, ya que las necesidades de rehabilitación o sustitución alcanzan al 50% de los edificios.

Locales. Si hay una característica específica en este barrio es la densidad de locales, tres veces superior al promedio del C.H. Con excepción de hoteles, encontramos todo tipo de usos con altas concentraciones de todos ellos.

Las tipologías de emplazamiento en el edificio se dan en todos los modelos con claro predominio de la planta baja y en diversas plantas de un mismo edificio.

Vivienda. La terciarización central unida a unas bajas condiciones de habitabilidad ha provocado un desplazamiento de la actividad residencial, lo que supone una densidad de viviendas baja.

El tipo de tenencia es el más parecido al promedio del C.H., con dos tercios escasos de propiedad frente al 37,3% de alquiler.

2. Ayuntamiento

Población. Con una densidad/vivienda sensiblemente superior al promedio del C.H., la estructura de edades adolece de cierto bajo porcentaje en población joven.

Con características análogas a Zocodover aunque con un nivel superior al promedio del C.H. en la suma total de movimientos residenciales en los últimos 5 años. El nivel profesional corresponde al medio-alto, con un peso notable de los funcionarios, aunque cabe destacar asimismo un 15,6% de paro entre la población activa.

Parcelario. El tipo más característico es la parcela grande, ocupada por monumentos o equipamientos. El resto ofrece un abanico muy heterogéneo.

La antigüedad de la edificación es la promedio del C.H., y la tipología principal se corresponde con la casa patio, alternada (tradicional en mayor grado) al 50% con el resto de modelos. El estado de la edificación es medianamente aceptable, aunque con focos deteriorados.

Locales. Sin ser un área muy central comercialmente hablando, la densidad de locales dobla al promedio del C.H. El tipo principal corresponde al comercio semanal, aunque la centralidad del barrio comporta algunos de oficinas y hostelería.

Los modelos de localización corresponden a plantas bajas (comercio, hostelería...) y plantas piso (oficinas, despachos profesionales...).

Vivienda. En contraposición al caso anterior, la densidad de viviendas por parcela es la más alta (un 50% superior del C.H.). También destaca como la más alta la motorización (un 25% más del promedio). El grado de ocupación está por encima de la media.

3. San Cristóbal-San Bartolomé

Población. Con tendencia al envejecimiento, presenta un índice elevado de residentes por vivienda.

Atracción residencial baja, aunque con cierta preferencia para los

POBLACIÓN

	Global.	C-zoc	Ayunt.	Cr-ba	Mudéj.	Marti.	Nuevo	Sinag.	Conse.	Anteq.	Juder.	Barco	Migue.	Cv-cb	Nicol.	Alcáz.
ESTRUCTURA POBLACIÓN																
De hasta 24 años	2.085	282	160	33	166	54	14	224	194	160	30	122	311	88	181	54
%	31,5	35,4	26,2	31,9	28,7	25,6	17,5	30,7	28,9	28,9	38,9	36,2	32,6	29,7	30,6	30,2
De 25 a 54 años	2.457	287	238	35	198	66	30	277	243	181	31	118	324	125	222	72
%	37,1	36	39	34,3	34,2	31,5	38	38,1	36,2	32,7	40,1	35	34	42,3	37,5	40,4
De 55 años o más	2.251	228	212	35	216	90	35	227	233	213	16	97	318	83	189	52
%	34	28,6	34,7	34,3	37,3	42,9	44,6	31,2	34,8	38,4	21	28,8	33,4	28	31,9	29,1
PROFESIONES																
Empresario (a)	264	34	24	18	25	0	3	10	8	23	30	17	30	5	34	3
%	3,8	6	3,9	2,9	2,4	0	4,1	4,2	2,9	2,9	5	5	4,1	2,5	5,1	2,9
Directivo (b)	20	1	1	1	0	0	1	5	1	0	2	1	2	1	4	0
%	0,3	0,2	0,2	0,2	0	0	1,4	2,1	0,4	0	0,3	0,3	0,3	0,5	0,6	0
Asalariado (e)	1.139	75	82	94	211	10	6	29	62	163	77	83	119	29	81	18
%	16,4	13,2	13,4	15,1	20,4	17,9	8,2	12,1	22,5	20,2	12,9	24,3	16,2	14,5	12,2	17,6
Funcionario (c)	750	63	86	72	93	8	14	46	39	57	57	22	81	29	77	6
%	10,8	11,1	14,1	11,5	9	14,3	19,2	19,2	14,1	7,1	9,5	6,5	11	14,5	11,6	5,9
Profesional liberal (d)	281	31	22	35	25	5	3	22	14	20	42	1	20	5	29	7
%	4,1	5,5	3,6	5,6	2,4	8,9	4,1	9,2	5,1	2,5	7	0,3	2,7	2,5	4,4	6,9
Parado (f)	387	21	40	41	63	2	2	9	16	59	32	27	37	11	25	2
%	5,6	3,7	6,5	6,6	6,1	3,6	2,7	3,8	5,8	7,3	5,3	7,9	5	5,5	3,8	2
Jubilado, sus labores, estudiante	4.087	343	357	363	615	31	44	119	136	484	359	190	446	120	414	66
%	59	60,4	58,3	58,2	59,6	55,4	60,3	49,6	49,3	60	59,9	55,7	60,7	60	62,3	64,7
Totales	6.928	568	612	624	1032	56	73	240	276	806	599	341	735	200	664	102
a + b + c + d (%)	19,0	22,8	21,8	20,2	13,8	23,2	28,8	34,7	22,5	12,5	21,8	12,1	18,1	20,0	21,7	15,7
e + f (%)	22,0	16,9	19,9	21,7	26,5	21,8	10,9	15,9	28,3	27,5	18,2	32,2	21,2	20,0	16,0	19,6
DENS. POBLACIÓN (pers./viv.)	2,94	2,87	3,02	3,14	2,87	2,26	2,85	2,66	2,85	3,23	2,93	3,3	2,85	2,73	2,91	2,86
CAMBIOS RESIDENCIA(< 5 años)																
Desde el CH	233	21	28	13	33	2	3	8	8	24	17	14	29	3	28	2
%	49,9	61,8	63,6	44,8	39,3	66,7	60	42,1	42,1	40	53,1	73,7	49,1	33,3	58,3	66,7
De fuera del CH	69	4	3	8	11	0	1	5	2	13	4	2	9	2	5	0
%	14,8	11,8	6,8	27,6	13,1	0	20	26,3	10,5	21,7	12,5	10,5	15,2	22,3	10,4	0
Fuera de Toledo	165	9	13	8	40	1	1	6	9	23	11	3	21	4	15	1
%	35,3	26,4	29,6	27,6	47,6	33,3	20	31,6	47,4	38,3	34,4	15,8	35,7	44,4	31,3	33,3
Total	467	34	44	29	84	3	5	19	19	60	32	19	59	9	48	3
Viviendas encuestadas	2.425	206	208	212	368	25	24	80	103	256	209	105	271	78	242	38
% del total	19,3	16,5	21,1	13,7	22,8	12	20,8	23,7	18,4	23,4	15,3	18,1	21,8	11,5	19,8	7,9

toledanos externos al C.H. Profesionalmente, el promedio presenta un grado medio bajo, agravado con un 15,8% de paro.

Parcelario. Aunque con residuos de parcelas pequeñas, tiene una estructura de tamaños aceptable, favorecida por una posición del sector periférica en el C.H. y por una dinámica de transformación sostenida.

Las edificaciones tienen una antigüedad promedio del C.H. El nivel de conservación responde al tipo medio del Casco.

Locales. Se trata de uno de los barrios con una densidad más baja, que no alcanza ni las necesidades básicas sectoriales.

Vivienda. La escasa densidad de unidades habitacionales por parcela es consecuencia de las bajas alturas edificadas. El grado de ocupación es menor que el promedio del C.H.

Las edificaciones corresponden a casas patio tradicionales, al 50% con modelos entre medianeras, más compactos y que a veces tienden al bloque.

PARCELARIO

	Global	C-zoc	Ayunt.	Cr-ba	Mudéj.	Marti.	Nuevo	Sinag.	Conse.	Anteq.	Juder.	Barco	Migue.	Cv-cb	Nicol.	Alcáz.
TAMAÑO DE LA PARCELA																
Total	2.501	338	104	189	29,6	25	24	120	69	318	225	100	301	67	273	52
Menor o igual a 50	311	88	7	16	24	0	2	12	4	32	40	15	36	1	27	7
Entre 50 y 100	629	91	18	53	80	4	7	26	12	93	47	35	79	16	57	11
Entre 100 y 200	817	104	29	64	105	10	8	42	22	107	71	35	103	17	90	10
Entre 200 y 350	418	32	25	36	54	6	5	22	15	53	34	11	45	17	55	8
Entre 350 y 500	110	8	4	6	15	1	0	6	9	14	11	2	11	5	16	2
Más de 500	216	15	21	14	18	4	2	12	7	19	22	2	27	11	28	14
DINÁMICA DE OBRA RECIENTE																
Solares en obras	27	1	1	2	3	0	0	0	3	2	0	3	9	0	3	0
%		0,3	1	1,1	1,4	0	0	0	6,2	0,6	0	4	3,3	0	1,5	0
Edificios 90-94	58	2	2	7	9	0	0	1	4	9	2	7	9	2	4	0
%		0,9	2,9	4,8	3,7	0	0	1,7	7,4	3,5	1,3	9	3,3	4,5	2,2	0
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN																
Anterior a 1940	1.281	186	49	89	178	8	11	32	29	113	147	47	178	32	143	26
%		79,6	65	57,7	71,6	30,8	55,6	50	54,3	42,8	84,9	57	68,4	74,6	72,2	73,1
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN																
Bloque nuevo		79	17	28	34	0	6	28	16		22	15	46	18	52	23
Bloque antiguo		58	3	7	15	3	0	3	0		16	4	9	3	22	0
Casa < 2 plantas, sin patio		5	2	23	12	2	2	5	2		7	25	16	4	4	2
Casa vertical > 2 plantas, < 50 m²		79	5	10	8	0	2	8	3		44	1	29	5	21	6
C. crecimiento urbana-suburbana		9	4	25	16	3	1	7	2		7	3	11	3	6	0
Casa suburbana con jardín		3	0	12	17	3	0	8	3		7	5	10	0	1	0
Casa patio		76	42	58	142	9	6	35	18		99	20	145	56	119	5
Casa patio nueva planta		21	12	2	40	1	4	9	14		10	10	16	12	28	0
Equipamientos y monumentos		6	7	4	6	0	0	7	3		11	0	6	11	12	6
Parcelas otras		0	6	18	2	2	1	4	2		2	7	5	5	8	3
Solar sin edificar		1	2	7	4	0	0	2	4		3	4	9	5	2	
CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN																
A rehabilitar	501	102	7	25	46	4	1	10	8	88	69	17	36	17	65	6
Deteriorado	286	36	16	23	51	4	0	5	5	46	15	7	47	6	24	1
Ruina	139	10	10	11	29	0	2	4	0	6	2	7	26	13	14	0
Nueva planta	653	46	22	33	74	8	7	36	34	194	29	30	63	25	49	3
Rehabilitado	163	27	11	10	16	0	0	3	2	14	35	3	17	0	24	1
Buen estado	636	77	8	53	43	7	11	36	31	150	25	21	55	34	52	33
En obras	16	1	0	0	0	0	0	0	4	2	4	0	0	4	1	0
En rehabilitación	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
% a rehabilitar o sustituir	38,6	49,2	47,6	38,1	48,6	34,8	14,3	20,2	15,5	28	49,2	36,5	44,7	36,4	45	15,9

4. Mudéjar

Población. El comportamiento de este sector en cuanto a variables poblacionales no presenta diferencias notables respecto al C.H. promedio.

Se trata de un sector en el que destaca la inmigración de residentes desde fuera de Toledo, con un promedio superior al del C.H. Barrio de población asalariada preferentemente (50,5%).

Parcelas. Ofrece un mosaico muy intrincado de tamaños, con bolsas puntuales de piezas muy pequeñas. Se trata de un sector con una dinámica de transformación reciente de las más altas, que actúa en un tejido edificado de una cierta antigüedad.

Asimismo se caracteriza por viviendas con patio, con altos porcentajes de tradicionales y modernos de sustitución. También se alternan casas entre medianeras de cierta altura.

LOCALES	Global	C-Zoc	Ayunt.	Cr-ba	Mudéj.	Marti.	Nuevo	Sinag.	Conse.	Anteq.	Juder.	Barco	Migue.	Cv-cb	Nicol.	Alcáz.
DENS. LOCALES (locales/parcela)	33,7	0,86	0,39	0,06	0,14	0,08	0,37	0,32	0,16	0,2	0,33	0,04	0,2	0,21	0,52	0,67
SITUACIÓN LOCALES																
Edif.	44	10	2	0	2	0	1	3	1	6	7	1	2	1	8	0
PB	639	212	32	10	40	2	8	34	8	52	56	3	43	13	92	34
PB + P1	5	3	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0
Resto	155	67	7	1	3	0	0	1	2	5	11	0	15	0	42	1
	843	292	41	11	43	2	9	38	11	64	75	4	60	14	142	35
USOS																
Hotel	16	1	2	1	0	0	0	0	0	3	0	1	5	0	3	0
Oficinas	99	37	6	1	2	0	1	1	1	3	10	0	5	1	22	9
Profesionales	75	27	3	0	2	0	0	2	0	2	4	0	6	0	29	0
Hostelería	128	43	5	2	6	1	2	2	4	10	12	0	11	2	19	9
Comercio diario	112	32	7	1	6	0	0	2	1	9	16	2	15	4	16	1
Comercio semanal	303	88	15	4	19	2	6	27	4	33	29	1	15	7	38	15
Comercio periódico	83	51	1	1	2	0	0	0	0	2	3	0	3	0	14	6

El estado de conservación es bastante deficiente, alcanzando casi el 50% los edificios por sustituir o rehabilitar.

Locales. Nada destacable en este concepto, ya que, sin ser de los sectores más bajos, se queda en la mitad del promedio inferior. Los locales se sitúan en planta baja, y en relación con la proximidad de focos turísticos.

Vivienda. Aceptable densidad por parcela, con un cierto equilibrio entre propiedad –se mantiene superior– y alquiler. La motorización es acusadamente baja, en un barrio en el que la forma y discontinuidad de las calles ofrecen una accesibilidad interna muy deficiente.

5. San Martín

Previamente conviene matizar que, en el presente caso, los datos son relativos a una cantidad de viviendas muy escasa, en un sector pequeño de superficie y dominado por grandes equipamientos.

Movimientos residenciales de baja atracción. El perfil profesional de la población corresponde al medio-alto, destacando funcionarios y profesionales liberales (en relación al promedio del casco).

Población. Alto grado de envejecimiento (el mayor del C.H.). La relación con una densidad/viv. baja responde a la existencia de ancianos que viven solos.

Parcelación. Nada a destacar sobre lo ya indicado. Edificación relativamente reciente, con dinámica de transformación baja, y poca definición de tipologías, aunque con tendencia a la casa patio tradicionales.

Conservación de la edificación aceptable.

Locales. Baja densidad.

Vivienda. Inferior al promedio por parcela del C.H., el tipo de tenencia se decanta decididamente a la propiedad. La motorización es baja.

6. Barrio Nuevo

Como en el anterior, los datos de este pequeño sector son poco

VIVIENDA	Global	C-Zoc	Ayunt.	Cr-ba	Mudéj.	Marti.	Nuevo	Sinag.	Conse.	Anteq.	Juder.	Barco	Migue.	Cv-cb	Nicol.	Alcáz.
DENSIDAD VIVIENDA (viv/parcela)	1,98	1,77	3,88	1,67	2,01	1,75	1,8	1,63	2,86	1,74	2,06	1,62	1,77	2,96	2,11	2,57
OCUPACIÓN VIVIENDAS																
Viviendas desocupadas	1317	146	82	64	201	19	5	29	21	141	122	24	249	34	145	35
% del total	25,1	26	21,1	18,9	26,4	27,9	15,6	21,5	11,5	24,8	25,6	15,5	33	18,2	27,4	32,4
Viviendas ocupadas	3483	347	282	251	496	49	26	101	145	378	340	123	426	136	313	70
Viviendas secundarias	448	68	25	23	65	0	1	5	17	50	15	8	79	17	72	3
TENENCIA																
Viviendas de propiedad	1421	166	137	23	122	16	30	168	119	121	23	75	184	59	128	47
%		67,3	67,8	64	66	20,8	85,4	65,9	51,7	62,7	91,2	73,5	55,4	56,7	63,4	70
Viviendas de alquiler	880	81	65	13	63	61	5	87	111	72	2	27	148	45	74	20
%		32,7	32,2	36	34	79,2	14,6	34,1	48,3	37,3	8,8	26,5	44,6	43,3	36,6	301

elocuentes. Enunciaremos los rasgos más definidos:

Población. Presenta la estructura de edad más joven, aunque en relación con el C.H., con una baja densidad por vivienda.

Características análogas a Ayuntamiento, con atracción residencial global alta, preferente para residentes del propio C.H. La tipología profesional presenta un elevado índice de funcionarios (casi la mitad de la población activa), dentro de una cualificación promedio alta.

Parcelación. Lo más notorio es una relativa antigüedad de la edificación, en tipologías dominantes en altura, bloques o casas sin patio. Buen estado de conservación.

Locales. La proximidad de monumentos notables ayuda a un incremento del promedio, principalmente comercio periódico y algo de hostelería. Localización en planta baja.

Vivienda. Inferior a la densidad del C.H. La tenencia en propiedad es acusada. El grado de desocupación de las viviendas es de los más bajos del C.H.

7. Sinagogas

De campo no tan reducido como los dos casos anteriores, presenta una indefinición, si cabe, aún superior.

Población. Aunque responde al patrón medio del C.H., no es tan acusado el envejecimiento. No obstante, la densidad poblacional por vivienda es reducida.

Barrio muy activo globalmente, con niveles altos para residentes que provienen del resto de Toledo (fuera del C.H.). Por otra parte, el nivel profesional es de los más altos del C.H., con un 18,3% de profesionales, 38,1% de funcionarios y un 12,5% de empresarios y directivos. La población activa es muy alta (50,4%).

Parcelación. La diversidad de tamaños se inserta en el resto de las manzanas ocupadas por equipamientos. La tipología edificada responde al patio y edificios en bloque o similares, aunque sin tendencias dominantes. Buen estado de conservación.

Locales. Total del sector dentro del margen promedio, sin nada que destacar excepto algo de comercio semanal. Localización en planta baja, así como tipologías en edificio (10% de los locales del sector).

Viviendas. Baja densidad. Tenencia en propiedad acusada y significativa motorización. Desocupación por debajo de la media.

8. Consejerías

Población. En la línea del promedio, aunque con inferior envejecimiento. Densidad por vivienda reducida.

Atractivo residencial promedio, con preferencia para residentes de fuera de la capital.

Profesionalmente se trata de un sector medio-bajo, con una cierta miscelánea de funcionarios y asalariados, con porcentajes altos.

Parcelario. Dominio absoluto de piezas de equipamiento grandes y medias. Parcela residencial de tamaño medio dominante. Edificación relativamente reciente y con un proceso de renovación aceptable. La tipología preferente corresponde al bloque y casas patio, con cierto equilibrio entre tradicionales y nuevas. Estado de conservación de los mejores del C.H.

Locales. Baja concentración de locales, preferentemente en planta baja.

Vivienda. Densidad por parcela moderadamente superior al promedio. Acusado porcentaje de viviendas en alquiler y motorización alta. Presenta el menor grado de desocupación de todo el casco (11,5%).

9. Antequeruela

Población. Tendencia a una estructura más joven que la promedio. Muy alta densidad de residentes por vivienda.

Alto porcentaje global de nuevos residentes en los 5 últimos años, con cierta decantación preferencial para los diferentes grupos de residentes fuera del C.H. Barrio de cualificación modesta, con un 50,5% de asalariados y un 18,3% de paro.

Parcelario. Sector con poco peso específico de los equipamientos. Tamaño de parcela aceptable, con focos de piezas pequeñas. Edificación relativamente reciente, con dinámica de renovación. Tipología claramente dominada por el bloque y casas sin patio.

Aunque se trata de un sector con un número absoluto alto de edificios a rehabilitar, presenta unos porcentajes netamente por debajo del promedio del C.H.

Locales. Densidad coincidente con el promedio, presenta una tipología adecuada a las necesidades propias del sector, en buena medida.

Localización en planta baja preferentemente.

Vivienda. Densidad escasa para la tipología dominante, aunque las alturas edificadas tampoco son altas.

La tenencia presenta el promedio del C.H. con cierta tendencia al aumento en propiedad. Del mismo modo, pero en sentido contrario, la motorización se acerca al valor del C.H.

10. Judería

Estamos ante un barrio que presenta muchos de los rasgos típicos del conjunto del C.H.

Población. La estructura de la población no difiere del perfil tipo del C.H., así como la densidad por vivienda.

Atractivo residencial bajo, con valores promedio análogos al C.H. a nivel profesional, el nivel es medio-bajo, aunque heterogéneo, ya que cuenta con un 17,5% de profesionales liberales y un 12,5% de empresarios (en parte trabajadores autónomos).

Parcelario. Estructura típica con grandes parcelas de equipamiento y un abanico representativo de los diferentes tamaños, con agrupaciones puntuales de piezas menores.

Se caracteriza por una considerable concentración de edificios antiguos, a los que se suma una baja dinámica de transformación, lo que nos lleva a un alto grado de deterioro (50% con necesidad de actuación rehabilitadora o sustitución).

Tipología dominante en casa patio, así como casas entre medianeras y sin patios.

Locales. El promedio es algo superior al del conjunto del C.H. Presenta características análogas a Antequeruela, con cierto grado de oficinas.

En consecuencia, las localizaciones corresponden a plantas bajas y edificios, parcialmente o completos.

Viviendas. La densidad de viviendas por parcela es algo superior a la media del C.H., y no presenta desviaciones significativas en el tipo de tenencia de la misma, ni en la motorización, y el nivel de desocupación es casi coincidente.

11. Barco

Población. El perfil corresponde al promedio del C.H., aunque con cierta desviación hacia la población joven, en decremento del estrato superior. La densidad de residentes por vivienda es la más alta del C.H.

Algo inferior al promedio de atracción del casco, 3/4 partes provienen del resto del mismo. Presenta el nivel profesional menos cualificado del C.H., destacando el 17,8% de paro, el 54,9% de asalariados y el 11,3% de empresarios (autónomos, talleres...).

Parcelario. Se trata del único sector delimitado que no cuenta con piezas de equipamiento de tamaño apreciable. La estructura de parcelas presenta tamaños adecuados en relación con las tipologías implantadas. La antigüedad no es muy notable, y mantiene un cierto grado de transformación, aunque el nivel de deterioro se aproxima al promedio del casco.

Las tipologías responden a las de casa patio y pequeñas sin patio y entre medianeras.

Locales. En este caso, estamos ante el porcentaje de locales menor de todo el casco.

Vivienda. Las tipologías constructivas en baja altura comportan la densidad de viviendas por parcela más baja del C.H., aunque sea uno de los barrios con mayor índice de ocupación de viviendas.

El tipo de tenencia tiende hacia el alquiler.

12. San Miguel

Población. Perfil de la estructura poblacional según el tipo del C.H., con una densidad por vivienda sensiblemente inferior a la promedio.

Con un porcentaje global de atracción residencial algo superior al C.H., se comporta en su distribución prácticamente igual al mismo. Promedio de nivel profesional medio-bajo, aunque sin puntas destacables.

Parcelario. Sigue la morfología común de los barrios más típicos, con un espectro de tamaños y emplazamiento heterogéneos. La parcela pequeña, no obstante, no es muy acusada.

La antigüedad de la edificación es promedio, con tipologías claramente dominadas por casas patio, y en menor grado bloques. Aunque el estado de conservación medio es bastante deteriorado (45% a rehabilitar o sustituir), se trata de un barrio en el que la dinámica de remodelación o renovación es notable en relación con el resto del C.H.

Locales. A pesar de disfrutar el sector de un emplazamiento favorable, al lado de recorridos turísticos, tiene una oferta escasa. Esta se concentra en el entorno del Alcázar, con situaciones en planta baja y locales en diversas plantas de edificios.

Viviendas. Al hecho de situarse con una densidad/parcela por debajo de la media, se suma el mayor índice de desocupación del casco, estimado en un tercio. El tipo de tenencia es equiparable a la media del C.H., mientras que la motorización es inferior.

13. Conventos-Cobertizos

Población. Alto grado de envejecimiento y baja densidad por vivienda.

Valores de atracción residencial muy bajos. El perfil profesional es medio-alto, destacando un 36,2% de funcionarios e idéntico porcentaje de asalariados.

Parcelario. El poco suelo que queda libre entre grandes piezas monumentales y equipamientos se parcela con tamaños medios. La tipología edificada corresponde a casas patio (algunas de tipo nuevo) casi exclusivamente y en algún caso bloques. En conjunto es un barrio antiguo, con poca renovación y un alto grado de estados ruinosos, aunque globalmente los edificios que necesitan intervención no suponen un porcentaje superior a la media.

Locales. Dotación media, sin particularidades a destacar. Localización en planta baja.

Viviendas. A la notable densidad de viviendas por parcela se suma una ocupación aceptable. La propiedad representa el 20% del total por lo que el alquiler supone el 80% (la ratio más alta). El grado de motorización es en cambio de los más bajos.

14. San Nicolás

Población. Estructura de población tipo, así como la densidad por vivienda.

Valores promedio del C.H. en atracción residencial con cierta preferencia desde el resto del C.H. El grado de población económicamente dependiente o pensionista es muy alto (62,3%). Destaca el 13,5% de empresarios. El promedio profesional es alto.

Parcelación. Tamaños medios y grandes, con escasas inserciones de piezas pequeñas. Aunque sin ser de los sectores más antiguos, y aun presentando un cierto nivel de mejora y renovación, las necesidades de intervención por rehabilitación o sustitución son altas (45%).

Tipologías diversas, preferentemente casas con patio (nuevas en un 20%) y bloques (antiguos el 30%).

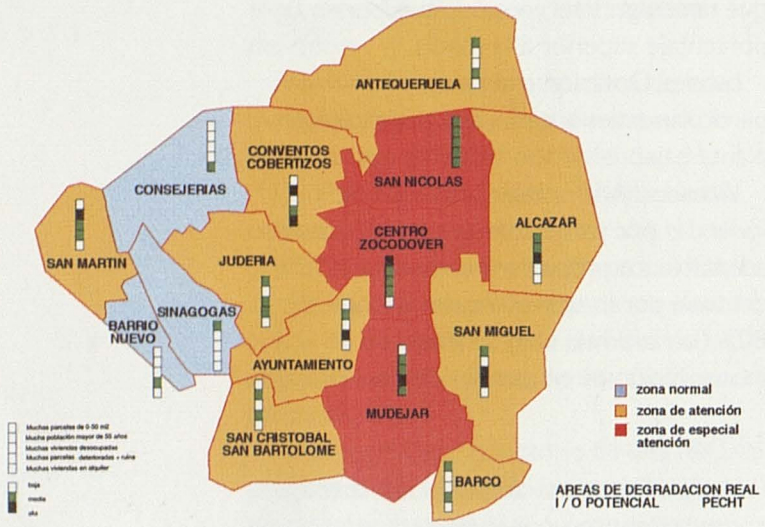
Locales. Presenta una densidad netamente superior a la media. La distribución de usos corresponde a oficinas y profesionales, sin olvidar la hostelería (concentración de bares) así como comercio semanal y periódico.

La situación de los locales se corresponde con la de Zocodover, es decir, con toda la gama de tipos, con excepción de planta baja unida a planta primera.

Viviendas. Algo mayor que el promedio del C.H., del mismo modo que el grado de desocupación. El tipo de tenencia se reparte al 50% entre alquiler y propiedad. La motorización es sensiblemente superior a la promedio.

15. Alcázar

Población. Perfil promedio del C.H., aunque con una densidad residencial por vivienda ligeramente inferior.



Se puede considerar inapreciable el valor de atracción residencial, ya que no alcanza la mitad de la media del Casco. Paradójicamente, se corresponde con un grado profesional medio bajo, coincidente con el nivel de población activa inferior del C.H. (35,3%). Grandes contrastes, ya que a pesar de que el segmento de profesionales liberales es alto (19,5%) y los funcionarios (16,7%), los asalariados alcanzan el 49,9%.

Parcelación. El poco espacio no ocupado por grandes piezas de equipamiento y monumentos acoge a toda la gama de superficies. El tipo edificado característico es el bloque, con muy buen estado de conservación, aunque no se trate de conjuntos recientes.

Locales. Muy alta densidad de locales, sólo equiparable al vecino barrio superior de Zocodover. La distribución de usos es parecida al barrio de San Nicolás. Localización casi exclusiva en planta baja.

Viviendas. Promedio bastante superior al C.H., favorecido por la altura de la edificación. Paradójicamente, el grado de desocupación de viviendas es casi el más alto (32,4%), aunque a diferencia del sector vecino de San Miguel, que era superior, las razones hay que buscarlas en la presión del terciario.

La motorización es alta.

V.3 Síntesis de la residencia. Estrategias de intervención para mejora de la residencia en el Casco

V.3.1 Interpretación cruzada de las variables

En la línea de profundizar y ajustar el comportamiento del C.H. en relación con las posibles actuaciones urbanísticas, se han estudiado algunas componentes cruzadas atendiendo a analogías entre ellas. Sin tratarse aún de una aproximación determinante de la propuesta del plan, sí que tiene una orientación finalista con este objetivo.

Se trata de fijar los entornos urbanísticos en los que se podrían encuadrar diferentes piezas de ciudad a partir de los quince sectores dibujados, como paso previo al ajuste puntual sobre el plano del Casco. Se ha de tener en cuenta que nos encontramos en un área urbana en la que situaciones actuales semejantes no obedecen a razones evolutivas comparables. Por ello, en la lectura de variables han sido ponderadas algunas de ellas para poder acentuar diferencias analíticas que, en primera instancia, no eran perceptibles. Densidad de viviendas por parcela, desocupación, grado de deterioro, motorización, etc. pueden ser muy parecidas entre barrios dispares, como Zocodover y Antequeruela en el caso de la densidad, o Alcázar y San Miguel en la desocupación habitacional, por citar dos ejemplos claros.

Los resultados se han de entender de manera global para cada barrio, por lo que una aproximación ulterior permitirá determinar las homogeneidades dentro de cada pieza.

El procedimiento de análisis utilizado parte de las variables que se han comentado hasta ahora, eligiendo aquellas que de algún modo se relacionan con el tema en estudio, para concluir en la delimitación de las áreas que se corresponden, en mayor o menor grado, con el enunciado.

Áreas en degradación real y/o potencial

Variables

- Muchas parcelas pequeñas (0-50): se trata de piezas diminutas con interés de mercado reducido como solar edificable independientemente, tanto por razones constructivas como de habitabilidad. Generalizar soluciones de despachos no es una tipología del C.H., ni recomendable en una situación de regresión poblacional, aunque se pueden buscar alternativas de tipos habitacionales (apartamentos, residencias, viviendas verticales...).
- Mucha población mayor de 55 años: cuando este estrato es muy potente, la residencia entra en regresión, máxime en el caso del C.H., ya que normalmente coincide con baja cantidad de población joven. Se trata, por otra parte, de residentes muy estables en su localización.
- Mucha desocupación residencial: se trata de una componente importante pero no definitiva, ya que no tiene por qué identificarse necesariamente con zonas en degradación. Razones de valor, retenciones expectantes u otras componentes influyen decididamente en este valor.
- Muchas edificaciones deterioradas o ruinosas: en este caso la degradación es evidente, sobre todo cuando coexisten situaciones de diferente nivel de deterioro sectorial.
- Mucho alquiler: aunque se trata de la variable menos directa, en edificios con contratos de inquilinato antiguo se produce una importante desinversión por parte de la propiedad. Se ha de precisar que normalmente no es una condición definitiva.

Resultado

Se dibuja en el C.H. una banda vertical formada por San Nicolás, Zocodover y Mudéjar, en la que se ha de prestar especial atención ya que cuatro de las cinco variables son notablemente intensas. Ahora bien, hay que particularizar que mientras en el primer caso se producen con un tono medio global, en Zocodover hay una gran concentración de parcela pequeña y en Mudéjar un alto grado de deterioro.

Hay otra banda vertical que corresponde al área menos dañada, que se sitúa en el polo opuesto de la anterior: Consejerías, Sinagogas y Nuevo.

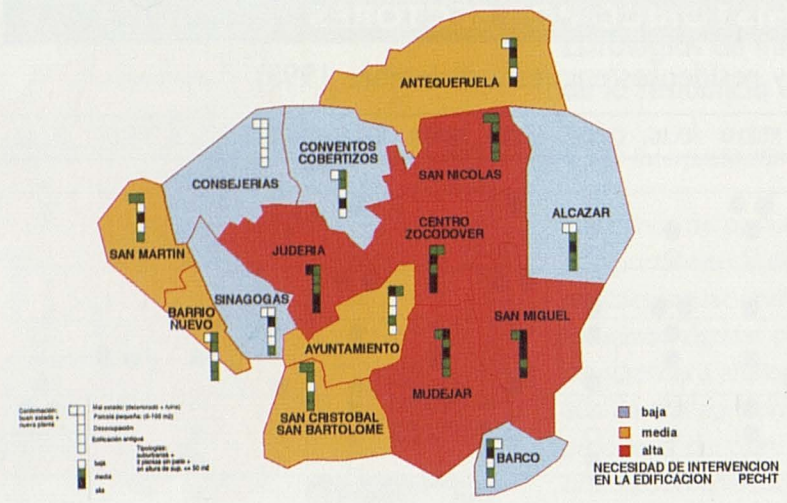
CARACTERÍSTICAS DEL CASCO HISTÓRICO POR SECTORES

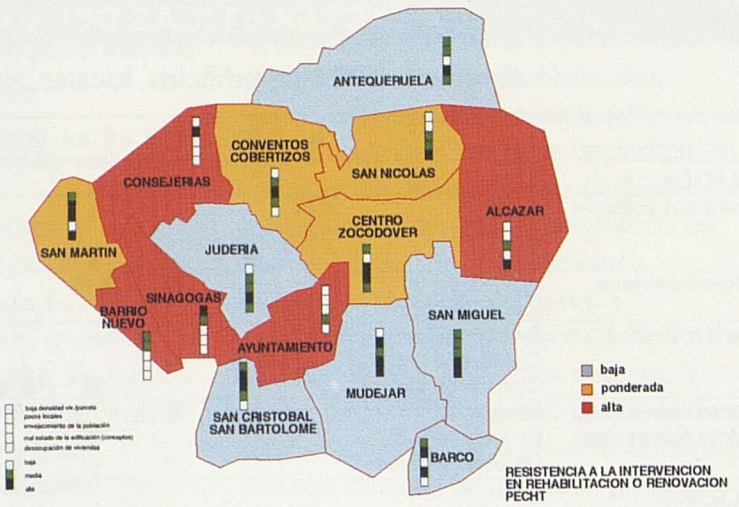
(Encuesta 1994 de edificios, locales, viviendas y residentes/encuesta diciembre 1993)

		C.H.	C.-ZOC.	AYUNT.	C.R.-B.A.	MUDEJ.	MARTI.	NUEVO	SINAG.	CONSE.	ANTEQ.	JUDER.	BARCO	MIGUE.	C.V.-C.B.	NICOL.	ALCAZ.
POBLACIÓN																	
Estructura población	(0-24)	30,7%		○			□	●●			●		●		○		
	(25-54)	36,2%	○					●	●	●					○		
	(55-)	33,1%	●		●		■	□	○	○	○		○		●●		
Densidad/vivienda	Alta (>3,0)	2,94		●	●●						●●		●●				
	Baja (>2,8)						■	●	●●	●							
Perfil profesional	Población activa						●		■	■			●			□	□
	Cualificación alta		●●	●			●	■	■			●			●	●●	
	Cualificación baja				●	●●				●	■		■	●			●
Atracción residencia	Desde el C.H.		●	●		○	●●	●	○	○	○		■		□	●	●●
(cinco últimos años)	De fuera del C.H.		○	○○	■		□	●	■	○	●		○		●	○	□
	De fuera de Toledo		○	○	○	■		□	○	■			□		■	○	
PARCELARIO																	
Tamaño	(0-50)		●●														
	(50-100)		●●	●	●●	●●	●	●●	●●	●	●●	●	●●	●●	●●	●	●
	(100-200)		■	●●	●●	■	■	■	●●	●●	■	●●	●●	■	●●	■	●
	(200-350)		●	●●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	(350-500)					●			●	●	●	●			●	●	
	(500-)			●			●		●	●		●		●	●	●	●●
Antigüedad	>55%		●	●	●	●		●				●	●	●	●	●	●
(anterior a 1940)	>75%		●									●			●		
Dinámica obra reciente	(90-94)				●	●●				●	●		●	●●		●	
Tipología	Bloque nuevo		●●	●●	●●	●●		●●	●●	●●	●●	●	●	●●	●●	●●	■
	Bloque antiguo		●●			●	●					●	●			●	
	Casa < 2pl sin patio				●●	●	●	●			●●		●●	●			
	Casa alta (50 m²)		●●					●	●		●●	●●		●		●	●
	Casa suburbana		●		●●	●	●		●			●		●			
	Casa patio tradic.		●●	■	■	■	●●	●●	●●	●●	●	■	●●	■	●●	■	●
	Casa patio nueva		●	●		●●		●	●	●●			●	●	●	●	
	Monum./Equip.		●	●		●			●			●●		●	●●	●	●
	Otras			●	●								●			●	
	Solar				●					●				●	●		
Estado Cons.	A rehabilitar		■		●	●●			●	●	●●	■	●●	●	●	●●	●
	Deteriorado		●	●●	●	■	●				●	●	●	■		●	
	Ruina			●		●		●			●		●	●	●		
	Nueva planta		●	●●	●●	●	●●	●●	■	■	■	●	■	●●	●●	●●	
	Rehabilitado		●	●								■		●		●	
	Buen estado		●●	●	●●	●●	●●	■	■	■	■	●	●●	●●	■	●●	■
LOCALES																	
Densidad/parcela		0,34	■	●●	□	○○	□			○○			□			●●	■
Local en edificio	Edif.		●						●		●	●				●	
	PB		■	●●		●		●●	●●	●	●●	●●		●	●●	■	■
	PB+P1		●														
	Resto		●●	●								●		●		●●	
Usos	Hotel			●							●			●		●	
	Oficinas		■	●								●				●●	●●
	Profesionales		■													■	
	Hostelería		■	●				●		●	●	●		●		●●	●●
	Comerc. diario		■	●							●	●		●	●		
	Comerc. semanal		■	●●		●		●●	●●		●●	●●			●	●●	■
	Comerc. periódico		■													●	●
VIVIENDA																	
Densidad /parcela	Alta (>)	1,98		■		●				●		●			●●	●	●●
	Baja (<)		●		●		●	●	●●		●		●●	●			
Desocupación		25,1%		○	○○	●	●	○○	○	□			○○	●●	○○	●	●●
Tenencia	Propiedad >70%						●●	●●	●				●				
	Alquiler >40%					●				●					■	●●	
Motorización	Alta (>0,8)	0,76		●●					●	●						●	●
	Baja (<0,72)					●●	●				●			●	●●		

VALORACIÓN RELATIVA AL PROMEDIO DEL C.H.

○ Escaso
○○ Bajo
□ Muy bajo
● Sobrado
●● Alto
■ Muy alto





El resto conforma un espectro totalmente diversificado de situaciones, entre las más degradadas actualmente y las que presentan síntomas potenciales, y que hay que discernir. Entre los sectores con degradación acusada actualmente hay que señalar San Miguel, Ayuntamiento como más relevantes (en San Miguel se suma una alta desocupación), mientras que un grado menor lo componen Barco, Antequeruela, San Cristóbal-San Bartolomé (los tres con muestras de renovación incipientes), o piezas más complejas como San Martín, Conventos, Judería o Alcázar. En este último caso se da la paradoja de una muy alta desocupación en un sector en buen estado, lo que se ha de explicar desde el coste del suelo y la terciarización a que está sometido, sin olvidar el considerable índice de piezas de pequeña superficie.

Necesidad de intervención en la edificación

Aunque con gran analogía respecto al caso anterior, se valora una situación actual, como se verá en las variables analizadas.

Variables

- Mal estado de la edificación (deterioro o ruina): el criterio corresponde al explicado en el caso anterior para el mismo concepto, si bien en el presente se introduce una variable de ponderación correspondiente a casas en buen estado o nuevas. Se trata de discernir entre los barrios en que los edificios deteriorados y ruinosos son la última expresión de una característica de los mismos, y aquéllos en lo que suponen bolsas aisladas que hay que tratar puntualmente.
- Parcela pequeña (0-100): el mismo caso que el ya comentado, pero ampliando el campo hasta los 100 m^2, entendiendo este umbral como deseable en una actuación mínima.
- Desocupación de viviendas: no hay nada que añadir a los comentarios ya efectuados.
- Edificación antigua: se trata de construcciones en las que el bajo nivel de conservación habitual hace previsible un alto grado de deterioro aparente o encubierto.
- Tipologías: se incluyen tres tipologías de densificación y de condiciones de habitabilidad limitadas por su propia conformación. Suburbanas, casas bajas sin patio o altas de 50 m^2 de superficie, son casas que en muchos casos han rellenado espacios intersticiales en piezas compactas y arracimadas, con una estructura parcelaria irregular y de espacios de ventilación internos individualizados muy reducidos.

Resultado

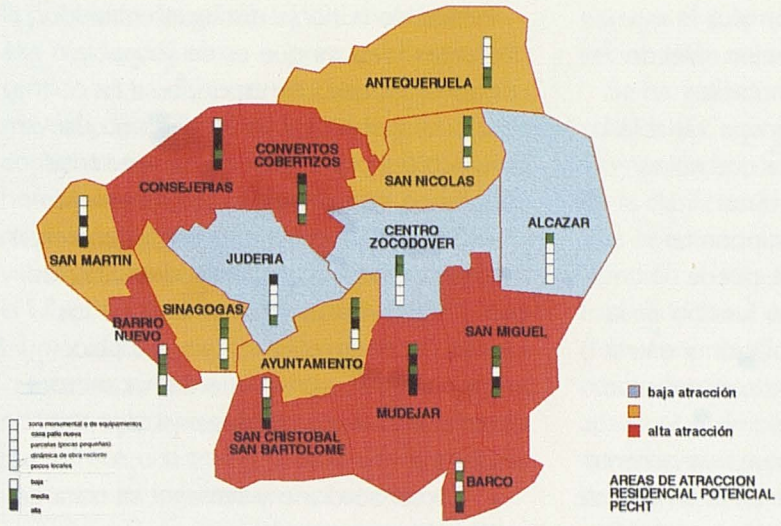
Se delimita una alta necesidad de intervención en barrios como Judería, San Nicolás, Zocodover, Mudéjar y San Miguel, con diferencias de valoración entre las que tienen tipologías inadecuadas, en relación con la antigüedad o el estado de la edificación, o la desocupación residencial.

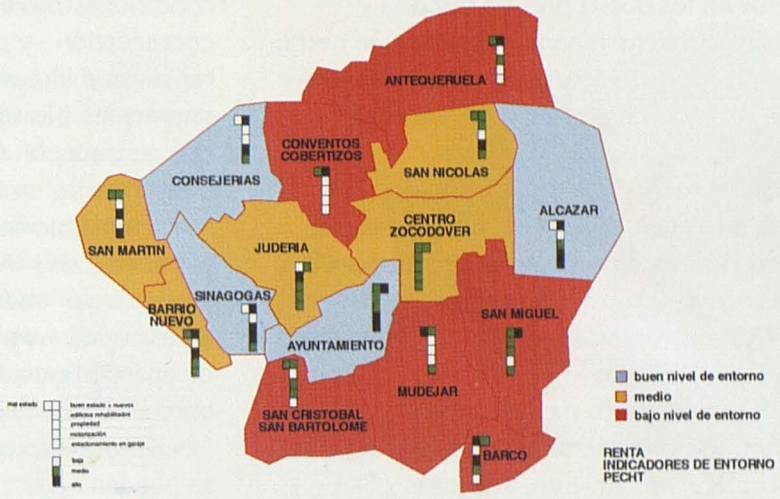
No presentan esta sintomatología sectores como Consejerías y Sinagogas, y en menor grado Conventos, Alcázar y Barco. Hay que precisar que en estos tres últimos casos se ha tenido en cuenta el criterio de ponderación por el que resulta que presentan un estado global, como sector, bueno o aceptable y, dado que el resultado se refiere a todo el barrio, se ha cambiado la valoración. No obstante, se trata de sectores a los que convendrá estar atentos en situaciones puntuales.

En la banda intermedia encontramos el Barrio Nuevo (con características contradictorias) y San Martín, San Cristóbal-San Bartolomé, Ayuntamiento o Antequeruela, con características cambiantes en cada caso.

Resistencia a la intervención en rehabilitación o renovación

Este análisis nos aproxima a las posibilidades de intervención, a partir de la situación socio-urbanística y comercial de cada sector. Nos permite conocer, en relación con valoraciones anteriores, aquellos barrios en los que además de ser necesario intervenir, presenta condiciones favorables o no.





Variables

- Baja densidad de viviendas por parcela: este concepto selecciona los sectores en los que las bajas densidades reales facilitan acuerdos de intervención o desplazamiento de la población. Hemos de entender este análisis no como una voluntad de proceder en este último sentido, sino para detectar las piezas susceptibles de actuación, pública o privada, y canalizarlas de la manera más adecuada posible.
- Baja densidad de locales: la existencia de locales activos supone un importante escollo para la intervención por renovación, por cuanto son difícilmente desplazables en muchos casos. Por contra, pueden resultar buenos catalizadores para incentivar la rehabilitación de la imagen de una finca, y en según qué casos, remodelaciones intensas. La existencia de muchos locales se ha considerado determinante para considerar un sector como resistente a la intervención.
- Envejecimiento de la población: en este caso, y a diferencia de la variable «mucha población mayor de 55», se contempla la pirámide de población de cada sector, por lo que se pondera la relación entre ancianidad y juventud.
- Mal estado de la edificación: se entiende de una manera amplia ya que se añade el concepto «a rehabilitar» (deterioro no intenso) a los ya conocidos de deteriorado o ruina. El buen estado se considera ponderación a la contra.
- Desocupación de viviendas: Se incluye sin modificar consideraciones anteriores.

Resultado

Presentan baja resistencia a la intervención los barrios de Judería, San Cristóbal-San Bartolomé, Mudéjar, Barco, San Miguel y Antequeruela, con todas las reservas que hay que contemplar en una generalización como la presente en sectores del C.H. que, aun reducidos, ofrecen una gran heterogeneidad.

Más determinante es considerar como barrios muy resistentes a la intervención Alcázar, Consejerías, Nuevo, Sinagogas y Ayuntamiento, aunque no se descartan actuaciones autónomas dentro de la lógica del mercado inmobiliario, dado el atractivo de los barrios.

En una banda intermedia por situaciones dispares cabe situar San Martín, Conventos, San Nicolás y Zocodover. En estos dos últimos la valoración ponderada de la alta densidad de locales comerciales cobra especial relevancia, atendiendo a las condiciones objetivas de deterioro que presentan amplias zonas de los mismos. La ponderación de un buen estado general de la edificación en San Martín mejora una situación de resistencia a la intervención en principio baja.

Áreas de atracción residencial potencial

En el presente análisis se incorpora una serie de conceptos que tienen relación con la recuperación o conservación de la calidad residencial. Como en todos los casos, unas variables son más determinantes que otras, e incluso pueden llegar a ser meramente orientativas.

Variables

- Zona monumental o equipamientos: la alta calidad dotacional es, en principio, un elemento a favor de la residencia. No obstante, en el caso de Toledo la concentración monumental no es necesariamente un valor local por las disfunciones que crea en su proximidad (accesibilidad, precios del suelo, masificación...).
- Casa patio nueva: se trata de un dato que permite conocer las zonas de atracción más recientes, como modelo de implantación importante en los últimos años.
- Pocas parcelas pequeñas: se trata de un elemento cualitativo, ya que permite intervenciones correctas (las superficies medias y grandes) y con condiciones de habitabilidad aceptables.
- Dinámica de obras recientes: este valor está muy directamente relacionado con la tendencia que es objeto de análisis en este apartado. La constatación de actividad constructiva en un centro residencial marca sectores de atracción definidos.
- Pocos locales: este concepto, que actúa en negativo, indica zonas de valores menos

altos en los que la presión terciaria y comercial tiene menos incidencia. De hecho, la atracción residencial es complementaria de las áreas de atracción de actividad.

Resultado

Las áreas que, a partir de los criterios de entorno, resultan menos atractivas para la residencia son las más centrales, en las que hay mayor densidad edificada y de actividad: Alcázar, Zocodover y Judería.

En un espectro de indicadores contradictorios se sitúan Antequeruela, San Nicolás, Ayuntamiento, Sinagogas y San Martín. Incluso en este caso hay diferencias claras entre ellas, desde la dinámica de actuaciones a la densidad de actividades o la estructura parcelaria.

En cambio, es mucho más homogéneo el perfil de las piezas más atractivas ya que, salvando diferencias, corresponde a sectores con pocos monumentos, bastantes casas patio de reciente construcción, parcelación media, una cierta dinámica constructiva y baja actividad en general.

Renta. Indicadores de entorno

Este capítulo incluye valores que tienen relación con el nivel de renta, aunque en muchos casos puedan estar condicionados por ciertas desviaciones imputables a las características del sector. Por ello se definen como indicadores de entorno, y no directamente relacionados con factores económicos.

Variables

- Edificios en buen estado o nuevos: se incluye como indicio, ya que el buen estado de la edificación es síntoma de capacidad económica alta. Como valor de ponderación, para discernir entre situaciones parecidas, se utilizan las concentraciones de edificios en mal estado.
- Edificios rehabilitados: esta actividad indica una buena salud económica, ya que responde a un cierto nivel de calidad de vida, en relación con la autoestima por la propia residencia, o de reciente ocupación.
- Propiedad: los edificios con muchos propietarios residentes tienen mejores condiciones de rehabilitación y conservación –y por ello mejor nivel de renta– que los sectores con áreas deprimidas. No obstante, es una variable que se trata con cuidado, ya que no es determinante en ningún sentido.
- Motorización: aunque supone un exponente de nivel de renta, puede presentar contradicciones en función de la accesibilidad, vejez de la población y oferta de aparcamiento. No obstante, es un valor claro como indicador.
- Estacionamiento en garaje: nuevamente se pueden hacer precisiones en el sentido de la variable anterior. Sin embargo, y dado que en una ciudad como Toledo se pueden aceptar unas distancias peatonales al aparcamiento de 150-300 m de recorrido máximo (en función de la pendiente), se puede homogeneizar el concepto en el territorio, con cierta independencia de la accesibilidad.

Resultado

Son barrios con buen nivel de renta a partir de las matizaciones efectuadas, Alcázar, Ayuntamiento, Sinagogas y Consejerías. Un nivel medio lo completa el resto de barrios de la banda central este-oeste del C.H., San Nicolás, Zocodover, Judería, San Martín y Nuevo.

El resto de barrios, sectores meridional y septentrional del C.H., compone el fragmento con nivel más bajo.

Actividades de tipo privado

Se trata de uno de los conceptos más conocidos, preferentemente en lo que se refiere a la actividad comercial, y en buena medida a las oficinas. No obstante se analizan desde el punto de vista de la centralidad a partir de los grandes campos de actividad.

Variables

- Hotel: nada determinante en la valoración global, ya que son escasos y focalizados en el acceso principal hacia el Alcázar y entorno de Zocodover. Se incluyen como constatación.
- Hostelería: no se distingue entre diferentes tipos, ya que es de sobra conocido los que corresponden a las relaciones turísticas y las locales, sin que tampoco sea posible establecer un límite inequívoco, sino el propio emplazamiento.
- Oficinas y actividades profesionales: sin tratarse de actividades muy identificables con el C.H., representan el 21% de los locales. Se desarrollan en plantas piso principalmente, por lo que en los sectores de emplazamiento desplazan a la residencia.
- Comercio diario y semanal: se trata de actividades muy relacionadas con la residencia local (C.H.), y no tanto como asistencia al conjunto de la ciudad de Toledo.
- Comercio de temporada: por sus características, presenta cierta demanda de centralidad, si bien el factor turismo puede alterar notablemente lógicas puramente comerciales.

Resultado

Se configura un área central claramente delimitada en Alcázar, San Nicolás y Zocodover, en la que dominan actividades terciarias en general, con importantes índices de implantación y diversas tipologías. En menor grado, se extiende por Ayuntamiento y Judería, en la primera por influencia de actividades administrativo-turísticas, y en la segunda más turísticas.

Una corona perimetral de la anterior la constituyen los barrios con incidencia de actividades y servicios más localistas, muy relacionados con la residencia. Por último, cabe señalar la dependencia casi absoluta de San Martín, San Cristóbal y Barco respecto a los barrios vecinos.

V.3.2 La conservación de la residencia como valor para preservar el Casco Histórico

El Casco Histórico de la ciudad de Toledo es un valor vivo que le confiere a este centro una de sus cualidades más auténticas. A pesar de padecer una continua reducción en el número de residentes en los últimos 50 años (en parte incentivado con políticas de descongestión) hasta llegar a 1/3 de la inicial,

la población actual de 13.908 mantiene el uso residencial como el principal. En este sentido se ha de tener en cuenta que la mayoría de edificios no institucionales contiene viviendas, en muchos casos con un notable valor artístico e histórico por sí mismos, añadido al de conjunto que le ha valido al Casco la declaración por parte de la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad.

Este importante activo que forman los edificios toledanos, dentro de las dificultades que ofrece una trama urbana con importantes impedimentos para la accesibilidad de los diferentes sistemas de transporte, las limitaciones que supone su catalogación para su transformación y actualización, y los costos que impone su rehabilitación y mejora, está sometido a un proceso de despoblación que ya ha encendido preocupadas luces de alarma, reclamando una inversión en la sucesión pérdida de calidad de vida –despoblación– deterioro.

Es evidente que las particulares características del C.H. y su propia inercia han impedido responder a los nuevos requerimientos dotacionales que otros espacios menos colmatados pueden ofrecer. Por ello hay que incidir en los elementos diferenciales que son propios del centro (historia, calidad ambiental, orgullo de capitalidad, valor de los edificios rehabilitados...), en paralelo a políticas tendentes a complementar en la medida de lo posible el resto de carencias que surgen con las nuevas necesidades: sistemas de accesibilidad público-privadas, aparcamiento, calidad del espacio público, dotaciones y servicios a la residencia, etc.

A través del estudio pormenorizado parcela a parcela y edificio a edificio, se han podido detectar piezas de características homogéneas que permitirán articular estrategias de intervención adecuadas a cada caso. Para ello se han utilizado los datos de la Encuesta Residencial de abril, contrastados y en su caso sumados a la recogida de datos del equipo redactor del P.E.C.H.T., de diciembre de 1993, configurando de esta manera el sustrato principal de la información de base.

Se ha volcado asimismo la información relativa al Catálogo Residencial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a partir de la clasificación según fichas 1, 2 y 3 con que se estructura la exhaustiva relación. También se ha utilizado el Análisis de la Escena Urbana de la ciudad de Toledo (Ministerio de Cultura) para verificar datos contradictorios que hubieran podido aparecer, o simplemente reafirmar las apreciaciones, normalmente coincidentes, del equipo redactor.

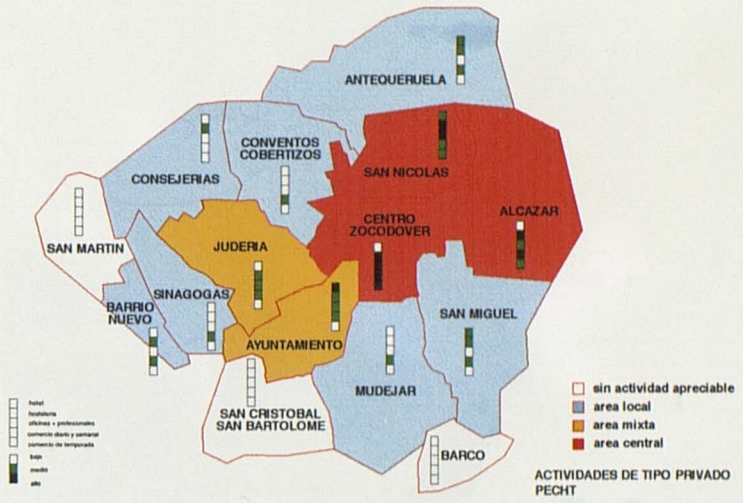
Con esta información, la comprobación de campo ha conducido al señalamiento de unos perímetros de actuación pormenorizados hasta la parcela, de manera independiente o agregada dentro de una operación de ámbito mayor.

Estrategias de Intervención para la mejora de la Residencia en el Casco

A partir de las sucesivas aproximaciones que ponen en común los resultados mapificados de la Encuesta Residencial (abril 1994) y la valoración de campo realizada por el equipo redactor del P.E.C.H.T., se han podido diseñar las estrategias de intervención en el C.H. Éstas han requerido una verificación sobre la situación real en cada caso, dado que son complejas en su punto de partida y requieren, por tanto, respuestas particularizadas.

Cabe señalar una serie de apreciaciones previas que conviene tener en cuenta a la hora de valorar las propuestas:

- Existe una elevada dinámica de actuación en el casco, ya sea en obra nueva, rehabilitación, reforma o simple mejora puntual (fachadas, espacios comunes, viviendas puntuales...). Esta dinámica se produce a pesar del marco general de pérdida poblacional, y sin estar incentivada, en los casos de actuaciones más intensas, por programas específicos de iniciativa municipal.
- No obstante, y dada la magnitud del C.H. y el alcance de sus problemas en el patrimonio edificado, existen importantes



bolsas de deterioro así como una generalizada distribución de piezas que presentan síntomas o señales de mala conservación y progresiva degradación.

- Los conjuntos que agregadamente conforman potenciales ámbitos de actuación difieren entre ellos tanto en las características de los edificios construidos como en las posibles intervenciones que se pueden promover.
- Cabe distinguir entre: a) sectores con edificaciones de alto valor patrimonial, que hay que preservar y recuperar, b) sectores en los que conviene incentivar la rehabilitación privada a partir de proyectos globales y ayudas públicas, y c) aquellos en los que conviene actuar decididamente en la línea de la sustitución e incluso remodelación urbana.
- En ciertos casos, la mejora del entorno ambiental y del espacio público pueden ayudar a incentivar tendencias de mejora, incipientes en el entorno próximo.

En esencia, las diferentes actuaciones deberán responder, por tanto, a los requerimientos particularizados en cada caso. Se puede, no obstante, establecer dos grandes modelos de intervención que responden al grado de concentración e incidencia en la propia degradación de la trama urbana:

- ***Actuaciones generales:*** Responderán a programas genéricos preestablecidos.



Permitirán actuar mediante programas de ayuda a la rehabilitación y mejora, ya sea para el Casco, o bien en iniciativas areales, que tengan en cuenta las características diferenciales de cada barrio o sector. En este sentido, el plan determina iniciativas en la línea de recuperar ambientes urbanos homogéneos (plazas, colinas, vaguadas), potenciar itinerarios, tratar planos de fachada imagen de la ciudad, etc..., o simplemente la mejora de la residencia en general o la recuperación y puesta en valor sistemática de los edificios que se propone catalogar.

- ***Actuaciones sectoriales:*** Se delimitan una serie de sectores que tienen en común un acusado deterioro de las edificaciones –en algunos casos amenazando o en estado de ruina– que contribuyen a la degradación urbana del entorno. Requieren un estudio pormenorizado que permita conocer y proponer el grado de intervención que necesita cada edificio por separado, y el proyecto de intervención en el espacio público, si fuera el caso. Se presentan cuatro modalidades preferentes:

(P+EU) *Proyecto global de actuación, con incidencia en el espacio público*. De iniciativa pública, actúan sobre suelos privados y públicos. Comporta una importante incidencia tanto en la remodelación/ sustitución del conjunto edificado, como en la creación de nuevo espacio público. Comprende los sectores 1, 5, 8, 9, 15.

(ER+EU) *Estrategia de rehabilitación de la edificación y la urbanización*. Se actúa preferentemente en la recuperación del conjunto edificado (en muchos casos con niveles de protección patrimonial altos). Se incorporan propuestas de actuación en el espacio público. La iniciativa es preferentemente pública.
Incluye los sectores 7, 17, 18, 21.

(ER+S) *Estrategia de rehabilitación y sustitución*. Se plantea a partir de la sintonía público-privada, con iniciativa de la primera. La propiedad es preferentemente privada. Incluye los sectores 2, 3, 4, 10, 11, 12, 13.

(ER) *Estrategia de rehabilitación.*

Actuaciones privadas con incentivación pública, para promover la mejora de sectores con señales de depresión. Incluye los sectores 6, 14, 16, 19, 20.

Propuestas del Plan Especial



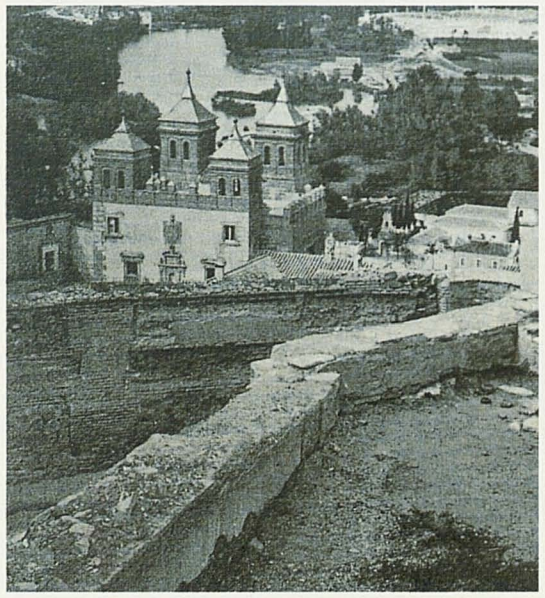
VI.1 Ciudad, colina, río y paisaje

Inevitablemente la imagen física del Casco Histórico de Toledo está unida a su singularidad geográfica: un gran peñón o basamento rocoso, fruto de un meandro caprichoso del Tajo que se introduce y corta la dura geología de la meseta sur. Esta asociación entre su emplazamiento natural y la artificialidad de la ciudad construida sobre el irregular relieve superior forma parte de la identidad del C.H. y es un aspecto sobresaliente de su monumentalidad. La simbiosis entre el sitio geográfico y el conjunto construido han consolidado el mantenimiento de la estructura urbana gracias a su posición estratégica y a las cualidades defensivas de su establecimiento.

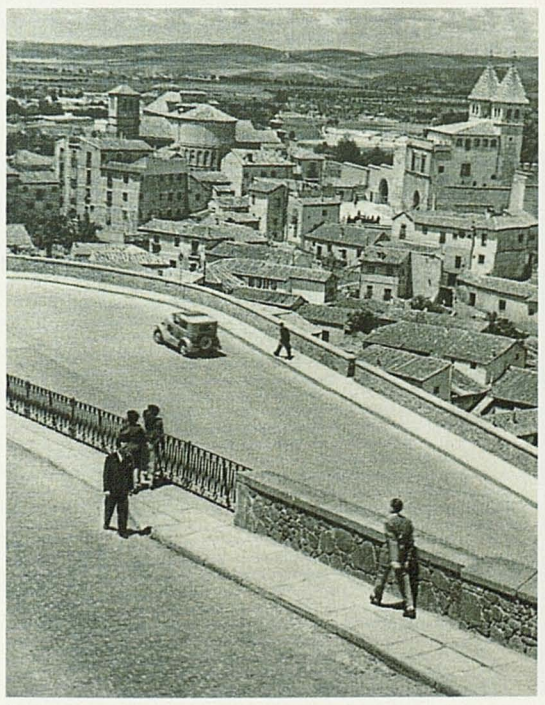
Si exceptuamos Antequeruela, la proyección entre plano urbano y relieve coinciden en sus dimensiones y en sus límites. Este hecho ha imposibilitado el crecimiento urbano del C.H., incluso en la fachada norte donde el Tajo no es un impedimento geográfico, pero sí la rotura geomorfológica del gran basamento y los sistemas de protección defensiva. Este aspecto icónico de la naturaleza íntimamente ligada a la ciudad es uno de los valores fuertemente arraigados en su imagen, ya que no se entiende el C.H. sin la presencia referencial del valle cerrado del Tajo, de las cuñas de la Vega que se aproximan hacia los dos puentes históricos Alcántara y San Martín, o del lomo de la carretera de Madrid.

Mayor presencia a escalas más concretas tienen otros elementos construidos y naturales, en diálogo constante dentro de una naturaleza manipulada y transformada por el hombre en estratificaciones sucesivas. Rodaderos y borde urbano, afloramientos rocosos y construcciones colgantes, masas arbóreas y planos verticales de muralla medieval... son algunas de las peculiaridades de este peñón esculpido y domesticado a lo largo de los siglos. Tanto las imágenes culturales de la ciudad como las escritas, gráficas y pictóricas ponen énfasis en esta asociación monumental de los elementos físicos construidos y de los factores naturales.

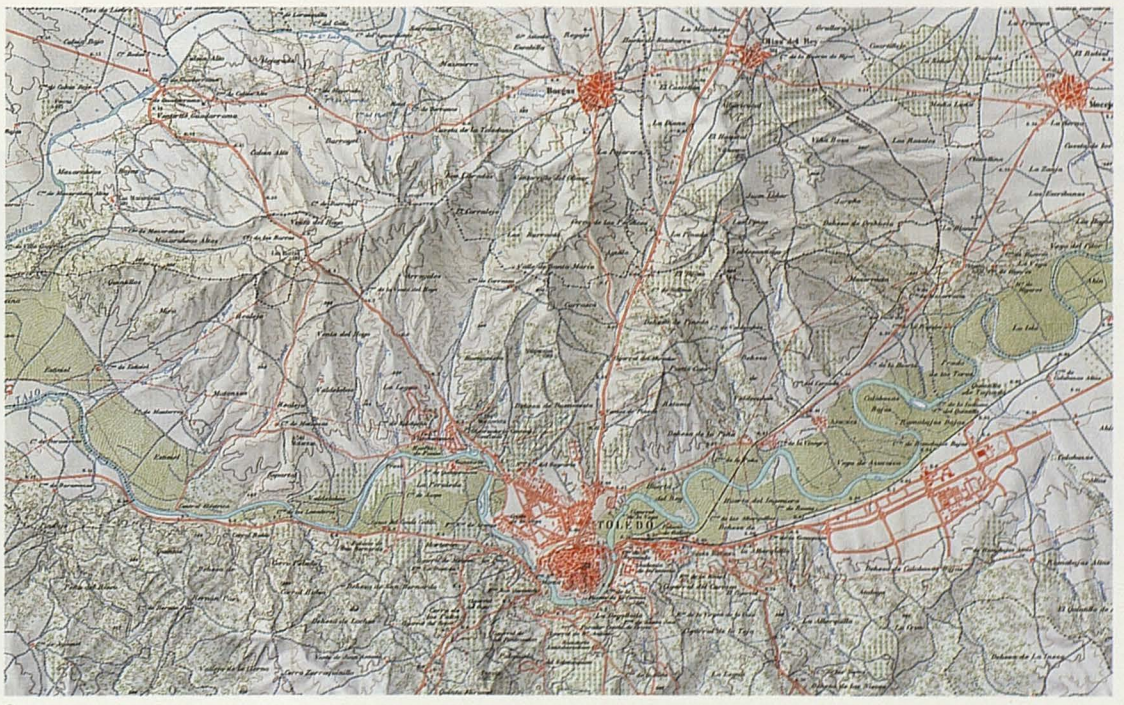
Pero esta relación no se ha de entender en una única dirección, ya que es grande y variado el aporte paisajístico que el entorno ofrece a los miradores periféricos del Casco. En este sentido, se ha de señalar la aproximación y alejamiento sinuoso del Tajo



1



2



3

1. Cristo de la Vega y fábrica de Armas, desde la Puerta de Cambrón, en primer término. 1929.

2. Miradero, 1953.

3. Toledo y su entorno territorial, en el Mapa Topográfico Nacional de España (Instituto Geográfico y Catastral. 1974. Hoja 629).

El P.E.C.H.T. propone la preservación y tratamiento paisajístico de los corredores de aproximación visual, mediante tratamiento de los bordes, preservación ante actuaciones constructivas, información sucesiva...

que serpentea a través de la vega, acentuados los flancos por las pantallas arbóreas de sus márgenes; la propia vega, con sus tonos ocres y terrosos parcialmente tapizados de los verdes plateados de los olivares; las ondulaciones de las cuestas septentrionales en dirección a Madrid, a cuyo pie se extiende el ensanche toledano; o el abrupto arco meridional del río, coronado por los cigarrales, en los que domina el elemento vegetal.

Este territorio es a su vez soporte de grandes infraestructuras, fundamentales para el desarrollo de la ciudad aunque pueden suponer un impacto importante en función de cómo se diseñe su implantación. De todos es conocido el efecto de interposición de los viaductos que cruzan la carretera de Madrid.

En base a la dualidad de la imagen de Toledo entre topográfica y urbana, entre natural y construida, el plan propone una gradación en la protección del entorno, de manera que éste y la propia ciudad se beneficien mutuamente.

En el plano «Protección Paisaje y Visuales H.1.1» se han indicado los diferentes recintos y niveles de protección del C.H. Unos, ya definidos con anterioridad por las Instrucciones de Bellas Artes. Otros, de nueva creación que propone el P.E.C.H.T. como áreas donde los crecimientos urbanos o las realizaciones de obras públicas a ejecutar deben tener en cuenta la existencia de un patrimonio referencial y que es preciso proteger de acciones que pueden dañar o disminuir su identidad territorial. También se precisan las zonas de transición que deben ser tenidas en cuenta como áreas sensibles en el paisaje, aunque se mantengan como sectores potenciales para conseguir un buen desarrollo armónico entre el Toledo Monumental y el Toledo Futuro.

Estas áreas de nueva creación del P.E.C.H.T. son tres cuñas asentadas en franjas topográficamente deprimidas respecto a su entorno más inmediato y por ello dominadas por la presencia del Casco. Una se forma entre las carreteras de Ciudad Real y Aranjuez, la segunda en el entorno de la carretera de Madrid y la tercera sobre el acceso de Ávila.

La relación de reciprocidad de cada una de ellas respecto al Casco se produce mediante la definición de unos corredores de aproximación panorámica, en una longitud de 1 o 2 kilómetros, a partir de la primera aparición de la colina urbana y desde las diferentes carreteras de acceso del arco norte. Se trata de una sucesión alternante o continua, recta o sinuosa, pero siempre con un alto y sorprendente valor paisajístico.

Por ello se propone cuidar en estos corredores los elementos de carretera que puedan entorpecer la visión panorámica, a la vez que se debería complementar la visión con determinados tratamientos paisajísticos que ayudarán a enmarcar el foco de atención. Este valor de sucesión se habría de reforzar con un acercamiento progresivo a la presentación de la ciudad como centro de atención cultural, histórica y territorial, que no por sabido debe ser descuidado.

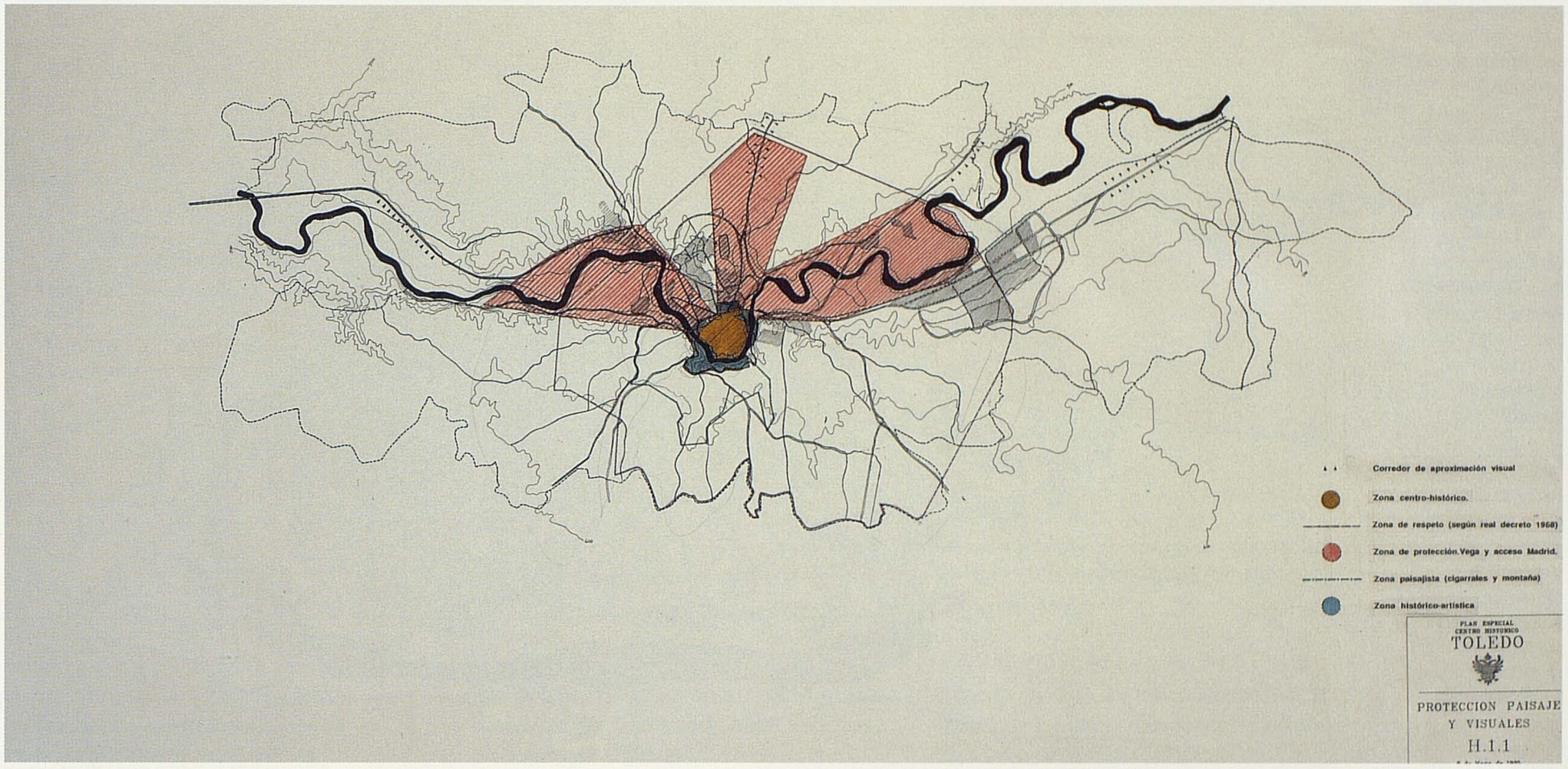
En este sentido, se dispone como marco normativo para aplicación directa del artículo 138 del RD 1/92, de 26 de junio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En él se da cabida a la protección de entornos monumentales de interés especial, por lo que la propuesta del P.E.C.H.T se limita a establecer el ámbito y gradación territorial en el que hacer efectiva dicha legislación superior, a la que habrán de atenerse las diversas intervenciones que se produzcan.

Actuaciones en la franja de transición

Las garantías de preservación paisajística se hacen más evidentes a medida que entramos en el territorio de transición entre el cerro del Casco y su entorno próximo. Es quizás por esta razón por lo que uno de los grandes problemas del P.E.C.H.T. es definir con claridad los temas del límite. En los bordes de contacto entre los sistemas (construido y natural) es donde con mayor claridad se perciben los problemas pendientes o en vías de resolución. Muchas de las actuaciones recientes o en marcha y las iniciativas fomentadas desde el propio proceso del P.E.C.H.T. (Corralillo de San







Miguel, residencia de estudiantes, jardines del Tránsito, vía de ronda, aparcamientos y «puertas urbanas» de Safont y de Recaredo, mejora de los bordes del río Tajo...) se establecen en el borde urbano en convivencia entre los márgenes urbanos y el territorio natural.

Estas decisiones inciden también en las zonas de transición de Safont y el área junto al Circo Romano, que están llamadas a ser las auténticas bisagras entre el Toledo Monumental y el Toledo Moderno. Para ello es conveniente que en las opciones de gran infraestructura en el Toledo municipal se tenga siempre presente su impacto no sólo visual, sino también funcional respecto a la ciudad Patrimonio de la Humanidad. Habría que evitar tanto la fricción innecesaria de grandes infraestructuras como la postergación de la Ciudad Histórica respecto a los elementos de acceso principales.

El tipo de intervenciones en la corona de transición entre el territorio abierto y el Casco pueden ser directas, sobre la materialización de los proyectos asociados a dicha franja, o de manera indirecta mediante los desarrollos de transformación territorial inmediatos. Las relaciones territoriales concretas en que se prevé una incidencia inequívoca porque tienen abiertos procesos de remodelación –física o reguladora–, se producen con los Cigarrales y el sector del Circo Romano, mientras que las actuaciones proyectuales o su ejecución se concretan en las «nuevas puertas» y el tratamiento de las laderas de la colina en relación con el río o la fachada norte.

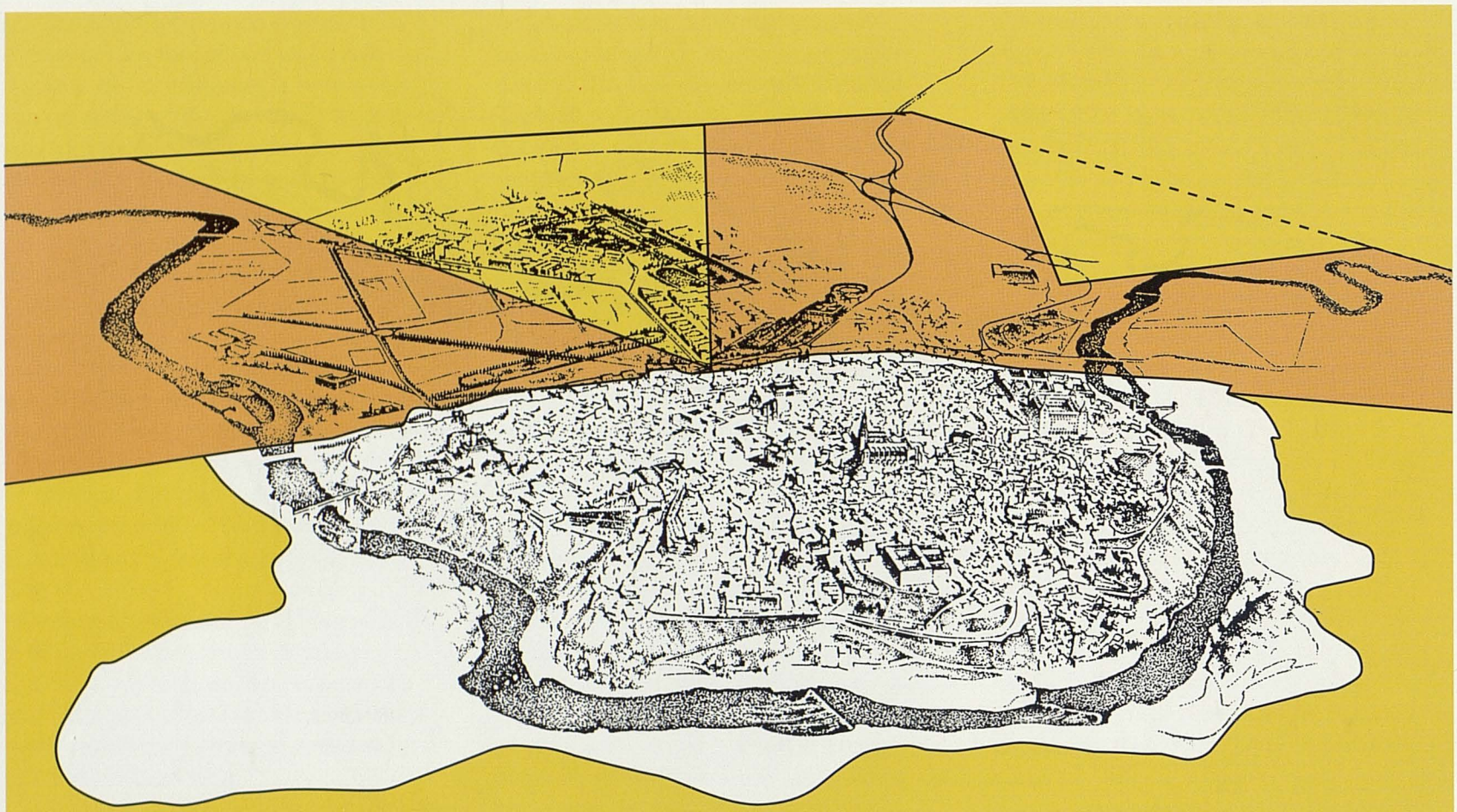
Cigarrales

Recogidos en las Instrucciones de Bellas Artes con una delimitación especial sobre la que se establecían unas condiciones para su fragmentación mínima y edificación, éstas han ido permitiendo la progresiva subdivisión de los predios originales, cambiando la fisonomía del sector irreversiblemente en cuanto a edificaciones e incluso vegetación.

H.1.1. PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y VISUALES

En base a la dualidad de la imagen de Toledo entre topográfica y urbana, entre natural y construida, el plan propone una gradación en la protección del entorno, de manera que éste y la propia ciudad se beneficien mutuamente. Se han delimitado recintos y niveles de protección a partir de los señalados en las Instrucciones de Bellas Artes y se han complementado con áreas donde los crecimientos urbanos o las realizaciones de obras públicas a ejecutar deben tener en cuenta la existencia de un patrimonio referencial que es preciso proteger de acciones que puedan dañar o disminuir su identidad territorial.

Estas áreas de nueva creación del P.E.C.H.T. son tres cuñas asentadas en franjas topográficamente deprimidas respecto a su entorno más inmediato y por ello dominadas por la presencia del Casco. Una se forma entre las carreteras de Ciudad Real y Aranjuez, la segunda en el entorno de la carretera de Madrid y la tercera sobre el acceso a Ávila. La relación de reciprocidad de cada una de ellas respecto al Casco se produce mediante la definición de unos corredores de aproximación panorámica, en una longitud de 1 o 2 kilómetros, a partir de la primera aparición de la colina urbana y desde las diferentes carreteras de acceso del arco norte.



Las 3 áreas de protección sobre una perspectiva territorial.

(1) «Estudio del medio físico y entorno de la ciudad de Toledo, 1991». Instituto de Conservación y Restauración de Bienes Culturales. Dirección General de Bellas Artes. Ministerio de Cultura.

Vistas de la zona de los cigarrales. Entre las dos imágenes se puede comparar la diferencia paisajística entre una zona de densidad tradicional y otra que ha sido objeto de una sucesiva atomización.



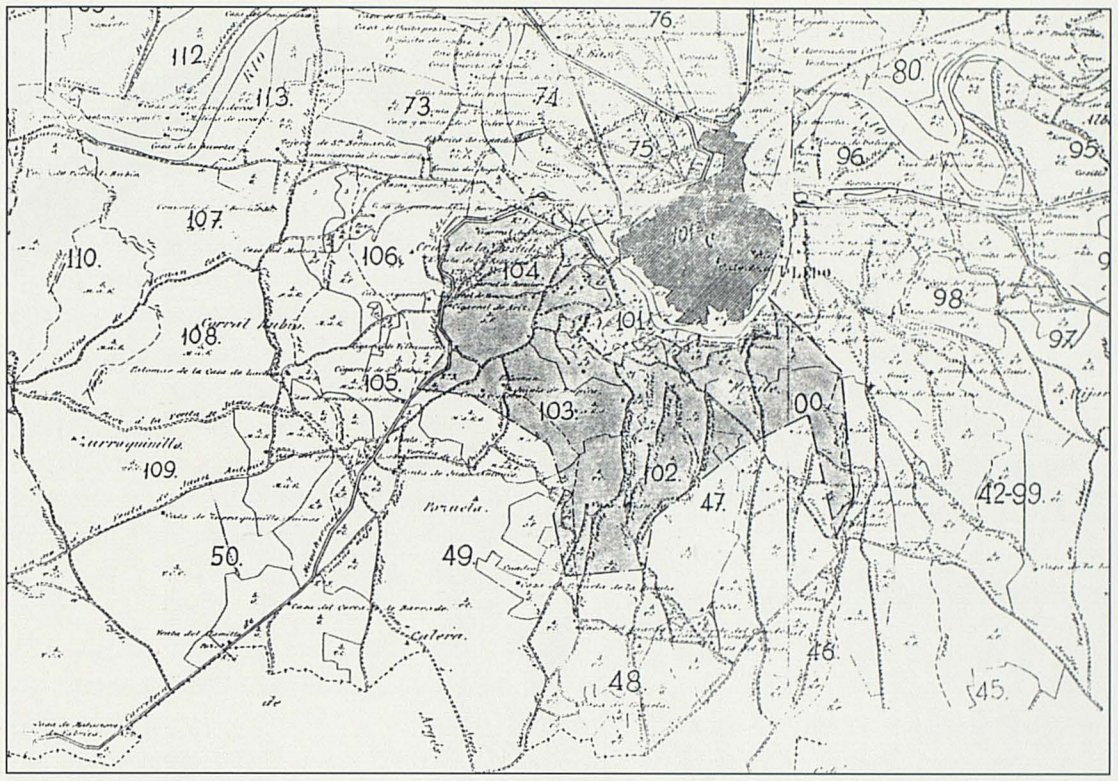


Si analizamos el proceso de fragmentación en los últimos 50 años a partir del plano catastral de los cuarenta en relación con el estado actual (1), en el entorno más inmediato al Casco se ha doblado con exceso el número de fincas iniciales. Pero más significativa es la reducción del tamaño de las piezas, ya que de superficies que en contadas excepciones bajaban de las 8-10 ha se pasó a permitir fragmentaciones de hasta 0,75 ha, situación que ha sido aprovechada en muchos casos para ofrecer un tamaño promedio resultante de 1 ha en las parcelas objeto de la subdivisión.

No obstante, aún quedan cigarrales de notable interés patrimonial y paisajístico que no han sido alcanzados por la voluntad de subdivisión, si aceptamos como tales las que superan 5-6 ha.

El otro aspecto que incide en la imagen paisajística de los cigarrales son las construcciones. Por una parte, los cerramientos de fincas se han multiplicado con las subdivisiones parcelarias, a la vez que cada una de ellas ha incorporado junto con la edificación principal intervenciones anexas de nivelación –y por ende aparición de nuevos muros– para la creación de piscinas y pistas deportivas. Por lo que respecta a la edificación principal, el coeficiente recogido en las instrucciones de 0,20 m^3/m^2 supone una edificabilidad de 0,066 m^2/m^2 (3 m de altura y planta), que en la parcela mínima establecida permitía un total de 500 m^2 edificados.

El Plan General, si bien no ha alterado sustancialmente la situación, ha permitido un margen de flexibilidad en la parcela mínima entre 7.500 y 20.000 m^2, que ha sido aprovechado por el Consistorio para establecer el nivel superior como el de referencia mínima. Por contra, el coeficiente de edificabilidad recogido (0,1 m^2/m^2) es netamente superior al vigente hasta la aprobación del Plan General. Por último, éste clasifica como Suelo Urbanizable No



Delimitación de la zona paisajística respecto al C.H. sobre base de limitación catastral y estructura de caminos.

(2) «Plano parcial croquis de las inmediaciones de la parte norte de Toledo 1815». Blas Manuel Teruel.

Programado la parte de los cigarrales delimitados por la Instrucción a levante de la carretera de Cobisa, aunque bajo la calificación de parques y jardines.

Parece razonable que la futura intervención mediante la redacción de un Plan Especial recogiera como parcela mínima la de 5 ha, con el objetivo de conservar la escala de loteamiento tradicional. Por otra parte, el coeficiente de edificabilidad debería presentar una reducción progresiva, inversamente proporcional al tamaño de la parcela, y en ningún caso superar un techo máximo preestablecido (2.000 m^2). Cabría aceptar las situaciones ya existentes, si bien congelando la edificabilidad consolidada o un máximo por unidad inferior a la parcela mínima que impidiera, no obstante, grandes ocupaciones de parcela. Por último, en los cigarrales del S.U.N.P. se habría de garantizar que el desarrollo futuro no alterará la imagen actual o incluso establecer medidas tendentes a recuperar los valores originales.

Circo Romano

Con esta denominación reconocemos tanto el yacimiento arqueológico inmediato a la fachada norte del C.H., como la vega que se extiende hacia la zona noroccidental del mismo hasta la Fábrica de Armas. Se trata de un espacio de colonización blanda, aunque progresiva en el tiempo. De hecho, con la construcción de la fábrica de armas se empieza a tejer una trama de caminos como resultado de unir las puertas del Cambrón y de Bisagra con el camino de Talavera y la propia fábrica (2).

Toda la cartografía a partir del siglo pasado va presentando nuevas aportaciones de urbanización en el sector que se resumirían en la siguiente relación:

1858 F. Coello: Además de los caminos mencionados, aparecen perfectamente trazados el P.º de la Vega baja (Circo Romano) y actual P.º de los Canónigos, arbolados en sus dos lados. Bajada en zigzag desde Cambrón a la ermita del Cristo de la Vega.

1882 J. Reinoso: Se trazan y arbolan los dos caminos de la fábrica de armas –desde el Cristo de la Vega y Bisagra–, así como el que une estos dos enclaves entre sí (actualmente Travesía del Cristo de la Vega). Ya existen los jardines del Paseo de Merchán y se ha creado una plataforma urbanizada delante de la puerta de Cambrón.

1926 Rey Pastor: Pocas alteraciones a nivel vial. Se ha creado el parque del Circo Romano (entre las actuales Avdas. de Carlos III y Reconquista), así como el grupo escolar adyacente. Parte de las edificaciones actuales que se apoyan en el P.º del Circo Romano ya existen.

1943 Plan General: La base cartográfica utilizada permite comprobar que se ha ocupado con edificación el triángulo formado por las vías Carlos III, Canónigos y Circo Romano.

1962 Plan General: La base cartográfica muestra edificado el triángulo formado por las vías de Canónigos, Circo Romano y Cristo de la Vega.

1983 Plan General: La Avda. de la Cava, creando una barrera infranqueable, ha absorbido en su práctica totalidad la Travesía del Cristo de la Vega y ha forzado a desplazar el P.º de Recaredo. Ajardinamiento blando del Circo Romano y ciertas actuaciones en su entorno. Zona deportiva y camping. Crecimiento del barrio de Sta. Teresa hacia la Avda. de Carlos III.

1994 Avance de Plan Especial del Circo Romano: Se propone una gran transformación del sector, recuperando arqueológicamente el Circo Romano como espacio libre, se interrumpe la Avda. de Carlos III y se elimina la de Mas de Ribero. Se coloca la edificabilidad prevista por el P. G. en la parte más alejada del C.H., principalmente.

Como puede observarse de esta evolución, los caminos que hace 200 años ya atravesaban la vega se han consolidado en buena medida hasta el momento actual, y parece recomendable su permanencia. Ello no es óbice para proceder a la preservación de los restos del Circo Romano, aunque sin pretender restauraciones espaciales miméticas, de discutible restitución a partir de los restos



H.1.2. CENTRO HISTÓRICO Y TERRITORIO

La necesidad de preservación paisajística se hace más evidente a medida que entramos en el territorio de transición entre el cerro del Casco y su entorno próximo. Las intervenciones en la corona de transición entre el territorio abierto y el centro histórico pueden ser directas, sobre la materialización de los proyectos asociados a dicha franja, o de manera indirecta mediante los desarrollos de transformación territorial inmediatos. Las relaciones territoriales concretas en que se prevé una incidencia concreta porque tienen abiertos procesos de remodelación –física o reguladora– se producen con los cigarrales y el sector del Circo Romano, mientras que las actuaciones proyectuales o su ejecución se concretan en las «nuevas puertas» (Safont y Recaredo) y el tratamiento de las laderas de la colina en relación con el río o la fachada norte.

existentes. En cualquier caso, la evolución de los estudios a realizar aconsejará la actitud más recomendable al respecto.

Cabe sin embargo preservar unos trazados que tienen una gran corrección de implantación territorial y que, mutilados, dejarían la organización de red urbana descontextualizada. La voluntad de agrupar las instalaciones deportivo-recreativas en una pieza se puede mantener dentro de la sectorización que ofrece dicha trama, y en buena relación con la transformación en usos docentes superiores y administrativos de las construcciones de la ribera del Tajo. La edificación debería reforzar los viales radiales, de manera coherente con las vistas desde y hacia el C.H.

La relación con la colina se establece a partir de varias actuaciones que se explican a continuación:

- Remodelación de la Avda. de la Cava: a partir de la entrada en funcionamiento de la red arterial septentrional y su futura terminación, se podrá reducir el nivel de servicio de aquélla, dejando para vehículos la calzada próxima al Casco (doble sentido), mientras que se recupera para uso cívico (peatones, bicis, paseo) la Trav. del Cristo de la Vega, continuada por la calzada norte de la Avda. de la Cava.
- Restitución de la bajada de Cambrón a la ermita del Cristo de la Vega: aprovechando el desmonte producido por la Avda. de la Cava en la ladera original se propone la creación de un túnel artificial de 150-200 metros para el tráfico rodado, lo que permitirá resbalar por encima a la montaña, y con ella el camino original de acceso, recuperando para su buen uso un itinerario actualmente incómodo (véase croquis explicativo de la operación en el capítulo J).
- Remodelación de la glorieta de la Reconquista: en este caso se podría cribar el tránsito de las vías radiales que acceden con un doble anillo, ordenando los movimientos que ahora se producen.

Las nuevas puertas: Recaredo y Safón-Alficén

La posición territorial de Toledo en una colina rodeada por un meandro del río, circundando la ciudad excepto por el norte, como una fortaleza con su foso, ha forzado a que las relaciones con el exterior se produjeran con preferencia septentrionalmente.

Esta realidad orográfica unida a la evidente constatación de que la trama de calles no fue proyectada para los vehículos, muestra el Casco como un paradigma contradictorio entre su realidad física y la utilización indiscriminada por la circulación. Se ha de recordar que cada día acceden 20.000 vehículos, de los que el 65% lo hacen por trabajo y gestiones inducidos por la actividad administrativa concentrada en el C.H., mientras que el número de viviendas ocupadas no llega a 5.000.

En ninguna ciudad-colina se da esta presión del tráfico individual. Incluso los barrios residenciales de Lisboa, a los que se accede por remontes de columna (ascensores o funiculares, de los que podría hacerse un símil en Toledo con el «artificio de Juanelo» en los que se sustituiría el fluido por las masas de visitantes) podríamos encontrar tales flujos. El asentamiento en colina exige el modelo de cambio de movilidad, dando prioridad al peatón.

Para dar respuesta a estos problemas, el P.E.C.H.T. propone la creación de dos puertas urbanas que actúen como rotura de carga entre medios de transporte de vehículos y el peatón visitante –por diversos motivos– de la ciudad. Concretamente, los nuevos accesos se producen en el Paseo de Recaredo y en el sector de Safón y el Alficén.

En Recaredo, la rotura de carga de vehículos a peatones se produce mediante la previsión de una amplia dotación de plazas de aparcamiento y un sistema de remonte mecanizado hasta la plataforma de la Diputación. Se prevé el desarrollo del aparcamiento en dos fases, la primera asociada a la construcción de unas escaleras mecánicas que se acomodan tangencialmente a la ladera de la colina, salvando un desnivel de unos 40 metros. Este sistema se ofrece principalmente a los trabajadores y visitantes del Casco por gestiones, y complementariamente al turismo y barrios cercanos, como paseo.

En la nueva puerta de Safón se concitan diversas circunstancias que acabarán potenciando este sector urbano, en el entorno del Alficén. Estamos ante un punto en el que se han ido concentrando las terminales de diversas infraestructuras, de manera que permite una buena relación entre la puerta histórica de Bisagra y el sistema de estaciones del ferrocarril y autobuses. Para un futuro próximo el sector permite ofrecer un buen acceso desde la estación del AVE a Zocodover mediante un sistema combinado de transporte público.

La potencialidad de esta nueva puerta de Toledo radica en la posibilidad de crear un nuevo remonte mecánico entre la ribera y la plataforma superior. En este sector se propone una importante transformación mediante la recuperación e incorporación del comercial del Miradero al sistema cultural de su entorno inmediato (Santa Cruz y Santa Fe). Será el punto de acceso desde el sistema mecánico de remonta desde Safón, entre Antequeruela y el Tajo. Este emplazamiento, perfectamente comunicado con la red viaria, permite la localización de un nuevo aparcamiento para vehículos privados (turísticos y visitantes) en el que se reservaría una parte para autocares.

Esta base podría permitir el emplazamiento de un centro cultural interdependiente con el sistema superior descrito, aunque en conjunto deberá ser objeto de un estudio pormenorizado. En cualquier caso, la propuesta deberá respetar la voluntad de la ribera con un alto valor como espacio abierto, relacionado con el sistema de parques que se desarrollan a lo largo del río.

En este objetivo cabe enmarcar las intervenciones que proponen en el resto del conjunto del Alficén: algunas de reurbanización de itinerarios y espacios (bajada de Alcántara, pasillo Miradero a Puerta de Alcántara y el Carmen), otras de nuevas comunicaciones (entre Santa Cruz y Santa Fe) y más ambiciosas, la remodelación del sistema de



jardines aterrazados al pie del Alcázar, buscando una mayor accesibilidad y, sobre todo, su concepción como un conjunto coherente en la imagen de la ciudad.

Tratamiento del río

El P.E.C.H.T. entiende que el elemento natural que ha dado a la ciudad su mayor personalidad y, por ende, origen de su emplazamiento, debe recuperar un tratamiento de dignidad acorde con su valor.

De hecho, en el proceso de redacción del plan ya se han ido ejecutando algunos proyectos en este sentido: tratamiento de rodaderos, jardines de Tenerías, puertas de Alcántara y San Martín, e incluso se ha iniciado la recuperación de algunos elementos de arqueología hidráulica. La prosecución de este proceso se deberá complementar con el tratamiento de la orilla izquierda, eliminando elementos que le son ajenos (postes, tendidos eléctricos) o, en la medida de lo posible, suavizar el impacto de la vía de ronda.

La segunda fase del proyecto de rehabilitación y mejora del río contempla prioritariamente los trabajos de limpieza de fondos, restauración de puentes y azudes y rehabilitación de la Elevadora municipal, recogiendo aquellos elementos emblemáticos de la ingeniería histórica del río.

El río deberá alcanzar en un futuro un valor de referencia en las actividades cívicas de la Ciudad Histórica y del resto del municipio.

VI.2 Circulación y tráfico

La voluntad manifiesta del P.E.C.H.T. para mantener y potenciar la calidad residencial del casco pasa por conjugar sus necesidades específicas directas con las de otras funciones, inherentes a su cualidad de centralidad administrativa y su oferta económico-turística. En el tráfico, las diferentes funciones que se concitan en el C.H. encuentran una vía común de interdependencia, aunque en cada caso el comportamiento sea diferente.

El residente tiende a utilizar el C.H. de manera complementaria a quien tiene su puesto laboral en el mismo. En principio, el residente en el Casco que trabaja en el mismo no tiene por qué utilizar su vehículo, de igual modo que quien, por diversas razones, tampoco lo utiliza durante la semana. En el resto de casos, cuando los unos abandonan el centro, los otros lo ocupan (los trabajadores en mayor número) y viceversa. Hay que tener en cuenta, no obstante, que el problema es mucho más notable por las mañanas que las tardes de los días laborales, ya que los vehículos de trabajadores multiplican a los residentes, y además se suman los accesos de vehículos itinerantes, gestiones, turistas, abastecimiento, carga y descarga, etc.

El turista tiende a buscar aparcamiento focal, aunque muchas veces no sabe dónde si accede individualmente. El turismo masivo tiene un comportamiento diferente a partir de los puntos de recogida preestablecidos. El comercio tiene necesidades de carga y descarga, y en menor medida de accesibilidad de la clientela. Los vehículos que acceden por motivos de gestión tienden a suponer un grave problema añadido, ya que acceden al Casco cuando el aparcamiento ya está colmatado, y por ello se multiplica el estacionamiento indisciplinado –«tan sólo es un momento»– ocupando espacios más que discutibles y entorpeciendo la necesaria carga y descarga.

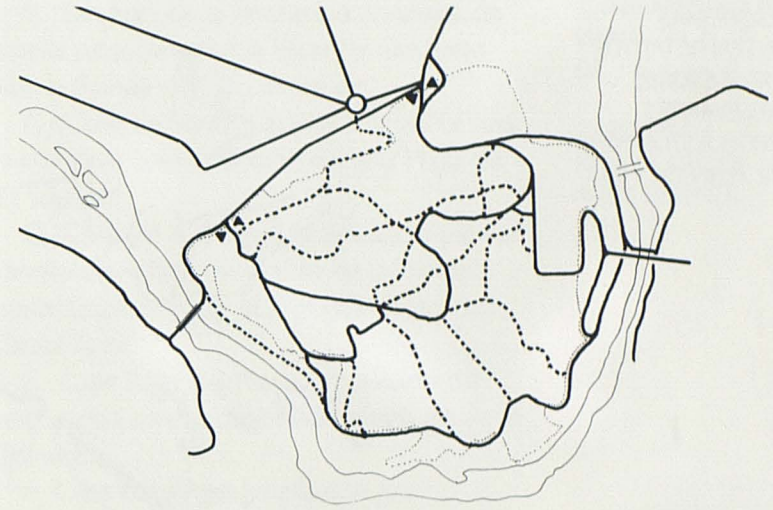
A toda esta situación, sucintamente descrita, cabe añadir la accesibilidad del transporte público, que pierde altas dosis de fluidez por el conflicto generalizado de tráfico sumado al peatonal. Asimismo, cabe recordar el permanente riesgo potencial de emergencias (bomberos, ambulancias) que se verían dificultadas en la ejecución de su función.

Por todo ello, cabe señalar en este panorama como uno de los principales objetivos del P.E.C.H.T. la racionalización del tráfico indiscriminado, a la vez que se busca una mejora en los accesos para los diferentes modos de transporte, sin olvidar nunca la ciudad en la que se está operando.

El Conjunto Histórico de Toledo no ha sido diseñado para el automóvil. A esta afirmación que sirve para cualquier Casco Histórico, en el caso de Toledo se suman diferentes factores que la hacen específica. A las características funcionales descritas (residencial, terciaria, comercial, institucional, turística) en un conjunto de tamaño notable hay que añadir las físicas. Efectivamente, se trata de un casco con tres puntos de acceso reales (dos de ellos de capacidad limitada, Bisagra y Cambrón); aunque después se vayan diversificando, la topografía es muy abrupta lo que significa que muchas calles están cortadas por escalones o las pendientes obligan a circulaciones penosas, y por último y más importante, la herencia de una trama urbana inadecuada por anchura de calles y por una histórica resistencia a la estructuración, ya que su formación laberíntica distorsiona permanentemente la facultad básica de la orientación. La concepción de la ciudad en base a espacios públicos mínimos y reducidos según patrones esencialmente islámicos agrava la necesaria coexistencia de los vehículos con los peatones.

Y sin embargo, la ciudad ha vivido un proceso de modernización del trazado que, sin cambiar en general su forma y dimensiones, se ha adecuado a un acceso de vehículos mínimo, en relación a la admisión capaz de los usos actuales de la ciudad. Pero aun así, el modelo coche es excesivo en el Casco, tal como se estudiaba en el apartado correspondiente del análisis.

Este proceso de adecuación viaria es relativamente reciente, en lo que obedece a una voluntad de mejora de los trazados viarios. Pero también demuestra una fuerte inercia del Toledo central del C.H., tal y como se demuestra en el capítulo C de la presente Memoria. Por una parte, en la



1



2

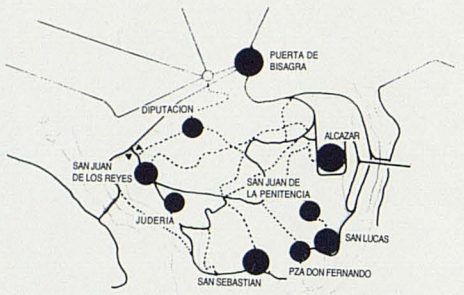
1. Interpretación del esquema viario del Plan de 1943.

2. Plan de 1943.

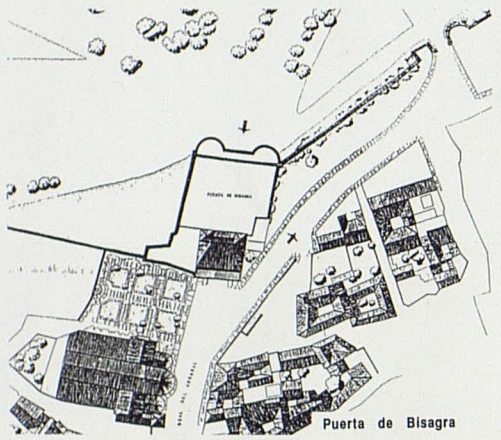
ESQUEMAS INTERPRETATIVOS DE SECTORES RELEVANTES PROPUESTOS POR EL PLAN DE 1943.



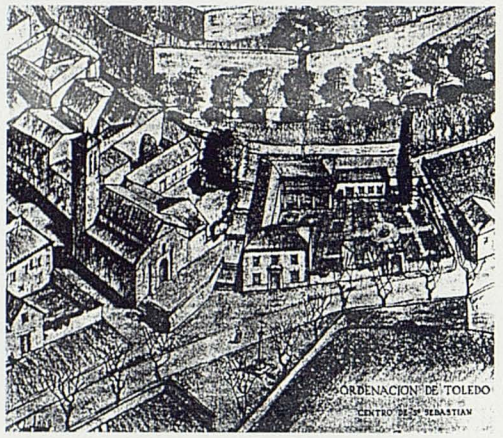
1



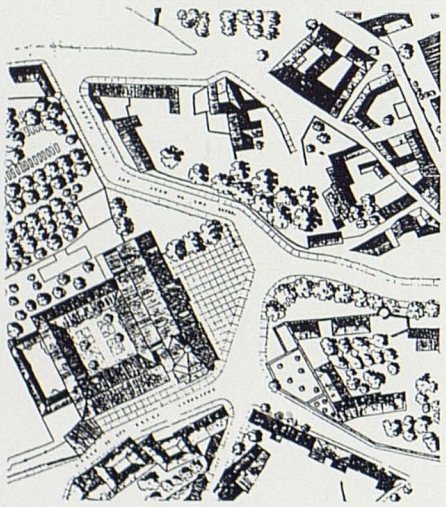
2



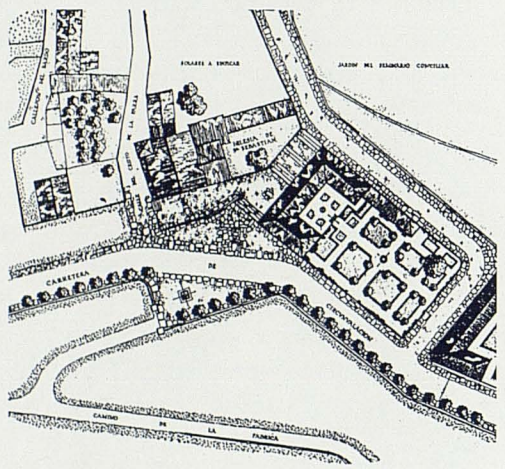
3



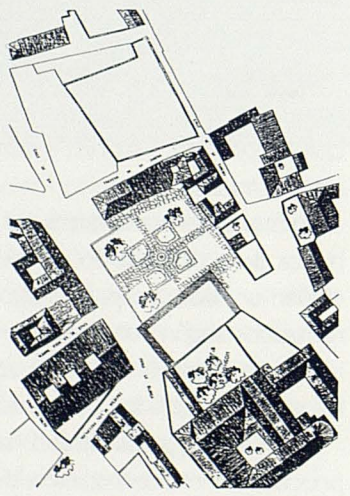
4



5



6



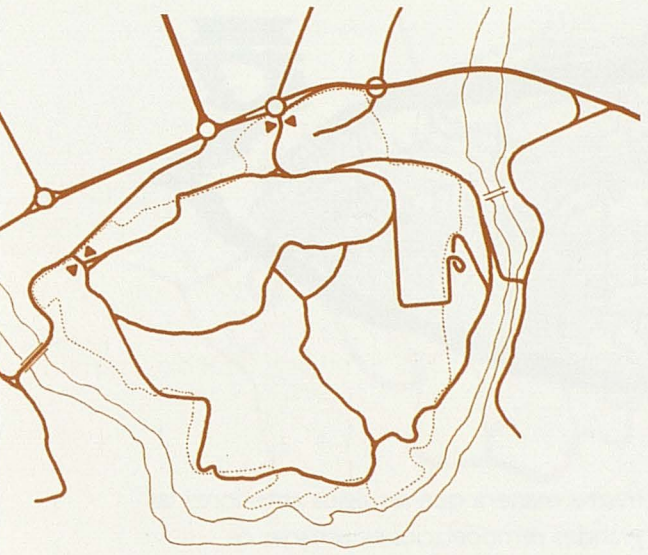
7

1. Actuaciones viarias propuestas (1943).
2. Esquema de puntos de remodelación (1943).
3. Puerta de Bisagra.
4. San Sebastián.
5. San Juan de los Reyes.
5. San Sebastián.
7. Plaza de Barrio Nuevo.

segunda mitad del siglo XIX se plantean una serie de realineaciones menores puntuales que sólo parcialmente acabarían consolidándose (algunas en fechas mucho más recientes). Se pueden mencionar entre éstas las calles de Nuncio Viejo, Rojas, Alfonso XII, Carlos V, Plata y Comercio, la plaza de Zocodover y el Corral de la Campana.

Ya en el presente siglo, y a partir del Plan de 1943, las actuaciones de reestructuración viaria se generalizan. Efectivamente, este Plan introduce una serie de aperturas viarias y realizaciones que obedecen a un esquema de anillo perimetral que comportaba una serie de actuaciones viarias muy importantes, complementadas con otras interiores:

- Ronda de Cornisa: desde el puente de Alcántara cercaba la ciudad por el sur hasta conectar con la calle de los Reyes Católicos, por debajo del Tránsito. Se proponía complementar a ésta con un vial señalado como secundario (?) bajo el Barrio Nuevo, a media ladera. La puerta del Cambrón se considera en doble sentido de circulación.
- Acceso Alcázar: desde la Ronda de Cornisa se podía acceder al sector del Alcázar a media ladera desde la puerta de Doce Cantos. Complementariamente, se lanzaba un gran viaducto que saltaba el Tajo.
- Subida de la Granja: considerada secundaria en el esquema, pinchaba la muralla y con recorrido en S ascendía a la plaza de la Merced.
- Puerta de Bisagra: se bifurcaba el tránsito de salida mediante un vial que discurría por la parte interior de la muralla de Antequeruela para atravesar la muralla a la altura de la calle de la Zarza.
- Recorrido interior principal: el formado por las calles del Ángel, Santo Tomé, el Salvador, Ciudad, Plaza del Ayuntamiento, Nuncio Viejo, Alfonso X el Sabio, la Plata y Comercio. Se complementaba con el recorrido meridional Paseo del Tránsito, Trav. de los Descalzos, Trav. del Conde y Taller del Moro.
- Recorridos interiores secundarios: independientemente de los constituidos



respectivamente por la Bajada de los Descalzos, Santa Úrsula/Cristo de la Parra, Pozo Amargo, Tornerías/Ramón Parro/Paseo de San Lucas (a través de San Juan de la Penitencia), Doncellas, Alfileritos y Real/La Merced.

Como puede apreciarse, estos itinerarios mantienen su vigencia, con ciertas modificaciones (subida de La Granja, San Juan de la Penitencia, Plaza del Ayuntamiento han alterado el recorrido, y la vía de Cornisa no se ejecutó por el lado del Barrio Nuevo).

Para obtener el esquema mencionado se diseñaba un sistema de operaciones viarias de realineación y apertura, complementado con una serie de puntos urbanos por remodelación viaria. Entre éstos se incluyen Alcázar, Puerta de Bisagra, San Lucas, San Sebastián, Barrio Nuevo (Judería), San Juan de los Reyes, San Juan de la Penitencia, Diputación y Plaza Don Fernando. Si bien en el caso del Alcázar existía una clara voluntad de recuperación del entorno, ligada a la mejora viaria, en el resto domina claramente este último objetivo, con excepción de actuaciones que implicaban además recuperación de suelo edificable (San Sebastián, Plaza de la Judería). Las operaciones viarias principales son:

A. Ronda Sur: nuevo itinerario distribuidor de mejora y acceso al sector meridional. Se complementa con la ronda baja San Juan de los Reyes y Tránsito.

B. San Juan de la Penitencia: apertura de través para conectar la Plaza de San Justo con la Ronda de Circunvalación.

C. Calle de Santa Catalina a Santa Ursula: mejora del acceso directo hacia la Plaza de El Salvador.

D. Calle de la Ciudad: realineación para el desvío del Tráfico de la calle de la Trinidad, conectando la plaza del Ayuntamiento con Santo Tomé.

E. Calle Taller del Moro: ampliación del ancho, con acceso directo al centro desde el Tránsito.

F. Calle del Ángel: ampliación por afectación de frentes.

G. Calle de la Merced: ampliación para unir la Diputación con la plaza de las Capuchinas.

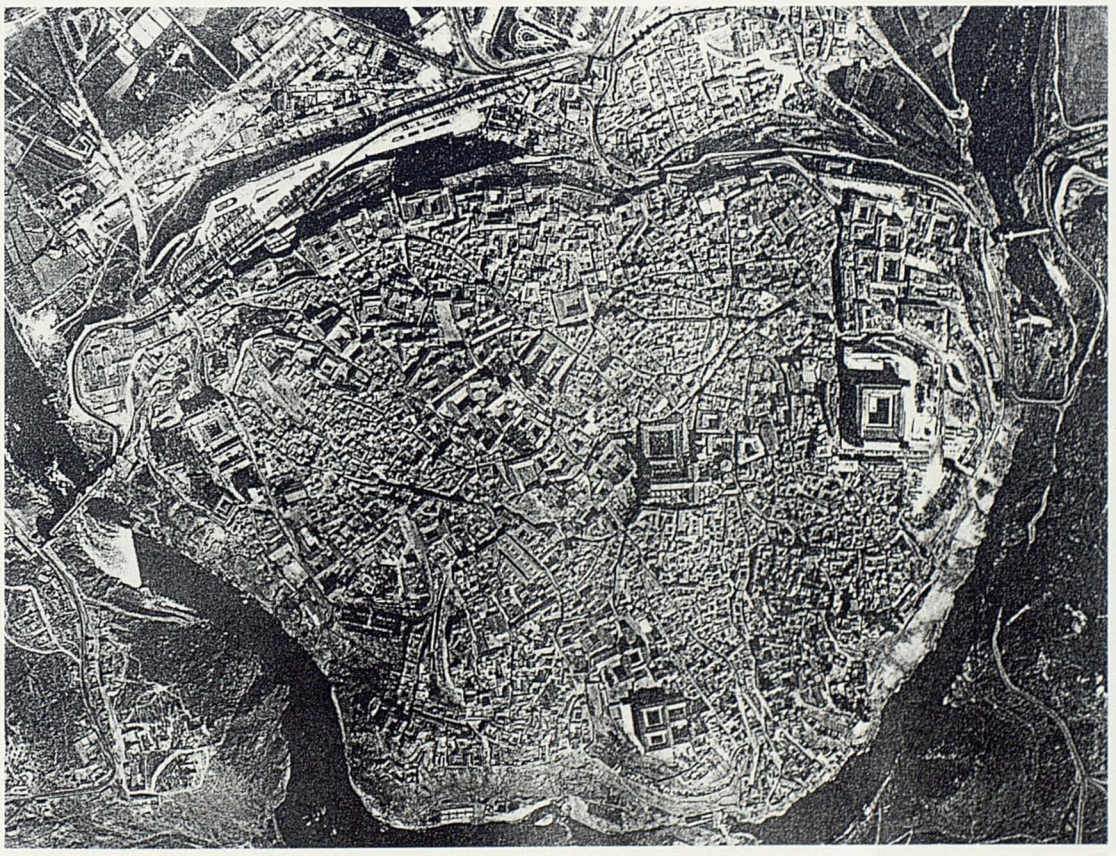
H. Subida de la Granja: suponía unir la plaza de la Merced con la actual glorieta de la Reconquista.

I. Puerta de Bisagra: abrir una nueva puerta en la muralla, por Antequeruela, y desdoblar el paso por Bisagra. Se volvía a cerrar la muralla en las inmediaciones de esta puerta.

J. Entorno Alcázar: a la ordenación edificatoria se suma la creación de un nuevo acceso y la previsión de un viaducto a gran altura sobre el Tajo.

1. INTERPRETACIÓN VIARIA DEL PLAN DE 1964.

2. TOLEDO A FINALES DE LOS AÑOS SESENTA.

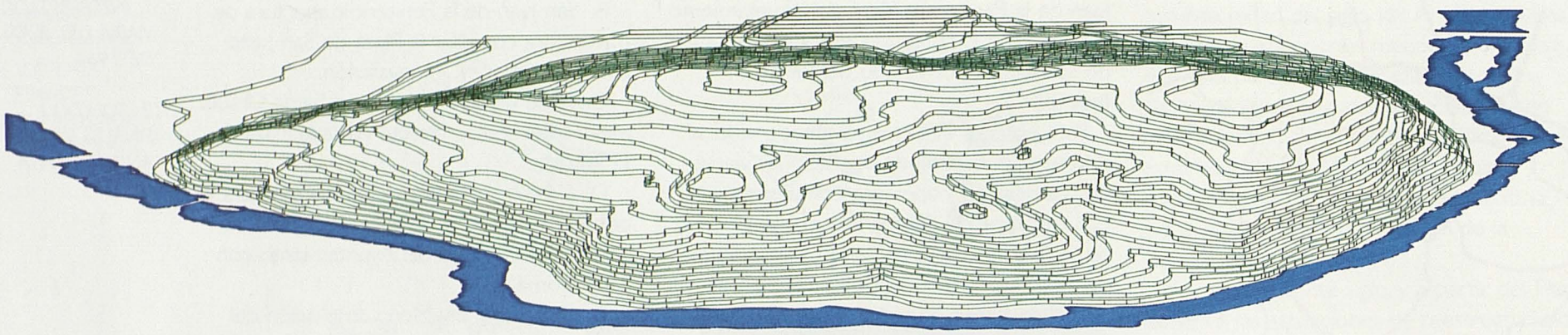


2

La posterior actualización del Plan General de 1964 se basa en el anterior.

Aunque tiene una mayor ambición de colonización territorial expansiva (apuesta decididamente por la urbanización extramuros ya iniciada), mantiene la voluntad de crear una estructura clara para el C.H. El anillo perimetral se mantiene, aunque se recurre a la unión meridional por mejora de calles existentes, mientras que la septentrional busca la subida de la Granja a través del Callejón del mismo nombre. Interiormente se potencian tres itinerarios principales: hacia el centro: Pozo Amargo, Ángel/Santo Tomé/Alfonso XII y Alfonso X el Sabio/Plata/Comercio. Se mantienen las puertas principales del Cambrón y de Bisagra.

Las diferentes propuestas de acceso periférico se ejecutan en las décadas



AXONOMETRÍA DE LA TOPOGRAFÍA DEL CERRO TOLEDANO.

posteriores parcialmente, aunque con un grado funcional suficiente como para cambiar el sistema de accesos urbanos, a saber:

- San Martín: la potenciación de esta subida no evita el paso permanente de vehículos a través de la puerta del Cambrón.
- Puerta de Bisagra: única actuación que podemos considerar completa, por «pinchado» de la muralla a sendos lados de dicha puerta, aunque la potenciación de este acceso incide gravemente en la calidad de vida de la calle Real del Arrabal. Se realizó en 1934, aunque los dinteles almenados son de 1960 (aprox.).
- Subida de la Granja: la ejecución fragmentaria incrementa y evidencia las deficiencias del callejón del mismo nombre. Supone una desviación desde el acceso de Bisagra.
- Ronda de Cornisa: la más espectacular actuación por la incidencia en el esquema general viario, ya que supone la alteración más completa del modelo tradicional de 2 puertas. Da servicio a la zona meridional del Casco y aunque su apertura fue traumática y su incorporación al paisaje urbano negativa, no se puede negar que su funcionalidad ha ayudado a la regeneración progresiva de los barrios más deprimidos del sur. El hecho de que no llegara a cerrarse el arco por poniente ha contribuido a que la alteración negativa del tráfico no haya alcanzado el potencial que el trazado inicial podría haber permitido.

A esta situación se ha sumado posteriormente la ejecución de vías de ronda por el norte, lo que ha hecho innecesario concluir el modelo circunvalatorio del Casco, permitiendo un replanteamiento que el P.E.C.H.T. afronta. Se constata, no obstante, cómo las actuaciones viarias principales han tenido en el Casco una repercusión sobre la periferia, de la misma manera que en siglos anteriores las grandes remodelaciones urbanas o simplemente alteraciones traumáticas de tejido urbano habían tenido la misma franja de incidencia. Por contra, el área más central ha conservado la esencia de su estructura, sin padecer grandes alteraciones.

Objetivos

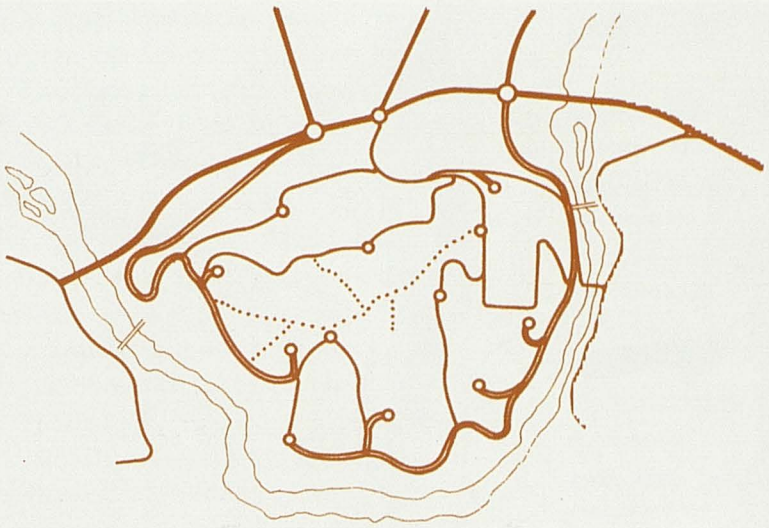
El P.E.C.H.T. busca un uso racional de la trama histórica con los siguientes objetivos:

- La circulación peatonal ha de ser prioritaria.
- Se ha de asegurar un buen mantenimiento de las funciones económicas del Casco, ya sean existentes o potenciadas por el P.E.C.H.T.
- Mejorar la calidad ambiental de los espacios monumentales.
- Dar prioridad al uso residente, ofreciendo alternativas a otros tipos de demanda de accesibilidad.

LOS SECTORES BAJO SAN MIGUEL Y BARCO, ANTES DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA RONDA DE CORNISA (FOTO: LOTY).







Esquema viario del P.E.C.H.T.



Fotoplano 1993.

Para ello, se propone una serie de *medidas* de intervención directa *sobre la estructura urbana:*

1. Aparcamiento: evitar que el coche parado tenga que utilizar la calle. Oferta de aparcamiento alternativo y sistemas de remonta.

2. Recorridos peatonales: en exclusiva o en régimen de prioridad, sin negar en ningún caso el acceso de servicios de emergencia.

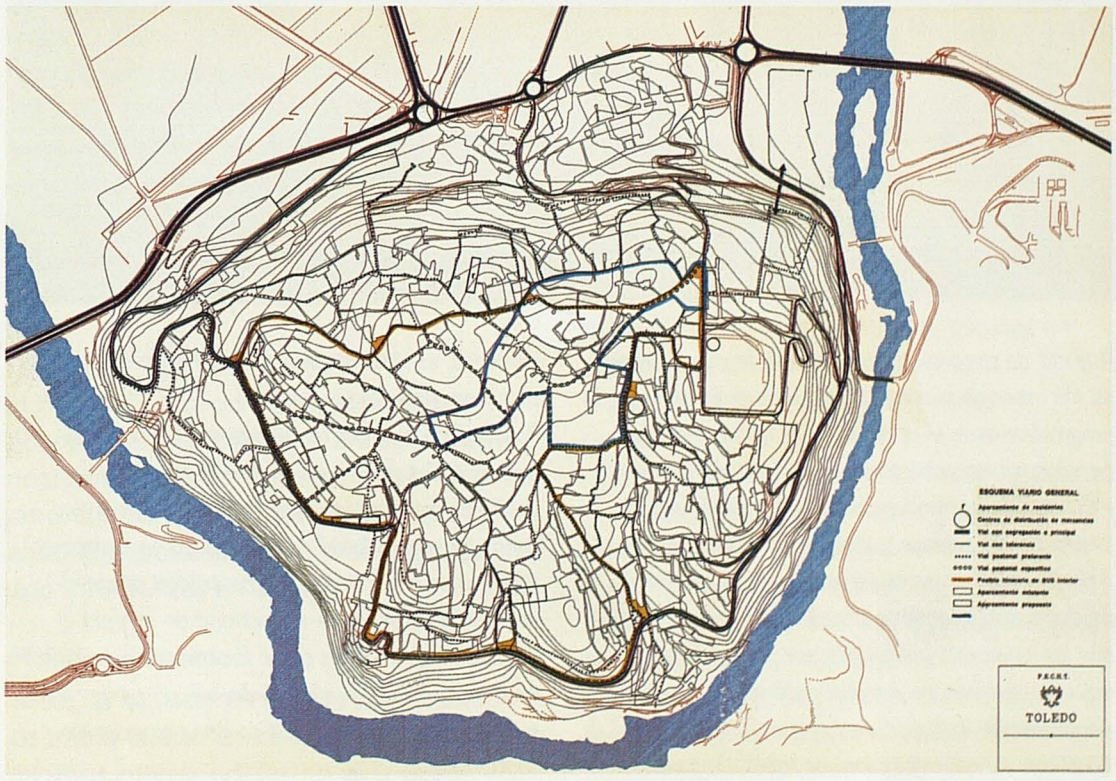
3. Potenciar el acceso del transporte público desde fuera del Casco: Creación de un sistema interno no contaminante.

4. Mejoras puntuales de trazado, preferentemente en los bordes urbanos (Toledo nuevo o renovado). El coche puede acceder, dar servicio y retornar. Este modelo obliga en cierto modo a preseleccionar la entrada más adecuada al destino, evitando el cruce innecesario del C.H.

5. Construcción de aparcamientos interiores puntuales para servicio al residente, con preferencia para coches inmovilizados durante la semana.

6. Creación de áreas de abastecimiento y redistribución, de carga y descarga en puntos de buena accesibilidad.

ESQUEMA VIARIO DEL P.E.C.H.T.
La actuación viaria da prioridad al peatón respecto al coche, negando circuitos que atraviesen el Casco y favoreciendo accesibilidades de entrada y salida hacia los arcos periféricos principales. Complementariamente se desplaza el estacionamiento indiscriminado en el interior hacia aparcamientos mixtos periféricos y sistemas de remonte peatonal alternativos. Este modelo es de implantación progresiva y dispone de flexibilidad suficiente para atender a las necesidades de servicio y abastecimiento del Casco, así como medidas favorables a los residentes.





El esquema infraestructural da prioridad a los sistemas de transporte más adecuados a las características del Casco. En el presente esquema se representa una propuesta de recorrido en transporte público interno de pequeña dimensión, pero que ha de permitir la remonta fácil desde los barrios cercanos al Tajo. Si comparamos con el recorrido del Corpus se puede apreciar la coherencia de los itinerarios peatonales centrales con el tradicional de la celebración toledana.



H.2.5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Uno de los problemas que se perciben en el Casco con más nitidez y que tiene una gran incidencia en la calidad de vida es el sistema de accesos y servicios, que difícilmente se acomodan a la poca flexibilidad de unas características como el presente. Por ello, se prevé la actuación en diversos campos interdependientes con el objetivo de mejorar las condiciones de uso del centro, dando prioridad no obstante a la residencia y los servicios públicos, sin olvidar las funciones comerciales o administrativas tan implantadas en la actualidad.

A partir de mejorar las condiciones de uso peatonal de los espacios públicos, se propone desplazar progresivamente el aparcamiento visitante a focos periféricos bien conectados con la red viaria general y desde éstos, remontes peatonales mecánicos con la plataforma urbana superior. Paralelamente, se crearán aparcamientos de residentes de tamaño medio estratégicamente distribuidos y relacionados con los itinerarios vehiculares principales. Éstos siguen el modelo de entrada y salida por los arcos periféricos de la Ronda de Cornisa y de los Reyes Católicos, complementados con lazos capilares interiores, también de entrada y salida y que no permiten atravesar el Casco.

Para reducir el impacto del reparto, se plantean puntos en los que situar el servicio de carga y descarga de los productos no perecederos en las zonas de accesibilidad más compleja. Se proponen tres puntos a partir de su accesibilidad desde el exterior del casco y de su facilidad de servicio al interior. Otros servicios como las comunicaciones o extinción de incendios contarán con un programa específico para dotar al Casco de unas reservas subterráneas.

7. Sistema de accesibilidad de emergencias, así como servicios básicos.

8. Cabinas de transformación y tendidos subterráneos, para la supresión progresiva del cableado aéreo, y previsión de sistemas futuros.

A estas medidas de actuación directas, cabe añadir las siguientes *sugerencias de uso.* Se trata de iniciativas progresivas acumulativas, que ayudan a mejorar las actuaciones directas ejecutadas.

9. Según el ejemplo de determinadas ciudades europeas, el suministro directo a los comercios se efectuaría en horarios de poca incidencia para el peatón (de 8 h a 10 h, por ejemplo).

10. Permisividad horaria nocturna de aparcamiento residencial (de 20 h a 7 h). Esta medida evita tanto el aparcamiento residencial permanente en espacios públicos, como los indiscriminados de tipo laboral, comercial o gestión.

11. Incorporar la zona azul en los emplazamientos de incidencia aceptable, lo que permitirá una buena rotación del aparcamiento comercial o de gestión.

12. Distribución de placas de identificación de residentes que permitan el acceso diferencial a aparcamientos propios, con el objetivo de no perjudicar el uso residencial tan necesario para el Casco.

Estas medidas comportan una serie de actuaciones públicas en materia vial que se concretan en mejoras de trazado, aparcamientos, centros de redistribución de mercancías e itinerario interior de transporte público.

Listado de actuaciones en infrastructuras

Tipo	*Sector Actuación*	*Area Urbana*	*Titul. actual*
ENSANCHAMIENTOS			
Afectación viaria	Callejón de la Granja	Arrabal de Santiago	Privada
Afectación viaria	Subida de San Martín	San Martín	Privada
Afectación viaria	Calle María Pacheco	Conventos	Privada
Afectación viaria	Calle de los Descalzos	San Cristóbal	Pública
Afectación viaria	Bajada del Barco	Mudéjar	Privada
Afectación viaria	Reyes Católicos	San Martín	Privada
Afectación viaria	Trav. Sta. Catalina	Seminario	Privada
APARCAMIENTOS			
Aparc. mixto	Recaredo I	Muralla norte	Pública
Aparc. mixto	Recaredo II	Muralla norte	Pública
Aparc. mixto	Safont/Tajo	Safont	Pública
Aparc. residentes	San Juan de la Penitencia	Mudéjar	Privada
Aparc. residentes	Seminario	Seminario	Privada
Aparc. residentes	Tránsito	San Cristóbal	Pública
Aparc. residentes	La Cava	Judería	Privada
Aparc. residentes	Garaje Toledo	Cobertizos	Privada
REMONTE PEATONAL			
Mecánico	Recaredo	Fachada norte central	Pública
Mecánico	Safont	Fachada nororiental	Pública
Peatonal	Cambrón	Fachada noroccidental	Pública

Propuestas concretas de actuación

El P.E.C.H.T. incorpora un conjunto de operaciones puntuales que ayudarán muy notablemente a la mejora de las condiciones de circulación. Para todas ellas se ha ensayado como mínimo una solución que ha sido incorporada en el Plan.

Mejoras de trazado

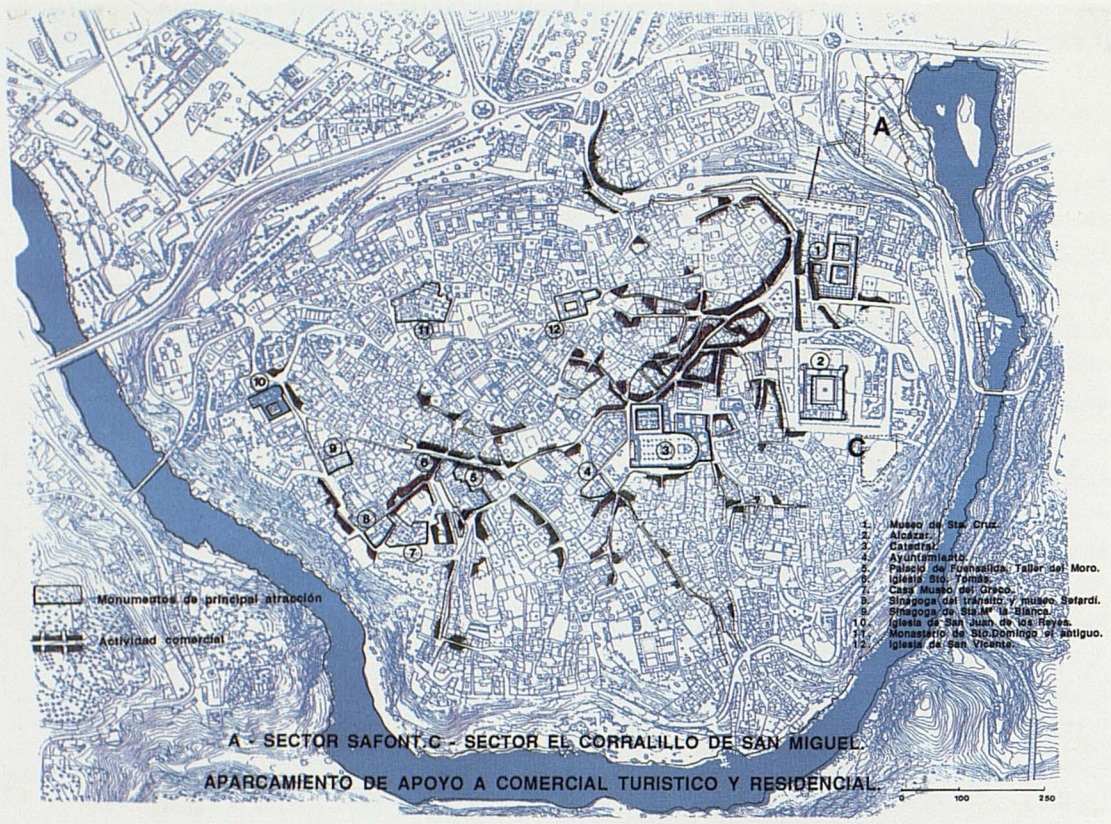
Todas las actuaciones propuestas en cuestión de tráfico buscan en los itinerarios internos mínimos imprescindibles, no ya la mejor circulación rodada, que en muchos casos supera la velocidad deseable a pesar de las dificultades de trazado, sino la seguridad para el peatón, allá donde la interrelación se hace inevitable. El procedimiento consiste en no generalizar las afectaciones para todos los puntos angostos de un recorrido, ya que en muchas ocasiones el problema aparece cuando la escasez de anchura se prolonga un tramo largo y no tanto en una interferencia local determinada.

- Callejón de la Granja: itinerario rodado que utiliza anchuras viales muy escasas en tramos continuados. Se propone su ensanchamiento por el lado menos consolidado.
- Subida de San Martín: en este caso, el incremento de sección busca eliminar la salida de vehículos por la puerta del Cambrón, que pasaría a ser exclusivamente peatonal. Se presentan dos alternativas posibles sobre el mismo tema.
- Calle María Pacheco: la realineación puntual permite ofrecer al peatón un refugio en una esquina sin visibilidad.
- Unión de calle de los Descalzos con paseo del Tránsito: nuevamente se busca una mejora de la seguridad del peatón en un punto funcionalmente conflictivo mediante un rediseño de la solución de los muros.
- Unión de bajada del Barco con la calle de San Lorenzo: pequeño ensanchamiento muy acotado en su afectación que permite un uso simultáneo adecuado por peatones y coches.
- Reyes Católicos: se produce un pequeño ensanchamiento de la calle por el lado de poniente, para permitir mejor el cruce de los coches y reservar espacio para los peatones.
- Travesía de Santa Catalina: permitirá la unión peatonal de la plaza del mismo nombre con el paseo de la Cruz Verde.

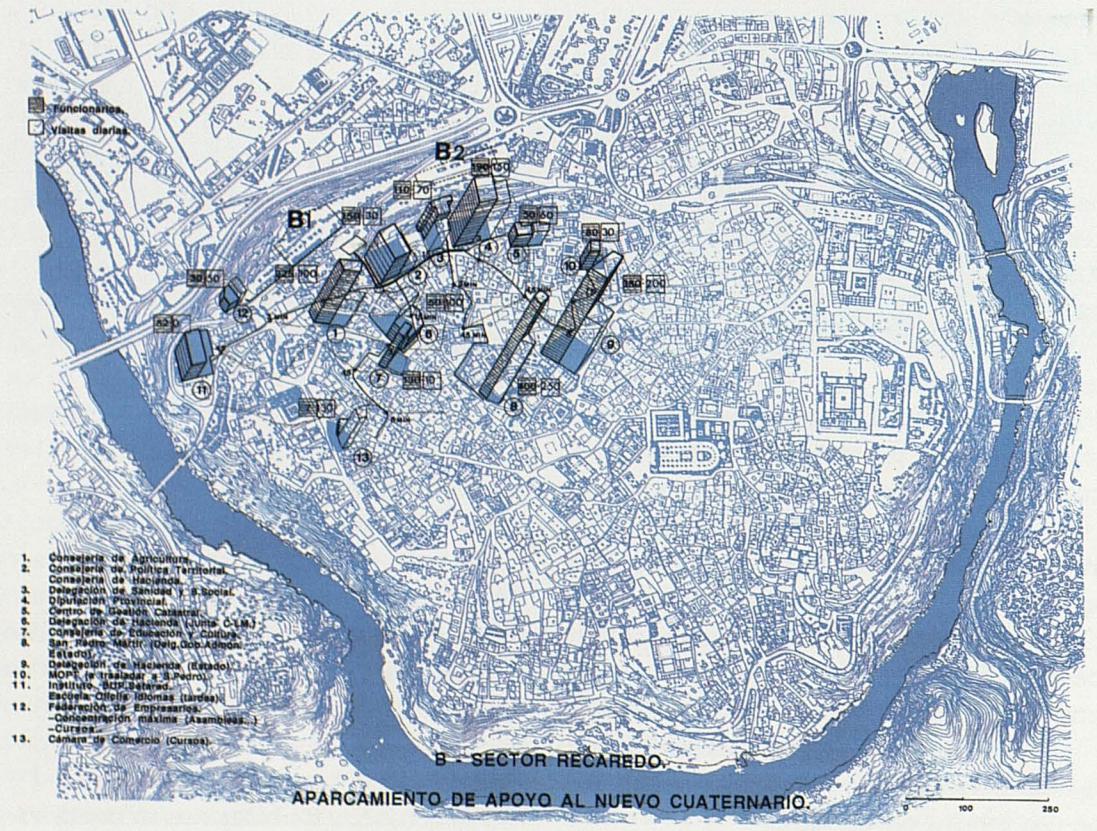
Aparcamientos

En este caso, son intervenciones de servicio a residentes y usuarios, que redundará en beneficio de la colectividad. Se trata de emplazamientos dotados de buena accesibilidad. El tamaño responde a los modelos básicos: los mixtos se sitúan en las

Las características de funcionalidad real del Casco hacen necesario que la oferta de plazas de aparcamiento se adecue a los destinatarios potenciales. Los aparcamientos concentrados (Corralillo de San Miguel y Safont) en las proximidades de Zocodover tienen vocación comercial y turística, a la vez que residencial en el primer caso.



El cuadrante nor-occidental soporta una notable implantación de actividades administrativas que requieren respuesta al aparcamiento de trabajadores y de gestión, por lo que la duración del recorrido es primordial. Desde el paseo de Recadero se da una respuesta correcta, en relación con un buen sistema de remonta.



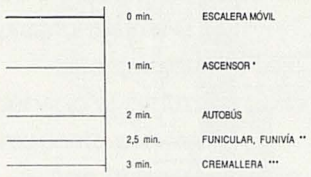


1



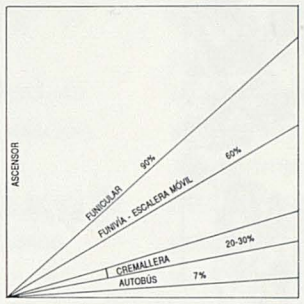
2

1 y 2. Las ciudades colina tienden a utilizar sistemas de remonte mecánico de manera combinada con las facilidades de aparcamiento exterior. En el presente ejemplo de la pequeña localidad francesa de Rocamadour, volcada exclusivamente hacia el turismo intensivo, se opta, como complemento a las escalinatas, por un sistema mixto de funicular de gran pendiente y ascensor que discurren por sendos túneles escavados en la roca.



FRECUENCIA MÁXIMA DE SERVICIO QUE LOS DIVERSOS SISTEMAS DE TRANSPORTE PUEDEN GARANTIZAR

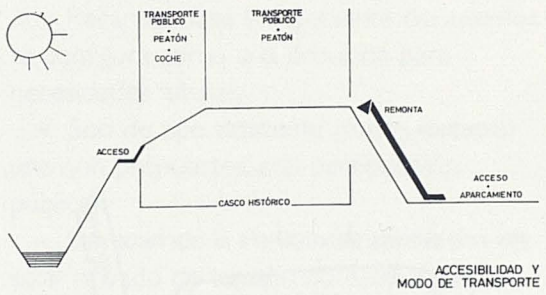
3



PENDIENTE MÁXIMA SUPERABLE POR DIVERSAS TECNOLOGÍAS DE TRANSPORTE

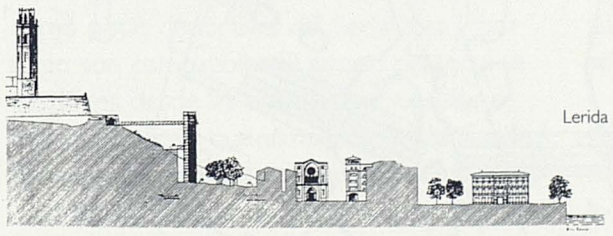
4

3, 4 y 5. La geomorfología del cerro toledano obliga a plantear sistemas adecuados para el remonte de peatones desde los focos de desencoche. El diseño de los mismos se deberá adecuar a las pendientes existentes así como a las características del servicio que se requiera y su frecuencia. En el proyecto de Recadero se opta por la escalera mecánica como más adecuado al requerimiento continuo hacia el sector administrativo.

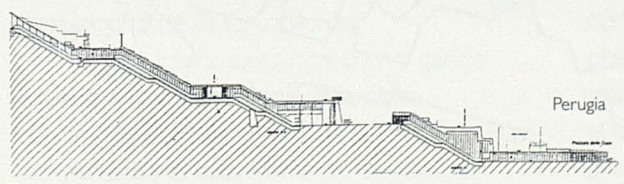


ACCESIBILIDAD Y MODO DE TRANSPORTE

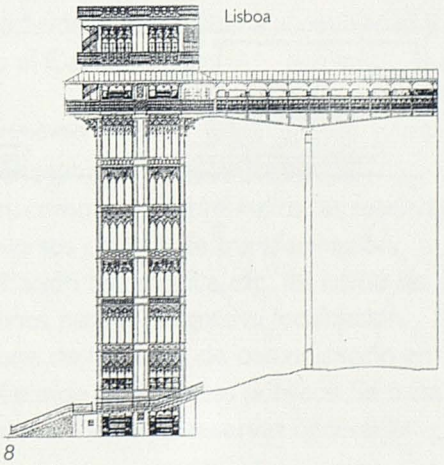
5



6

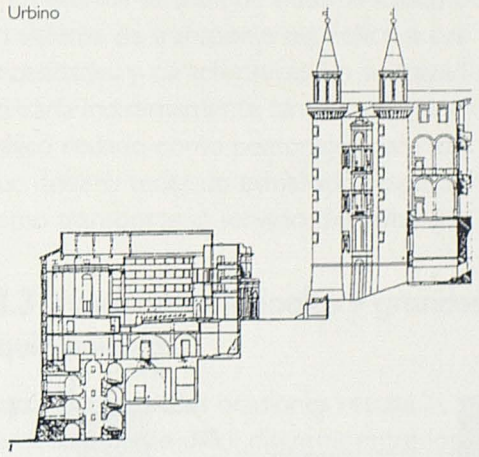


7

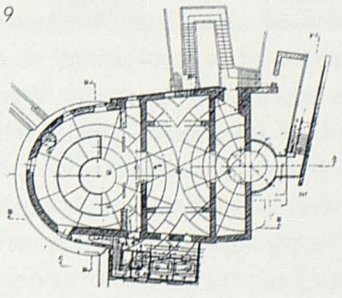


8

Urbino

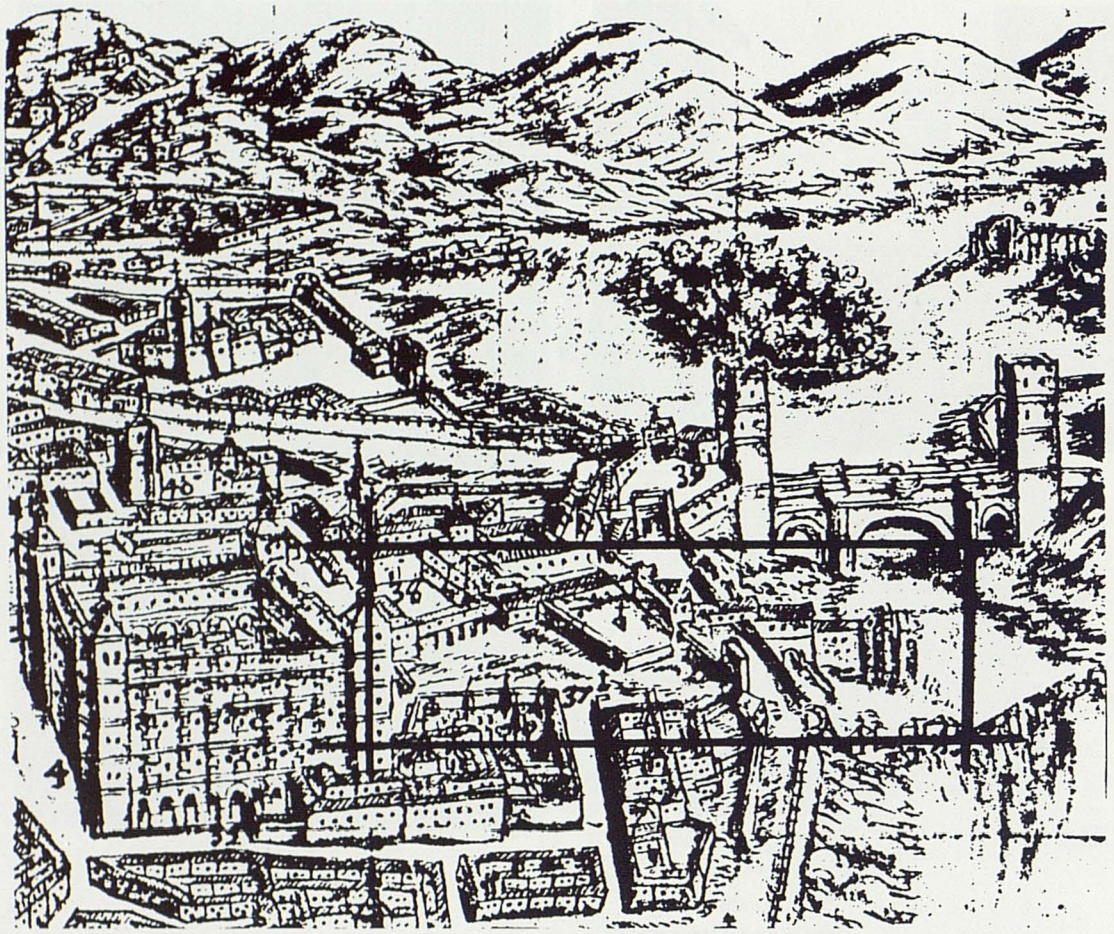


9

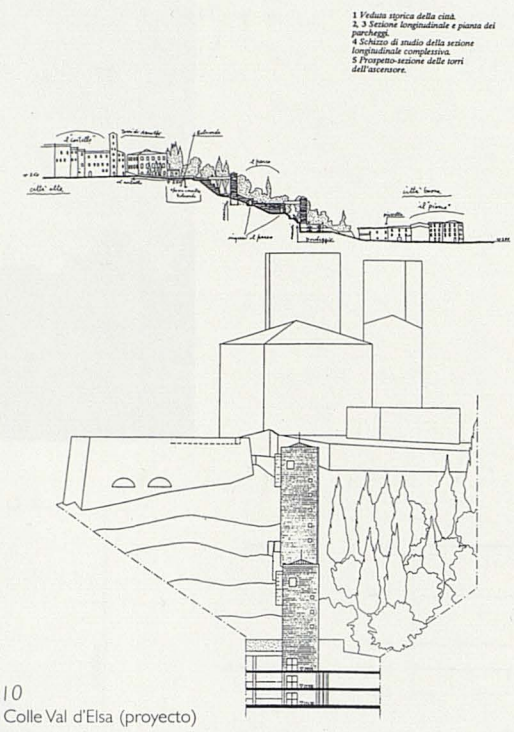


6, 7, 8, 9 y 10. Las ciudades colina muestran un amplio espectro de soluciones tecnológicas de remonta vertical que han acabado dando carácter al emplazamiento urbano, incorporándose a la silueta del Casco como elemento inseparable del mismo.

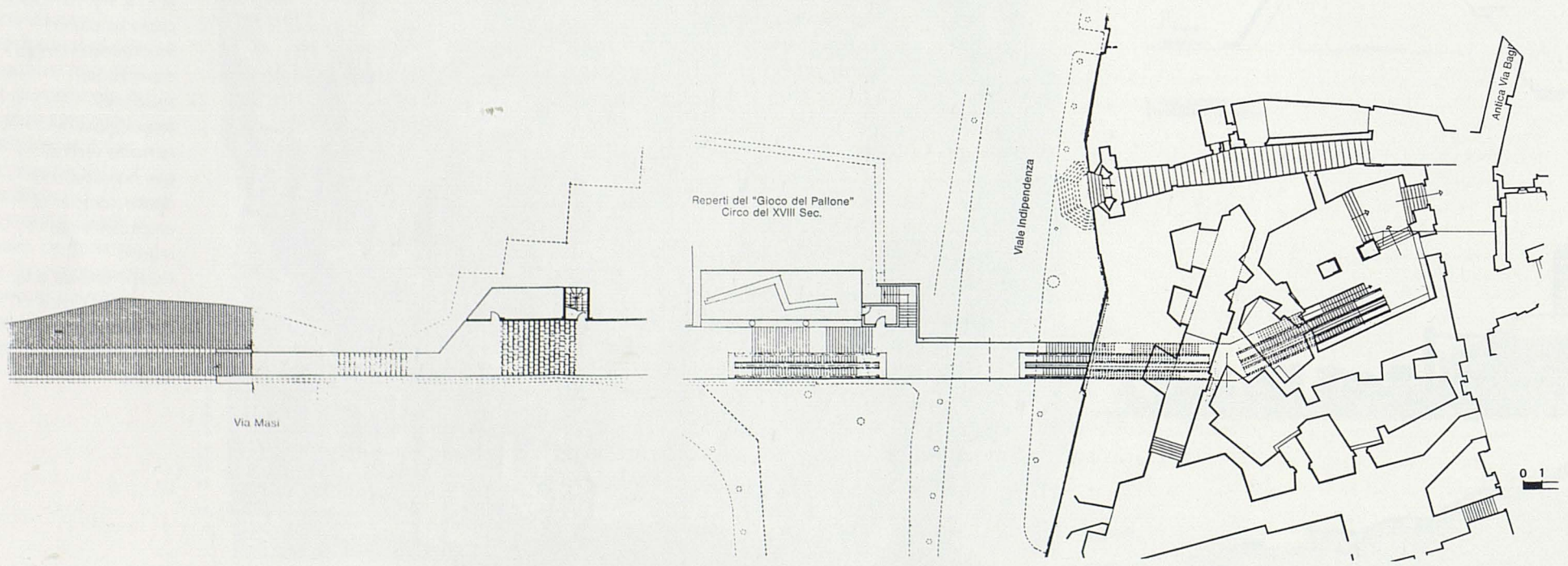
Toledo ya conoció durante algunos siglos un ingenio específico para la remonta de agua desde el Tajo. El artificio de Juanelo sería actualmente emulado por sistemas de transporte para peatones. En el gráfico se puede observar una vista de Toledo por Arroyo Palomeque, a principios del XVIII, en cuyo recuadro se aprecia el edificio que albergaba la maquinaria del artificio, con una estructura escalonada para salvar el desnivel (de «Temas Toledanos. El Artificio de Juanelo. Julio Porres»).



1 *Veduta storica della città.*
2, 3 *Sezione longitudinale e pianta dei parcheggi.*
4 *Schizzo di studio della sezione longitudinale complessiva.*
5 *Prospetto-sezione delle torri dell'ascensore.*



10
Colle Val d'Elsa (proyecto)



Perugia

puertas y tienen gran capacidad, con oferta preferente para el aparcamiento de rotación pero sin negar las alternativas de residentes o pupilaje de laborales.

Los aparcamientos residenciales buscan emplazamientos internos, de tamaño medio o pequeño, en subsuelo público o privado, y se dirigen preferentemente a usuarios estables del Casco, evitándose en la medida de lo posible la oferta de rotación.

- Se consideran de tipo mixto:

– Puerta norte: previsto en la parte baja junto al Tajo, como oferta a turismo y actividades terciarias y culturales. Reserva para autocares. Acceso mecánico a la plataforma del C.H.

– Safont: existente bajo el Miradero, da servicio al centro terciario y a la población residente próxima.

– San Miguel: existente, cuelga de la vía de cornisa. Servicio de rotación y residente.

– Recaredo, fase I: previsto con inmediatez, da servicio preferente a la zona administrativa del sector de Conventos, sin negar la oferta residente. Sistema de remonta mecánico.

– Recaredo, fase II: a poniente del anterior, se configura como una previsión para necesidades futuras.

- Son de tipo residente (todos excepto uno son propuestos, con participación pública):

– San Juan de la Penitencia: aprovecha un solar privado de tamaño considerable, con buena accesibilidad desde la vía de cornisa, para generar una aceptable oferta local.

– Seminario: se propone en el subsuelo de unas plataformas aterrazadas que se utilizan como pistas deportivas del Seminario y por tanto son compatibles. El acceso peatonal se efectuaría desde las plataformas superior e inferior, mientras que el rodado utilizaría esta última, desde la plaza de Santa Catalina.

La operación se complementa con la creación de un camino a cota que une esta plaza con la de la Cruz Verde.

– Santa Úrsula: existente como garaje actual, con acceso desde esta calle.

– Tránsito: aparcamiento subterráneo que compensaría el aparcamiento superficial actual. La actuación se podría complementar con estacionamiento horario en superficie.

– La Cava: asociado a una actuación de vivienda de iniciativa pública por renovación. Servirá un amplio sector de la Judería.

– Garaje Toledo: aunque se ha utilizado para su identificación el nombre de este aparcamiento actual, la actuación supone de hecho la sustitución de la edificación existente y la construcción de un aparcamiento subterráneo.

Centros de redistribución

Se plantean como puntos en los que situar el servicio de carga y descarga de los productos más comunes y voluminosos, tanto para comercios como bares y otras actividades relacionadas con el abastecimiento, en las zonas de accesibilidad más compleja. Aunque tienen un importante peso infraestructural en la propuesta, se han incorporado como equipamientos de abastecimiento.

Se proponen tres puntos a partir de su accesibilidad desde el exterior del Casco y de su facilidad de servicio al interior. Las nuevas propuestas no tienen emplazamiento concreto, sino una idea de entorno, a verificar la mejor oportunidad en cada caso.

- Mercado: se trata de aprovechar la capacidad del propio mercado como centro de distribución de mercancías ya existente.
- Alcázar: foco de levante, en cota alta. Favorece su localización por tratarse de una propiedad pública con excelente accesibilidad.
- Plaza de los Alamillos: este sector equilibra la oferta por el lado de poniente. La localización goza de buena accesibilidad y servicio al Casco.

Infraestructuras

En el concepto de infraestructuras se incluyen, como su nombre indica, las reservas para diversos centros de transformación, comunicación tecnológica, etc., así como las previsiones para la progresiva localización obligatoria de las líneas de comunicación en el subsuelo de los espacios públicos. Se trata por tanto de hacer las reservas necesarias para el servicio a las funciones del C.H., y en favor de una transformación de los sistemas de cableado hacia modelos subterráneos, que eviten la presencia generalizada de los tendidos sin ningún respeto por el valor de las preexistencias históricas. En este sentido ya se ha adelantado por parte municipal en relación con las compañías, un estudio para la remodelación y complementación del cableado e instalaciones en general, con el objetivo de eliminar los tendidos aéreos en el Casco.

También se incluye en este concepto la necesidad de proceder a establecer una red de presión para extinción de incendios de manera integrada con los proyectos de reurbanización que se redacten en función del apartado anterior. Para ello debe estudiarse la implementación de un plan global específico que permita dotar a la ciudad de un sistema de seguridad de forma progresiva.

Itinerario de transporte público interno

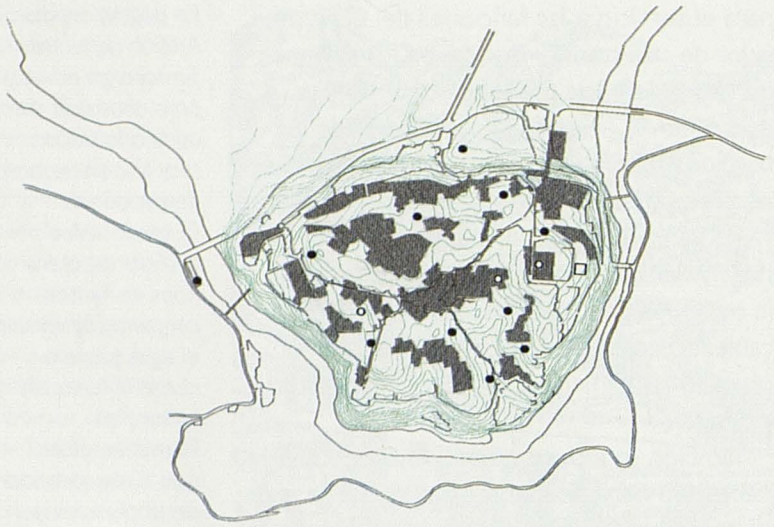
Esta propuesta cabe aceptarla como una sugerencia del P.E.C.H.T., tanto en lo que se refiere a ella en sí misma como el itinerario, ya que deberá obedecer a estudios específicos que verifiquen el mejor servicio.

En esencia se trata de dotar al Casco de un sistema de transporte específico a sus necesidades y características. En su trazado utilizaría indistintamente tanto recorridos de tráfico rodado como peatonales, para los que debería tener un esmerado respeto como transporte al servicio del público.

VI.3 Funciones principales y grandes equipamientos

Aunque en muchas ocasiones resulta verdaderamente difícil discernir entre los elementos dotacionales de interés general y los de interés local, se ha buscado una diferenciación estructural que explica determinadas propuestas del P.E.C.H.T. Conceptualmente está clara la diferencia entre los equipamientos a nivel de ciudad o territorio y aquellos que garantizan el funcionamiento del propio Casco Urbano.

En página anterior: Artificio de Juanelo Turriano, en el XVI, para abastecer de agua a la ciudad. Hay una interesante descripción de Quevedo: «Vi el artificio espetera pues en tantos cargos pudo mecer el agua Juanelo como si fuera en columpios. Flamenco dicen que fue y sorbedor de lo puro: muy mal con el agua estaba que en tal trabajo la puso» *(del «Itinerario de Madrid a su torre de Juan Abad»).*



ESQUEMA DE EQUIPAMIENTOS
El sistema de equipamientos distingue entre aquéllos de carácter más general, que responden en muchos casos a edificaciones tradicionales o la reutilización de las mismas y sus emplazamientos con cierta prominencia urbana, y los que se relacionan directamente con el servicio a la residencia, para la que se crea una estructura distribuida por todo el Casco de manera homogénea.

Esta diferenciación no responde a tipos diferentes en muchos casos, sino al grado y ámbito de servicio, y por tanto, casi todas las tipologías presentan dicha dualidad.

No obstante, el C.H. es un centro funcional de primer orden en el territorio, en un papel reforzado con la capitalidad de Castilla-La Mancha y que tiene su reflejo en el emplazamiento generalizado de Consejerías que han ido recuperando grandes edificios y conjuntos de la ciudad, o bien se ha construido la nueva sede.

La propuesta del P.E.C.H.T. tiende a reconocer en su mayoría los equipamientos existentes, con su uso actual, y principalmente los que se caracterizarían como generales. Los principales están relacionados con las funciones fundamentales del Casco:

- Administrativo (ayuntamiento, diputación, consejerías, delegaciones del gobierno central...).
- Religioso (catedral, conventos, palacio arzobispal).
- Cultural y Turístico (museos, monumentos, centros culturales).
- Docente superior (universidad, estudios medios especializados, seminario).
- Residencial (geriátricos, residencias de estudiantes).

Estas actividades, con excepción de la residencial, tienen con el C.H. una relación simbiótica, ya que si bien le confieren un alto grado de interés cultural y centralidad territorial, se sirven de sus infraestructuras y representatividad y, en muchos casos, suponen un importante desgaste de la calidad de vida y conflictos funcionales por la falta de adecuación de la trama urbana a la accesibilidad requerida.

Por tanto, conviene ajustar el tipo de relación dotación-Casco, para que la utilización sea lo más satisfactoria posible. Si observamos el emplazamiento de las funciones principales vemos que corresponden en muchos casos a conjuntos monumentales de origen religioso, que conservan esta función o han sido adaptados como contenedor.

Pero esta alteración ha tenido un claro reflejo en el conjunto urbano, ya que las actividades totalmente privadas que correspondían a los centros religiosos se han tornado en focos de gran atracción diaria de tipo administrativo, docente o turístico, e incluso religioso con funciones complementarias de mayor relación con el entorno urbano (residencias, escuelas, centros de acogida asistencial).

Obviando las dificultades de establecer una delimitación clara entre servicio general o local ya mencionada, el número de elementos de los tipos enunciados son:

- Administrativo: 55, con 35 centros principales de ocupación total.
- Cultural: 25, nueve de ellos museos o colecciones permanentes.
- Docente superior: 8.
- Religioso: 38, diecinueve de los cuales podemos considerar de índole general.
- Residencial: 11, que se pueden considerar de servicio general, ya que se destinan a residencia temporal de estudiantes o servicio general de la ciudad.

En resumen, más de un centenar de piezas que en su gran mayoría no tienen un servicio directo o propio de la población residente en el Casco, pero que dinamizan su actividad.

La localización de estos grandes centros administrativos, culturales y docentes obedece a la disponibilidad de edificios reutilizables, ya que ésta ha sido la lógica en la mayoría de las piezas que albergan sedes principales, y no la nueva edificación. Así, los emplazamientos se corresponden generalmente con la preexistencia de antiguos centros religiosos, en su mayoría. Por otra parte, los que conservan su uso primigenio mantienen lógicamente esta regla.

La práctica totalidad de la fachada norte del cerro toledano se la reparten las comunidades religiosas y las sedes administrativas, con excepción del extremo levante, en el que se ubica el conjunto cultural del Hospital de la Santa Cruz.

Otros puntos elegidos por los equipamientos principales se corresponden con las colinas y fachadas urbanas (religiosos preferentemente), constituyendo el sistema interior más abigarrado la horquilla que desde la catedral se bifurca en dirección a San Román y a San Juan de los Reyes. La primera corresponde a usos administrativos, religiosos y docentes superiores, preferentemente; la segunda, a religiosos y culturales, con cierta presencia de las administraciones hacia el centro.

Conviene prestar atención a la dinámica de emplazamientos de determinadas sedes dotacionales, ya que se trata de las funciones centrales que generan mayor movilidad de ciudadanos: administración y docente superior. En el resto de tipos (religioso, residencial y cultural-turístico) se puede aceptar que buena parte de los movimientos son a pie o en vehículo de forma puntual, por lo que las alternativas de modo de desplazamiento y aparcamiento son concretas.

La mayor parte de los centros docentes superiores se localizan en el entorno de San Román, con excepción del Seminario y San Juan de la Penitencia, que gozan de un acceso más periférico. También se encuentran en las inmediaciones de San Román diversas sedes administrativas, que en conjunto hacen del cuadrante noroccidental un sector de alta atracción de movilidad que tendrá una cumplida respuesta en el aparcamiento previsto en el paseo de Recaredo y el acceso mecánico de remonta.

El otro foco central más denso en edificios administrativos corresponde al Ayuntamiento,

Juzgados y Palacio de Fuensalida, aunque de características mucho más controladas por su accesibilidad desde la periferia de poniente (paseo del Tránsito en cuanto al último).

El resto de piezas ya dispone de buena comunicación con el sistema viario de borde, por lo que la presión funcional sobre el C.H. es menos lesiva.

Respecto del equipamiento general se proponen:

- San Marcos: en remodelación para uso cultural.
- Casa de la familia del Greco: de tipo cultural.
- Convento de Santa Fe: centro cultural y de congresos, con la alternativa de reconversión de los niveles comerciales del subsuelo del Miradero y su conexión o complemento en un centro junto al barrio de Antequeruela y el Tajo, de manera integrada con la futura puerta-remonta de Safont.
- Ampliación de las Cortes de Castilla-La Mancha.

VI.4 Infraestructuras de soporte funcional

Se trata del orden dotacional que contribuye a fijar la residencia, mejorando las condiciones de vida y de relación urbana. Podríamos decir que sin este nivel de equipamiento el uso residencial en el Casco sería inviable.

Volvemos a insistir en que la división tipológica entre equipamientos generales y locales es poco precisa, ya que aquéllos también sirven a la residencia del C.H. en mayor o menor grado. En concreto se pueden mencionar los servicios administrativos, el papel local de la organización parroquial en el tipo religioso, los valores culturales y la relación de los equipamientos residenciales con su entorno.

Pero es innegable el papel vital de los equipamientos menores en su relación con el entorno residencial:

- Sociales y recreativos.
- Docentes inferior y medio.
- Sanitario-asistenciales.
- Abastecimiento y suministros.
- Deportivo.

Los equipamientos sociales, recreativos y sanitario-asistenciales son unas tipologías que en el C.H. están poco representadas y, en varios casos de los así considerados, el centro existente se podría calificar de carácter generalista por sus propios objetivos, más allá del C.H. lógicamente (Cáritas, Delegación Diocesana de Misiones...). Por ello, la propuesta del

Listado de equipamientos existentes que se conservan

Tipo	*Nombre*	*Manzana*	*Parcelas*	*Observaciones*	*Ocupación parc.*
Abastecimiento-suministro	Mercado de abastos	26262	1		
Administrativo	Cámara Oficial de Comercio	20268	1	Oficina de servicios, centro de formación	Parcial
Administrativo	Colegio de Delineantes	21290	14		Parcial
Administrativo	Presidencia de Comunidad Castilla-La Mancha	23270	17		Parcial
Administrativo	Colegio de Doct. Licenciados en Filosofía y Letras	23300	6		Parcial
Administrativo	Colegio de Abogados	24254	18		Parcial
Administrativo	Colegio de Procuradores	25250	15		Parcial
Administrativo	Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria	25280	15		Parcial
Administrativo	Policía Nacional	26290	3		Parcial
Administrativo	O.N.C.E.	26290	7		Parcial
Administrativo	Colegio de Corredores de Comercio	26294	3		Parcial
Administrativo	Ministerio de Trabajo y Seguridad Social	27273	1	Dirección Gral. Industria y energía; D. Gral. Turismo; Telefónica	Parcial
Administrativo	Colegio de Ingenieros Técnicos Industriales	27274	17		Parcial
Administrativo	Colegio Oficial Aparejadores Castilla-La Mancha	27300	8	Con IRYDA, dependiente del Min. Agricultura, Pesca, Alim.	Parcial
Administrativo	Dirección Gral. en Promoción de Empresas	27300	11		Parcial
Administrativo	Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos	28281	2		Parcial
Administrativo	Telefónica	28282	1	Con Hogar del Pensionista	Parcial
Administrativo	Instituto Nacional de la Salud	29281	1	D. Provincial Min. Sanidad y Consumo	Parcial
Administrativo	Delegaciones Ministerios	29281	1	INSALUD; Agricultura; C. E. Gustavo Adolfo Bécquer	Parcial
Administrativo	Ministerio de Industria, Delegacion Provincial	29290	1		Parcial
Administrativo	Delegacion Prov. Cons. Industria y Turismo	29290	7		Parcial
Administrativo	Delegacion Provincial de Sanidad y Bienestar Social	17280	1		
Administrativo	Palacio del Nuncio (Consejería de Economía y Hacienda)	17280	10		
Administrativo	Jóvenes Empresarios	18296	1		
Administrativo	Consejería de Agricultura y Medio Ambiente	19280	1		
Administrativo	Convento de San Gil (Cortes Castilla-La Mancha)	21234	1		
Administrativo	Colegio Oficial de Arquitectos (COACM)	21268	2		

Listado de equipamientos existentes que se conservan. Continuación

Tipo	*Nombre*	*Manzana*	*Parcelas*	*Observaciones*	*Ocupación parc.*
Administrativo	Consej. de Economía y Hacienda Castilla-La Mancha	21280	1	Delegación provincial	
Administrativo	Colegio de Doncellas (Cons. Educación y Cultura)	21280	19		
Administrativo	Palacio Condes Fuensalida (Junta Castilla-La Mancha, presid.)	22250	23		
Administrativo	Feder. Municipios y Provincias Castilla-La Mancha	23227	7		
Administrativo	Centro Coordinador Provincial de Bibliotecas	23260	2		
Administrativo	Delegación de Hacienda	23280	1		
Administrativo	Palacio Marqués de Malpica (Jeft. de Obras Púb. M.O.P.U.)	23300	2		
Administrativo	Diputación Provincial de Toledo	23300	40		
Administrativo	C. Gestión Catastral y Cooperación Tributaria	23300	54	Gerencia regional y territorial	
Administrativo	Colegio Oficial de Arquitectos (COACM)	24248	3		
Administrativo	Ayuntamiento	24260	4,5,8,7		
Administrativo	Consejería de Educación y Cultura	24273	11	Consejería provincial	
Administrativo	Convento de Jesús y María, Archivo Provincial	24273	12		
Administrativo	Oratorio de San Felipe Neri	24283	3	Federación del Consejo de la Juventud	
Administrativo	Palacio de Justicia	25250	15	Audiencia provincial	
Administrativo	Of. Asesoramiento Creación Empresas para la Mujer	25280	22		
Administrativo	Telefónica	25280	39		
Administrativo	Sindicatura de Cuentas	25280	40,41	Futura	
Administrativo	Cámara de Comercio e Industria	25296	8		
Administrativo	Correos	25296	7		
Administrativo	Diputación Provincial, Casa de Oficios Provincial de Artesanía	27263	10		
Administrativo	Banco de España	27290	11		
Administrativo	Ministerio Asuntos Sociales Inserso, Dir. Provincial	27300	1		
Administrativo	Ministerio de Trabajo y Seguridad Social	27300	14	Tesorería Gral. Seguridad Social	
Administrativo	Instituto Nacional de la Seguridad Social	27300	15; 17		
Administrativo	Delegación de Gobierno, Castilla-La Mancha	28281	1	Gobierno Civil	
Administrativo	Alhóndiga	28300	23	I.N. Estadística; Juzgado Primera Inst.; Juzg. de lo Social	
Administrativo	Consejería de Industria y Turismo	29281	2		
Cultural	Sinagoga del Tránsito	20254	3	Museo Sefardí	
Cultural	Sinagoga de Santa María la Blanca	20267	1		
Cultural	Casa Museo del Greco	21250	5, 6		
Cultural	Casa Cadenas (Museo de Arte Contemporáneo)	21270	9		
Cultural	Taller del Moro	22250	6		
Cultural	Iglesia de Santo Tomé	22250	2		
Cultural	Iglesia de San Román, Museo	23270	1	Museo de los Concilios y de Cultura Visigótica	
Cultural	(Real Academia de Toledo) Salón de mesa	23287	4		
Cultural	Iglesia de San Sebastián	24220	4	Propuesta	
Cultural	Iglesia de San Marcos	24260	9	PROPUESTA DE NUEVO USO	
Cultural	Mezquita de Tornerías	26271	4, 32	Centro regional de Promoción Artesanal	
Cultural	Mezquita del Cristo de la Luz	26300	26		
Cultural	Iglesia de San Lorenzo	27246	6	Torre y restos arqueológicos	
Cultural	Salón de Don Diego	27278	9,10		
Cultural	Fundación Repalsa	27283	1		
Cultural	Palacio de Benacazón	27300	13	Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha	
Cultural	Torre de Hierro	28217	1		
Cultural	Archivo Histórico, Biblioteca Pública	28300	2		
Cultural	Convento de Santa Fe	28300	2		
Cultural	Hospital de la Santa Cruz, Museo	28300	2		
Cultural	Museo Victorio Macho				
Cultural-administrativo	Archivo Histórico Provincial de Toledo	24273	12		

Listado de equipamientos existentes que se conservan. Continuación

Tipo	*Nombre*	*Manzana*	*Parcelas*	*Observaciones*	*Ocupación parc.*
Cultural-administrativo	Alcázar de Toledo, Museo del Ejército	28270	1	Gobierno Militar	
Cultural-recreativo	Teatro de Rojas	27261	1		
Cultural-recreativo	Posada de la Hermandad	27267	1, 2, 15, 16	Con Consejo de la Juventud y Patronato de Turismo	
Cultural-social	Centro Social Polivalente	22294	13, 14, 15	Contiene actividades universitarias	
Docente	Seminario Mayor Sta. Leocadia	23230	1	Con Religioso	
Docente	Iglesia de San Vicente (Artes Culturales)	24294	1		
Docente	Escuela de Idiomas	26250	1		
Docente	Complejo Educativo Parroquial Santiago El Mayor	26330	9		
Docente	Casa del Diamantista	28224	1	Escuela Taller Municipal	
Docente	Escuela Taller de Restauración			Antigua fábrica de luz (con uso cultural)	
Docente (básico-medio)	Instituto de BUP Sefarad y Santiago de la Fuente	17280	17, 18	Escuela Oficial de Idiomas	
Docente (básico-medio)	Escuela de Artes y Oficios	19260	2		
Docente (básico-medio)	Escuela Taller de la Judería Mayor	20280	2		
Docente (básico-medio)	Colegio Nacional Santa Isabel	22287	1		
Docente (básico-medio)	Col. Terciarias de la Divina Pastora	23247	6		
Docente (básico-medio)	Colegio del Sadel	23267	2, 3		
Docente (básico-medio)	Colegio de la Purísima Concepción	27230	1	Con Residencia femenina y Convento	
Docente (básico-medio)	Colegio San Lucas y María	27233	6	Colegio Público	
Docente (básico-medio)	Convento Purísima Concepción Concepcionista	28300	1	Colegio Concepcionista y Convento	
Docente (superior)	Escuela Universitaria de Enfermería y Fisioterapia	22294	16		
Docente (superior)	Universidad Castilla-La Mancha	22294	11, 12	Fac. Ciencias Jurídicas y Sociales; Humanidades y Empresas	
Docente (superior)	Universidad Castilla-La Mancha (Conv. San Pedro Mártir)	23270	2	Conv. Madre de Dios (futura ampliación)	
Docente (superior)	Palacio Rey Don Pedro	25220	1	Escuela de Traductores	
Docente (superior)	Seminario Metropolitano (Mayor de San Ildefonso)	25220	3		
Docente (superior)	Seminario Menor Sto. Tomás de Villanueva	25220	3		
Docente (superior)	Conv. S. Justo y Pastor (S. Juan de la Penitencia). Univ.	27240	4	F. Ortega y Gasset, c. est. internacionales; Químicas; Conserv.	
Docente (universitario)	Universidad del Cardenal Lorenzana	24295	1	Vicerrectorado, Campus, Centro Doc. Europea, Univ.	
Religioso	Convento de las Carmelitas Descalzas de San José	17280	11		
Religioso	Convento de San Juan de los Reyes	19260	1		
Religioso	Convento de San Antonio de Padua	20260	3		
Religioso	Iglesia de Santa Leocadia	21294	1		
Religioso	Iglesia de San Cipriano	22220	1		
Religioso	Iglesia de Santa Eulalia	22287	3		
Religioso	Iglesia de San Bartolomé	23230	1		
Religioso	Convento de Santa Ursula (Residencia Femenina)	23252	1	Con Residencia	
Religioso	Iglesia de San Salvador	23252	2, 3		
Religioso	Convento Madre de Dios	23270	3		
Religioso	Iglesia de la Compañía de Jesús (Iglesia de San Ildefonso)	23280	2		
Religioso	Convento de la Purísima Concepción (Capuchinas)	23298	1		
Religioso	Convento de Santa Clara La Real	23300	1		
Religioso	Religiosas Comendadoras de Santiago	23300	42, 44	Con guardería y futura Residencia	
Religioso	Conv. del Espíritu Santo o Carmelitas Descalzos	23300	46, 48, 49		
Religioso	Convento de Santo Domingo del Real	23300	47, 45		
Religioso	Parroquia S. Bartolomé (Conv. Sta. Isabel de Los Reyes)	24240	1		
Religioso	Palacio Arzobispal	24262	1		
Religioso	Ermita de Nuestra Señora de la Estrella	24310	9		
Religioso	Iglesia de Santiago del Arrabal	24311	1		
Religioso	Iglesia de San Andrés (Casa de San José)	25220	16		
Religioso	Catedral	25260	8		
Religioso	Conv. Agustinas Calzadas Purísima Concepc. (Gaitanas)	25280	17, 44		

Listado de equipamientos existentes que se conservan. Continuación

Tipo	*Nombre*	*Manzana*	*Parcelas*	*Observaciones*	*Ocupación parc.*
Religioso	Iglesia de Stas. Justa y Rufina	26287	6		
Religioso	Iglesia de San Nicolás	26290	1		
Religioso	Capilla de San José	26300	4		
Religioso	Conv. de las Hnas. de la Caridad de S. Vicente de Paúl	26301	2, 3	Con Docente	
Religioso	Monasterio de las Religiosas de San Pablo	27230	2	Convento de S. Pablo	
Religioso	Iglesia de San Justo y Pastor	27240	1		
Religioso	Iglesia de Sta. María Magdalena	27271	1		
Religioso	Iglesia de San Lucas	28233	1		
Religioso	Iglesia de San Miguel El Alto	28252	1		
Religioso	Convento de la Concepción Franciscana	28300	1		
Religioso	Ermita Virgen de la Cabeza				
Religioso	Ermita Nuestra Sra. del Valle				
Religioso-cultural	Conv. Sto. Domingo El Antiguo	21294	2	Con Museo del Greco	
Religioso-cultural	Convento de San Clemente	22285	1	Con Museo Etnológico y Biblioteca	
Religioso-docente	Convento de Benedictinas	27230	1	Con residencial	
Religioso-residencial	Convento de Santa Ursula, Residencia Femenina	24250	12		
Residencial	Residencia de Señoritas (Diputación de Toledo)	20241	1		
Residencial	Hogar de Ancianos de la Diputación (antigua Maternidad)	20250	1		
Residencial	Col. de Doncellas Nobles de Ntra. Sra. de los Remedios	20282	1		
Residencial	Residencia de Estudiantes (Religiosas María Inmaculada)	21268	3, 4, 5	Con uso Religioso	
Residencial	Residencia de Estudiantes	23280	3	EN CONSTRUCCIÓN	
Residencial	Cáritas Diocesana Albergue	23300	36		
Residencial	Colegio de los Infantes	26242	1	PROPUESTA DE USO	
Residencial	Hospital del Rey	26270	9		
Residencial	Convento de las Madres Benedictinas	27230	1	Incluye residencia femenina y Docente	
Residencial	Residencia de Estudiantes	30287	4	EN CONSTRUCCIÓN	
Residencial	Castillo de San Servando				
Sanitario-asistencial	Centro de Salud	27290	12		
Sanitario-asistencial	Cruz Roja	28263	20		
Social	Instituto de la Mujer	26290	3		Parcial
Social	Guardería (Callejón de Menores)	26290	16		Parcial
Social	Guardería	30281	1	EN CONSTRUCCIÓN	
Social-asistencial	Cáritas Interparroquial	26228	3		Parcial
Social-asistencial	Servicio de Orientación Familiar	26250	37		
Social-asistencial	Vacío	27250	1	Propiedad Justicia (PROPUESTA DE NUEVO USO)	Parcial
Social-asistencial	Cáritas Interparroquial	27252	3	Sin uso actual	
Social-recreativo	Antiguo Casino	27273	3		Parcial
Social-recreativo	Hogar del Pensionista	28282	1	Con Telefónica	Parcial
Social-religioso	Delegación Diocesana de Misiones	23260	2		Parcial
Z; Infraestructura	ET	23300	39		
Z; Infraestructura	ET	23387	3 ?		
Z; Infraestructura	ET	25220	2		
Z; Infraestructura	Telefónica	25280	39		
Z; Infraestructura	ET	26301	4		
Z; Infraestructura	ET	26287	1		
Z; Infraestructura	ET	27246		Enterrada	
Z; Infraestructura	ET	27258	1	Enterrada	
		26310	5		
		22287	2		
		23250	11		

P.E.C.H.T. incide en este tipo de dotaciones, aunque dirigidas al residente del propio casco: centros de reunión para jóvenes o ancianos, asistencia primaria, locales de reunión, o incluso en algún caso pequeños puntos comerciales alimentarios y primera necesidad en los barrios más infradotados en este sentido, buscando en todos los casos mencionados reducir notablemente los recorridos de desplazamiento del residente y por tanto beneficiario.

El equipamiento docente de grados inferior y medio está bastante bien cubierto, con oferta de plazas en determinados casos a residentes externos del Casco. Se trata de centros específicos o bien insertados en conjuntos religiosos, que complementan perfecta e históricamente la oferta pública. Por ello, el Plan no hace ninguna nueva reserva, sino reconocer y fijar las existentes.

En el apartado de abastecimiento y suministros se incluye el mercado existente, así como la previsión de dos subcentros de redistribución de mercancías no perecederas. En éstos se prevé la rotura de carga de aquellos productos más comunes de distribución periódica de baja frecuencia, evitando con ello el acceso generalizado de vehículos a zonas casi inaccesibles, y racionalizar la distribución de productos y recogida de recipientes.

Por último, el equipamiento deportivo no existe específicamente como tal dentro del C.H. El P.E.C.H.T. hace una propuesta de un centro subsidiario de una buena integración proyectual con las preexistencias. Se ha de tener en cuenta que un equipamiento de este tipo, cuando se trata de polideportivos, piscinas, pistas, etc., tiene unos requerimientos de emplazamiento que los hace previsiblemente inadecuados a su correcta implementación en el conjunto edificado: gran extensión plana (natural o artificial), importante volumen si es cubierto o grandes vallas si es descubierto, usos próximos coherentes, etc. En estas condiciones, la oportunidad de disponer un emplazamiento potencial adecuado es la razón fundamental de su localización.

Los equipamientos locales previstos corresponden en su mayoría a un modelo de ocupación parcial, y no de afectación total de parcela, ya que requieren una reserva de techo bastante limitada, por lo que son más fácilmente insertables en la trama existente. Esta modalidad de equipamiento local requerirá en caso de sustitución de la edificación en que se encuentra, su reposición o su sustitución garantizando sus características anteriores o mejoradas, y en una localización próxima. Para los de índole social-recreativa se ha modelado una distribución homogénea por los barrios residenciales, buscando un buen servicio próximo a los destinatarios del mismo. Así, se pueden mencionar los focos de Antequeruela, Conventos, entorno Alfileritos, Cuesta del Can, Pozo Amargo (alto y bajo), Tránsito, Judería y cerro de la Cruz, que complementan a centros ya existentes en otros barrios.

En el campo del abastecimiento se proponen dos centros (ya mencionados en el capítulo E.2) que complementan al mercado ya existente. Ambos gozan de una serie de características que priman los emplazamientos: buena comunicación desde el sistema viario principal del C.H., cota de implantación alta, buena accesibilidad desde el centro y proximidad al núcleo comercial neurálgico. Corresponden a los entornos del Alcázar y de Plaza del Conde, y serán de titularidad pública, aunque de posible gestión privada, y en los dos casos, de ocupación parcial.

Listado de equipamientos propuestos

Tipo	*Manzana*	*Parcela*	*Area Urbana*	*Observaciones*	*Ocupación Parc.*	*Titul. Prop.*
Social/Asistencial/Recreativo	19272	7,8,9	Judería	Equipamiento en actuación plurifuncional	Parcial	Pública
Social/Asistencial/Recreativo	23300	16(*)	Cobert.-Conventos	Equipamiento en actuación plurifuncional	Parcial	Pública
Social/Asistencial/Recreativo	25318	4	Antequeruela	Actuación específica (expropiación)	Parcial	Pública
Social/Asistencial/Recreativo	26304	5	Centro	Equipamiento en actuación privada	Parcial	Pública
Social/Asistencial/Recreativo	21233	16	Tránsito	Parcela municipal		Pública
Social/Asistencial/Recreativo	25256	9(*)	Sta. Isabel	Equipamiento en ámbito de intervención	Parcial	Pública
Social/Asistencial/Recreativo	26235	3	Barco	Actuación específica (expropiación)	Parcial	Pública
Social/Asistencial/Recreativo	27244	1	Alcahoz	Equipamiento en actuación plurifuncional	Parcial	Pública
Social/Asistencial/Recreativo	27250	1	San Justo	Equipamiento en prop. de Justicia	Parcial	Pública
Social/Asistencial/Recreativo			Cerro de la Cruz	Equip. en Ctra. Navalpino, 2-4		Pública
Deportivo			Alcázar	Equipamiento polideportivo		Pública
Abastecimiento	28270	1	Alcázar		Parcial	Pública
Abastecimiento	21250	2	Casa Greco		Parcial	Pública
Cultural	28300	22	Miradero	Con solar complementario en Safont		Pública
Cultural	22277	2	Casa familia Greco			Pública
Cultural	24260	9	San Marcos			Pública
Residencial	26242	1	Mudéjar	Privado (Colegio de los Infantes)		Privada
Administrativo	21233	10,11,12	Cortes Castilla-La Mancha	Ampliación		Pública

El Casco Histórico presenta una sobredotación de equipamientos de carácter general y por contra es deficitario en los destinados a la población local residente. El Plan prevé un reequilibrio complementario para favorecer los usos tradicionales, hoy en recesión.



Para el equipamiento deportivo se han estudiado diversas alternativas. Una se localizaba en la pieza del Seminario, de manera integrada con los muros y bancales que se producen en el declive meridional y como alternativa, la posibilidad del sector de Tenerías, de forma integrada con los declives existentes. Un tercer lugar verificado busca integrar la propuesta en la remodelación de los jardines del Alcázar, solución que es la adoptada por el P.E.C.H.T. El emplazamiento último deberá ser verificado en cada caso por un estudio de posibilidades, dada la difícil topografía y la previsible constitución rocosa del subsuelo.

La tipología de equipamientos recogida corresponde al siguiente listado y códigos asimilados en la documentación gráfica:

R Religioso.

Templos, centros religiosos y anexos. Incluye con el uso principal los equipamientos compatibles: docente, asistencial y residencial.

C Cultural.

Centros de exposición, museos, cívicos, bibliotecas, salas de reuniones o de congresos de interés público, social o comunitario.

E Social y Recreativo.

Centros e instalaciones de recreo, deportivos, expansión, reunión, atención pública, de interés social o comunitario; y anexo de servicios y comercial de uso diario.

A Administrativo.

Centros de instituciones o servicios de la Administración pública o privada, seguridad, colegios profesionales, instituciones ciudadanas y otros de interés público.

D Docente.

Centros docentes públicos o privados con sus servicios; y anexos deportivos.

R Residencial.

Centro de alojamiento temporal de tipo universitario, geriátrico y juvenil, que se caracterizan por la imposible individualización por unidades residenciales independientes; y anexos de servicios comunes.

S Sanitario-Asistencial.

Centros sanitario-asistenciales públicos o privados de interés público, social o comunitario.

B Abastecimiento y Suministros.

Mercado y áreas de abastecimiento, almacenaje y redistribución, de titularidad pública, aunque de posible gestión privada.

En los cuadros anexos se relacionan todos los equipamientos existentes en la ciudad, de acuerdo con las tipologías contempladas y atendiendo a su ocupación parcial (explicitada) o total. Estos listados tienen su correspondencia con la documentación



H.2.2. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

Se puede distinguir entre elementos dotacionales de carácter general y de carácter local en función del grado y ámbito de servicio. Más de un centenar de piezas no ofrecen un servicio específico a la población residente en el Casco, pero dinamizan su actividad. La localización de los grandes centros obedece a la disponibilidad de edificios reutilizables, antiguos centros religiosos en su mayoría o bien porque conservan su uso primigenio.

La práctica totalidad de la fachada norte del cerro toledano se la reparten las comunidades religiosas y las sedes administrativas. Otros puntos elegidos por los equipamientos principales se corresponden con las colinas y fachadas urbanas (religiosos preferentemente), constituyendo el sistema interior más abigarrado la horquilla que desde la catedral se bifurca en dirección a San Román y a San Juan de los Reyes. La primera corresponde a usos administrativos, religiosos y docentes superiores, preferentemente; la segunda, a religiosos y culturales, con cierta presencia de las administraciones hacia el centro. Así, la mayor parte de los centros docentes superiores se localiza en el entorno de San Román, con excepción del Seminario y San Juan de la Penitencia, que gozan de un acceso más periférico.

Los focos administrativos más densos se encuentran en la mitad occidental de la cornisa norte así como el centro del Casco.

El orden dotacional local lo constituyen aquellos equipamientos destinados a la población residente, sin los cuales las condiciones de vida y de relación urbana hacen inviable la recuperación vecinal del centro. Equipamientos sociales, docentes inferior y medio, sanitario asistenciales, abastecimientos y deportivos presentan en muchos casos importantes deficiencias que el P.E.C.H.T. pretende corregir, introduciendo una red homogénea en el C.H. en relación con los focos de residencia.



ESQUEMA DE ESPACIOS LIBRES

Tomando como centro del Casco la plaza del Ayuntamiento se producen cuatro cuadrantes claramente caracterizados. En el nordeste (Centro y Alfileritos) el espacio libre es casi con exclusividad la plaza pública, sobre todo si no tenemos en cuenta las piezas que ocupa el alficén. Sobre los muros periféricos superiores se producen miradores y en los bordes paseos.
En el cuadrante noroeste (Conventos y Cobertizos), además de la plaza pública, el protagonismo se distribuye entre claustros, patios mayores y jardines privados, lo cual es coherente con la monumentalidad y profusión de grandes piezas del sector. Cuenta con algún mirador puntual en el borde.
En el cuadrante suroeste (Judería) el espacio abierto corresponde al de tipo público en sus diversas modalidades: paseos, plazas, jardines y miradores, exteriores e interiores.
Por último, en el cuadrante sureste (Mudéjar), las plazas se ven complementadas con espacios libres privados, algunos claustros y patios mayores, pero sobre todo, y a diferencia de Conventos y Cobertizos, con la generalización de jardines privados y algunos miradores.

gráfica y quedan fijados como tipos del Plan. Por otra parte, se añade una relación específica con los equipamientos que propone el Plan.

VI.5 Verdes, plazas, patios

Retomando el hilo argumental de la fase analítica, el Plan quiere poner énfasis en la suma escalar de tipologías de zonas abiertas y, para ello, propone potenciar estos pequeños espacios de urbanidad como centros dinamizadores de barrio, tendentes a incentivar el uso residencial del C.H. y hacer más atractivo un casco demasiado monofuncional en torno al turismo y a las actividades terciarias.

En la estructura de los espacios abiertos toledanos, la calle es el claro elemento de interrelación en la comprensión del espacio libre público-privado, entendida ya como liberada de la fricción del tráfico rodado. La diversa casuística enunciada (calles, callejones, travesías, bajadas, cuestas, cobertizos, serpentines, adarves...) no deja de ser inherente a las características de la edificación del propio Casco, y por ello hasta cierto punto anecdótica en el conjunto de espacios, por lo que no se ha diferenciado entre los diferentes tipos.

Otra cualidad es el carácter alveolar de los espacios abiertos privados de carácter colectivo, por los que respira la ciudad consolidada tan profusamente: los patios estructurados con la calle a través del zaguán. De la vivienda se pasa a la semiprivacidad del patio o jardín (la escalera de la casa-patio es el instrumento intermedio). Cada zaguán de una pequeña comunidad actúa de interludio entre el espacio comunitario del patio y un nuevo gradiente de colectividad que es la calle, el ensanchamiento o la pequeña plaza, que se presenta como espacio comunitario de barrio por antonomasia. Espacio éste donde la colectividad se encuentra y que actúa como dinamizador del barrio. En él se producen las primeras actividades de comunicación e intercambio, el comercio.

Por el contrario, el resto de espacios abiertos merece una atención específica, no tanto por su relativa escasez como por las características ambientales y de uso que confieren al entorno, así como de la permanente amenaza a que se ven sometidas las piezas libres privadas de mayor tamaño.

La distinción entre público-privado supone tanto una titularidad como unos determinados condicionantes para su uso y disfrute. Mientras que los primeros son de uso libre, aunque con determinados gradientes de intensidad o aplicación horaria, los segundos requieren una protección en función de su domesticidad, privacidad o posibilidades de acceso limitado subsidiario de otro principal.

La categoría pública de espacios libres comprende en el P.E.C.H.T. los siguientes tópicos, sin distinguir entre existentes o propuestos:

- Plazas y plazuelas: espacios definidos más o menos intensamente por su arquitectura, sin distinguir entre su tratamiento, nivelación o incluso tamaño. No se han considerado ensanchamientos de calles, encrucijadas u otros espacios que desde el punto de vista histórico pudieran tener en algún caso consideración de plazuela.
- Miradores: la calidad de mirador no la da la urbanización, sino la posición urbana relevante, topográficamente hablando. Se puede concretar como una estrecha franja en la que se produce una transición topográfica brusca, condicionada en vistas por el espacio inmediatamente anterior. La plataforma posterior del mirador corresponde a cualquiera del resto de tipos de espacios públicos, que tienen identidad propia.
- Paseos: son espacios o recorridos longitudinales, a veces con fachadas edificadas y en muchas ocasiones relacionados con el espacio abierto periférico y por tanto, con los miradores.
- Jardines públicos: espacios abiertos recualificados por la jardinería.

A diferencia de las plazas, que pueden estar ajardinadas o arboladas, la configuración de los jardines domina sobre la arquitectura perimetral, con cierta autonomía respecto a la misma. Son siempre espacios tratados con dominio vegetal.

- Espacios no edificables: corresponden a los rodaderos del Tajo principalmente, aunque a veces se producen en el interior del Casco, antepuestos a los miradores principalmente. La intervención es mínima, con excepción de actos de mantenimiento, limpieza y accesibilidad paisajística.

Complementariamente a los anteriores, los espacios libres privados suponen una categorización paralela o correlativa y representan un importante apoyo en la





percepción ambiental equilibrada del entorno edificado. Participan todos ellos, en mayor o menor grado, de requerimientos de privacidad, por lo que el grado de accesibilidad deberá de condicionarse a esta prioridad inherente a la titularidad de la pieza.

En primer lugar cabría reconocer la gran cantidad de patios comunitarios y privados, que son objeto de atención específica de las ordenanzas del P.E.C.H.T., pero que por su multiplicidad merecen lugar destacado en el presente capítulo. El valor de la relación con la calle, como pozos de luz dentro de la edificación percibidos tenuemente a través del zaguán, confieren a este conjunto de patios valor de un sistema característico de la ciudad, auténtica herencia patrimonial de la ciudad.

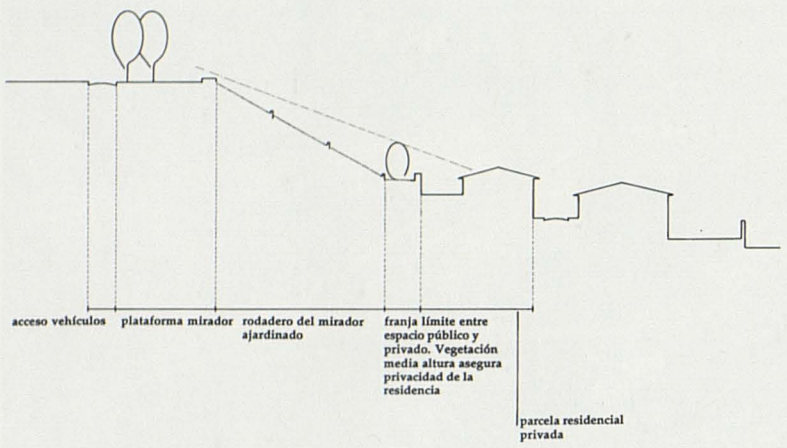
No obstante, en el presente capítulo se agrega un nivel superior a una tipología y tamaño de patio que en muchos casos se relaciona con grandes conjuntos arquitectónicos, y por ello reconocidos en la propia pieza arquitectónica de la que forman parte:

- Claustros y patios mayores: espacios internos, configurados por una arquitectura potente, con deambulatorio perimetral en planta baja, y tamaño notable. Situados en edificios públicos, religiosos y civiles preferentemente, son accesibles en muchos casos en función del uso principal.
- Jardines o cigarrales: se trata de espacios interiores ajardinados, o con capacidad para serlo, tanto por tamaño como por configuración menos subsidiaria de la arquitectura principal que en el caso anterior.
- Espacios no edificables: por su posición urbana o su relación con el entorno edificado, conviene mantenerlos como no edificables y siempre atendiendo a su cualidad de



El tratamiento de las riberas del Tajo y la recuperación arqueológica de los elementos de aprovechamiento fluvial suponen una oferta de interés público que va íntimamente unida a la historia de la ciudad.

La ciudad dispone de espacios públicos de notable valor que puede ser realzado con pequeñas operaciones de tratamiento: supresión de elementos superpuestos disonantes, eliminación del cableado, racionalización de estacionamientos, arreglo de fachadas o pavimentos...



SECCIÓN TIPO DE TRATAMIENTO DE UN MIRADOR. La cualidad de balcón público de los espacios urbanos definidos como miradores obliga a un tratamiento adecuado del talud para garantizar su conservación y seguridad, así como la privacidad de las construcciones que se sitúan en su falda.

posición urbana destacada. Estarían en la línea de la concepción como rodaderos, por su localización preferente periférica, o bien ligados a una pieza de orden superior que les confiere un aspecto de configuración residual.

Aunque aceptando el carácter de suelo privado de estos tres últimos tipos, el plan establece limitaciones a la edificación en los mismos, protegiendo su carácter desdensificador actual. No obstante, mediante determinadas políticas de incentivación se tenderá a hacerlos partícipes de la vida urbana del Casco, o incluso de determinadas rutas culturales de interés, en una oferta segmentada del turismo de masas.

En este sentido, se buscarán procedimientos para aumentar la accesibilidad a patios y claustros; abrir al espacio público los jardines mediante cierres seguros pero puntualmente permeables o rebosados por la vegetación, de manera que se pueda participar desde el exterior de la oxigenación ambiental de aquéllos, o proceder al tratamiento y limpieza de espacios libres de edificación, con mayor razón cuando sean perceptibles desde el exterior o la periferia del casco.

Un resultado estructural de la tipificación tipológica de los espacios libres según la propuesta del Plan conduce a la constatación de áreas urbanas con características diferentes. El reflejo gráfico de los diversos tipos de espacios abiertos (aparte de las calles) ofrece una sectorialización que no por previsible deja de ser sorprendente una vez dibujada. Si tomamos como centro del Casco la plaza del Ayuntamiento se producen cuatro cuadrantes claramente caracterizados, dentro del antiplano superior, ya que en derredor aparece con mayor o menor continuidad la omnipresencia de la ladera del cerro.

En el cuadrante nordeste (Centro y Alfileritos) el espacio libre es casi con exclusividad la plaza pública, sobre todo si no tenemos en cuenta las piezas que ocupan el alficén. Sobre los muros periféricos superiores se producen miradores y en los bordes paseos.

En el cuadrante noroeste (Conventos y Cobertizos), además de la plaza pública, el protagonismo se distribuye entre claustros, patios mayores y jardines privados, lo cual es coherente con la monumentalidad y profusión de grandes piezas del sector. Cuenta con algún mirador puntual en el borde.

En el cuadrante suroeste (Judería) el espacio abierto corresponde al de tipo público en sus diversas modalidades: paseos, plazas, jardines y miradores, exteriores e interiores.

Por último, en el cuadrante sureste (Mudéjar), las plazas se ven complementadas con espacios libres privados, algunos

Listado de espacios libres a reurbanizar

Tipo	*Sector Actuación*	*Área Urbana*	*Sup. aprox. (m²)*	*Titularidad*
PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE JARDINES DE ACCESO CONTROLADO				
Jardín	Jardín Botánico	San Martín	3.900	Privada
Jardín	Escuela de Artes y Oficios	San Martín	3.820	Privada
Jardín	Cristo de la Luz	Centro	1.010	Privada
PROGRAMA DE MEJORA O REURBANIZACIÓN DE PLAZAS Y JARDINES				
Plaza	Zocodover	Centro	4.325	Pública
Plaza	Amador de los Ríos	Centro	800	Pública
Plaza	Del Conde	Sto. Tomé	1.310	Pública
Plaza	Sta. Clara	Cobertizos	1.250	Pública
Plaza	San Agustín	Centro	570	Pública
Plaza	Seco	San Miguel	330	Pública
Plaza	Andaque	Barco	900	Pública
Plaza	San Cipriano	San Cristóbal	750	Pública
Jardines	Alcázar	Alficén	18.200	Pública
PROGRAMA DE REHABILITACIÓN Y REURBANIZACIÓN DE EJES URBANOS				
Plaza/Calles	Real del Arrabal	Antequeruela/Arrabal	2.050	Pública
Calles	Buzones-Sto. Domingo el Real	Cobertizos	950	Pública
Calles	Merced-Tendillas	Conventos	380	Pública
Plaza/Calles	Sto. Domingo el Antiguo	Conventos	220	Pública
Calles	San Román	Conventos	560	Pública
Calles	Reyes Católicos	Barrio Nuevo	1.900	Pública
Calles	Alfileritos	Centro	350	Pública
Calles	Trastamara	Centro	370	Pública
Calles	Colegio de los Infantes	Mudéjar	750	Pública
Calles	Pozo Amargo	Mudéjar	880	Pública
Calles	Emperatriz	San Cristóbal	1.200	Pública
Calles	Trav. San Cristóbal	San Cristóbal	450	Pública
Calles	San Bartolomé	San Cipriano	670	Pública
Calles/Plaza	Concepción-Carmen	Alficén	420	Pública
Calles	Cta. de San Justo	San Miguel	440	Pública
Calles	Ángel	Judería	550	Pública



H.2.4. ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN

Si bien el C.H. presenta escasez de espacios públicos interiores de gran dimensión (no periféricos), ofrece una amplia gama tipológica de otros menores domésticos de uso cotidiano. Éstos se complementan con el carácter alveolar de los espacios abiertos privados de tipo colectivo, por los que respira la ciudad consolidada tan profusamente: los patios estructurales con la calle a través del zaguán. Por su parte, las vías presentan una gran casuística (calles, callejones, travesías, bajadas, cuestas, cobertizos, adarves...) inherente a las características de la edificación del propio Casco.

Para simplificar, los espacios libres se han diferenciado entre públicos y privados, pero con una clasificación paralela entre ellos: plazas con claustros y patios, jardines públicos con privados, espacios no edificables públicos con los privados, contribuyendo a partir de su percepción continua a la cualificación ambiental del centro de la ciudad.





ESQUEMA DE ZONIFICACIÓN
La zonificación dentro del Casco responde a una tipificación de modelos residenciales y unos usos principales, en atención a la configuración actual de usos principales sobre determinados ejes y la potenciación de nuevos focos de acuerdo con las previsiones del Plan.

ESQUEMA DE ALTURAS
El establecimiento de alturas de la edificación responde a un reconocimiento de las preexistencias dominantes en relación con una cierta regularización de propuesta inequívoca. Como resultado se observa un efecto de polarización de mayor altura en el entorno de la plaza de Zocodover y calle del Comercio, con una disminución en el número de plantas a medida que nos aproximamos a la periferia.

claustros y patios mayores, pero sobre todo, y a diferencia de Conventos y Cobertizos, con la generalización de jardines privados y algunos miradores.

En resumen, las plazas aparecen diseminadas por todo el Casco, pero tienen diferentes grados de complementariedad en otros tipos:

- Nordeste (Centro/Alfileritos): plazas.
- Noroeste (Conventos y Cobertizos): claustros y patios mayores privados, y plazas.
- Suroeste (Judería): jardines públicos y plazas.
- Sureste (Mudéjar): jardines, patios privados y plazas.

A nivel de propuestas en espacios públicos se clasifican las siguientes actuaciones:

- Espacios libres públicos propuestos: plazas, jardines, espacios libres no edificados y miradores y paseos.
- Rehabilitación de jardines de acceso controlado.
- Mejora o reurbanización de plazas y jardines
- Rehabilitación y reurbanización de ejes urbanos.

VI.6 Zonificación

La estructura urbana del Casco Histórico es el resultado de la interrelación entre los diferentes componentes presentados independientemente. La localización geográfica aislada ha permitido a la colina mantener una relación discontinua con recientes expansiones, a la vez que por su notable tamaño y su permanencia como ciudad de crecimiento endógeno hasta hace medio siglo, ofrece una correlación de actividades y usos aún muy equilibrada, teniendo en cuenta que se trata de un Casco eminentemente residencial y de gran interés turístico. No obstante, determinadas dotaciones relacionadas con la residencia muestran notables deficiencias –servicios, comercios diarios, equipamientos, espacios públicos– que el P.E.C.H.T. propone complementar para preservar el uso residencial como base para la conservación de los valores actuales del Casco.

La zonificación resultante entiende que la infraestructura viaria es un complemento funcional esencial para garantizar la actividad en el Casco, pero entendida como una estructura tanto rodada como peatonal. Por ello, no se ha contemplado una calificación viaria específica, sino como parte cohesionante de las funciones consideradas propias del centro. En esta situación, la calle se reconoce a efectos de calificación cuando, como espacio público, no puede considerarse dentro del abanico tipológico recogido como espacios no edificables, plazas y jardines.

De hecho el concepto de zonificación tiene una trascendencia muy relativa en un espacio urbano como el que nos ocupa, ya que es prácticamente imposible hacer separaciones funcionales o morfológicas entre los edificios más allá de la distinción de los equipamientos, por cuanto determinadas actividades no residenciales ocupan directamente inmuebles anteriores sin grandes repercusiones aparentes para la funcionalidad o la reestructuración urbana. No obstante, el Plan señala bajo el concepto comercial los sectores en los que la normativa del Plan permite determinadas densidades de actividad superiores a las aceptadas en el conjunto general del Casco.

Para los usos residenciales se distingue entre los propiamente internos del C.H., los arrabales en la periferia extramuros, y los cigarrales, en los que se conjuga parcela muy grande con muy baja densidad edificada, también de localización extramuros.

Por tanto, la zonificación abarca la totalidad del territorio, en la que los viales se contemplan como integradores del resto de calificaciones. Entre éstas, unas son estructurales, otras funcionales y entre ellas podríamos introducir conceptos morfológicos o de posición urbana, pero teniendo en cuenta que la caracterización más específica del Plan la ofrece la regulación normativa en relación con los planos temáticos, aplicados por parcela.

Conceptos estructurales

- Viales: incluyen la amplia variedad tipológica de calles, callejones, travesías, bajadas, cuestas, cobertizos y adarves,



H.2.7. ALTURAS EN LA EDIFICACIÓN

Las alturas de la edificación actual son el reflejo de la superposición de normativas diferentes, que probablemente buscaban adaptar en su momento situaciones que ya se estaban consolidando. El efecto que alguna de ellas ha tenido sobre la ciudad se puede apreciar en las alturas de la edificación al regular de manera flexible o por manzanas una cierta homogeneidad de tratamiento anterior por calles, provocando medianeras y distorsiones difíciles de reconducir. También es cierto que en Toledo la medianería es fruto de la propia topografía del emplazamiento y por tanto asumible como señal de identidad, siempre que su tratamiento sea el adecuado.

El P.E.C.H.T. propone fijar las alturas de la edificación de una manera inequívoca, de forma que se conozca perfectamente la edificabilidad en cada caso. Para ello se ha estudiado el Casco por zonas, y por alturas dominantes por manzana, en la línea de la normativa más reciente de las Instrucciones de Bellas Artes, para no introducir nuevas distorsiones, a la vez que se fijan las reglas de aplicación de dichas alturas de acuerdo con la complejidad del emplazamiento.

H.2.1.
ZONIFICACIÓN
La configuración del documento de zonificación responde tanto a las singularidades monumentales del conjunto como a las condiciones de uso y formación histórica en períodos diferentes. Se trata de una síntesis de las funciones básicas del Casco, aunque resulta imposible su correcta interpretación si no se atiende a las disposiciones normativas que lo complementan. Sólo de esta forma es posible entender la sutil diferencia que opera en este caso entre una zona residencial, comercial o arrabal. Más clara es la calificación como espacio público, aunque también incorpora aquellos espacios no edificables privados de acceso controlado que pertenecen a equipamientos de uso público, y los rodaderos. Los equipamientos aparecen indistintamente respecto al destino que tengan, con la única particularidad común entre ellos de afectar a la totalidad de la parcela señalada, excluyendo los de ocupación parcial.



La homogénea textura de algunos sectores urbanos, adaptados a una sinuosa topografía, contribuye a conformar la característica imagen de Toledo en la que fachadas, cubiertas, vacíos y medianerías juegan un papel relevante.



siempre que no se incluyan en los espacios considerados en la calificación siguiente.

- Plazas y Jardines públicos y espacios no edificables: incluye indistintamente los diversos espacios públicos, así como los no edificables de titularidad pública o privada. Por tanto, los jardines y patios privados no se incorporan a estos efectos.
- Fluvial: se trata propiamente del cruce del Tajo. La continuidad permanente con espacios no edificables públicos no hace necesaria una delimitación precisa.
- Equipamientos: se incluyen todos los equipamientos, actuales o propuestos, que tienen esta condición en la totalidad de la parcela.

Conceptos funcionales

- Residencial del Casco: incorpora el uso residencial dominante intramuros. No excluye el comercio complementario.
- Comercial: son piezas de tejido residencial en las que el comercio o actividades terciarias se admiten concentradas.
- Arrabales: usos residenciales con la particularidad de ubicarse extramuros.
- Cigarrales: por las características parcelarias y densidad edificatoria se asimilan a la tipología de la corona paisajística del Casco.

En conjunto, para que la zonificación de los tejidos residenciales fuera más determinista respecto a las especificidades de cada área urbana, se ha de estratificar en relación con las alturas de la edificación que nos ofrece una gradación de intensidades edificatorias, así como con la catalogación, que supone unos condicionantes específicos para cada parcela incluida.

El balance global zonal que ofrece la propuesta del P.E.C.H.T. supone que el 43,9% son espacios libres diversos, el 11,5% equipamientos, un 13,7% viales y un 23,2% se destina a usos residenciales en general y comerciales (los viales se han obtenido como resta entre ámbito y calificaciones asignadas). Se trata de unos valores cuyo conocimiento tiene un valor estadístico, dada la gran consolidación y la incorporación de suelos perimetrales.

Ahora bien, si nos circunscribimos al ámbito de 146 ha encerrado por la hoz del río, las cifras cobran un valor documental importante por cuanto permite conocer unos parámetros urbanos muy específicos. La vialidad del C.H. supone un 20,3% del suelo (el efecto distorsionador del paseo del Recaredo y la Ronda de Cornisa por su dimensión superior a la calle típica se ve compensado por la inclusión de los rodaderos). Los espacios libres de edificación, jardines y plazas suponen el 32,0%, aunque si nos limitáramos a los de uso propiamente público estaríamos en el 13,7% (paseos, plazas y jardines públicos). Los equipamientos suponen el 18,2% del suelo del Casco y los usos residenciales y comerciales el 29,5%.

Por último, si despojamos al C.H. de la vialidad periférica y de los rodaderos, podemos aproximar las cifras del continuo urbano del centro, que supone unas 111 Ha. En este caso, la vialidad prácticamente es la misma, un 19,5%, los espacios libres públicos interiores del Casco ascienden al 17,9% (4,8% para paseos, 5,2% para plazas y 7,9% para jardines), los equipamientos alcanzan el 24,0% y el resto de usos el 38,6% (31,3% residencial y 7,3% comercial). La gran superficie de espacios libres públicos y privados, según las diversas tipologías de «no edificables», requiere una aproximación de mayor detalle, ya que se trata como se ha dicho del 43,9% del total del ámbito, o un 32,0% si nos centramos en el suelo abarcado por el Tajo.

Dentro de dicha delimitación, los espacios de uso público accesibles (paseos, plazas y jardines) suponen el 13,7% de dicho subámbito, incrementándose en un 5% con la aportación de los espacios libres privados.

Si nos atenemos a la referencia global del ámbito del P.E.C.H.T., de 235 ha los espacios no edificables públicos y privados suponen el 51,7% del total, a los que se ha de añadir un 7,7% de espacio fluvial. De entre aquéllos, el 15,6% es de titularidad privada, según la propuesta de zonificación del Plan, aumentando considerablemente este porcentaje cuando nos referimos al ámbito del C.H. intramuros, ya que los claustros y jardines privados suponen más de una cuarta parte de los espacios libres de uso público (añadiendo paseos, plazas y jardines públicos).

VI.7 La rehabilitación prioritaria de la residencia. Fichas de las actuaciones

En el capítulo V se estudiaban, mediante sucesivas aproximaciones, las características y

Presupuesto estimativo (millones de pts.)

Sectores	Superf. de Actuación	N.º de parcelas	Realojar L	Realojar V	Suelo + derribo	Rehabilitación	Urbanización	Edificación	TOTAL
1. Corral de Don Diego	1.927	21	2		12,86	82,73	21,82	122,5	239,91
2. Calle Locum	2.212	10			4,85	309,36	0	25,34	339,55
3. Cristo Calavera. Plaza del Seco	2.795	17		1	34	364,3	0	151,76	550,06
4. Cuesta del Can	2.734	16		3	42,99	175,18	5,16	135,52	358,85
5. Corralillo de S. Miguel	1.476	7		2	41,02	25,92	5,25	226,77	298,96
6. Callejón de Menores y Alfileritos	3.307	19		1	3,81	244,74	0	16,17	264,72
7. Calle de los Bécquer	2.911	17			4,05	217,91	3,7	0	225,66
8. Casas Puerta del Sol	440	5			17,315	0	0	80,08	97,395
9. Antequeruela	509	2			16,6	0	118,89	13,36	148,85
10. Conjunto de los Descalzos	3.690	15		4	18,48	105,52	20,65	69,65	214,3
11. Corredorcillo de San Bartolomé	3.832	18			25,03	81,05	0	85,19	191,27
12. Callejón de Jesús	1.403	11		1	6,24	97,12	0	17,82	121,18
13. Callejón Cepeda	2.873	19		1	26,69	375,93	0	149,92	552,54
14. Callejones de Bajada del Pozo Amargo, Vicario, San Pedro y Plaza de las Fuentes	4.801	25	1	7	51,37	528,76	0	182,91	763,04
15. Conjunto de Alcahoz con calle de la Flor	2.716	10			29,12	28,5	12,88	215,95	286,45
16. Plegadero	3.062	15		3	12,56	234,4	0	53,83	300,79
17. Cava Baja, Cava Alta	1.295	5			32,39	0	23,37	53,76	109,52
18. Las Bulas	2.640	20		2	24,6	109,95	0	103,04	237,59
19. Siete Revueltas	3.749	13			2,42	213,67	0	12,32	228,41
20. Buzones	2.782	12			15,72	343,28	0	95	454
21. Instituto	2.395	12	1		42,26	258,7	13,59	162,54	477,09
	53.549	289	4	25	464,38	3.797,02	225,31	1.973,43	6.460,135

L: Locales
V: Viviendas
(*) Contabilizados sólo los del C.H.

particularidades de cada barrio, con el objetivo de radiografiar la situación real en que se encuentra el Casco Histórico, permitiendo llegar a delimitar sobre el terreno las piezas en las que la necesidad de intervención es más acuciante. Las actuaciones en materia de rehabilitación y mejora de la vivienda que se recogen en el presente apartado responden a aquellas que requieren una actuación que se puede calificar de necesariamente urgente en muchos casos, ya que no sólo se pueden perder edificios de interés, sino que incluso llegan a amenazar la seguridad de los vecinos. Por otra parte, algunos son focos de degradación que tienden a expandirse en detrimento de la calidad de vida del C.H., y que en los casos de edificaciones de interés pueden verse sometidos al expolio de los elementos más notables.

La siguiente relación de fichas recoge todas las piezas que el Plan propone para intervenir en materia de vivienda preferentemente, por actuación directa y en ocasiones de mejora de condiciones ambientales residenciales de un sector. Son sectores en los que se actúa en la vivienda mediante rehabilitación o sustitución, mejora del espacio público o nueva creación y formación de equipamientos de tipo local al servicio de la residencia e integrados en las actuaciones.

Se ha de dejar claro el sometimiento de todas las actuaciones a las condiciones y garantías de preservación del patrimonio edificado establecidas de manera general en este plan para las intervenciones en el Casco, y aún más, con preferencia para la acción de recuperación de la edificación en caso de los edificios de interés. Las fichas incluyen planos de localización pormenorizada distinguiendo el tipo de intervención prevista, sin que ello sea impedimento para alterar de manera justificada el mismo en función de un estudio más detallado de la finca o incluso del tipo de proyecto que se pretenda desarrollar.

Por otra parte, se incorpora una valoración previa de las intervenciones a partir de unos precios unitarios que en cualquier caso deberán ser ajustados a cada situación. No obstante, la relocalización prevista para locales no será extensiva para las actividades que hubieran contenido anteriormente si éstas no fueran compatibles con las previstas por el Plan Especial.

En las fichas individuales de las actuaciones se detallan las características específicas de cada caso como superficie de suelo y construida, estado de conservación, ocupación actual o catalogación. Este último concepto se refiere en el presente apartado a la catalogación previa al P.E.C.H.T., efectuada por la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla-La Mancha, a partir de una clasificación según los tipos 1, 2 y 3 de menor a mayor valor patrimonial, y que han servido de base al propio Plan Especial para la elaboración del propio catálogo. En éste, los conceptos básicos serían Edificios con Aspectos o Elementos de Interés Patrimonial (equiparables a fichas tipo 1) y Edificios con Valor Patrimonial (Tipos 2 y 3), según una trasposición aproximada de los conceptos utilizados.

Para el desarrollo de las actuaciones se prevé la colaboración con los titulares y ocupantes actuales de los inmuebles, con mayor razón en los casos de rehabilitación. No obstante, y con tal de garantizar la ejecución de las previsiones del Plan, se establece un sistema de actuación que permita intervenir en la mejora y recuperación del patrimonio edificado y la mejora de las condiciones de habitabilidad por parte de sus habitantes si por parte de la propiedad no se encontrara la disposición adecuada a tales fines.



H.2.6. SECTORES DE REHABILITACIÓN INTEGRADA

El avanzado estado de degradación de ciertos ámbitos urbanos ha llevado a la determinación de unos sectores para intervenir en la vivienda mediante rehabilitación o sustitución, mejora del espacio público o nueva creación y creación de equipamientos de tipo local al servicio de la residencia e integrados en las propias actuaciones. Se ha elaborado un conjunto de fichas que incluyen planos de localización pormenorizada, distinguiendo el tipo de intervención prevista, la valoración previa de las intervenciones a partir de unos precios unitarios y las características específicas de cada caso como superficie de suelo y construida, estado de conservación, ocupación actual o catalogación. Los tipos de sectores señalados responden a las siguientes modalidades:

Proyecto global de actuación, con incidencia en el espacio público: de iniciativa pública, actúan sobre suelos privados y públicos. Comporta una importante incidencia tanto en la remodelación/sustitución del conjunto edificado como en la creación de nuevo espacio público.

Estrategia de rehabilitación de la edificación y la urbanización: se actúa preferentemente en la recuperación del conjunto edificado (en muchos casos con niveles de protección patrimonial altos). Se incorporan propuestas de actuación en el espacio público. La iniciativa es esencialmente pública.

Estrategia de rehabilitación y sustitución: se plantea a partir de la sintonía público-privada, con iniciativa de la primera. La propiedad es preferentemente privada.

Estrategia de rehabilitación: actuaciones privadas con incentivación pública, para promover la mejora de sectores con señales de depresión.

(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina
(a) Proyecto de rehabilitación solicitado.
(b) Solicitada licencia para reforma

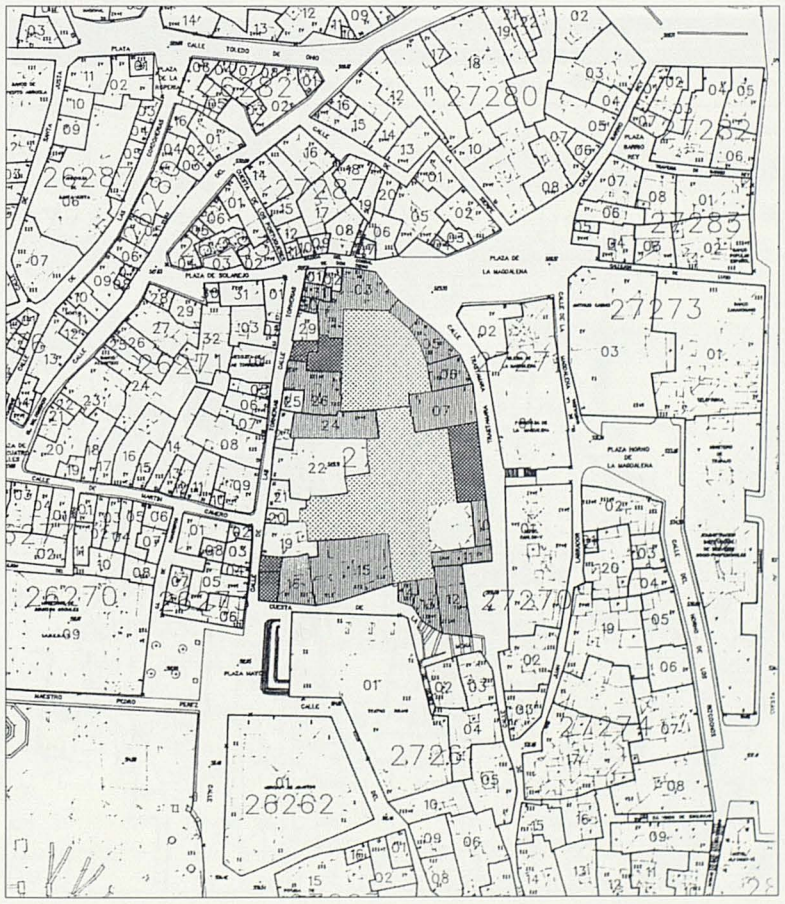
NOTA: Ver resto de claves en página 211

Corral don Diego

P.E.C.H.T.
Sector 1. Corral don Diego
Barrio: Centro Zocodover
Tipo de Intervención: P + EU
Población incluida: 11
Usos principales: comercio-vivienda desocupada

Con esta actuación se pretende la recuperación de una manzana de alto valor patrimonial y urbano, característica de la estructura de la ciudad. La intervención va dirigida en tres sentidos: la recuperación de las edificaciones de interés, la construcción de nuevas viviendas integradas en la estructura de la pieza y la reurbanización y ampliación del espacio público interior, abriéndolo al uso público.

La manzana cuenta con un proyecto de intervención que el P.E.C.H.T. incorpora, aunque adecuando algún aspecto a la protección de algún edificio del emplazamiento.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
27278	3	Corral don Diego	13	201	725	A	tipo 1	C	4	1	5
	4	Corral don Diego	1	30	54	A	tipo 2	O	0	0	1
	5	CL Trastamara	17	85	256	A	tipo 1	C	1	0	1
	6	CL Trastamara	15	79	237	A		V	2	1	
	7	PL Corral don Diego	3	153	153	D		D	0	0	.
	8	CL Trastamara	11	168	248	R		D	0	0	
	10	CL Trastamara	9	49	196	A		H	1	0	1
	11	CL Trastamara	7	57	228	D		D	3	0	
	12	CL Trastamara	5	128	384	A	tipo 2	O, C	3	0	2
	13	CT La Mona	7	62	232	A		V	3	3	
	14	CT La Mona	5	28	84	A		V		1	
	15	CT La Mona	3	299	856	A		C			1
	(a)16	CT La Mona	1	116	444	R		D	0	0	
	17	CL Tornerías	2	39	39	R		D	0	0	
	18	CL Tornerías	4	21	84	D		C	0	0	1
	24	Corral don Diego	5	134	536	A		V			
	26	CL Tornerías	20	136	415	A	tipo 1	C	2	0	1
	27	CL Tornerías	22	32	96	D		C	0	0	1
	(b)28	Corral don Diego	7	71	120	R		D	1	0	
	30	CL Tornerías	26	11	54	D	tipo 2	D	0	0	
	31	CL Tornerías	28	28	140	A	tipo 3	C			1
				1.927							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar	16		4.994		
Nueva planta	5	587		1.163	
Urbanización					1.455

Presupuesto estimativo

	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	12,86			
Rehabilitación	82,73			
Urbanización	21,82			
Edificación	122,5			
TOTAL	239,91			

(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina

Calle del Locum

P.E.C.H.T.
Sector 2. Calle Locum
Barrio: San Miguel
Tipo de Intervención: ER + S
Población incluida: 17
Usos principales: vivienda desocupada

Aunque toma el nombre de la calle más central del sector, incluye tanto piezas de la calle S. R. Parro y la Plaza Abdón de Paz. Se prevé la actuación preferente por rehabilitación dada la alta densidad de edificios de interés. Complementariamente se mejorará el espacio público actual.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
27267	**6**	**CL Coliseo**	12	130	372	D		V	2	2	
	13	**CL Locum**	13	64	149	R		D	1	0	
27260	**1**	**PZ Abdón de Paz**	1	136	408	A	tipo 1	D	1	0	
	2	**PZ Abdón-E. Locum**	15-17	374	1.096	A	tipo 3	V	3	2	
	3	**CL Locum**	13	110	231	A	tipo 1	D	1	0	
27266	**2**	**CL Locum**	6	68	239	A	tipo 2	V	1	1	
	3	**CL Locum**	8	73	0	R		D	1	0	
	5	**CL Sixto Ramón Parro**	9	529	916	D	tipo 2	O	7	3	2
	15	**CL Sixto Ramón Parro**	13	123	380	A		V	3	1	
	16	**CL Sixto Ramón Parro**	11	605	1.342	D	tipo 2	C	8	3	2
				2.212							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar	8		4.984		
Nueva planta	2	149		213	
Urbanización					

Presupuesto estimativo

	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	4,85			
Rehabilitación	309,36			
Urbanización	0			
Edificación	25,34			
TOTAL	339,55			

(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina

Cristo Calavera. Plaza del Seco

P.E.C.H.T.
Sector 3. Cristo Calavera,
Plaza del Seco
Barrio: San Miguel
Tipo de Intervención: ER + S
Población incluida: 18
Usos principales: vivienda-desocupada

Sector muy deteriorado y sin demasiados elementos de interés individual, por lo que las actuaciones de rehabilitación se alternan con las sustituciones de edificios irrecuperables.

Las intervenciones en materia de vivienda se complementan con la reurbanización de la plaza del Seco y la bifurcación entre la calle Cristo de la Calavera y la Cuesta del Pez.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
28260	**5**	**PL Seco**	5	42	140	A		V	2	1	
	6	**PL Seco**	4	32	110	A		V			
27252	**3**	**CT San Justo**	3	589	874	D	tipo 2	C	6	4	1
28263	**11**	**CL San Miguel**	5	157	369	D		V	5	1	
	12	**CL San Miguel**	3	111	291	D		D	2	0	
	17	**S. Miguel, E. Soledad**	1	240	612	D	tipo 3	C	9	1	1
	19	**PJ Soledad**	2	57	171	D		V	6	2	
28250	**1**	**PL Seco**	5	286	468	A	tipo 3	V			
	2	**CL San Miguel**	2	33	99	D		D	1	0	
	3	**CL San Miguel**	4	38	114	D		V	1	1	
	4	**CL San Miguel**	6	45	90	A		V	1	1	
	16	**CJ Niños Hermosos**	2	47	138	D					
	17	**CJ Niños Hermosos**	3	369	1266	D	tipo 3	D	2	0	
	20	**CL Cristo Calavera**	3	57	114	D		A	1	1	
	21	**CT Pez**	2	412	1090	R		D	1	0	
	22	**CT Pez**	4	185	121	D		D	1	0	
	23	**CT Pez**	6	95	220	D		D	1	0	
				2.795							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar	11		4.490		
Nueva planta	6	1.797		371	
Urbanización					

Presupuesto estimativo

	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	34			
Rehabilitación	364,3			
Urbanización	0			
Edificación	151,76			
TOTAL	550,06			

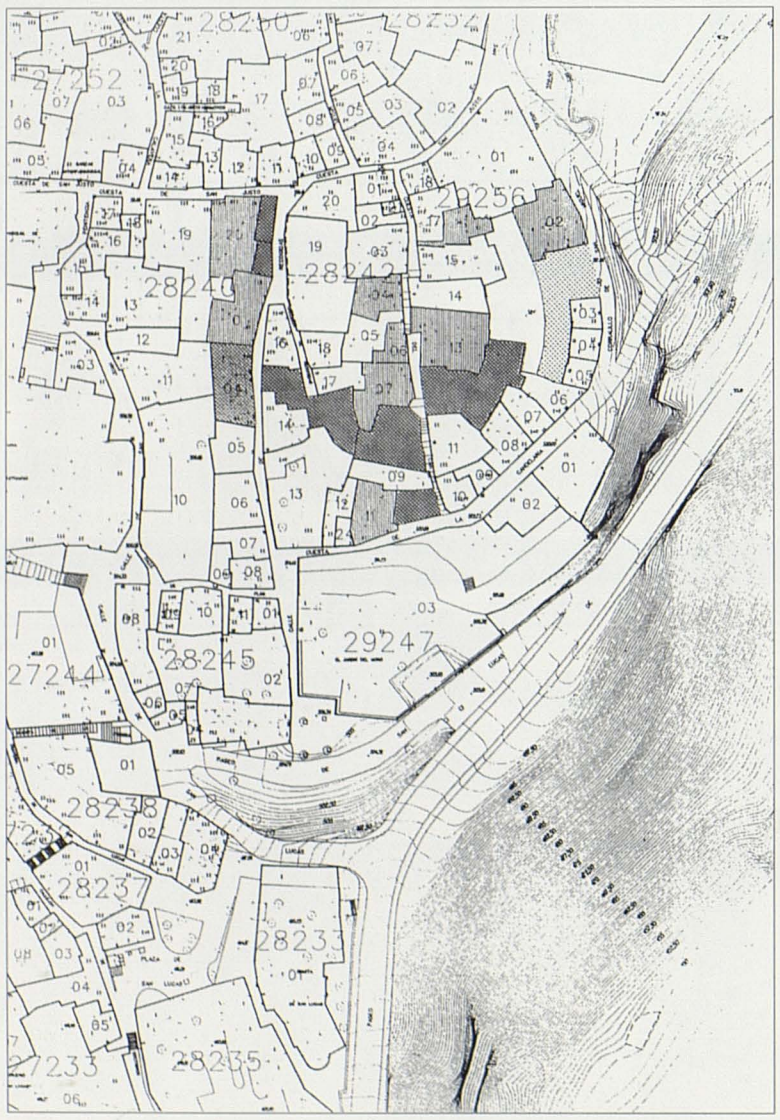
(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina

Cuesta del Can

P.E.C.H.T.
SECTOR 4. Cuesta del Can
Barrio: San Miguel
Tipo de intervención: ER + S
Población incluida: 15
Usos principales: vivienda desocupada

Sector de bajo valor patrimonial pero muy vivo en relación con la actividad residencial, favorecido por la proximidad a puntos de buena accesibilidad y aparcamiento, si bien es complicado el acceso interior.

Las intervenciones buscan la recuperación de los edificios en estado aceptable y la sustitución de los más dañados, con el objetivo de asegurar el valor residencial del sector.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
28240	**1**	**Recogidas**	2	59	236	D		V	2	1	
	2	**Recogidas**	4	45	135	R		D	1	0	
	3	**Recogidas**	6	218	534	D	tipo 2	D	1	0	
	4	**Recogidas**	10	232	414	D		V	1	1	
	20	**San Justo**	6	240	631	D	tipo 2	D	1	0	
28242	**4**	**Del Can**	8	119	147	D		D	1	0	
	6	**Del Can**	12	54	119	D		D	1	0	
	7	**Del Can**	14	185	157	D		V	2	2	
	8	**Del Can**	16	236	201	D		D			
	10	**Del Can**	20-22	83	34	D		D	1	0	
	11	**Candelarias**	5	149	204	D	tipo 1	D	1	0	
	15	**Recogidas**	7	144	401	R		V	2	2	
29256	**2**	**Corr. S. Miguel**	9/8/10	234	412	D		V	3	1	
	12	**Del Can**	13	357	241	D		D	1	0	
	13	**Del Can**	11	291	281	D		V	3	2	
	16	**Del Can**	3	88	147	D		V	1	1	
				2.734							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar	9		2.632		
Nueva planta	7	1.662		274	
Urbanización					344

Presupuesto estimativo

	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	42,99			
Rehabilitación	175,18			
Urbanización	5,16			
Edificación	135,52			
TOTAL	358,85			

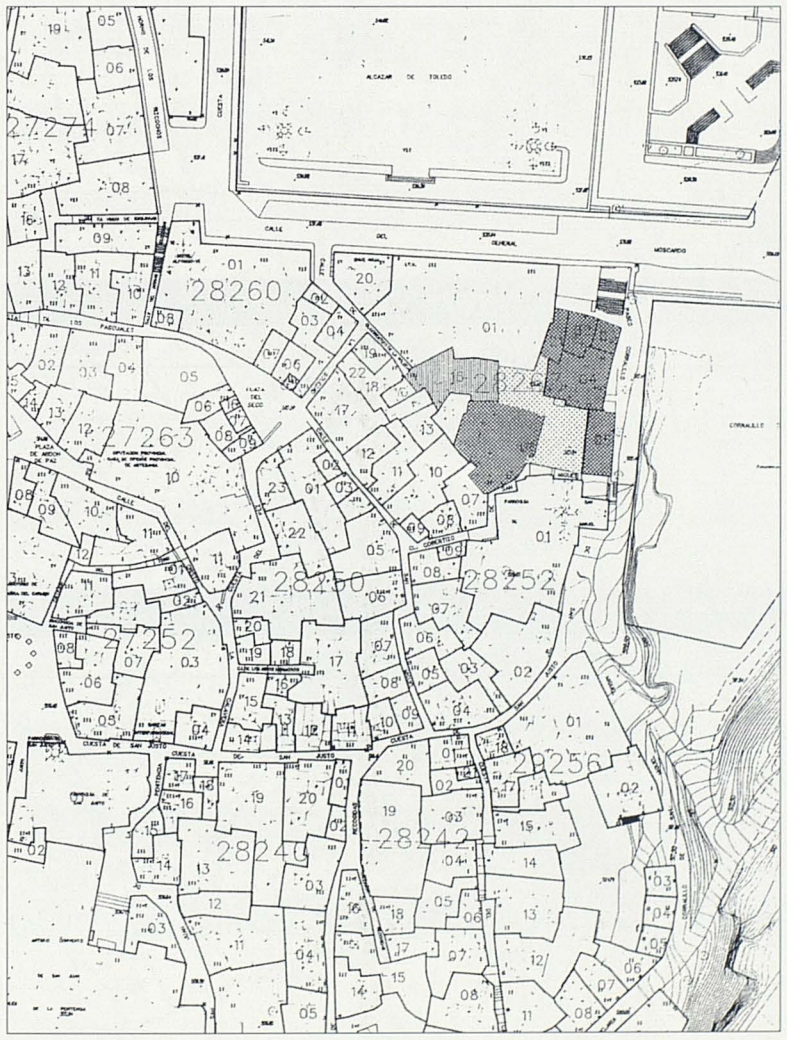
(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina

Corralillo de San Miguel

P.E.C.H.T.
Sector 5. Corralillo de San Miguel
Barrio: San Miguel
Tipo de intervención: P + EU
Población incluida: 14
Usos principales: vivienda desocupada

Dadas las características de ruina y abandono de la mayoría de las construcciones incluidas, se propone una actuación preferente de sustitución mediante proyecto unitario que contemple la creación de espacio público y la reestructuración urbana del conjunto.

Elemento fundamental a tener en cuenta en la ordenación es la iglesia de San Miguel, por su vecindad y presencia prominente. Considerando su valor como parte de la fachada de levante, se ha de estudiar cómo controlar la medianera del edificio de aparcamiento actual con frente a la calle del General Moscardó.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
28263	**2**	**Capuchinos**	sn	67	0	R		D	0	0	
	3	**Capuchinos**	5	54	0	R		D	0	0	
	4	**Corr. S. Miguel**	6	198	619	R		V	4	2	
	5	**Corr. S. Miguel**	8	110	110	B		D	0	0	
	6	**Cob. S. Miguel**	9	747	0	R		D	1	0	
	15	**Cob. S. Miguel**	3	230	648	D		V	9	5	
	21	**Capuchinos**	3	70	0	R		D	1	0	
				1.476							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar	1		648		
Nueva planta	6	729		2.510	
Urbanización					350

Presupuesto estimativo

	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	41,02			
Rehabilitación	25,92			
Urbanización	5,25			
Edificación	226,77			
TOTAL	298,96			

(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina
(a) Proyecto de rehabilitación leve (con licencia)

Callejón de Menores y Alfileritos

P.E.C.H.T.
Sector 6. Callejón de Menores y Alfileritos
Barrio: San Nicolás
Tipo de intervención: ER
Población incluida: 40
Usos principales: vivienda y comercio

Sector de rehabilitación preferente, tanto por el estado de conservación relativamente aceptable, como por la entidad de los edificios incluidos y la alta población que reside en los mismos.

En cualquier caso, la rehabilitación irá encaminada a recuperar los valores residenciales, en detrimento de otras actividades secundarias que no se adecuen a la estructura edificatoria del inmueble a recuperar.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
26290	**4**	**CL Cadenas**	3	26	104	A		C	3	1	1
	5	**CL Cadenas**	1	62	248	D		C			1
	6	**CJ Menores**	2	313	473	A		V	4	1	
	(a)9	**CJ Menores**	6	78	222	A	tipo 1	D	1	0	
	12	**CJ Menores**	10	202	605	A	tipo 3	D	1	0	
	13	**CJ Menores**	12	330	1244	A	tipo 1	O			
	15	**CJ Menores**	16	91	211	A		A	3		
	18	**CL Alfileritos**	4	120	340	A		H	2	0	1
	20	**CL Alfileritos**	10	89	229	R		V	3	1	
	21	**CL Alfileritos**	12	91	273	D		D	2	0	
	22	**CL Alfileritos**	14	197	573	D		V	6	4	
25296	**1**	**TR Plata**	1	398	1492	A	tipo 2	V	6	5	
	2	**CL Plata**	11	119	357	A	tipo 1	D	1	0	
	3	**CL Plata**	9	176	446	A	tipo 2	C	1	0	2
	4	**CL Plata**	7	185	453	A		D	1	0	
	9	**CJ Menores**	11	188	556	A	tipo 2	H	6	3	1
26288	**1**	**CL Plata**	19	226	690	A	tipo 1	C	1	1	1
	3	**CL Plata**	21	78	235	A		C	3	1	1
	4	**CL Plata**	17	233	311	A	tipo 1	C	1	0	1
	5	**CL Plata**	15	105	352	A	tipo 2	C	3	3	1
				3.307							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar	18		8,741		
Nueva planta	1	229			
Urbanización					

Presupuesto estimativo

	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	3,81			
Rehabilitación	244,74			
Urbanización	0			
Edificación	16,17			
TOTAL	264,72			

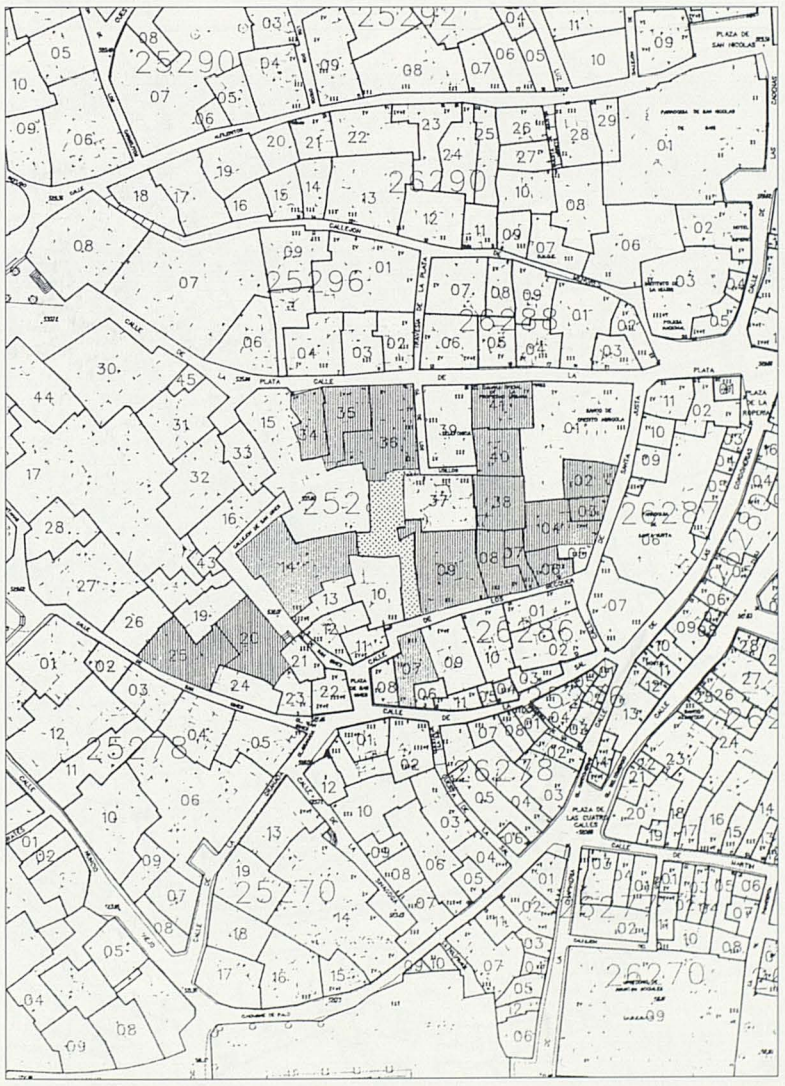
(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina

Calle de los Bécquer

P.E.C.H.T.
Sector 7. Calle de los Bécquer
Barrio: Centro Zocodover
Tipo de intervención: ER + EU
Población incluida: 27
Usos principales: vivienda-vivienda desocupada

Como en el caso anterior, los valores patrimoniales y residenciales, en relación con un aceptable nivel de conservación de la edificación que permite su recuperación, aconsejan la actuación de rehabilitación generalizada.

Conviene estudiar la posibilidad de incluir una pieza como espacio público de nueva creación y acceso con control horario, así como sus posibilidades de llegar a comunicar la calle de los Bécquer con el callejón de los Usillos a nivel de planta baja.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
26286	**7**	**Bécquer**	4	109	348	A		V	3	1	
25280	**2**	**Sta. Justa**	7	114	273	A	tipo 2	V	2	2	
	3	**Sta. Justa**	5	43	102	A	tipo 2	C	2	1	1
	4	**Sta. Justa**	3	145	564	A		V	1	1	
	6	**Bécquer**	13	73	207	A		C	2	0	1
	7	**Bécquer**	11	60	212	A		D	1	0	
	8	**Bécquer**	9	130	259	A		D	1	0	
	9	**Bécquer**	7	274	762	A	tipo 3	D	1	0	
	14	**San Ginés**	8/6/10	342	880	A		V	2	2	
	20	**San Ginés**	3	212	307	A		A	1	0	
	25	**San Ginés**	6	211	542	D		V	3	1	
	34	**La Plata**	12	121	491	A	tipo 2	O, C	3	1	2
	35	**La Plata**	14	135	610	A	tipo 2	V	3	1	
	36	**La Plata**	16	400	854	A	tipo 2	D		0	
	38	**Usillos**	4	145	372	A	tipo 1	V	5	4	
	40	**Usillos**	6	118	448	A	tipo 1	D	2	0	
	41	**La Plata**	20	144	540	A	tipo 3		-	0	
	42	**Bécquer**	5	135	0	R		D	0	0	
				2.911							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar	17		7.571		
Nueva planta					
Urbanización					247

Presupuesto estimativo

	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	4,05			
Rehabilitación	217,91			
Urbanización	3,7			
Edificación	0			
TOTAL	225,66			

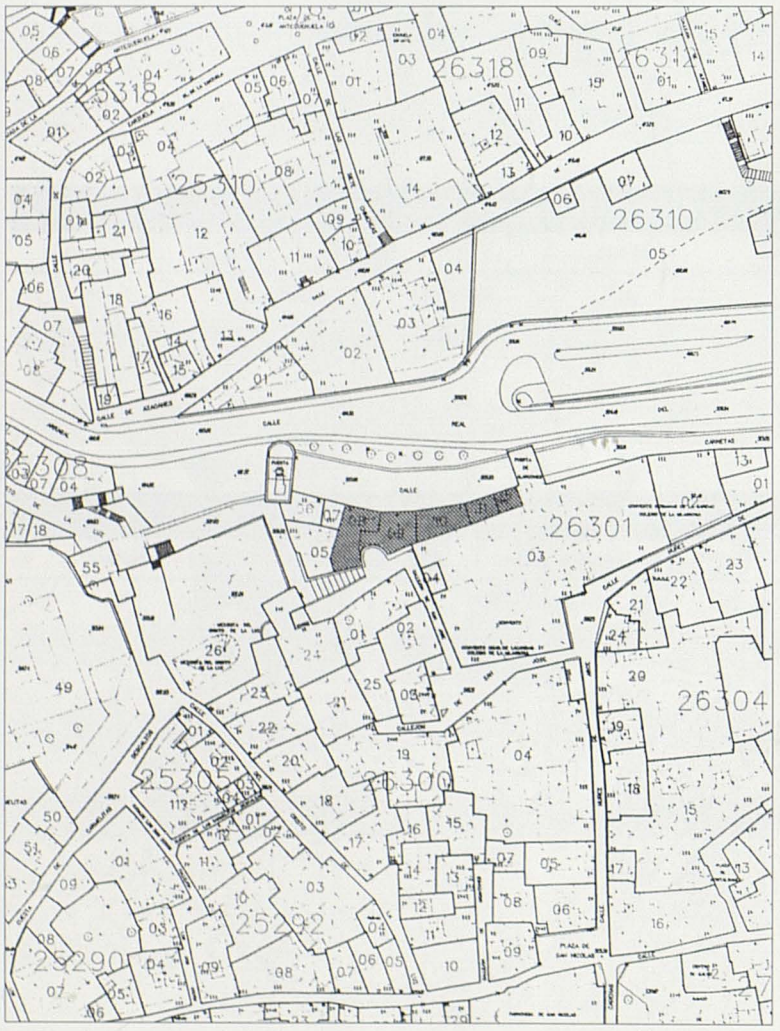
(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina

Casas de la Puerta del Sol

P.E.C.H.T.
Sector 8. Casas Puerta del Sol
Barrio: San Nicolás
Tipo de intervención: P + EU
Población incluida: 0
Usos principales: desocupado

La conjugación del valor fachada de la muralla norte con el escaso interés de las edificaciones de la pieza presente, por otra parte en deplorable estado de conservación, inducen a la sustitución de las construcciones.

La propuesta deberá estudiar la mejor inserción de las nuevas edificaciones que deberán permitir emerger el torreón que recorre superiormente el callejón de San José, el tratamiento de mejora de las edificaciones inmediatas que se conserven y la reurbanización del espacio entre las puertas del Sol y de Alarcones.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Superficie m² Suelo	Techo	Estado Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Viviendas Total	Ocup.	N.º Local
26301	**8**	**Carretas**	17	138	198	R		D	1	0	
	9	**Carretas**	15	123	123	R		D	1	0	
	10	**Carretas**	13	94	282	R		D	1	0	
	11	**Carretas**	11	46	46	D		D	0	0	
	12	**Carretas**	9	39	174	R		D	0	0	

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo m²	Techo m² Rehabilitar	Ampliar	Urbanización m²
A rehabilitar					
Nueva planta	5	823		321	
Urbanización					

Presupuesto estimativo

	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	17,31			
Rehabilitación	0			
Urbanización	0			
Edificación	80,08			
TOTAL	97,39			

(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina
(a) Actuación parcial sobre la parte deteriorada
(b) Solicitada licencia para sustitución
En venta

Antequeruela

P.E.C.H.T.
Sector 9. Antequeruela
Barrio: Antequeruela
Tipo de intervención: P + EU
Población incluida: 10
Usos principales: vivienda

Con excepción de alguna afectación aislada, la actuación se fundamenta en la intervención de los espacios públicos y mejora en las dotaciones. Se ha de tener en cuenta que aunque se trata de un barrio humilde y con inmuebles de construcción relativamente reciente en muchos casos, las deficiencias para la residencia provienen en parte de la falta de cualificación del espacio público, inducida por un efecto periférico respecto a los itinerarios monumentales de interés.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
25318	**(a)4**	**De la Zarzuela**	9	383	442	D	tipo I	C	4	2	I
25321	**(b)5**	**Potro**	11	126	153	B					
				509							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar					
Nueva planta		267			
Urbanización					7.926

Presupuesto estimativo

	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	16,6			
Rehabilitación	0			
Urbanización	118,89			
Edificación	13,36			
TOTAL	148,85			

(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina
(a) Propiedad municipal
(b) Proyecto de ampliación de las cortes (con presupuesto propio)
(c) Proyecto de sustitución (sin licencia)
(d) Expediente abierto
(e) Actuación parcial sobre la parte deteriorada

Conjunto de los Descalzos

Conjunto de los Descalzos
P.E.C.H.T.
Sector 10. Conjunto de los Descalzos
Barrio: San Cristóbal-San Bartolomé
Tipo de Intervención: ER + S
Población incluida: 64
Usos principales: vivienda

Emplazamiento privilegiado por accesibilidad y vistas hacia el entorno meridional de Toledo, que no se corresponde con su estado de conservación y que casi obligaría a la sustitución de la mayoría de las piezas señaladas. Tan sólo se han mantenido para rehabilitar algunas por razones de contexto, aunque un estudio más profundo y específico puede acabar aconsejando, en definitiva, su sustitución.

Cabe señalar en este emplazamiento la importante actuación en el mirador de San Cristóbal y la posibilidad de conectarlo por escaleras con la calle de San Cipriano.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Superficie m² Suelo	Techo	Estado Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Viviendas Total	Ocup.	N.º Local
21233	**5**	**CL de los Descalzos**	20	495	331	R		V	2	2	
	(a)6	**CL de los Descalzos**	22	94	54	R		V	1	1	
	7	**CL de los Descalzos**	24-26	285	328	D		V	1	1	
	(e)9	**CL de los Descalzos**	32	541	318	B					
	(b)10	**CL de los Descalzos**	34	289	306	D		D	0	0	
	(b)11	**CL de los Descalzos**	36	205	279	D		V	2	2	
	(b)12	**CL de los Descalzos**	0	526	0				0	0	
	(a)16	**CL Tránsito**	1,3	172	400	D		V	7	6	1
22235	**(c)8**	**CL de S. Cipriano**	10	222	334	D	tipo 1	D			
	(c)9	**CL de S. Cipriano**	8	64	192	D		D			
	11	**CL de S. Cipriano**	6	150	226	D		V	1	1	
	12	**CL de S. Cipriano**	4	228	390	D		V	1	1	
22228	**5**	**CL de S. Cipriano**	5	101	263	D					
	(d) 6	**CL de S. Cipriano**	3	206	302	D		C	2	1	1
	19	**CL Calvario**	1	27	108	D		V	1	1	
2220	**15**	**Pl San Cipriano**	10	33	99	D		V	1	1	
	16	**Pl San Cipriano**	9	25	50	D		V	1	1	
	17	**Pl San Cipriano**	7	27	54	D					
				3.690							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo m²	Techo m² Rehabilitar	Ampliar	Urbanización m²
A rehabilitar	11		2.638		
Nueva planta	4	565		430	
Urbanización					1.337

Presupuesto estimativo

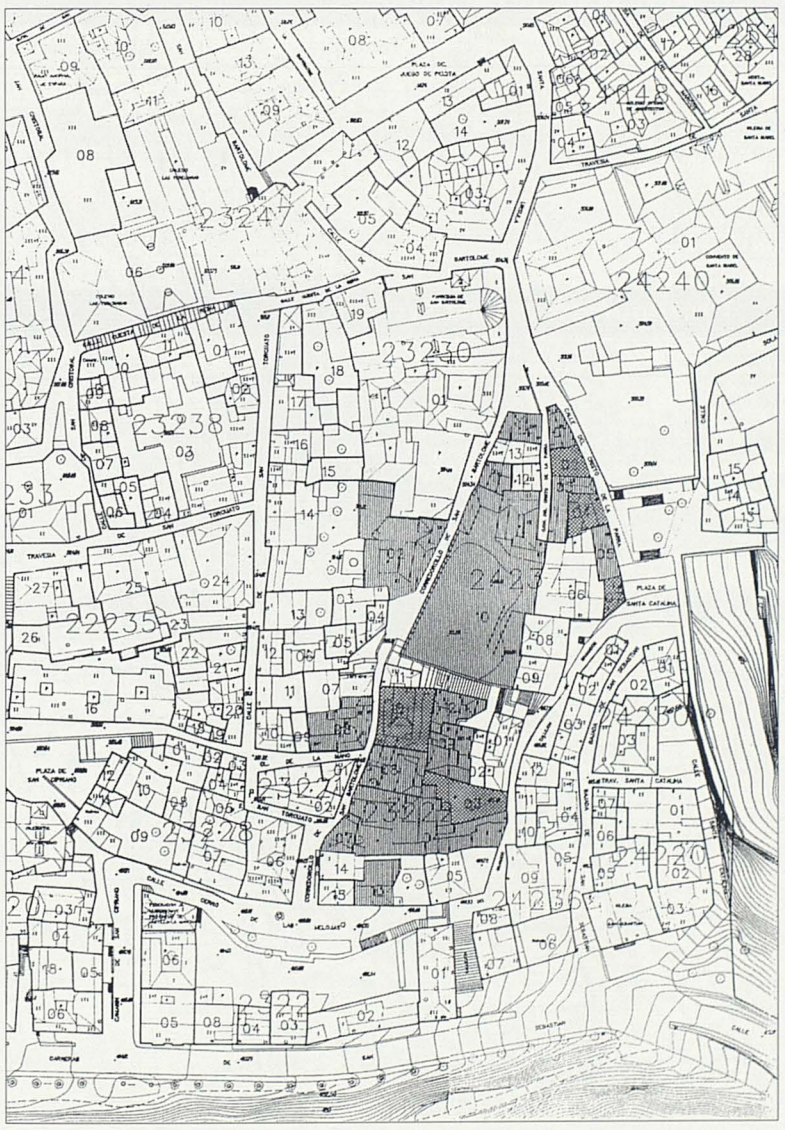
	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	18,48			
Rehabilitación	105,52			
Urbanización	20,65			
Edificación	69,65			
TOTAL	214,3			

(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina
(a) Proyecto de rehabilitación sin licencia
(b) Reforma + Adición (con licencia)

Corredorcillo de San Bartolomé

P.E.C.H.T.
Sector 11. Corredorcillo de San Bartolomé
Barrio: San Cristóbal-San Bartolomé
Tipo de Intervención: ER + S
Población incluida: 22
Usos principales: vivienda-vivienda desocupada

Conjunto en el que se aúnan ciertos valores individuales con otros de contexto urbano de gran personalidad: sección del callejón del Cristo de la Parra, el jardín privado al fondo del mismo, la pendiente transversal de la media ladera... La actuación buscará el equilibrio entre recuperación por rehabilitación y la sustitución, sin alterar los valores ambientales del sector y sin olvidar una mejora de la urbanización en algún punto.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
23222	3	Cjón. Granados		197	0	S		D	2	0	
	4	CR de S. Bartolomé	15	261	151	A		V	3	2	
	7	CR de S. Bartolomé	17	62	62	A		D	1	0	
	8	Cjón. S. Bartolomé	13	211	153	D		D	1	0	
	9	CL Culebra	5	152	360	D		D	1	0	
	(a)10	CR de S. Bartolomé	11	195	366	D	tipo 1	D	1	0	
	(b)12	CL Culebra	7--9	100	217	A		D	1	0	
	13	CL Cerro Melojas	6	42	70	A		V	2	2	
24237	1	CL Cristo de la Parra	1	54	162	D	tipo 1	V	2	2	
	2	CL Cristo de la Parra	4	72	0	R					
	3	CL Cristo de la Parra	6	99	98	D	tipo 1	V	1	1	
	4	CL Cristo de la Parra	8	93	158	R	tipo 1	D	1	0	
	5	CL Cristo de la Parra	10	64	128	D		V	2	2	
	7	CL Cristo de la Parra	12	170	120	D		D	1	0	
	10	CR de S. Bartolomé	7	1.244	391	A	tipo 1	D	1	0	
	11	CR de S. Bartolomé	5	53	80	A		D	1	0	
	14	CR de S. Bartolomé	1	68	108	A		V	1	1	
23230	2	CR de S. Bartolomé	4	441	572	D	tipo 1	D		0	
	8	Cjón. S. Bartolomé	16	154	230	D					
				3.732							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		. m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar	13		2.565		
Nueva planta	5	644		573	
Urbanización					

Presupuesto estimativo

	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	25,03			
Rehabilitación	81,05			
Urbanización	0			
Edificación	85,19			
TOTAL	191,27			

(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina

Callejón de Jesús

P.E.C.H.T.
Sector 12. Callejón de Jesús
Barrio: Mudéjar
Tipo de Intervención: ER + S
Población incluida: 29
Usos principales: vivienda-vivienda desocupada

Sector característico de actuación combinada entre rehabilitación y sustitución de inmuebles en mal estado y de escaso interés. El buen emplazamiento urbano induce a la recuperación urbana de la pieza, con especial atención al tratamiento de los rincones producidos por la angulosidad de las calles y la mejora de las fachadas de uno de los callejones más angostos y tortuosos de la ciudad.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
25256	**8**	**CL de Ave María**	8	165	578	D	tipo 2	V	8	3	
	9	**CL de Ave María**	10	97	257	R	tipo 1	V	2	1	
	10	**Cjón. de Jesús**	2	139	212	D		D	2	0	
	12	**Plza. de Sta. Isabel**	1	119	146	D	tipo1	C	1	0	1
	14	**CL de Sta. Isabel**	13	75	120	D		D	2	0	
25240	**1**	**CL de Ave María**	12	100	254	D	tipo 1	D	1	0	
	2	**CL de Ave María**	14	135	174	D		V	3	1	
	3	**CL de Ave María**	16	143	322	D		V	3	3	
25241	**2**	**CL del Pozo Amargo**	10	151	397	A	tipo 2	V	1	1	
	5	**CL de Ave María**	11	224	225	D		V	3	2	
	7	**CL de Ave María**	3	55	80	D		D	0	0	
				1.403							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar	9		2.428		
Nueva planta	2	152			
Urbanización					

Presupuesto estimativo

	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	6,24			
Rehabilitación	97,12			
Urbanización	0			
Edificación	17,82			
TOTAL	121,18			

(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina

Callejón de Cepeda

P.E.C.H.T.
Sector 13. Callejón Cepeda
Barrio: Mudéjar
Tipo de Intervención: ER + S
Población incluida: 68
Usos principales: vivienda

Junto a construcciones de alto valor patrimonial se mantienen otras en alto grado de deterioro que aconsejan su demolición. No obstante, y dado el emplazamiento, se deberán extremar las medidas de control de los edificios en mal estado a sustituir o incluso los de rehabilitación, con objeto de registrar posibles elementos de interés arqueológico que obliguen a modificar la modalidad de la intervención.



(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina
(a) Carta arqueológica. Restos de baños árabes
(b) Carta arqueológica. Arcos islámico-mudéjares

Bajada de Pozo Amargo, Vicario, San Pedro y Plaza de las Fuentes

P.E.C.H.T.
Sector 14. Callejones de Bajada del Pozo Amargo, Vicario, San Pedro y Plaza de las Fuentes
Barrio: Mudéjar
Tipo de intervención: ER
Población incluida: 72
Usos principales: vivienda-vivienda desocupada

Sector de rehabilitación preferente, y casi se podría decir obligada, a tenor del estado de la edificación en relación con el considerable valor patrimonial y urbano de los inmuebles incluidos. La disponibilidad de numerosos estudios e indicios arqueológicos ha de permitir en cada caso la actuación más adecuada a las particularidades conocidas y aquellas que en la ejecución de las obras pudiera aconsejarse.

Los edificios señalados para sustituir se deberán contrastar con su valor real para poder proceder a la intervención más adecuada, con el objetivo de preservar los valores del sector.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
25250	2	Bj. del Pozo Amargo	2	357	1.027	A	tipo 3	C	7	4	1
	3	Bj. del Pozo Amargo	4	69	200	A	tipo 1	D	1	0	
25254	1	Cl Cardenal Cisneros	8	71	229	D		C	2	1	1
	2	Cjón. Vicario	2	112	302	D		V	3	1	
	5	Cj. del Vicario	8	321	785	A	tipo 2	D	1	0	
	8	Cj. del Vicario	12	180	324	R		D	1	0	
	7	Bj. del Pozo Amargo	3	116	336	D		D	1	0	
	18	Bj. del Pozo Amargo	11	158	490	D	tipo 1	V	5	2	
	19	Bj. del Pozo Amargo	7-9	402	1.193	D	tipo 2	V	7	3	
	20	Bj. del Pozo Amargo	5	340	801	D	tipo 1				
	(b)21	Bj. del Pozo Amargo	3	93	231	D		C			1
26250	6	Bj. del Barco	8	82	304	D		V	1	1	
	10	Bj. del Barco	14	189	589	A	tipo 2	V	3	2	
	11	Cj. de San Pedro	9	263	492	D	tipo 1	D		0	
	13	Pl. Colegio Infantes	14	404	1221	D	tipo 3	V	10	8	
	(a)15	Pz. Coleg. Infantes	12	109	436	D	tipo 2	V	7	7	
	(a)17	Pz. de las Fuentes	4	151	282	A	tipo 1	V	3	3	
	19	Pz. de las Fuentes	1	113	261	A	tipo 2	D	0	0	
	20	Bj. Coleg. Infantes	19	87	240	R		V	3	3	
	21	Pz. de las Fuentes	2	235	410	R		D			
	27	Cj. del Vicario	17	124	297	R		D			
	28	Cj. del Vicario	15	352	475	D		V	10	2	
	35	Bj. del Vicario	5	130	381	D		D	1	0	
	36	Cj. de S. Pedro	8-10	254	460	D	tipo 1 -	D			
	41	Cl. Cardenal Cisneros	12	89	246	A		V	1	1	
				4.801							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar	17		9.399		
Nueva planta	8	2.613			
Urbanización					

Presupuesto estimativo

	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	51,37			
Rehabilitación	528,76			
Urbanización	0			
Edificación	182,91			
TOTAL	763,04			

(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina
(a) Proyecto de sustitución, sin licencia

Conjunto de Alcahoz y calle de la Flor

P.E.C.H.T.
Sector 15. Conjunto de Alcahoz con calle de la Flor
Barrio: San Miguel
Tipo de intervención: P + EU
Población incluida: 0
Usos principales: vivienda desocupada

Toda la pieza se somete a la presencia del conjunto de San Juan de la Penitencia, sin demasiadas individualidades que destacar, por lo que se prevé una actuación predominante de sustitución.

Se ha estudiado el caso específico de la manzana situada entre el callejón del Alcahoz, calle San Juan de la Penitencia y Travesías de San Lorenzo y San Lucas, con la inserción de un aparcamiento de residentes, equipamiento local, plaza pública y viviendas.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
27247	**7**	**Cj. del Alcahoz**	6	247	304	R		D	2	0	
	8	**Cj. del Alcahoz**	10	28	28	R		D	2	0	
	9	**Cl. pren. S. Lorenzo**	2	55	55	R		D	2	0	
	10	**Cl. pren. S. Lorenzo**	3	67	25	R		D	1	0	
27244	**1**	**Cl. San Lucas**	4	1.092	699	A	tipo 1	D			
27231	**(a)1**	**Cl. pren. S. Lorenzo**	6	121	128	R		D	1	0	
28245	**10**	**Cl. de la Flor**	8	133	240	R		D	1	0	
28240	**8**	**Cl. de la Flor**	1	85	164	R		D	1	0	
	9	**Cl. de la Flor**	3	58	116	R		D	1	0	
	10	**Cl. S. Juan Penitenc.**	15	830	285	D	tipo 2		1	0	
				2.716							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar	1		285		
Nueva planta	9	1.759		1.326	
Urbanización					859

Presupuesto estimativo

	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	29,12			
Rehabilitación	28,5			
Urbanización	12,88			
Edificación	215,95			
TOTAL	286,45			

(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina

Plegadero

P.E.C.H.T.
Sector 16. Plegadero
Barrio: Mudéjar
Tipo de intervención: ER
Población incluida: 34
Usos principales: vivienda y vivienda desocupada

Junto con la bajada del Pozo Amargo, la calle del Plegadero conforma el sistema estructural urbano de la ladera oriental de la colina del Seminario. Las parcelas presentan en conjunto un marcado escalonamiento de acuerdo con la topografía y el estado de las edificaciones permite una actuación general por rehabilitación, con un nivel de valor medio en las edificaciones.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado				Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
26228	**2**	**Cl. del Plegadero**	10	137	431	D		V	1	1	
	10	**Trav. Vida Pobre**	3	177	133	D		D	1	0	
25232	**1**	**Cl. del Plegadero**	2	212	746	D	tipo 2	D	2	0	
	2	**Cl. del Plegadero**	4	86	242	D		D	2	0	
	3	**Cl. del Plegadero**	6	82	229	D		V	5	2	
	4	**Cl. del Plegadero**	8	76	188	D		D	2	0	
	5	**Cl. de los Muertos**	7	232	654	D		D	3	0	
26230	**7**	**Cl. del Plegadero**	9	349	643	D		D	1	0	
	9	**Ct. de los Escalones**	7	41	123	D		V	2	1	
25244	**2**	**Cl. del Pozo Amargo**	18	288	558	A		D	1	0	
	3	**Cl. del Pozo Amargo**	20	218	676	A	tipo 3	V	5	5	
	4	**Cl. del Pozo Amargo**	22	569	1063	A		V			
	5	**Cl. del Pozo Amargo**	24-36	309	498	A	tipo 2	H	6	5	1
	9	**Cjón. Cubo**	1	126	345	D		V	6	2	
	12	**Cta. de la Tahona**	1	160	259	A		D	1	0	
				3.062							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar	13		5.916		
Nueva planta	2	737		32	
Urbanización					

Presupuesto estimativo

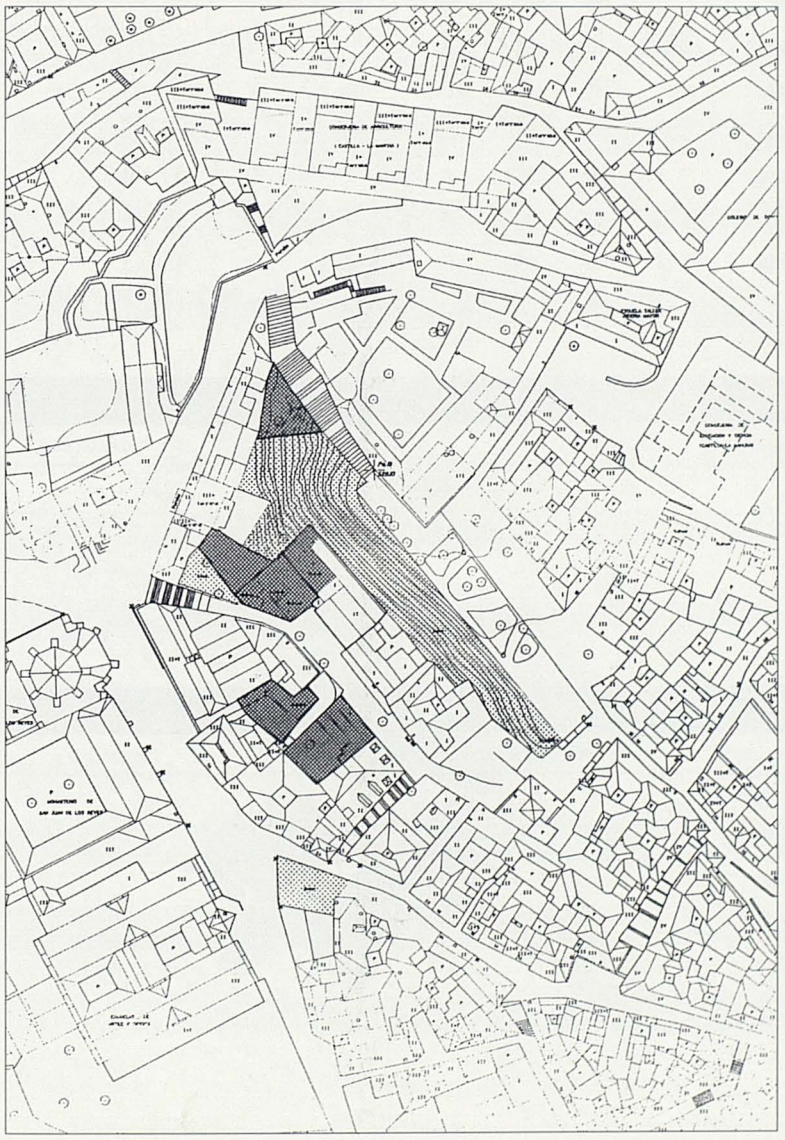
	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	12,56			
Rehabilitación	234,4			
Urbanización				
Edificación	53,83			
TOTAL	300,79			

(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina
(a) Actuación parcial sobre la parte deteriorada

Cava Baja. Cava Alta

P.E.C.H.T.
Sector 17. Cava Baja; Cava Alta
Barrio: Sinagogas
Tipo de intervención: ER + EU
Población incluida: 0
Usos principales: vivienda desocupada

La propuesta es eminentemente de sustitución, con una cierta reestructuración del espacio urbano. Se prevé una actuación integrada de tratamiento de los espacios públicos, aparcamiento de residentes, equipamiento local y vivienda.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
19272	**2**	**Ct. de las Calandrias**	1	145	12	R		D	0	0	
	7	**Cl. Cava Baja**	14	137	0	R		D	0	0	
	8	**Cl. Cava Baja**	12	195	142	R		D	0	0	
	(a)9	**Cl. Cava Baja**	10	364	280	B	tipo I	V	1	1	
19270	**3**	**Cl. Cava Baja**	1	243	80	R		D	1	0	
	12	**Cl. Cava Baja**	5	211	0	R		D	0	0	
				1.295							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar					
Nueva planta	5	328		440	
Urbanización					1.558

Presupuesto estimativo

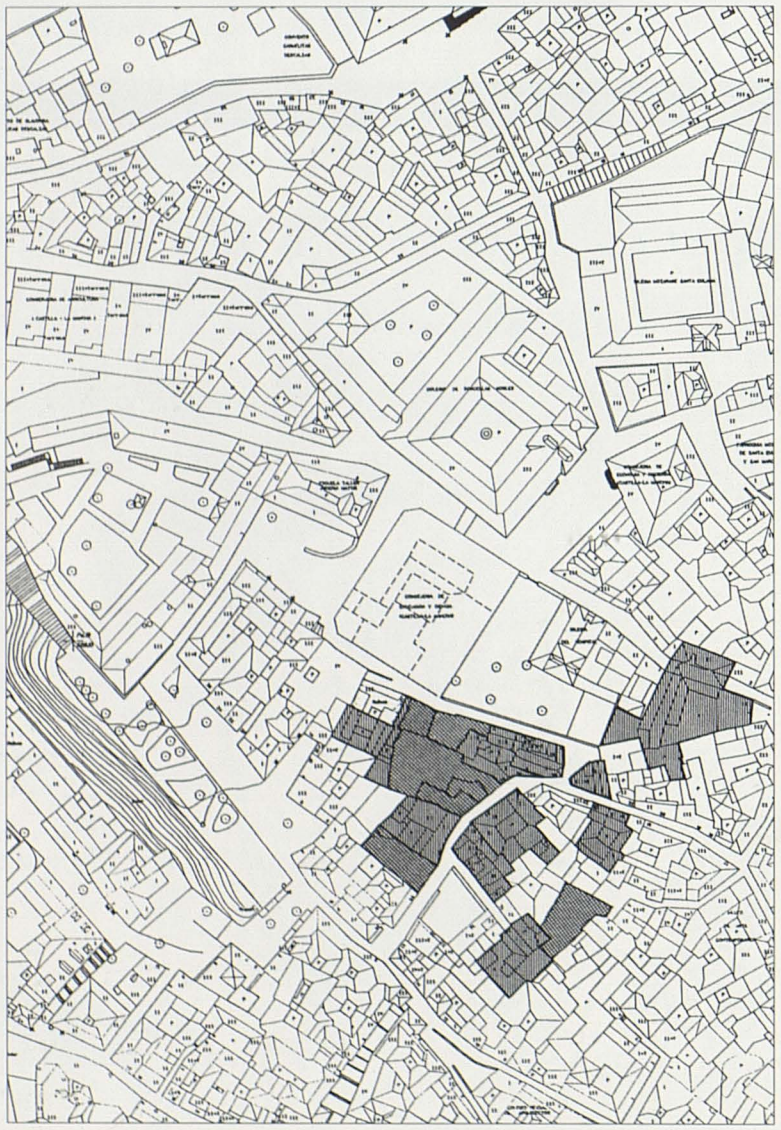
	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	32,39			
Rehabilitación	0			
Urbanización	23,37			
Edificación	53,76			
TOTAL	109,52			

(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina
(a) Carta arqueológica. Dos arcos de herradura en el patio

Las Bulas

P.E.C.H.T.
Sector 18. Las Bulas
Barrio: Judería
Tipo de intervención: ER + EU
Población incluida: 30
Usos principales: vivienda desocupada

Intervención en un sector que alterna edificios bien conservados o recuperados con otros en mal estado (entorno de la plaza de las Bulas). Actuación combinada de rehabilitación y sustitución, con mejora y remodelación del espacio público.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
20272	**6**	**Cl. Virgen de Gracia**	13	133	198	D		V	2	2	
	7	**Cl. Virgen de Gracia**	13	44	64	D		D	1	0	
	8	**Cl. Virgen de Gracia**	11	45	90	R		D	1	0	
	9	**Cl. Virgen de Gracia**	9	76	0	R		D	1	0	
	10	**Cl. Virgen de Gracia**	7	153	233	A		V	4	1	
	11	**Cl. Virgen de Gracia**	5	6	16	D		V	1	1	
	12	**Cl. Bulas**	26	70	131	D		V	1	1	
	13	**Cl. Virgen de Gracia**	1	21	41	D		D	1	0	
	14	**Cl. Bulas**	34	264	21	R		D	1	0	
	15	**Cl. de las Bulas**	36	42	19	D		D	1	0	
	16	**Cl. de las Bulas**	38	67	67	D		D	1	0	
	17	**Cl. de las Bulas**	40	188	260	A	tipo 2	O	2	1	1
	18	**Cl. de las Bulas**	42	135	122	A		D	1	0	
21280	**15**	**Pl. de la Cruz**	3	494	841	D	tipo 2	V			
	18	**Cl. de las Bulas**	24	61	183	A		V			
21270	**(a)2**	**Cl. de las Bulas**	21	140	343	D	tipo 2	V	4	3	
	50	**Cl. de las Bulas**	33	210	158	D		V	1	1	
	51	**Cj. de Esquivias**	9	107	186	A		D	1	0	
	55	**Cl. de las Bulas**	25	152	386	A		V	5	9	
	56	**Cl. de las Bulas**	25-27	232	396	D	tipo 1	V	4	3	
				2.640							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar	13		3.250		
Nueva planta	7	505		967	
Urbanización					

Presupuesto estimativo

	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	24,6			
Rehabilitación	109,95			
Urbanización	0			
Edificación	103,04			
TOTAL	237,59			

(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina

Callejón de las Siete Revueltas

P.E.C.H.T.
Sector 19. Siete Revueltas
Barrio: Judería
Tipo de intervención: ER
Población incluida: 44
Usos principales: vivienda

Aunque el sector toma el nombre de este característico callejón, incorpora parcelas del callejón de los Naranjos y calle de las Bulas. El alto interés de la mayoría de los edificios aconseja su recuperación mediante la rehabilitación preferentemente.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
22277	2	Cl. San Clemente	1	1252	974		tipo 1	D	1	0	
	7	Cl. Bulas	8	92	267	D	tipo 3	V	8	6	
	8	Pz. de Echegaray	10	92	267	A	tipo 1	D	1	0	
	9	Pz. de Echegaray	12	57	162	A		V	1	1	
21270	10	Pz. de Echegaray	13	623	1544	A	tipo 2	V			
	13	Cl. Bulas	7	410	863	D	tipo 1	V	7	5	
	16	Cj. de los Naranjos	11	206	364	D	tipo 2	V	5	4	
	32	Cj. de los Naranjos	9	204	555	A		V	10	8	
	33	Cj. de los Naranjos	3	326	240	A		V	5	5	
	34	Cj. de los Naranjos	1	142	298	D		C	1	1	1
	38	Cl. H. S. Bernardo	4	144	139	D		V	1	1	
	39	Cj. Siete Revueltas	2	133	96	D		V	1	1	
	40	Cj. Siete Revueltas	3	68	76	D		D	1	0	
				3.749							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar	12		5.769		
Nueva planta	1	76		100	
Urbanización					

Presupuesto estimativo

	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	2,42			
Rehabilitación	213,67			
Urbanización	0			
Edificación	12,32			
TOTAL	228,41			

(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina
(a) Reforma parcial con licencia
(b) Proyecto de reforma más adición
(c) Propiedad municipal

Buzones

P.E.C.H.T.
Sector 20. Buzones
Barrio: Conventos y Cobertizos
Tipo de intervención: ER
Población incluida: 40
Usos principales: vivienda-vivienda desocupada

Entre las plazas de Buzones y de Santa Leocadia, la estructura edificada tiene un considerable interés patrimonial que se propone recuperar mediante la rehabilitación de los inmuebles. Asimismo, la actuación comportará la mejora de las condiciones de alguno de los espacios públicos, dominados por el incontrolado aparcamiento de vehículos.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m^2		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
22290	**2**	**Cl. de la Merced**	3	71	213	R		D	1	0	
	(c) 9	**Cl. Merced**	3	270	694	D	tipo 2	V	8	6	
	(c)13	**Cl. San Ildefonso**	2	229	464	R	tipo 1	D	1	0	
	18	**Cl. de la Merced**	15	323	693	D	tipo 1	D	1	0	
	19	**Pz. de Sto. Domingo**									
		el antiguo	5	128	325	R		D			
	23	**Cl. de la Merced**	17	229	418	A		V	7	5	
	24	**Cl. de la Merced**	19	94	384	R		D	1	0	
22305	**(a) 1**	**Pz. de Buzones**	1	551	1776	D	tipo 3	V	7	4	
23298	**6**	**Cl. de Buzones**	2	277	777	A	tipo 2	V	1	1	
	(b) 7	**Pz. de Buzones**	9	162	381	D	tipo 1	V	5	5	
	8	**Pz. de Buzones**	8	261	583	A	tipo 1	V	6	4	
	9	**Pz. de Buzones**	7	187	482	A	tipo 1	D	8	0	
				2.782							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m^2		Urbanización
		m^2	Rehabilitar	Ampliar	m^2
A rehabilitar	8		5.804		
Nueva planta	4	1.386			
Urbanización					

Presupuesto estimativo

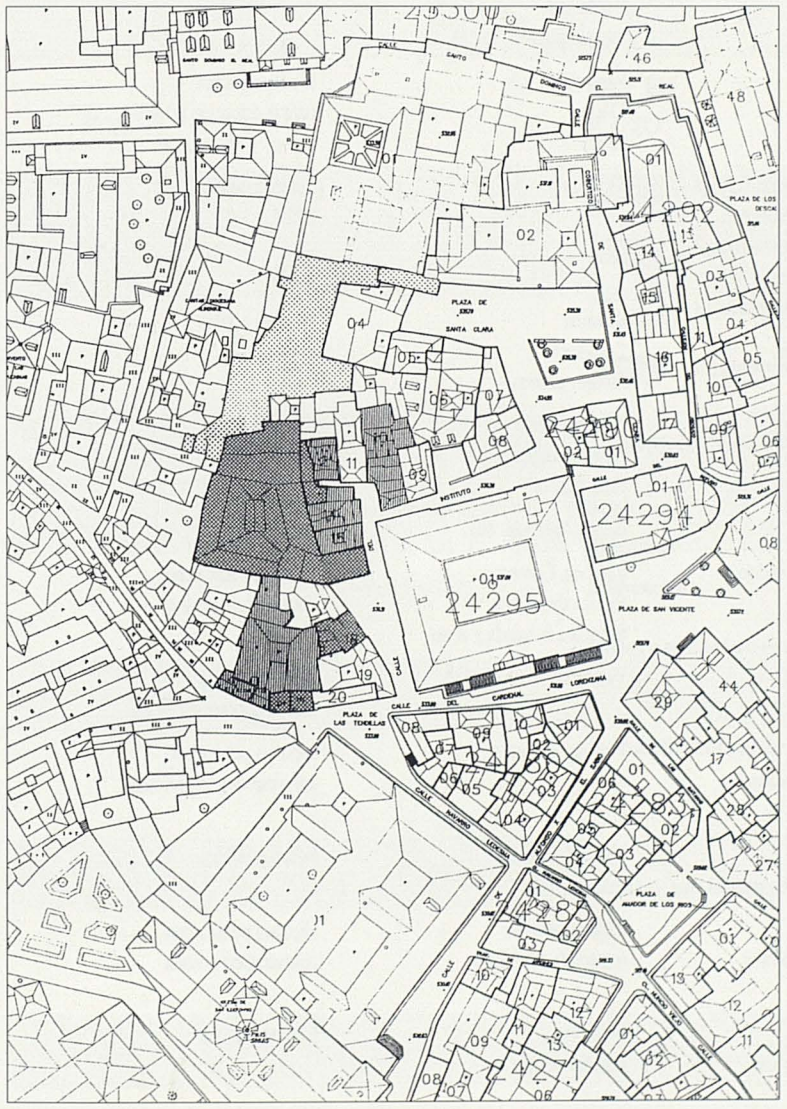
	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	15,72			
Rehabilitación	343,28			
Urbanización	0			
Edificación	95			
TOTAL	454			

(*) V: vivienda
C: comercio
A: almacén
P: aparcamiento
D: desocupado
O: oficinas
H: hostelería
T: taller o garaje
(**) A: a rehabilitar
D: deteriorado
R: ruina

Instituto

P.E.C.H.T.
Sector 21. Instituto
Barrio: San Nicolás
Tipo de intervención: ER + EU
Población incluida: 18
Usos principales: vivienda desocupada

A la preexistencia de edificaciones de notable interés se suma la disponibilidad de un amplio espacio interior libre de edificación. Se actuará mediante rehabilitación en las piezas con protección patrimonial o catalogadas y complementariamente se prevé una actuación integrada de aparcamiento para residentes (en sustitución del actual garaje Toledo), equipamiento, viviendas y espacio público interior que permite permeabilizar una amplia manzana.



Datos físicos y urbanísticos (actuales)

PARCELA				Superficie m²		Estado			Viviendas		
N.º manzana	N.º parcela	Calle	N.º	Suelo	Techo	Conserv. (**)	Catálogo	Usos (*)	Total	Ocup.	N.º Local
23300	**1**	**Aljibes**		24	72			V			
	1	**Pz. Sto. Domingo el R.**	2	1100	0						
	10	**Cl. Instituto**	21	217	510	D	tipo 2	V	7	3	
	12	**Cl. Instituto**	17	72	256	D	tipo 2	V	4	3	
	13	**Cl. Instituto**	15	62	124	D		V	2	2	
	14	**Cl. Instituto**	13	98	370	D	tipo 2	D	2	0	
	15	**Cl. Instituto**	11	63	167	D	tipo 2	V	3	2	
	16	**Cl. del Instituto**	7-9	988	1538	D		T			1
	18	**Cl. del Instituto**	3	90	246	R	tipo 3	D	1	0	
	21	**Pz. de las Tendillas**	1	30	90	R		C	1	0	1
	22	**Pz. de las Tendillas**	2	22	88	R		D	1	0	
	23	**Pz. de las Tendillas**	4	417	918	R	tipo 3	C	2	0	1
	24	**Pz. de las Tendillas**	6	40	120	R	tipo 3				
				3.223							

Actuación prevista

	Inmuebles	Derribo	Techo m²		Urbanización
		m²	Rehabilitar	Ampliar	m²
A rehabilitar	7		2.587		
Nueva planta	4	1.768		410	
Urbanización					906

Presupuesto estimativo

	Inversión total	Inversión pública	Recuperable	Balance
	Millones de Ptas.			
Suelo + derribo	42,26			
Rehabilitación	258,7			
Urbanización	13,59			
Edificación	162,54			
TOTAL	477,09			

Características de las intervenciones en los sectores de rehabilitación

		Estado actual	*Tipo de intervención*	*Objetivos de Programa*	*Promoción*
1. P + EU	**Corral Don Diego**	Propiedad privada Propiedad pública en recinto unitario	Proyecto con fases	Espacio público Viviendas Oficinas Comercio	Iniciativa pública privada
2. ER + S	**C/Locum**	Propiedad privada Parcelas no continuas Pocos residentes	Estrategia de Rehabilitación con alguna sustitución	Vivienda Posible Hotel	Iniciativa pública Colaboración privada
3. ER + S	**Cristo de la Calavera Plaza del Seco**	Propiedad privada Parcelas no continuas sector con cierta diversidad Pocos residentes	Estrategia de Rehabilitación con alguna sustitución	Vivienda Comercio Oficinas Intensificar Casa de los oficios de la diputación	Iniciativa pública con colaboración privada y Diputación
4. ER + S	**Cuesta del Can**	Propiedad privada y pública Pocos residentes, vivienda unifamiliar	Estrategia de Rehabilitación y proyecto nuevo	Vivienda Espacio público	Iniciativa pública con colaboración privada
5. P + EU	**Corralillo de San Miguel**	Propiedad privada y pública. Estado ruinoso en parte	Proyecto unitario	Vivienda Comercio Espacio público	Iniciativa pública
6. ER	**Callejón de Menores Alfileritos**	Propiedad privada Casones medianos	Rehabilitación discontinua	Vivienda Oficina Patios	Iniciativa pública para la actuación privada
7. ER + EU	**Calle de los Bécquer**	Propiedad pública Propiedad privada	Rehabilitación con disminución de volumen Conexión con Callejón de los Usillos	Vivienda	Iniciativa pública E.M.V.
8. P + EU	**Casas Puerta del Sol**	Propiedad privada	Proyecto de sustitución con buena integración en el Casco	Vivienda Comercio Espacio público	Iniciativa pública privada
9. P + EU	**Conjunto Antequeruela**	Propiedad privada Espacio público	Pequeña demolición y organización espacio público	Reorganización espacio público Plaza Nueva y Bajada Antequeruela	Iniciativa pública
10. ER + S	**Bajada de los Descalzos**	Propiedad privada algunos casones en ruina	Rehabilitación y sustitución	Vivienda, Comercio Resolución nueva fachada a la bajada y al río	Iniciativa pública con colaboración privada
11. ER + S	**Conjunto Corredorcillo**	Propiedad privada algunos casones en ruina	Rehabilitación y/o sustitución parcial	Vivienda	Iniciativa pública con colaboración privada
12. ER + S	**Callejón de Jesús**	Propiedad privada	Rehabilitación con mantenimiento de residentes Alguna sustitución	Mejoras vivienda	Iniciativa pública con con colaboración privada
13. ER + S	**Callejón Cepeda**	Propiedad privada con residentes	Rehabilitación con mantenimiento de residentes	Mejoras vivienda	Iniciativa pública
14. ER	**Callejones del Pozo Amargo, Vicario y de San Pedro y Plaza de las Fuentes**	Propiedad privada Parcelas sueltas	Rehabilitación con mantenimiento residencial	Mejoras vivienda restitución tipológica.	Iniciativa pública con colaboración privada
15. P + EU	**Conjunto Alcahoz incluso pasaje de La Flor**	Propiedad privada a expropiar	Proyecto con fases con alguna rehabilitación	Vivienda Espacio público	Iniciativa pública

Características de las intervenciones en los sectores de rehabilitación. Continuación

		Estado actual	*Tipo de intervención*	*Objetivos de Programa*	*Promoción*
16. ER	**Plegadero**	Propiedad privada	Rehabilitación y sustitución parcial	Vivienda	Iniciativa pública con colaboración privada
17. ER +	**Cava Baja Cava Alta**	Propiedad privada Parcelas sueltas	Edificación y rehabilitación	Vivienda Espacio público	Iniciativa pública con colaboración privada
18. ER + EU	**Las Bulas**	Propiedad privada	Rehabilitación y mejora espacio público	Vivienda Espacio público	Iniciativa pública
19. ER	**Siete Revueltas**	Propiedad privada	Rehabilitación	Viviendas	Iniciativa pública
20. ER	**Buzones**	Propiedad privada	Rehabilitación	Viviendas	Iniciativa pública con colaboración privada
21. ER + EU	**Instituto**	Propiedad privada y privada (posible expropiación)	Rehabilitación con nueva edificación más paso público	Vivienda Nuevo pasaje	Iniciativa pública

LEYENDA

ER	:	Estrategia de Rehabilitación
ER + S	:	Estrategia de Rehabilitación con sustitución
ER + EU	:	Estrategia de Rehabilitación con espacio público
P + EU	:	Proyecto con espacio público

Rehabilitación

Sustitución

Espacio público

Equipamiento

ESTIMACIÓN DE COSTES

Suelo			30.000 pts./m²
Derribo			5.000 pts./m²
Edificación			70.000 pts./m²
Indemnizaciones:	por vivienda	realojar o	1.000.000 pts./m²
	por local	realojar	
Rehabilitaciones:	remozado		15.000 pts./m²
	rehabilitación estándar		40.000 pts./m²
	rehabilitación profunda		100.000 pts./m²
Urbanización:			15.000 pts./m²



Sectores monumentales. Puesta en valor del patrimonio

Capítulo VII

VII.1 Sectores monumentales

A partir del análisis de los valores ambientales y monumentales del patrimonio edificado –institucional, religioso, civil...– se han delimitado piezas urbanas de ambientación característica, que se han relacionado como sectores. Cada uno de ellos constituye una unidad coherente o notable por la forma en que se integran en el contexto urbano. Su valor no es únicamente social, histórico, arqueológico, científico o artístico, sino que se conjugan valores de tipismo o pintoresquismo. Son a su vez piezas identificables como conjunto y están emplazadas en áreas bien delimitadas.

Para la detección de dichas piezas se han sumado todas las individualidades desde los diversos campos de protección: B.I.C.'s, monumentos y fichas del Catálogo de Protección. Se trata, por tanto, de dar relevancia a determinadas áreas dentro del alto interés que muestra el C.H. como conjunto, de manera que permitan revalorizar sus características particulares.

Para la localización de los monumentos se han tenido en cuenta las condiciones orográficas del emplazamiento, lo que se traduce en una relevancia notable dentro de la imagen de la ciudad. Por un lado, se ha ponderado el emplazamiento en los bordes urbanos (condición de fachada) como posición más eminente hacia el exterior. Un segundo valor es la ocupación de colinas o promontorios interiores, condición topográfica relativa a su entorno inmediato, aunque no necesariamente se trate del lugar más alto del C.H. Por último, se ha atendido a la situación a media ladera de las colinas anteriormente mencionadas.

Respecto a los edificios civiles, se han localizado los elementos considerados individualmente como Catálogo Residencial, elaborado por la Consejería de Educación y Cultura, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, previa verificación y complementación de las fichas 2 y 3, mientras que el resto (ficha 1) se ha incorporado en este espectro en la medida que podían pertenecer a un sector urbano homogéneo, sin que ello suponga un desmerecimiento o ponderación de su propia individualidad. Los conjuntos así formados se estructuran en miradores interiores, racimos, plazas y ejes, que en algún caso pueden incluir monumentos de dimensión menor por su aislamiento respecto a piezas monumentales principales.

La relación de edificios utilizada no es definitiva respecto a los valores patrimoniales que oculta la ciudad, por lo que, en cualquier caso, dentro del Casco se procederá al levantamiento de planos, con estudio y permiso municipal previo a cualquier demolición que no corresponda a tabiquería o elementos accesorios. Este procedimiento permitirá verificar el valor real de los elementos de la construcción y en su caso, incoar su protección.

Esta delimitación de piezas de mayor o menor tamaño supone de hecho la aparición de tres tercios de suelo urbano profundamente intrincados: el monumental principal, el monumental complementario y el tejido intersticial. Si bien se trata de piezas de superficie semejante, las densidades son totalmente diferentes, ya que las de monumentos principales son grandes parcelas aunque incorporan algunas menores, con un conjunto de poca población. Las piezas complementarias incorporan en la mayoría de las ocasiones parcelas con una o pocas viviendas por edificio, ya que se trata de edificios antiguos y la densidad poblacional es media. El resto está configurado por edificios que en muchos casos son de construcción reciente y con las mayores densidades.

Para poder presentar el Casco en su totalidad se ha atendido a unos distritos que pueden suponer reminiscencias históricas más o menos convencionales, pero que responden a áreas con una marcada homogeneidad y posición urbana. Aunque la delimitación pudiera ser objeto de ajuste pormenorizado, no supone en este caso condiciones de ordenación urbanística, ya que se trata de una propuesta de agrupación sectorial y no ordenancístico o con

INTERPRETACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE SECTORES MONUMENTALES
Para el estudio de la estructura en la localización de los monumentos se han tenido en cuenta las condiciones del emplazamiento respecto al C.H., lo que se traduce en una relevancia notable dentro de la imagen de la ciudad: en los bordes urbanos (condición de fachada), en las colinas o promontorios interiores y atendiendo a la situación en media ladera de las colinas. Los edificios civiles se han localizado atendiendo a los elementos considerados como de mayor valor individual (fichas 2 y 3) en el Catálogo Residencial elaborado por la consejería de Educación y Cultura, de la Junta de Comunidades Castilla-La Mancha, mientras que el resto (ficha 1) se ha incorporado en este espectro en la medida en que podían pertenecer a un sector urbano homogéneo.





pretensiones históricas, aunque responden a algún elemento característico.

Los distritos monumentales que se proponen son ocho:

- Antequeruela/Arrabal de Santiago.
- Fachada norte.
- Cobertizos.
- Judería.
- Centro/Zocodover.
- Alficén.
- Mudéjar/Seminario.
- Mudéjar/Barco.

La descripción específica de cada distrito permite entender los criterios seguidos para su delimitación, incorporando sectores diferentes. Se trata de áreas urbanas continuas que integran distintos sectores, ya que éstos respondían a una lógica sistemática (orografía, tipos, estructura) y no meramente espacial.

Antequeruela/Arrabal de Santiago

Zona del frente norte que incluye el caserío entre la muralla superior y la inferior, con las puertas de Bisagra y Nueva de Antequeruela. Son elementos significativos los entornos de la plaza de Antequeruela y de la iglesia de Santiago, así como la propia muralla.

Fachada norte

Se trata de un frente fuertemente caracterizado como fachada-muralla de alta imagen urbana del altiplano toledano. El principal condicionante es el orográfico, al que se ha sumado la localización en el tiempo de grandes edificios que buscaban tanto la configuración prominente por encima de la muralla como las vistas hacia la vega.

El área ha sufrido notables alteraciones en su historia documentada, como la desaparición y sustitución de muy notables edificios (Casa de Vargas o monasterio de San Agustín), desaparición de buena parte del Arrabal de Santiago o la construcción de piezas anacrónicas.

Incorpora todo el frente norte, desde la puerta de Alarcones –por encima de Antequeruela y el Arrabal de Santiago– hasta el antiguo matadero. Por el interior de la ciudad incluye espacios urbanos relacionados con los edificios principales del frente.

Cobertizos

Con este nombre se identifica el distrito de menor ocupación residencial, ya que incluye una alta densidad de conventos y edificios institucionales que en ocasiones han llegado a saltar por encima de la calle para mantener su continuidad funcional. El espacio público se caracteriza, por tanto, por numerosos cobertizos y altas paredes de construcciones cerradas y monumentales.

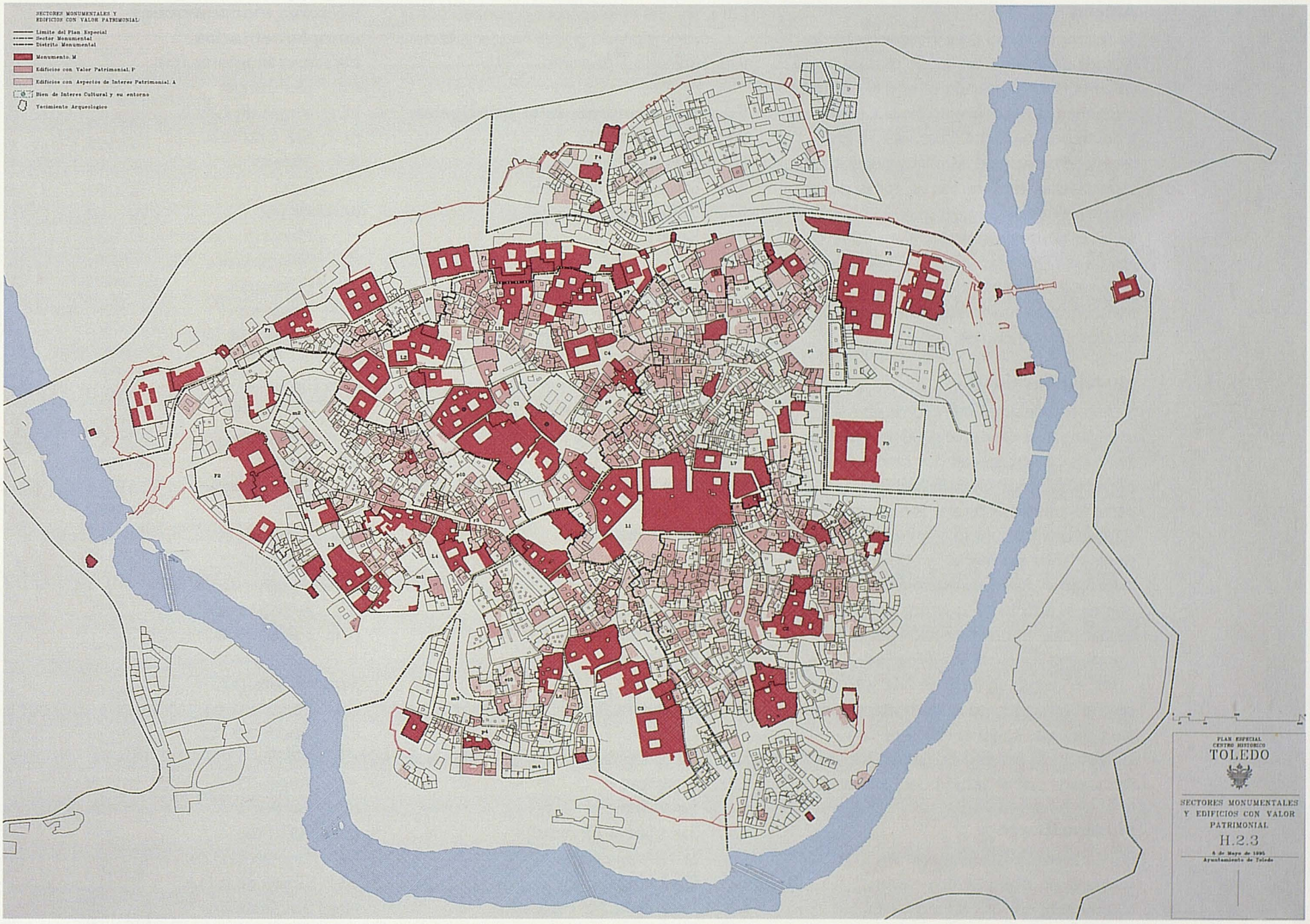
La delimitación es un polígono irregular con vértices en las iglesias de Santa Clara y Gaitanas, calle de la Trinidad y Colegio de Doncellas. La ubicación orográfica confiere a la zona características de colina con declive hacia la fachada norte.

Judería

Incorpora tanto la Judería como Barrio Nuevo y San Martín, y se trata de la fachada toledana de poniente. En primera línea destacan las murallas, San Juan de los Reyes, Artes y Oficios, y topográficamente los escarpados rodaderos de la garganta del Tajo. Cabe distinguir entre el sector más monumental del entorno de la calle de los Reyes Católicos y el abigarrado tejido de la Judería, en la que destacan edificios civiles preferentemente.

Centro/Zocodover

La presión como centro terciario ha modificado notablemente la arquitectura de este distrito. Cuenta no obstante con piezas de alto interés individual y agregado entre los edificios civiles, sin olvidar que incluye dos de las piezas más notables en la conformación urbana del C.H.: la catedral y su entorno y Zocodover. La estructura urbana está configurada por la «atomización parcelaria», compensada con una notable altura de sus edificaciones civiles. Participa de características densamente comerciales y terciarias en general.



H.2.3. SECTORES MONUMENTALES Y EDIFICIOS CON VALOR PATRIMONIAL
El reconocimiento de los valores monumentales de la ciudad ha llevado al establecimiento de una doble entrada desde el punto de vista de la preservación patrimonial, en el entendimiento de que todo edificio del Casco Histórico deberá sujetarse a los condicionantes que este emplazamiento protegido supone.
Por una parte se establece una triple categorización individual a partir de Monumentos, Edificios con Valor Patrimonial y Edificios con Aspectos o Elementos de Interés Patrimonial, en la que los dos primeros tienen consideración de catálogo. Por otra, la identificación de determinadas estructuras de edificios de interés ha llevado a la delimitación de unos sectores homogéneos o característicos en los que conviene mantener determinados equilibrios estilísticos, tratamiento ambiental, forma urbana, historia, etc., que son diferenciales respecto a otras zonas de la ciudad.

En pág anterior figura superior derecha
SECTORES MONUMENTALES PRINCIPALES Y COMPLEMENTARIOS
A partir del análisis de los valores ambientales y monumentales del patrimonio edificado –instituciones, religioso, civil...– como conjunto se han delimitado piezas urbanas de ambientación característica, que se han relacionado como Sectores Monumentales Principales (fachada, colina y ladera) y Complementarios (miradores, racimos, plazas y ejes). Esta delimitación de piezas de mayor o menor tamaño supone de hecho la aparición de tres tercios de suelo urbano profundamente intrincados: el principal, el complementario y el tejido intersticial.

Alficén

Se reconoce como área independiente la fachada de levante, en la que destaca por su volumetría el Alcázar, sin olvidar el conjunto monumental del convento de la Concepción y del museo de Santa Cruz. Incluye los restos defensivos de las diferentes culturas superpuestas en el sector, así como de los diferentes restos de ingenios que buscaban salvar el desnivel orográfico para dotar de agua a la ciudad (acueducto romano, artificio de Juanelo). El tejido civil en este sector tiene un valor totalmente secundario a efectos monumentales.

Mudéjar/Seminario

Si bien toda el área meridional podría configurar una única pieza urbana de análogas características, dos razones principales permiten la división. Por una parte la interposición del Seminario, que supone una fractura muy importante entre sendos lados del mismo, a poniente y levante. Por otra, las características del tejido que en el distrito en que nos encontramos ha padecido notables mutaciones y transformaciones de la edificación.

Por lo demás, se trata de una zona en declive topográfico, que se muestra como un tapiz de casas sobre la colina de San Cristóbal y la vaguada de Santa Ursula, y flanqueada por el bastión del Seminario.

Mudéjar/Barco

De características análogas al anterior, conserva no obstante una mayor autenticidad en sus edificios civiles individuales. Se encuentra en un estado de deterioro muy considerable en las piezas de mayor interés. La zona baja se ha visto muy transformada (Barco), máxime si tenemos en cuenta la traumática interposición de la vía de cornisa.

Topográficamente se puede hacer un paralelismo con Mudéjar-Seminario, en el que la colina ahora sería la del Can y el valle la dualidad Pozo Amargo y Bajada del Barco. Este par confiere al distrito monumental descrito una fuerte escenografía de anfiteatro, que desde la frontera ermita de Ntra. Sra. del Valle aparece coronado por la Catedral y jalonado por el Alcázar a levante y el Seminario a poniente.

Sectores monumentales principales

Sectores Fachada (F):

F1: Cornisa Norte.
F2: San Juan de los Reyes.
F3: La Concepción-Santa Fe.
F4: Bisagra.
F5: Alcázar.
F6: Capilla de San José.

Monumentos independientes: Puerta de Alcántara, Puente de Alcántara, Conjunto hidráulico, San Miguel, San Lucas, San Sebastián, Convento de San Gil, Torre del Hierro, Puente castillo y puertas de San Martín, Baño de la Cava y Recinto amurallado.

Sectores Colina (C):

C1: San Román (B.I.C's de S. Clemente y C.ª Jesús).
C2: San Juan de la Penitencia.
C3: Seminario.
C4: San Vicente.

Sectores Ladera (L):

L1: Catedral.
L2: Santo Domingo el Antiguo/Doncellas.
L3: Sinagogas.
L4: Santo Tomé.
L5: San Marcos (Trinidad).
L6: San Bartolomé.
L7: Plaza Mayor.
L8: Plaza Santa M.ª Magdalena.
L9: Benacazón.
L10: Cobertizos (Sto. Domingo/Santa Clara).

Elementos individuales: San Pablo y Palacio de los Duques de Maqueda.

Sectores monumentales complementarios

Miradores interiores (m):

m1: Del Conde.
m2: Virgen de Gracia.
m3: San Cristóbal.
m4: Melojas.

Racimos (r):

r1: Menores.
r2: Nuncio Viejo.
r3: El Salvador.
r4: Santa Isabel.
r5: Colegio de Infantes.

Plazas (p):

p1: Zocodover.
p2: San Justo
p3: Seco.
p4: San Cipriano.
p5: Real.
p6: Santa Leocadia.
p7: Carmelitas.
p8: Amador de los Ríos.
p9: Antequeruela.
p10: Valdecaleros.

Sectores ejes (e):

e1: Pozo Amargo.
e2: Abdón de Paz.
e3: Vicario.
e4: Angel.
e5: Las Bulas.
e6: Alfileritos.
e7: Comercio/Plata.
e8: Cristo de la Luz.
e9: San Cristóbal.
e10: San Torcuato.

Fluvial (f):

f1: Centrales, molinos, presas.

	Sector	Protección			Casa	Fachadas				Elementos		
Cod.	Nombre	Mon.	Pat.	Asp.	Patio	Ladrillo	Revoco	Mixto	Otros	Mirador	Balcón	Varios
F1	CORNISA NORTE	x					a	x				
F2	S. JUAN DE LOS REYES	x				x		x				
F3	LA CONCEPCIÓN - STA. FE	x						x				
F4	BISAGRA	x				x	x	x	Entramados			
F5	ALCÁZAR	x							Sillar piedra			
F6	SAN JOSÉ	x						x				
C1	SAN ROMÁN	x		x	x	x	a	x				
C2	S. JUAN DE LA PENITENCIA	x					x	x				
C3	SEMINARIO	x						x				
C4	SAN VICENTE	x	x	x	x	x	x	x		x		
L1	CATEDRAL	x					x	x	Sillar piedra			
L2	STO. DOMINGO EL ANTIGUO	x		x	x	x	x	x				
L3	SINAGOGAS	x		x	x	a	x	x				
L4	STO. TOMÉ	x			x	x		x		d		
L5	SAN MARCOS	x	x		x		x	x		x		
L6	SAN BARTOLOMÉ	x		x	x		x	a				
L7	PZA. MAYOR	x						x	Sillar piedra			
L8	SANTA MAGDALENA	x		x		a	x	x				Con parcela pequeña
L9	BENACAZÓN	x		x			x	x	Zócalo sillar		x	
L10	COBERTIZOS	x	x	x	x	x	x	x		x		
m1	DEL CONDE							x				
m2	VIRGEN DE GRACIA						x					Fachada vista
m3	SAN CRISTÓBAL						x	x				
m4	MELOJAS						x					Fachada vista
r1	MENORES		x	x	x		x	x				Portalones
r2	NUNCIO VIEJO		x	x	x		x	x	Zócalo sillar			Portalones
r3	EL SALVADOR		x	x	x	x	x		Entramados	x		Con parcela pequeña
r4	STA. ISABEL		x		x	x	x			x		Portalones
r5	COLEGIO DE INFANTES		x	x	x		x	x			x	Portalones
p1	ZOCODOVER	x	x				x		Proy. unitario		b	Pórtico + elementos piedra
p2	SAN JUSTO	x	x		x	a	x	x			x	
p3	SECO		x				x	x				
p4	SAN CIPRIANO	x					x					Con parcela pequeña
p5	REAL		x	x			x					
p6	STA. LEOCADIA		x	x	x	a	a	x			x	Portalones
p7	CARMELITAS		x		x		x	x				
p8	AMADOR DE LOS RÍOS	x	x	x	x	x	x	x		c	b	Portalones
p9	ANTEQUERUELA			x			x	x				
p10	VALDECALEROS		x	x	x	x		x			x	
e1	POZO AMARGO		x	x	x	a	x	a				
e2	ABDÓN DE PAZ	x	x	x	x	x	x	x				Portalones
e3	VICARIO		x	x	x		x	x				
e4	ÁNGEL		x	x	x	x	x			c,d		Con parcela pequeña
e5	LAS BULAS	x	x	x	x		x	x				Portalones
e6	ALFILERITOS	x	x	x	x		x	x		c		
e7	COMERCIO/PLATA	x	x	x			x	x		x		Con parcela pequeña
e8	CRISTO DE LA LUZ	x	x	x	x	a	x			x		
e9	SAN CRISTÓBAL		x	x	x		x					Con casa jardín
e10	SAN TORCUATO			x			x	x				Con casa jardín
f1	FLUVIAL		x									Molinos, presas, centrales

x: característica dominante; a: característica existente; b: dimensión superior a la normal; c: uno por inmueble y frente; d: sólo en calle de Sto. Tomé.



VII.1.1 Sectores monumentales principales

A continuación, se incluye una serie de fichas descriptivas y propuestas para cada sector. En todos los sectores domina el elemento monumental, siendo el edificio civil menor un complemento estructural del principal, aunque no por ello exento en muchos casos de interés propio.

Es un objetivo común la preservación de los valores conocidos o que en un trabajo de detalle pudieran aparecer, por lo que las actuaciones deberán ser siempre cuidadosas y respetuosas con el elemento original, cuando así lo exigiera el valor del objeto de la intervención.

Se ha de tener en cuenta que en los edificios que no estuvieran incorporados a ningún sector pero que fueran confrontantes a la delimitación de uno de ellos (límite por medio de una calle o plaza) se verán condicionados como mínimo por las prescripciones de acabados de fachada, elementos y tratamiento del espacio público que figuren para dichos sectores vecinos.

Respecto al espacio público, son ideas comunes dar prioridad al peatón y recuperar para el uso público espacios que hoy ocupan indiscriminadamente vehículos aparcados.

Cornisa Norte

Sector FI

Descripción: En el borde de inflexión del cerro del C.H. por su fachada norte y sobre la muralla, se asienta un rosario de edificios notables que configuran un continuo edificado de fuerte presencia, aunque se trate de piezas aisladas entre ellas en muchos casos. En la historia de la ciudad se contabilizan sucesivas sustituciones edificio a edificio, que se han incorporado a la formalización del conjunto. La altura de cumbrera de los edificios (salvo cúpulas o torres) no excede de 20 metros, medidos desde la cota de acceso.
Delimitación: Incluye todas las piezas que tienen frente a la fachada norte, por encima del borde superior del cerro, entre la puerta de Alarcones y el actual Instituto, junto a la puerta de Cambrón.
Características:

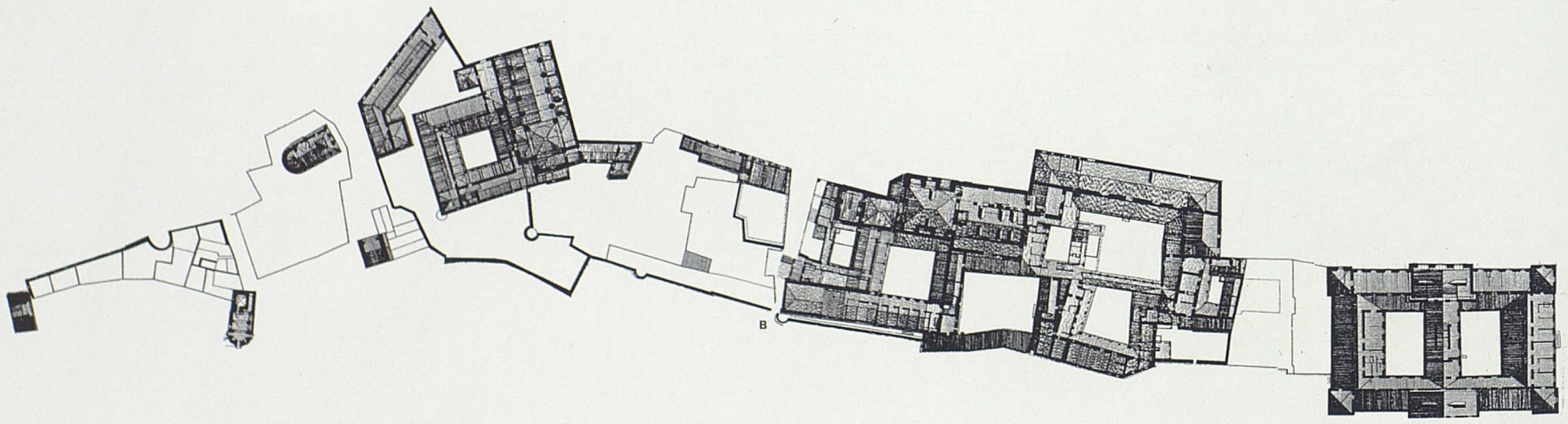
- Configuración a base de piezas individuales de desigual valor.
- Cualquier actuación debe ser bien estudiada, por su alto impacto en la imagen externa y directa del cerro.
- Emplazamiento de edificios institucionales y conventuales (éstos en retroceso y cambio de uso) y religiosos.
- La consideración como solares de los suelos en ladera pertenecientes a las mismas fincas, lo que presenta el peligro de permitir su edificación.
- Acabados con fábrica mixta y revoco.

Objetivos:

- Se ha de mantener la formalización arquitectónica como piezas aisladas dentro de un conjunto.
- Las actuaciones de mejora deberán ir encaminadas a realzar la buena imagen original. Los materiales no serán disonantes con el conjunto, con preferencia de elementos naturales, aparejados según la tradición de la ciudad en edificios notables.
- Se tomarán las medidas necesarias para preservar un buen uso de los edificios, y en su caso, incentivar su correcta transformación si el actual fuera obsoleto.
- Los espacios libres de edificación en suelos en declive ante los edificios, deberán mantenerse inedificados, aunque conserven su titularidad de privados.
- Se tenderá a evitar los anacronismos con el concepto de fachada monumental.

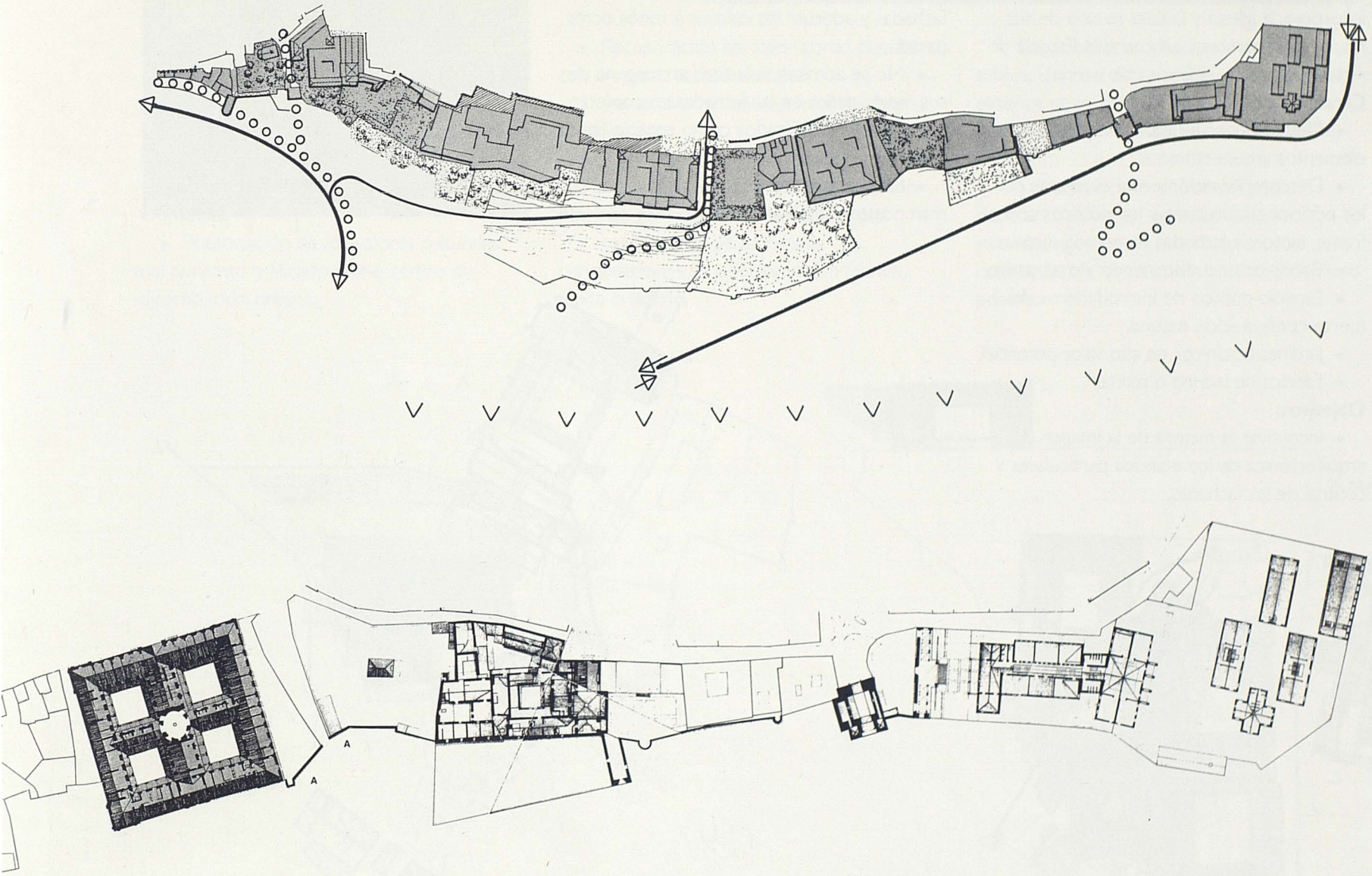
Normas generales para la edificación:

- Las posibles ampliaciones de edificación con vistas en el frente exterior se ajustarán a las determinaciones de un Estudio de Detalle previo, para su información pública.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- En los casos en que se pudiera proceder a una ampliación de la edificación, la parte añadida se atendrá como mínimo a las calidades constructivas del edificio con el que forme unidad parcelaria, no formará unidad volumétrica con el mismo y comportará la rehabilitación de las fachadas de los edificios existentes vistos desde la circunvalación norte.
- No obstante las determinaciones del apartado anterior, se considera como preferente la fábrica mixta.








A
A

San Juan de los Reyes

Sector F2

Descripción: La que podríamos considerar como fachada de poniente está dominada por la volumetría de San Juan de los Reyes y el jardín botánico en su base. No tiene una caracterización unitaria sino a base de piezas intermitentes, algunas con un más que cuestionable interés, y cuya hipotética sustitución debería permitir recuperar los valores arquitectónicos de fachada.

Delimitación: Las piezas con frente a los rodaderos, entre las plazas de San Juan de los Reyes y Victorio Macho. Incorpora la iglesia y la casa museo de sus respectivos nombres, así como la Escuela de Artes y Oficios y la fábrica de harina.

Características:

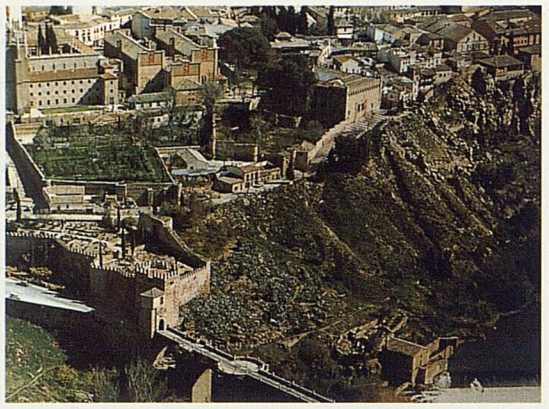
- Desigual configuración y valor de los elementos arquitectónicos.
- Descompensación entre el interés de los edificios particulares y los públicos con frente, tanto en fachadas como volumetrías.
- Borde urbano discontinuo y maltratado.
- Espacio público de los rodaderos de fuerte configuración natural.
- Jardines botánicos de alto valor potencial.
- Fábrica de ladrillo o mixta.

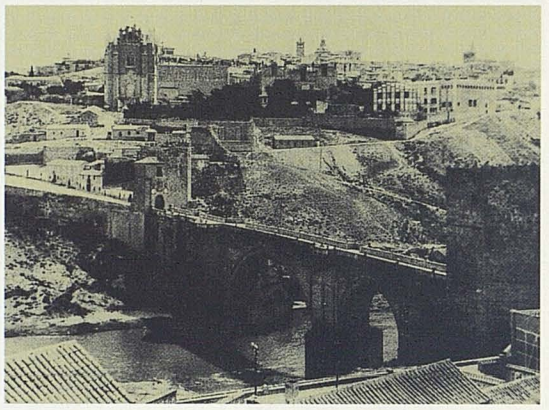
Objetivos:

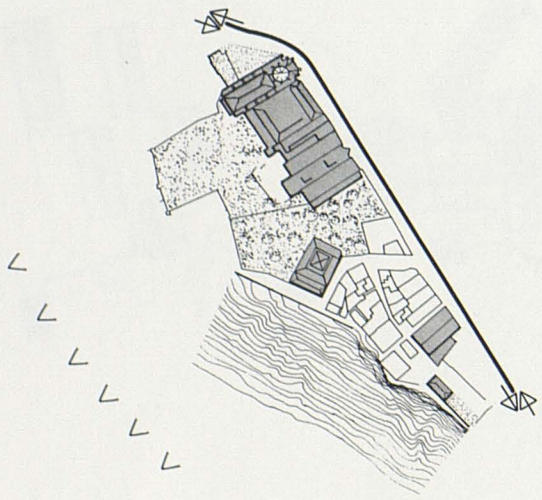
- Incentivar la mejora de la imagen arquitectónica de los edificios particulares y control de las fachadas.
- Proseguir con las iniciativas de actuación en los suelos públicos.
- Promover el acceso público, en buenas condiciones, al jardín botánico, cuando se consolide como tal.
- Erradicar el aparcamiento indiscriminado en el mirador de San Juan de los Reyes.

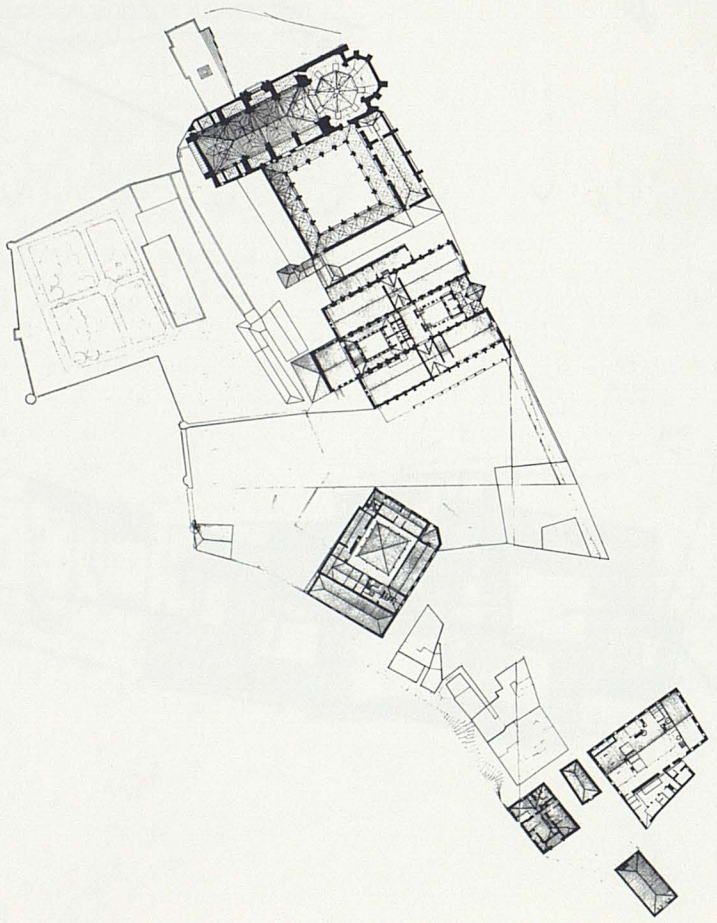
Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o ladrillo.
- En caso de ampliación o mejora de edificios existentes, se podrá mantener el tipo de acabado de que dispongan con la obligación de proceder al arreglo de fachadas y adecuar los colores a tonos ocres pastel.
- No se admiten voladizos en ninguna de sus modalidades en las fachadas en contacto con los suelos calificados como espacio libre público (rodaderos).
- Las tapias se construirán con mampostería o fábrica mixta.









La Concepción - Santa Fe

Sector F3

Descripción: Conjunto monumental compacto cuyo valor se ve acentuado ambientalmente por su posición de esquina urbana. Entorno dominado por las murallas y accesos a la puerta de Alcántara.
Delimitación: Conventos de Santa Fe y la Concepción, Museo de Santa Cruz y el Miradero.
Características:

- Valor cultural del conjunto conventual.
- Posición urbana en accesos privilegiados: la histórica puerta de Alcántara y la actual subida Real del Arrabal.
- Degradación de las actividades de las galerías comerciales del Miradero.
- Abandono de recorridos de acceso perimetral, preferentemente en la cara norte.
- Fábrica de ladrillo y mixta.

Objetivos:

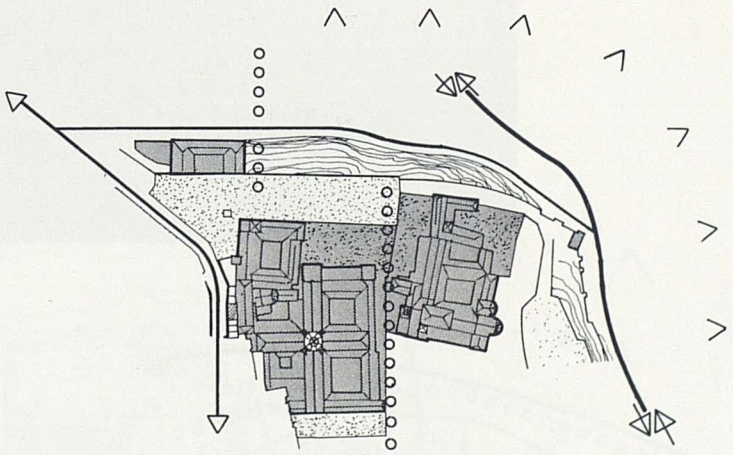
- Potenciación de los valores culturales del conjunto edificado como centro de dinamización urbana.

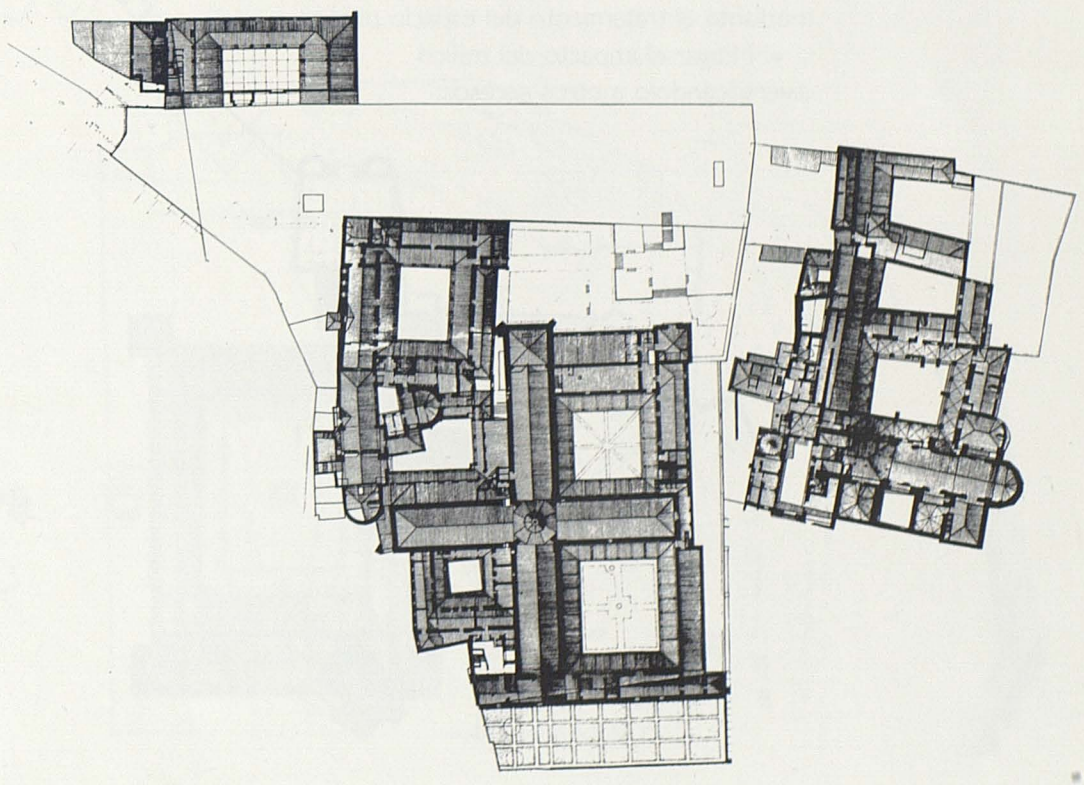


- Recuperación del valor como puerta con el nuevo acceso mecánico.
- Actuación de mejora en los accesos tradicionales.
- Preservación y mejora de los espacios naturales del entorno amurallado.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o ladrillo.
- Las posibles ampliaciones de edificación con vistas desde el frente exterior se ajustarán a las determinaciones de un Estudio de Detalle previo.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.





Fachada Bisagra

Sector F4

Descripción: Acceso histórico por el norte desde la carretera de Aranjuez y Madrid. Pieza triangular con los vértices en la ermita de Ntra. Sra. de la Estrella y las puertas de Bisagra y Alfonso VI, en torno a la iglesia de Santiago del Arrabal. Incorpora la muralla de Antequeruela.
Delimitación: Incluye las parcelas con frentes a la calle Alfonso VI, Travesía del Adarve y plazas de la Estrella y Santiago del Arrabal, y muralla de Antequeruela.
Características:

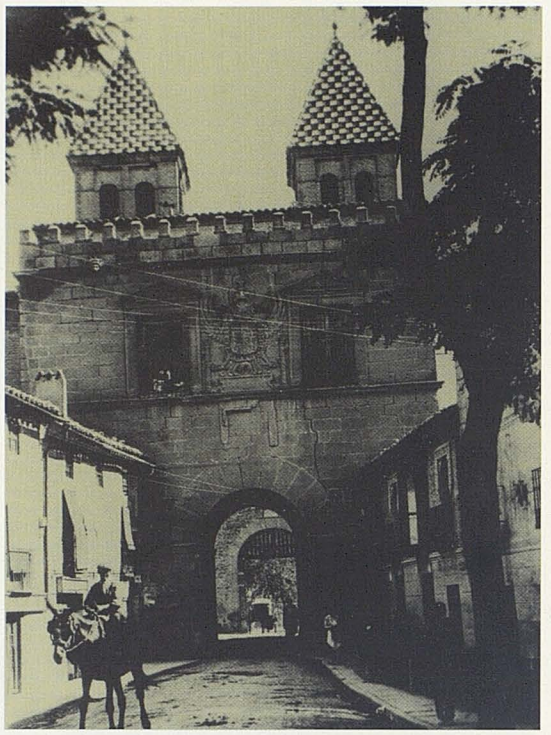
- Fuerte impacto escénico de la iglesia de Santiago y su torre, aislados del resto de las edificaciones.
- Deterioro ambiental por la fricción del tráfico en el acceso de Bisagra.
- Espacio público heterogéneo, dominado por la discontinuidad con la calle Real del Arrabal.
- Conexión deficiente con Antequeruela.
- Utilización de diversos tipos de acabado, incluidos los entramados.

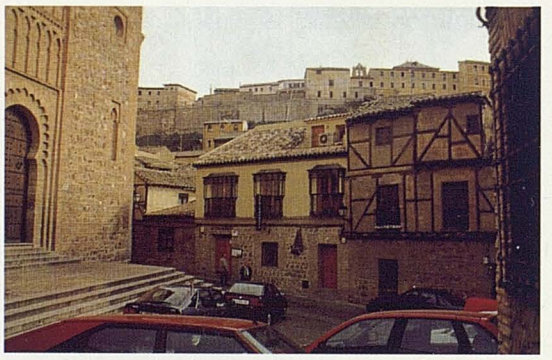
Objetivos:

- Realzar el valor de los elementos como conjunto emplazado en la puerta principal, mediante el tratamiento del espacio público.
- Mitigar el impacto del tráfico diversificándolo a otros accesos.
- Reforzar las conexiones entre el Arrabal y Antequeruela, salvando el efecto barrera de la calle Real del Arrabal.
- Mejorar la parte interior de la muralla de Antequeruela.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o ladrillo.
- Las posibles ampliaciones en edificios existentes utilizarán el mismo tipo de acabado en fachada que la parte que se conserva, con la mejora de ésta.
- Las edificaciones adosadas a la muralla por su lado interno no podrán ampliarse si conservan edificación en una franja dentro de los cinco primeros metros contados desde el interior. En caso de derribo, por su mal estado de conservación o ruina declarada, no se podrá restituir la volumetría dentro de los cinco metros.





Alcázar

Sector F5

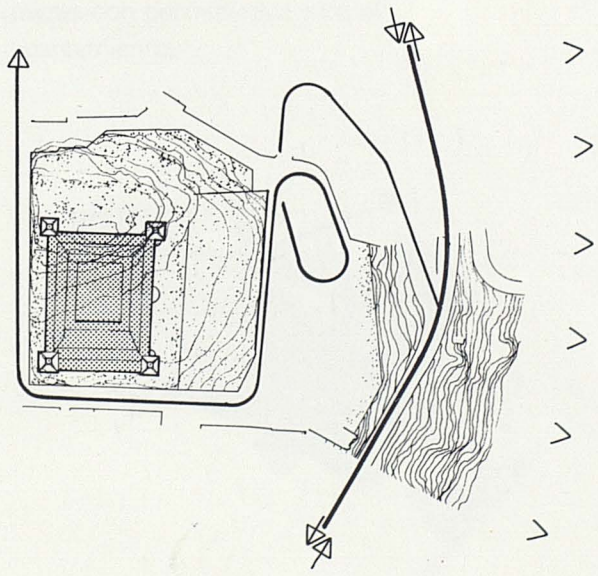
Descripción: Incorpora como elemento edificado tan sólo el propio Alcázar, al que se suman los jardines aterrazados hasta la muralla.
Delimitación: El solar del Alcázar y los jardines inferiores hacia el Tajo.
Características:

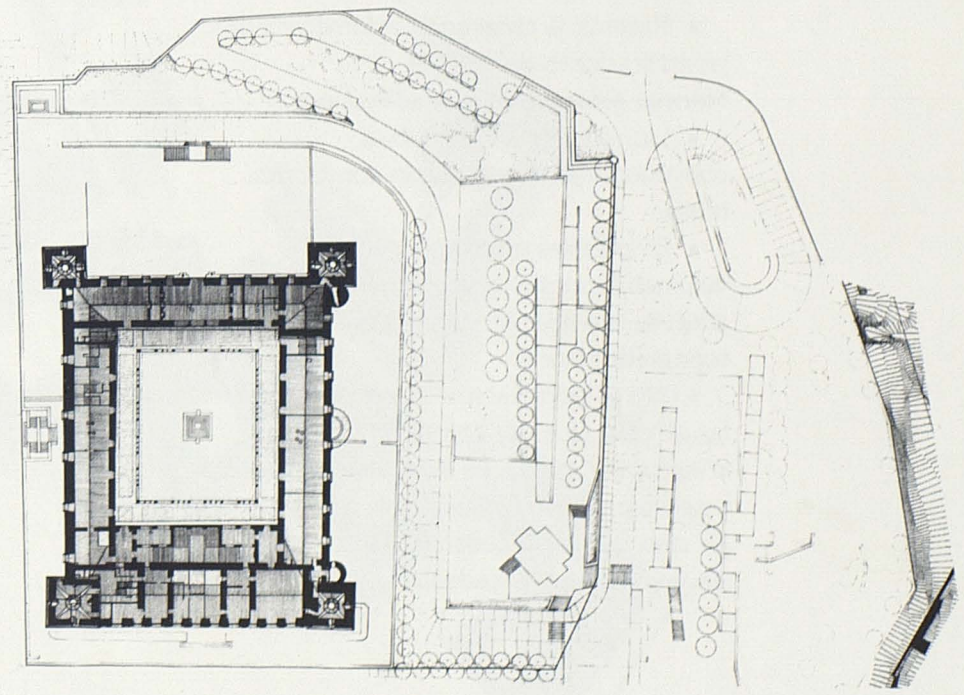
- Imponente presencia del Alcázar.
- Tratamiento discontinuo y desigual de los jardines, en ocasiones de manera residual y sin interés.
- Invasión de la plataforma oriental por el aparcamiento de coches.
- Cierto abandono en los restos amurallados de la parte baja.
- Sillería de piedra.

Objetivos:

- Reducción del aparcamiento en superficie, descontrolado, en favor de opciones alternativas cercanas.
- Recuperación de los jardines, con mayor interés para el uso público.
- Preservación de elementos arqueológicos e históricos de interés.
- Estudio para el emplazamiento de un polideportivo.
- Estudio de alternativas a la vialidad del sector, de manera integrada con el resto de la pieza.







Capilla de San José

Sector F6

Descripción: En la fachada norte se ha individualizado esta pieza atendiendo a su tratamiento específico como B.I.C. con expediente incoado recientemente, aunque no coincide con su delimitación exactamente, por exceso. La iglesia de San José se sitúa en segundo término de la fachada urbana.

Delimitación: Incluye las edificaciones en el entorno de la iglesia de San José, con frente al callejón de este nombre y la parte baja de Núñez de Arce.

Características:

- Prominente volumetría del edificio sobre la puerta de Alarcones, carente de interés.
- Importante acceso urbano hasta la apertura de la calle Venancio González, que mantiene parte de su funcionalidad peatonal y rodada.
- Interferencia entre peatones y coches.
- Fábrica mixta en los edificios principales.

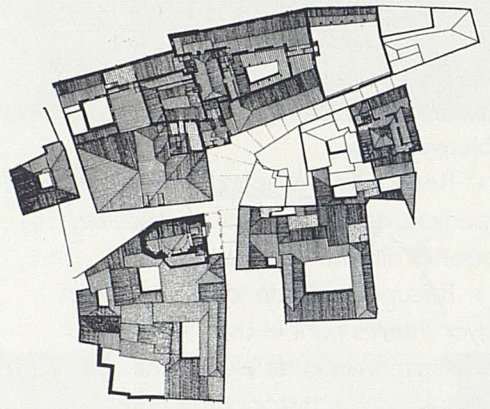
Objetivos:

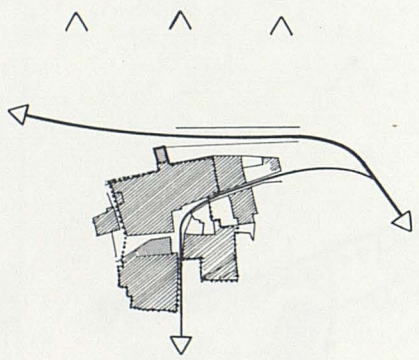
- Mejorar las condiciones de uso del espacio público, sin negar el tráfico rodado.
- Condiciones de edificación en fachada en relación con el sector F1.
- Restituir la coherencia volumétrica de las edificaciones de fachada.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta.
- En posibles modificaciones de las volumetrías existentes se deberá tender a adecuar la nivelación de plantas a la topografía natural.
- No se podrá actuar por ampliación en las parcelas que por aplicación de los criterios del cálculo de edificabilidad para el casco superaran la equiparable a tres plantas, en caso de no procederse a la demolición de la volumetría excedente.







San Román

Sector C1

Descripción: Sector colina por excelencia, que incorpora los B.I.C.'s de San Clemente el Salón de Mesa y de la iglesia de San Ildefonso (Jesuitas), además del hoy centro universitario ubicado en el convento de San Pedro Mártir. Prácticamente todas las piezas son monumentos con valor emblemático por sí mismos. Desde el punto de vista urbano, el tratamiento del espacio público pasa a ser esencial.

Delimitación: Comprende los conjuntos monumentales mencionados, la iglesia y el colegio de Santa Eulalia, la iglesia de San Román, la Consejería de Educación y de Cultura (Delegación de Toledo) y la plaza de Padilla.

Características:

- Grandes piezas con poca permeabilidad urbana.
- Recorridos ciegos, sin accesos, entre grandes muros de fábrica de ladrillo, mampostería y mixtos.
- Utilización de revocos y obra de fábrica de ladrillo en edificios civiles, con tipología en casa patio.
- Contraposición de las masas importantes de los edificios a los espacios públicos de transición.
- Calles de pendientes suaves o planas.
- Deficiente tratamiento de algunas plazas, con permisividad para el aparcamiento.

Objetivos:

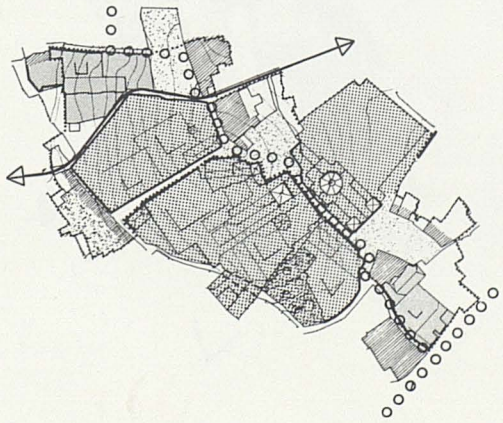
- Remodelación de espacios públicos para su recuperación para el peatón, o mejora ambiental.
- Potenciación del eje cultural-monumental de la calle de San Román.
- Ampliación del centro universitario de San Pedro Mártir, en el convento de la Madre de Dios.
- Incentivación del acceso público a parte de los conventos, mediante medidas de ayuda compensatoria.
- Supresión progresiva del aparcamiento en superficie de los espacios públicos.

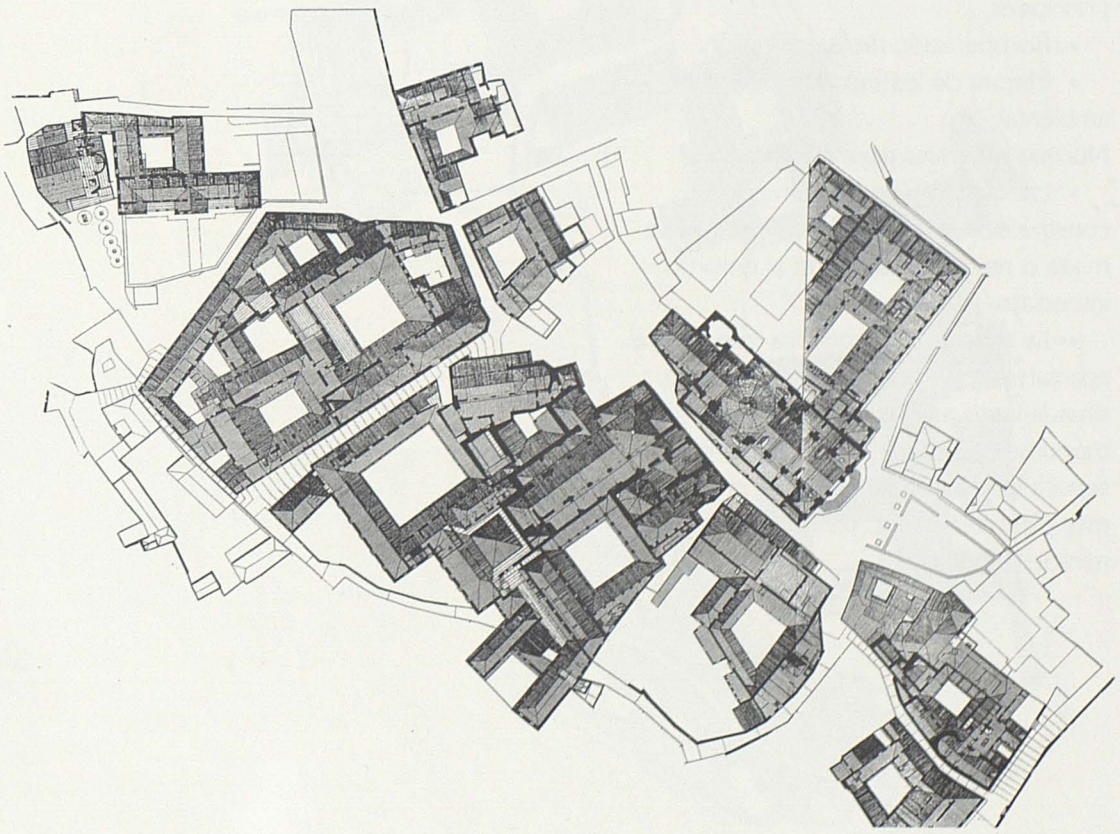
Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o ladrillo.
- Se admiten los revocos en casos de rehabilitación o reforma cuando los tuvieren anteriormente.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- No se admiten balcones ni tribunas, excepto en la rehabilitación de elementos preexistentes.



- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores.





San Juan de la Penitencia

Sector C2

Descripción: Se pueden distinguir dos partes diferenciadas en su grado de importancia: el conjunto de San Juan propiamente y la zona urbana inmediatamente anterior, que permite emerger la fachada del monumento.
Delimitación: El conjunto monumental, los frentes confrontantes de la calle de San Juan de la Penitencia, y el frente meridional del callejón de Alcahoz.
Características:

- Fuerte fricción del tráfico por la calle de San Juan de la Penitencia.
- Deterioro de la zona inferior, de arquitectura civil.
- Valor de mirador de la plazuela de arranque de la calle de San Juan de la Penitencia.
- Utilización de fábrica mixta y revocos.

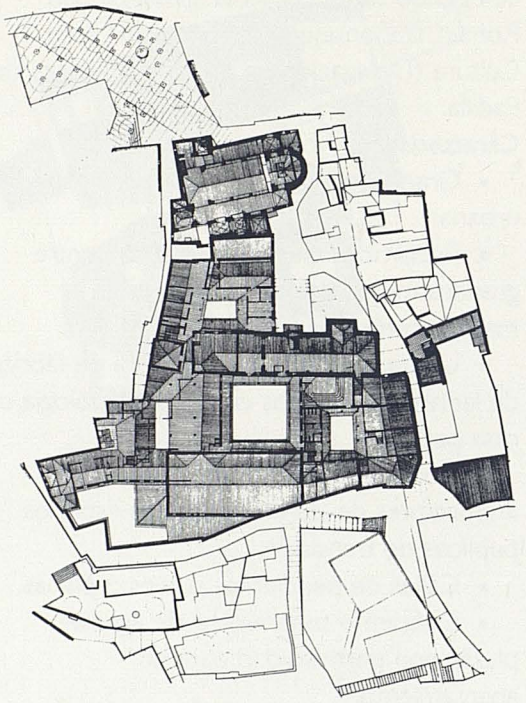
Objetivos:

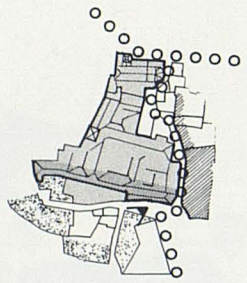
- Preservar el valor fachada/mirador del conjunto monumental.
- Reducir el tráfico modificando itinerarios principales.
- Recuperación de la edificación.
- Mejora de los espacios de interés ambiental.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o revoco, atendiendo al entorno inmediato.
- La ordenación específica que integra aparcamiento, vivienda y equipamiento, situada junto a la fachada meridional del monumento de San Juan de la Penitencia, seguirá las pautas del esquema propuesto por este plan, respetando las características de mirador del lugar.







Seminario

Sector C3

Descripción: Se trata de la presencia de volumen más imponente de la fachada meridional. El edificio está situado sobre un promontorio que cae en rápido declive hacia el Tajo, en un talud libre de edificación en su práctica totalidad. Casi todas las piezas incorporadas son monumentos, mientras que la vialidad pública es mínima.

Delimitación: Incluye la pieza del Seminario, el convento de Santa Isabel y la iglesia de San Andrés.

Características:

- La interposición del Seminario en un sector de topografía abrupta hace muy difícil la comunicación entre los valles del Pozo Amargo y del Cristo de la Parra.
- Importante suelo en ladera no ocupado.
- Estratificación por plataformas niveladas a base de muros.
- Ostentosa presencia del Seminario.
- Dominio de la fábrica mixta

Objetivos:

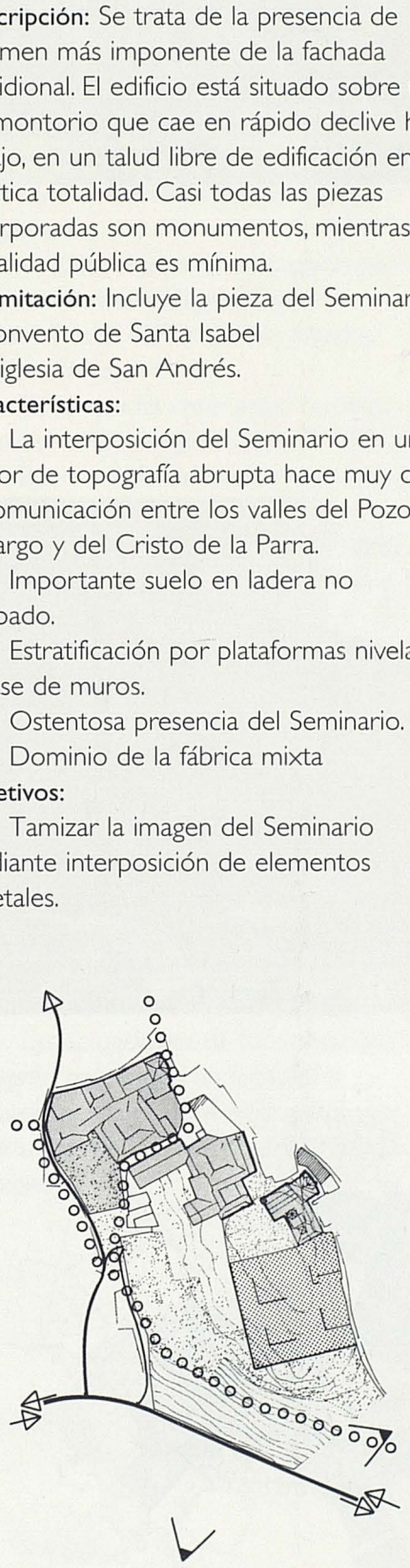
- Tamizar la imagen del Seminario mediante interposición de elementos vegetales.
- Permeabilizar el sector, con tratamiento de espacios públicos de nueva creación.
- Posible localización de un aparcamiento de residentes subterráneo, con acceso desde las plazas de San Andrés y Santa Catalina para favorecer el servicio a los residentes de ambas vertientes.

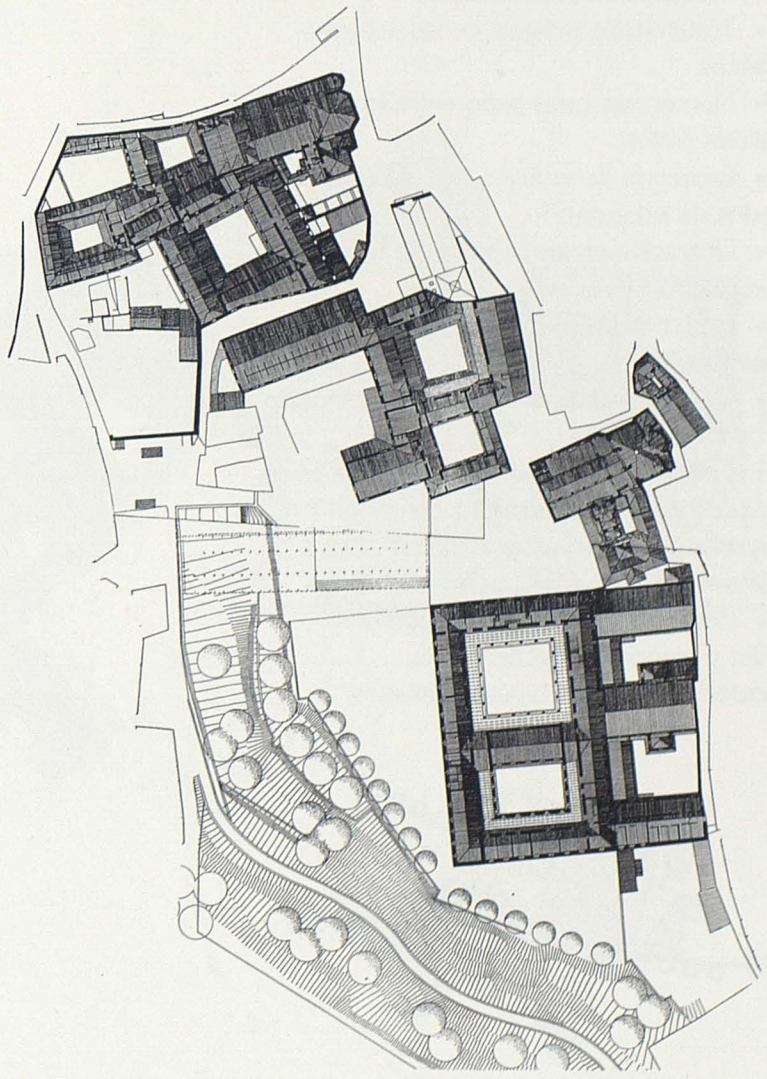
Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta.
- Los espacios abiertos a la fachada meridional deberán ser objeto de tratamiento paisajístico, de manera que se tamice el impacto del Seminario.
- Las tapias, cuando fuesen necesarias, se ejecutarán con fábrica mixta.









San Vicente

Sector C4

Descripción: Sector heterogéneo que incorpora como monumentos la iglesia de San Vicente, el Instituto y el convento de las Gaitanas; como espacios públicos, la plaza de San Vicente y los irregulares restos de calles en torno a la geometría regular del Instituto; y por último, un cierto número de edificios civiles que configuran los alveolados espacios públicos del entorno.

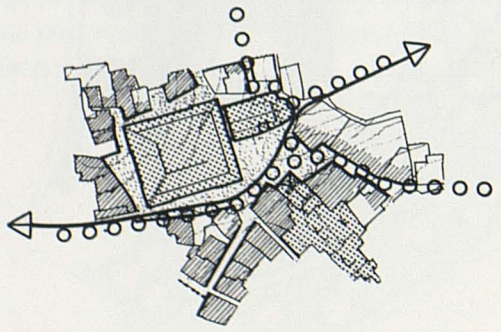
Delimitación: Los frentes de las calles del Instituto, Refugio, Plata (comienzo), Gaitanas, Alfonso X y Cardenal Lorenzana.

Características:

- Importante encrucijada de itinerarios peatonales.
- Fricción de tránsito rodado.
- Tratamiento desigual de los espacios públicos.
- Numerosas casas patio entre los edificios civiles.
- Existencia de edificios con diversos grados de catalogación.
- Utilización en las fachadas de fábrica mixta, ladrillo y revocos.
- Existencia de numerosos miradores.

Objetivos:

- Compatibilización del tránsito peatonal y rodado.
- Tratamiento de los espacios públicos en relación con su funcionalidad, con prioridad peatonal. Supresión progresiva del aparcamiento superficial público.
- Respeto tipológico en los edificios civiles y atención específica en la transformación de cualquiera de ellos.

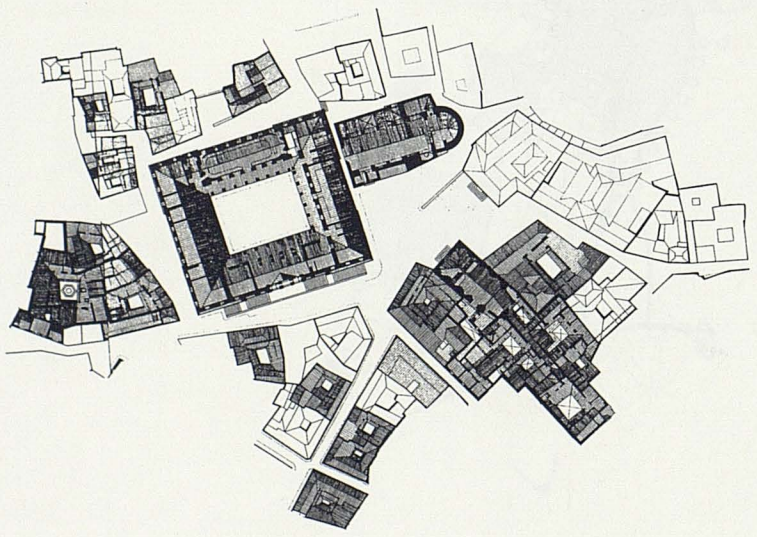


Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta, ladrillo o revocos.
- Se admiten los miradores.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.







Catedral

Sector L1

Descripción: Se configura en el entorno de la plaza del Ayuntamiento, a partir de grandes piezas religiosas (Catedral y Palacio Arzobispal) e institucionales (Ayuntamiento y Audiencia). Las parcelas civiles tienen en este caso un interés secundario.

Delimitación: El territorio ocupado por las piezas descritas, incluyendo las civiles hasta el sector de San Marcos.

Características:

- Zona de alta centralidad turística y administrativa, con gran atracción de tráfico.
- Buen estado de conservación de los espacios públicos.
- Imponente presencia de la Catedral.
- Utilización de fábrica mixta y revocos en los restantes edificios.

Objetivos:

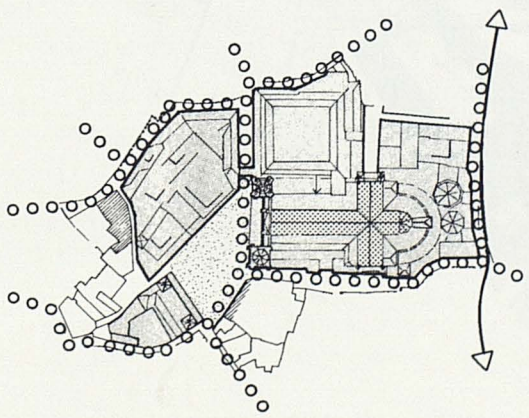
- Reducir el tránsito rodado al imprescindible.
- Estudio del tratamiento ajardinado actual de la plaza.
- Supresión del aparcamiento en espacios públicos.

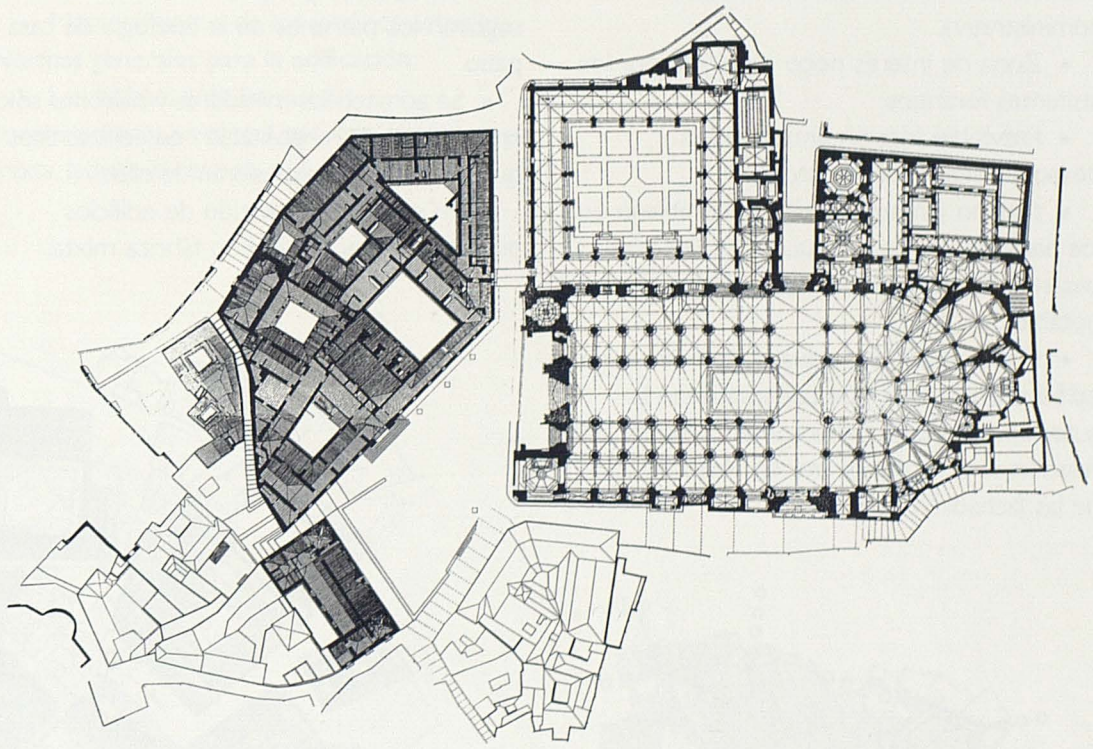
Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o revoco.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.









Santo Domingo el Antiguo-Doncellas

Sector L2

Descripción: La posición intermedia entre la colina de San Román y la subida de la Granja y puerta del Cambrón confieren a este sector un alto potencial como itinerario. Hay una agradable sucesión de espacios públicos que permiten buenas transiciones entre edificios institucionales y civiles.
Delimitación: Además de los conjuntos de Santo Domingo el Antiguo y Colegio de Doncellas, incorpora los entornos de la cuesta Colegio de Doncellas y plaza de Santo Domingo.
Características:

- Espacios públicos y calles con pendientes acusadas.
- Edificios civiles según la tipología de casa patio.
- Estado de la edificación bastante aceptable. Sector con bastante dinamismo urbano, debido a la nueva actividad administrativa.
- Zona de interés poco conocida por los visitantes foráneos.
- Previsible fricción entre coches y peatones, si aumentan éstos.
- Ladrillo y mampostería se combinan en los paramentos. Se producen zócalos con basamento de piedra en los edificios notables.
- Composición individual y discontinua de edificios principales, que compatibilizan la autonomía de cada pieza con el conjunto. Esta relación se comprueba por las texturas, color de las fachadas, cornisas, etc.
- Uso del revoco preferentemente en el entorno de la calle Colegio de Doncellas. En plaza de Santo Domingo el Antiguo, fábrica mixta y ladrillo.

Objetivos:

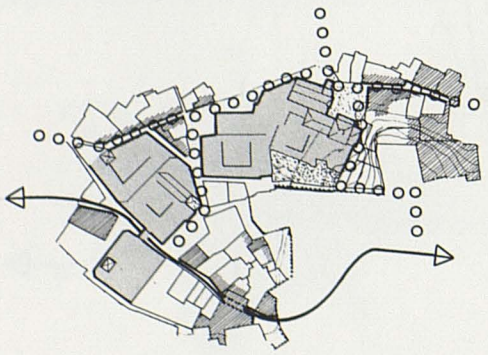
- Incorporar el sector a los itinerarios habituales.
- Tratamiento del espacio público favoreciendo el recorrido peatonal, con especial atención a la plaza de Santo Domingo el Antiguo.
- Supresión progresiva del aparcamiento indiscriminado.

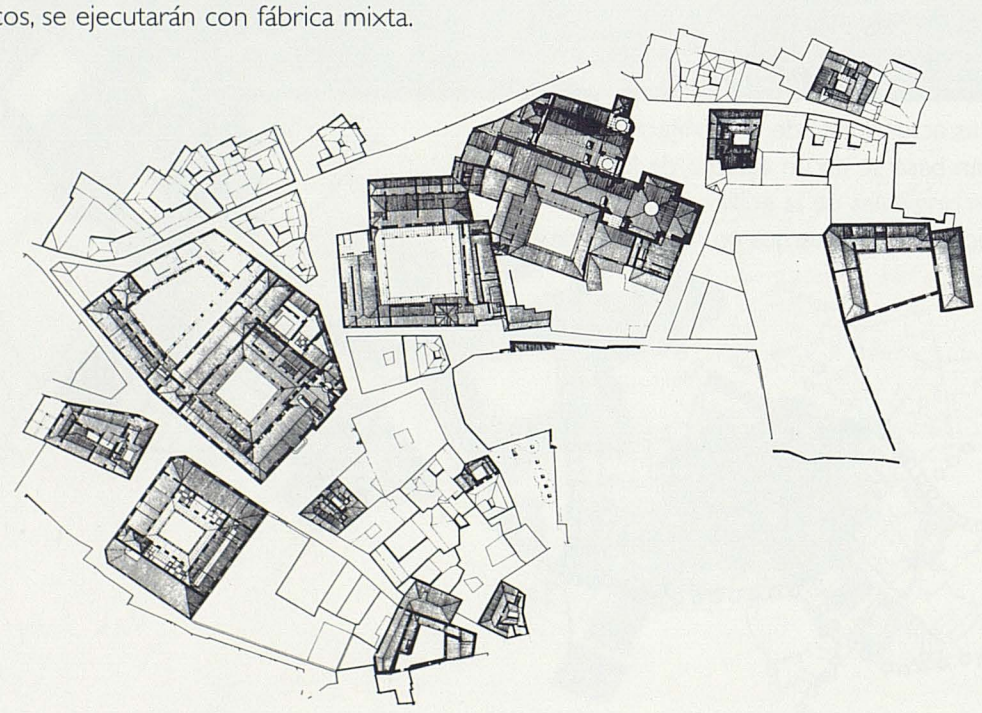
Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta en el entorno de la plaza de Santo Domingo el Antiguo, revocos en la calle Colegio de Doncellas, y ladrillo en general.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en lo posible.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Se admiten los miradores y balcones sólo en los casos de rehabilitación de edificaciones que previamente dispusieran de ellos.
- En caso de ampliación de edificios públicos, se ejecutarán con fábrica mixta.









Sinagogas

Sector L3

Descripción: Sector caracterizado por la concentración de piezas de alto interés cultural y turístico, en el que la edificación civil juega un papel de entorno esencialmente. Como conjunto, se aprecia una cierta desestructuración, en parte por la fricción del acceso de poniente al C.H.

Delimitación: El sector de la plaza de Barrio Nuevo, entre las calles de Reyes Católicos y la Judería, callejón de los Jacintos, y eje de San Juan de Dios.

Características:

- Edificios monumentales de gran interés y alto atractivo turístico.
- Edificios civiles de interés según la tipología de casa patio.
- Fricción importante del tráfico rodado, coexistente con los itinerarios peatonales.
- Deterioro del espacio público. Alta ocupación por el aparcamiento.
- Estado de conservación desigual de la edificación.
- Existencia de jardines interiores.
- Acabados de fachada con fábrica mixta y revocos.

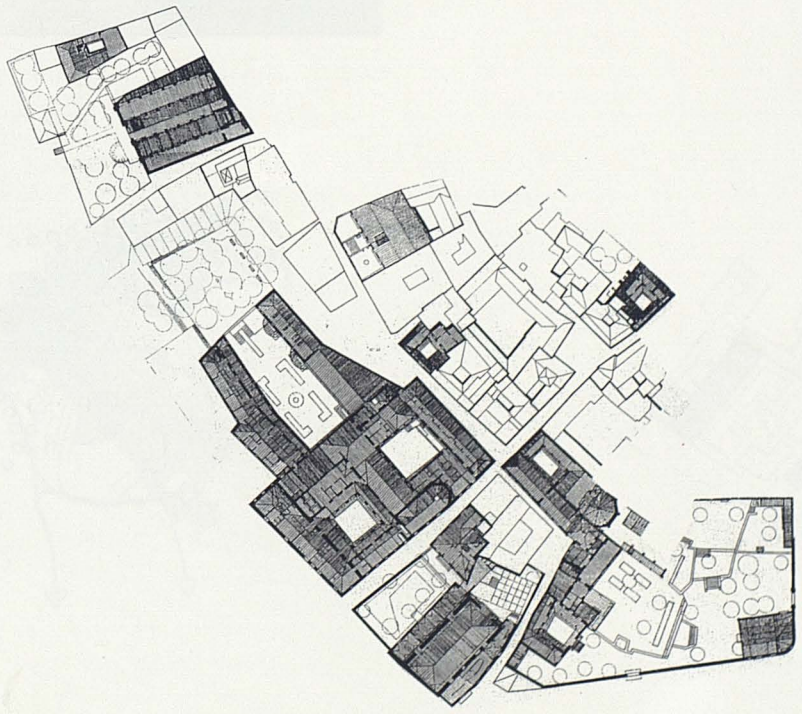


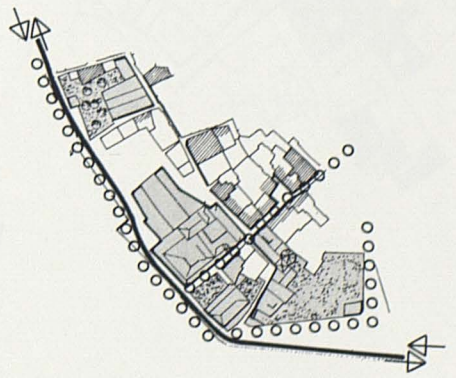
Objetivos:

- Mejora de la urbanización, recuperando el uso peatonal de los espacios públicos.
- Compatibilización del tráfico rodado con los peatones, mejorando la seguridad de éstos.
- Conservación de la casa patio como tipología civil del sector.
- Mantenimiento de los jardines actuales.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta, ladrillo o revoco.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Los jardines interiores serán objeto de una especial atención para su conservación.





Santo Tomé

Sector L4

Descripción: Se ha denominado con el nombre de esta iglesia un sector monumental muy central, que se articula al entorno de la plaza del Conde.
Delimitación: Los frentes edificados de la plaza del Conde, el Taller del Moro y el entorno intersticial de casas civiles.
Características:

- Alto valor individual de los edificios monumentales.
- Valor escénico-ambiental de la plaza del Conde.
- Espacio público dominado por el aparcamiento superficial.
- Tratamiento de la plaza mejorable.
- Acabado de fachadas con fábrica mixta y ladrillo.
- Tipología de las casas civiles como casa patio.
- Existencia de miradores en la calle de Santo Tomé.

Objetivos:

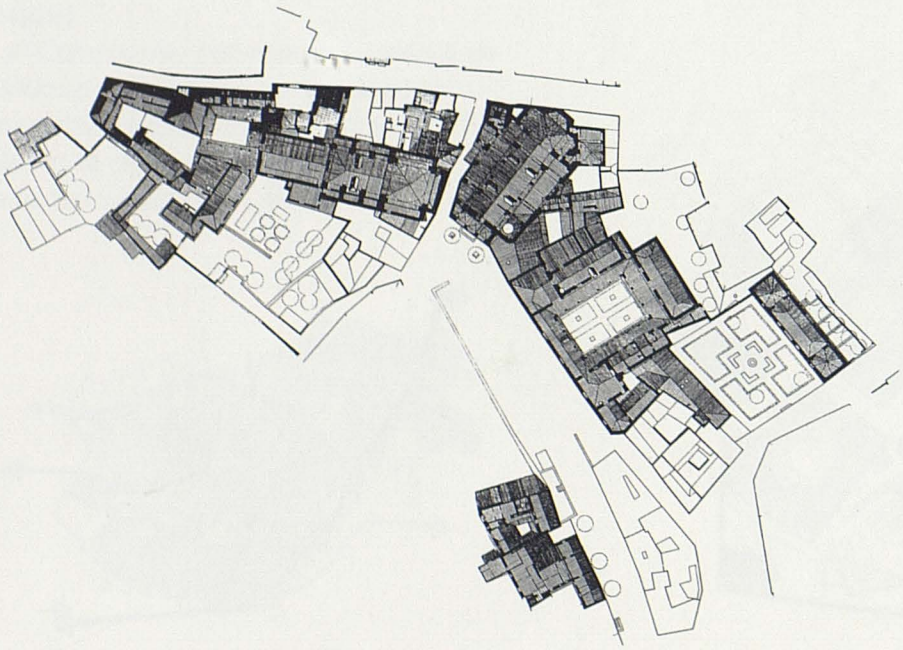
- Sin negar el acceso de determinados tipos de transporte, recuperar el valor de plaza.
- Reurbanizar, con incorporación de elementos vegetales y desplazamiento del aparcamiento generalizado.
- Cuidado de los elementos de mobiliario urbano.

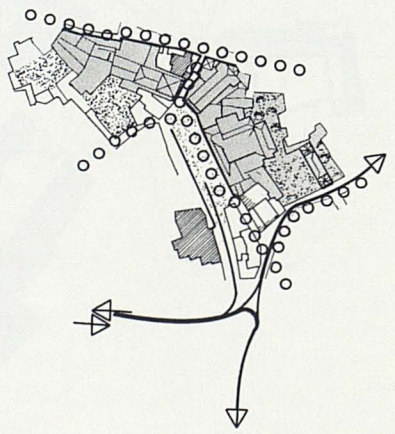
Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o ladrillo.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Se admiten los miradores en la calle de Santo Tomé, aunque sólo uno por inmueble y frente.









San Marcos (Trinidad)

Sector L5

Descripción: Ambito heterogéneo, cuyo nexo es el vacío urbano anejo
pendiente de urbanización. Incorpora edificios de valor monumental y civiles de interés.
Delimitación: Aparcamiento y entorno monumental, y
tejido del cruce de las calles de Santa Ursula y Trinidad.
Características:

- Importante presencia de la volumetría de los Trinitarios, contrapuesta al espacio libre anterior, aterrazado.
- Aparcamiento público en superficie de gran centralidad, sobre espacio con tratamiento precario.
- Casas civiles interesantes, con tipología de casa patio.
- Fricción importante del tráfico central con el flujo peatonal notable.
- Acabados con fábrica mixta y revocos.
- Existencia de numerosos miradores en las fachadas.

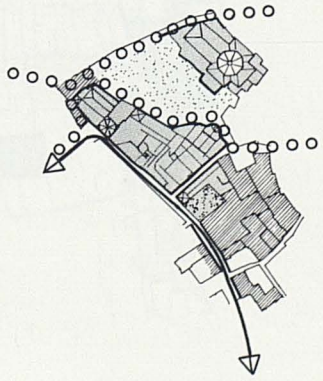
Objetivos:

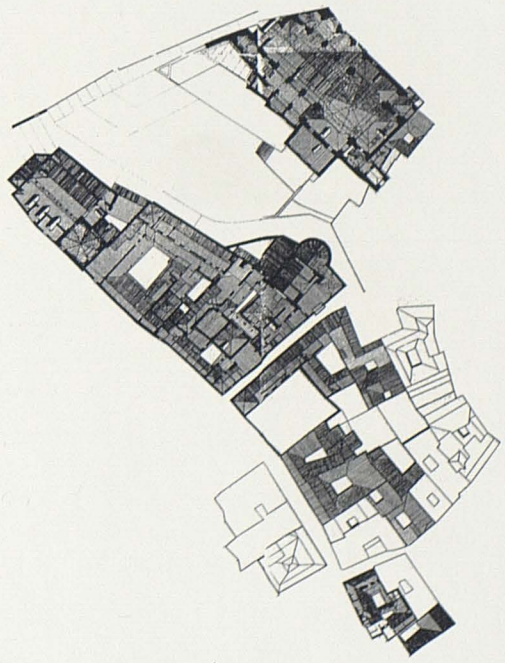
- Transformación de la Trinidad Calzada en Centro Cultural.
- Desplazamiento del tráfico rodado generalizado.
- Reurbanización de la plaza, restringiendo el uso de aparcamiento.
- Preservación de los edificios civiles.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o revoco.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Se admiten los miradores.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.







San Bartolomé

Sector L6

Descripción: Pequeño sector en el que destaca la iglesia y seminario de San Bartolomé y el jardín privado de la calle del mismo nombre.
Delimitación: El conjunto parroquial de San Bartolomé y la estructura
urbana entre las calles de San Bartolomé y del Cristo de la Parra.
Características:

- Sector de caracterización poco notable.
- Valor doméstico y humilde de los edificios civiles. Se encuentran muy deteriorados.
- Generoso valor ambiental del jardín privado de la calle de San Bartolomé.
- Interesante espacio del callejón del Cristo de la Parra.
- Urbanización mejorable.
- Fricción del tráfico en la bajada desde Santa Ursula.
- Numerosas tipologías en casa patio.
- Acabados revocados, con algunos casos de fábrica mixta.

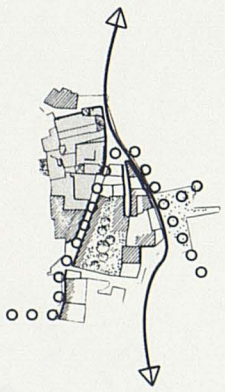
Objetivos:

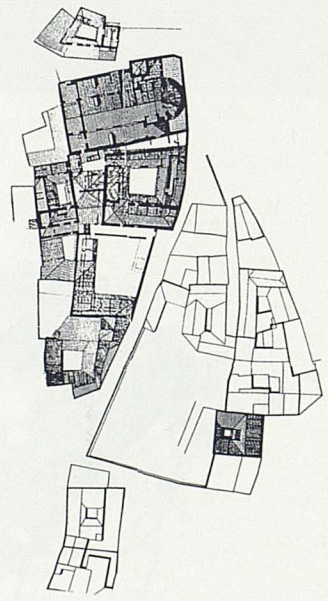
- Mejora por rehabilitación cuando sea posible o sustitución de los edificios en mal estado.
- Valor ambiental del jardín privado a preservar.
- Conservar la sección edificada en el Callejón del Cristo de la Parra, con las alturas de cornisa y pendientes de cubierta actuales.
- Tratamiento del espacio público, con control de la velocidad de los vehículos y reservas para el peatón.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o, preferentemente revoco.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Los jardines interiores serán objeto de una especial atención para su conservación.
- En el callejón del Cristo de la Parra se respetará la sección de vial asimétrica existente, sin modificar la línea de cornisa.







Plaza Mayor

Sector L7

Descripción: Está conformado por edificios de interés civil y cultural, en torno a la plaza Mayor.
Delimitación: La totalidad de los edificios con frente a la plaza Mayor y la posada de la Hermandad, excepto la Catedral.
Características:

- Gran valor de centralidad cívica de los edificios que conforman el sector.
- Alto grado de aparcamiento, que desvirtúa el propio concepto de plaza.
- Necesidad de accesibilidad pública, debido a las funciones centrales que confluyen en el sector.

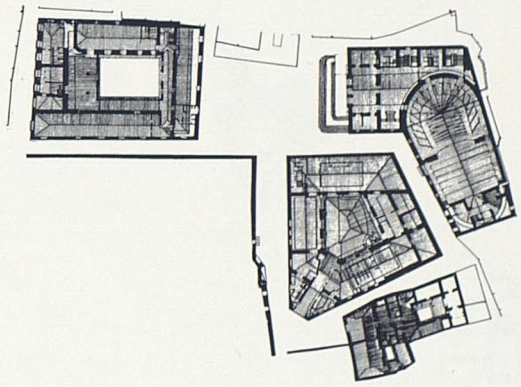
Objetivos:

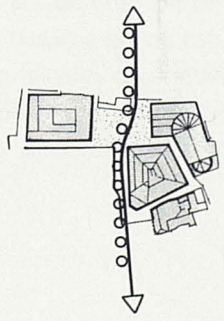
- Tratamiento de la urbanización del sector, garantizando el tráfico y las posibilidades de carga y descarga controladas.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta.







Plaza de la Magdalena

Sector L8

Descripción: El valor de este sector radica tanto en los edificios, cargados en mayor o menor grado de historia y valor cultural-patrimonial, como en la estructura de espacios públicos encadenados.
Delimitación: Corral de Don Diego con la edificación perimetral, plazas de la Magdalena y Horno de la Magdalena y calle Trastámara.
Características:

- Heterogeneidad de edificaciones y espacios públicos, que requieren tratamientos específicos.
- Necesidad de mantener un itinerario de acceso rodado de través en dirección al mercado.
- Cierto grado de deterioro en los edificios civiles.
- Valor comercial/tradicional de la calle de Tornerías.
- Acabados de fachada con fábrica mixta y revocos, y en algún caso ladrillo.

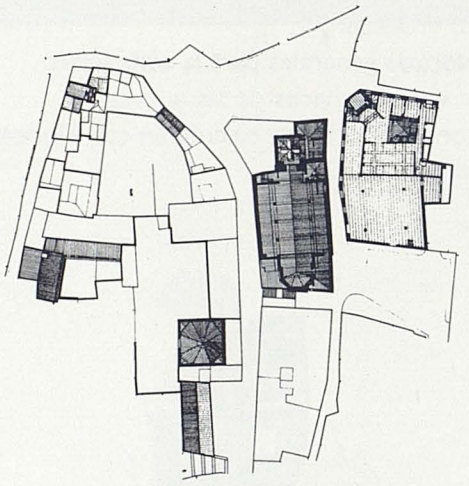
Objetivos:

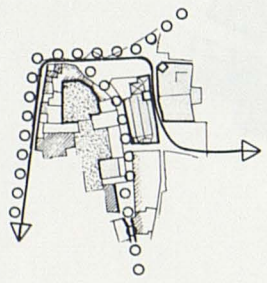
- Racionalizar el tráfico de vehículos y su incidencia en los espacios públicos.
- Reurbanización de las piezas pendientes.
- Rehabilitación y en su caso sustitución de los edificios más deteriorados.
- Protección al tipo de actividades comerciales características de la calle Tornerías.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con revoco, fábrica mixta o ladrillo.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- La actuación en el corral de Don Diego se centrará tanto en la recuperación de la edificación como en el incremento de espacios libres públicos.







Benacazón

Sector L9

Descripción: Pieza dominada por la presencia del antiguo hotel Castilla, hoy ocupado por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, en el entorno de la plaza de San Agustín.
Delimitación: Conjunto de frentes de la plaza de San Agustín y entorno ambiental próximo.
Características:

- Edificios de interés de carácter civil o administrativo.
- Espacios públicos con urbanización mejorable, aunque ambientalmente interesantes.
- Carácter de accesibilidad marginal del sector respecto a itinerarios próximos principales.
- Concentración terciaria en el área de emplazamiento.
- Importante presencia de zócalos con sillares y balcones.
- Acabados con fábrica mixta y revocos.

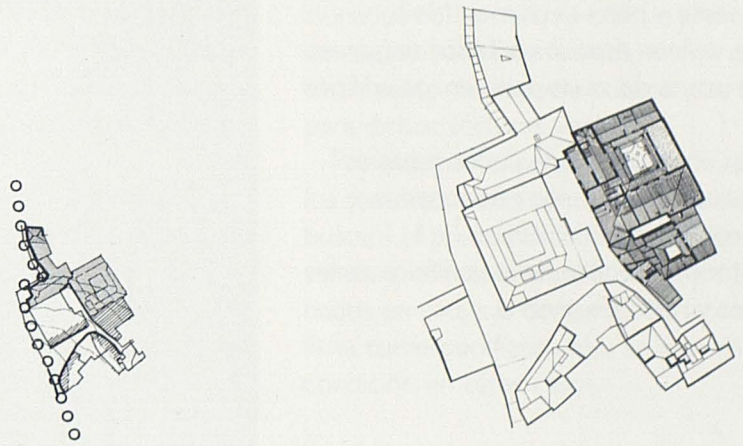
Objetivos:

- Reurbanización de los espacios públicos.
- Incentivar a ser posible la localización de actividades más atractivas.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o revoco.
- Se admiten los balcones.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible, y oportunamente de sus usos.





Cobertizos

Sector L10

Descripción: Caracterizado por edificios religiosos en general y tejido civil intersticial. Combina grandes muros de los conventos sobre calles estrechas y plazas de gran interés ambiental, con edificios civiles.
Delimitación: Calles de la Merced, Tendillas y Aljibes, plazas de las Capuchinas, Santa Clara y Santo Domingo el Real, con las edificaciones que les dan frente y no se incorporan en otros sectores.
Características:

- Imponentes calles conformadas por sobrios muros ciegos.
- Alternancia de trazados estrechos y plazas de personalidad específica.
- Monumentalidad introvertida de los grandes edificios, reflejada al exterior puntualmente y por su volumen. No obstante, definen espacios públicos singulares.
- Estructura de casas patio en los edificios civiles.
- Invasión generalizada de los espacios públicos por los vehículos estacionados y fricción con los que circulan.
- Deterioro notable de los edificios civiles de interés y resto en general.
- Uso generalizado del ladrillo, aunque sin renunciar a la diversidad de tratamientos, preferentemente revocos.
- Generalización de miradores y profusión de aberturas antepechadas.

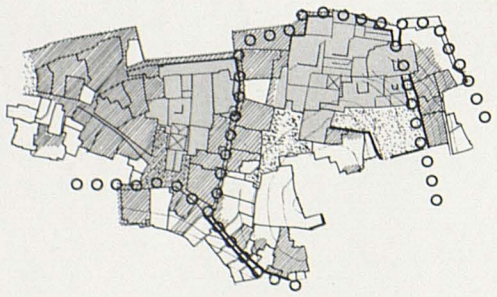
Objetivos:

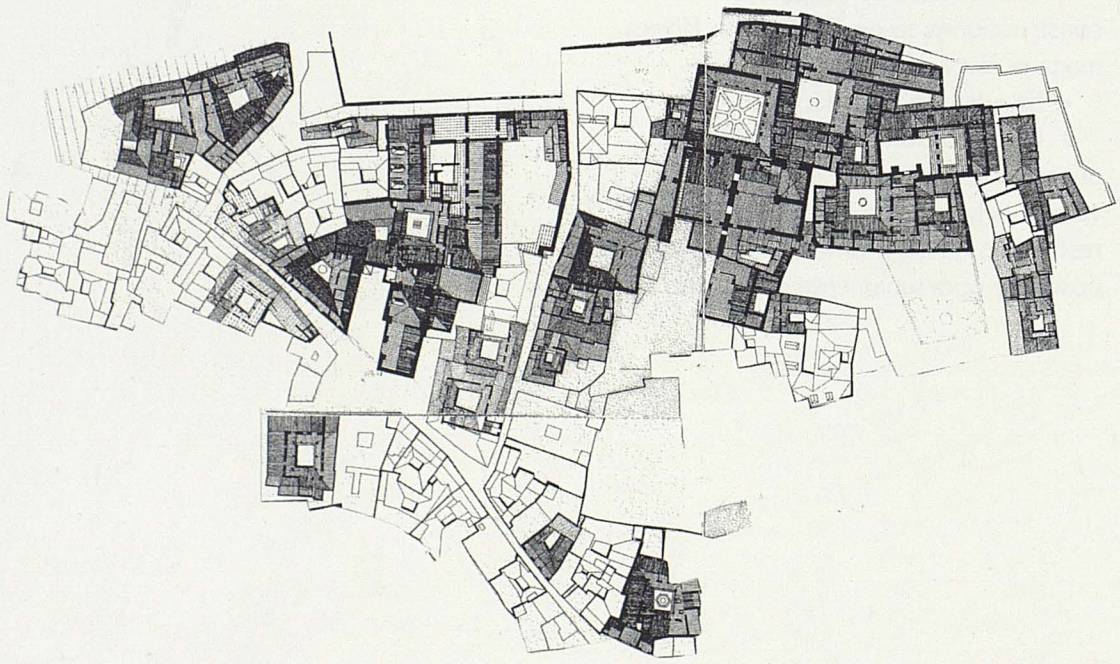
- Intervención necesaria en la recuperación del patrimonio edificado de carácter civil.
- Construcción según tipología en casa patio.
- Recuperación progresiva de los espacios públicos para el peatón, mediante la reurbanización.
- En caso de sustitución de algún edificio, se procederá a la documentación de las preexistencias e informe previo sobre las posibilidades e interés de recuperación.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta, ladrillo o revoco. En edificios institucionales, preferentemente la mixta.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Se admiten los miradores, aunque sólo uno por inmueble y frente.









VII.1.2 Sectores monumentales complementarios

La propia generación de dichos sectores comporta unas reglas de preservación obligadas para todos los inmuebles incorporados, por lo que las intervenciones deberán ser cuidadosas con los valores existentes conocidos y señalados, o bien advertidos en el momento de la intervención. Por ello, las reservas son muchas en determinados casos y de modo general, en todos ellos.

Las condiciones sobre posible sustitución de edificios se hacen en concepto de excepcionalidad, cuando concurren razones de ruina irrecuperable o nulo valor demostrado de la pieza a demoler.

Se ha de tener en cuenta que en los edificios que no estuvieran incorporados a ningún sector pero que fuesen confrontantes a la delimitación de uno de ellos (límite por medio de una calle o plaza) se verán condicionados como mínimo por las prescripciones de acabados de fachada, elementos y tratamiento del espacio público que figuren para dichos sectores vecinos.

Por otra parte, del mismo modo que en los sectores monumentales principales, se buscará el predominio del peatón frente al vehículo, con desplazamiento de los estacionados en plazas o conjuntos de interés. En la ficha correspondiente sólo se especifica esta condición en estos casos.

Miradores interiores

Sectores m

Descripción: Se han considerado aquéllos existentes ante espacios públicos. La principal característica es la posición prominente del paseo, plaza, calle, etc., respecto a la altura inmediatamente anterior.
Por ello, se han delimitado las piezas, edificadas o no, que se ubican frente al mirador para proteger las vistas del mismo, y no por consideraciones específicas de las construcciones incluidas. El efecto de la delimitación como mirador es, por tanto, restrictivo en altura de la edificación e indicativo en el tratamiento del espacio inmediatamente anterior, y se incorporan directrices para la fachada del espacio posterior al propio mirador.

Piezas

- Del Conde.
- Virgen de Gracia.
- San Cristóbal.
- Melojas.

Objetivos:

- Preservar las vistas desde el espacio público.
- Compatibilizar la necesaria protección de seguridad con un correcto tratamiento del borde.
- Tratamiento ajardinado del declive anterior, cuando no esté urbanizado.
- Establecimiento de una sección tipo según la descripción de la memoria.
- Coordinación integrada con sectores adyacentes respectivos.

Mirador	*Alto máx.*	*Fachada posterior*
Del Conde:	dos plantas	Fábrica mixta
Virgen de Gracia:	dos plantas	Revoco
San Cristóbal:	tres plantas	Fábrica mixta y revoco
Melojas:	dos plantas	Revoco



Del Conde



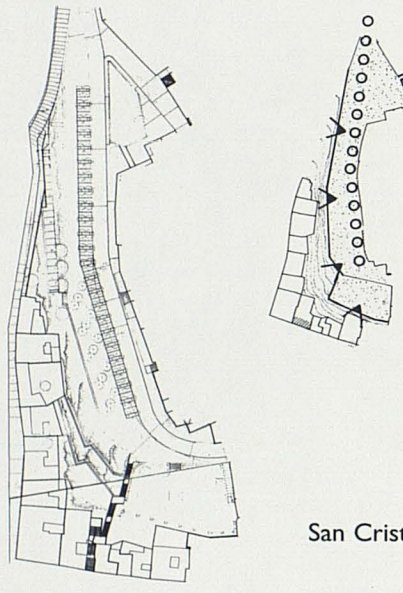
San Cristóbal



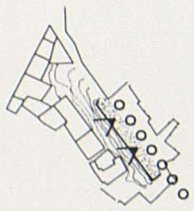
Melojas



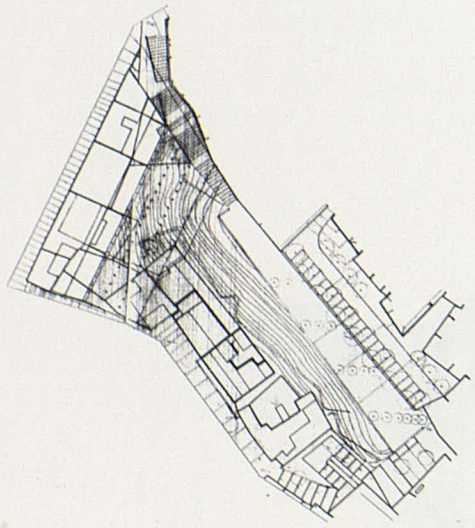
Virgen de Gracia

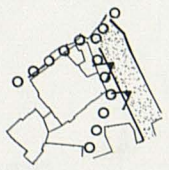


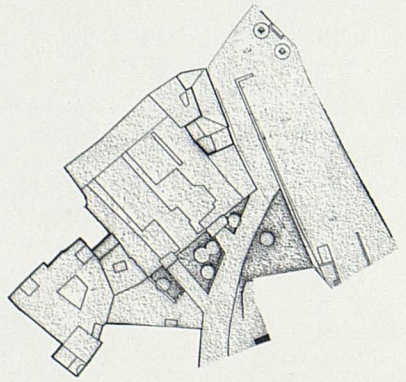
San Cristóbal



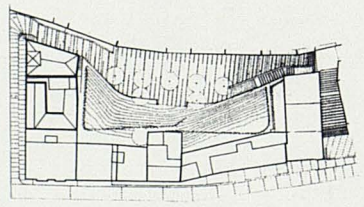
Virgen de Gracia







Del Conde



Melojas



Menores

Sector r1

Descripción: Estructura urbana continua y compacta, con alta concentración de edificios civiles de gran valor artístico e histórico-tipológico. Agregación de casas patio en una estructura tupida de calles.

Delimitación: Entorno formado por el entrecauce de la calle de la Plata, Callejón de los Usillos, Travesía de la Plata y callejón de Menores.

Características:

- Calles estrechas, con notables portalones.
- Casas patio como modelo tipológico.
- Estado de la edificación deficiente o mala conservación.
- Alta centralidad.
- Numerosas casas de gran valor, muchas de ellas con portalones de acceso.
- Acabados de fachada con fábrica mixta y revoco.

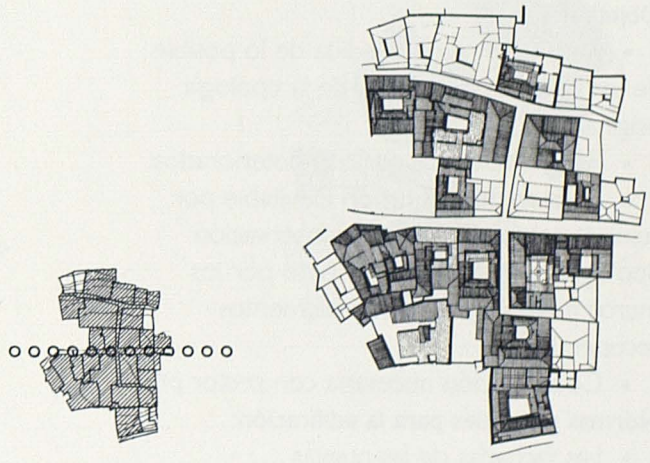
Objetivos:

- Rehabilitación del sector, tras estudio general o individualizado.
- Actuación por reforma o rehabilitación preferente. Recuperación del valor patrimonial.
- En caso de sustitución inevitable por ruina, la actuación será de conservación tipológica y «filológica». Respeto por los muros maestros, sótanos y elementos recuperables.
- Coordinación con sectores C4, e6 y e7.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o revoco.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Restauración de las portadas.





Nuncio Viejo

Sector r2

Descripción: Valor de encrucijada en un punto clave de la estructura interna del C.H.: la esquina noroeste del claustro de la Catedral con la llegada de las calles del Arco de Palacio, Hombre de Palo, Trinidad y Nuncio Viejo.
Delimitación: La horquilla formada por las calles de Nuncio Viejo y la Granada.
Características:

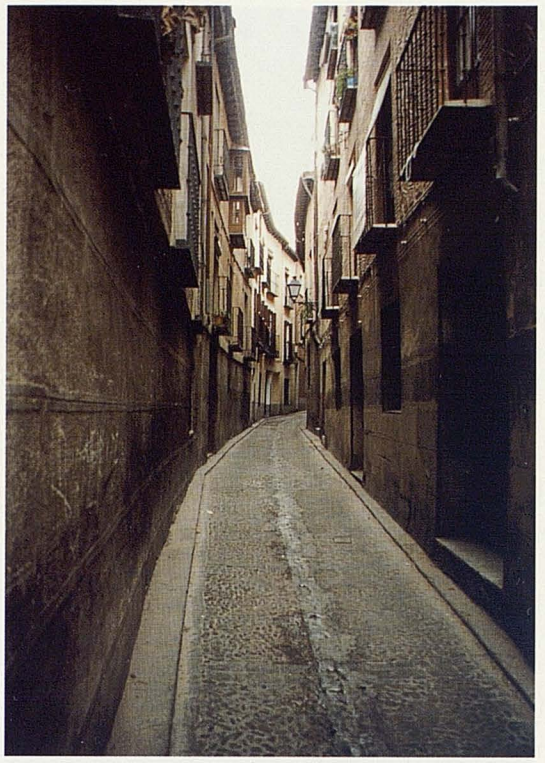
- Tipologías correspondientes a la casa patio, aunque desvirtuadas por las excesivas alturas edificadas.
- Estado de conservación desigual, aunque aceptable.
- Alta centralidad comercial.
- Numerosas casas de gran valor, muchas de ellas con portalones de acceso y zócalo de sillería.
- Acabados de fachada con fábrica mixta y revoco.

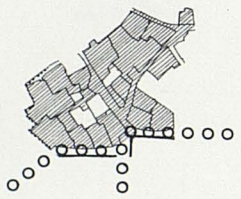
Objetivos:

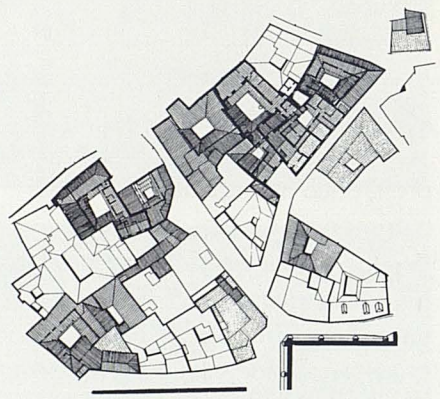
- Restitución en la medida de lo posible de los valores primigenios de la tipología original.
- Restauración de edificios deteriorados.
- En caso de sustitución inevitable por ruina, la actuación será de conservación tipológica y «filológica». Respeto por los muros maestros, sótanos y elementos recuperables.
- Coordinación necesaria con sector p8.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o revoco.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Restauración de los portalones y zócalos.







El Salvador

Sector r3

Descripción: Punto de transición y bifurcación hacia la Judería, con tipologías heterogéneas formando un conglomerado de alto valor ambiental.
Delimitación: Plaza del Salvador, Callejón del Alarife y calle de Rojas.
Características:

- Casas de alturas diversas, más altas en las calles principales.
- Tipologías en casa patio, verticales y compactas.
- Estado de conservación aceptable.
- Alta centralidad comercial.
- Numerosas casas de gran valor, muchas de ellas con miradores.
- Acabados de fachada con ladrillo, revocos y entramados.

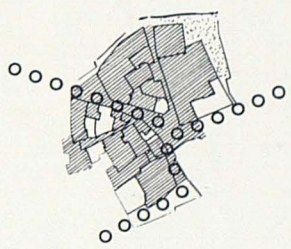
Objetivos:

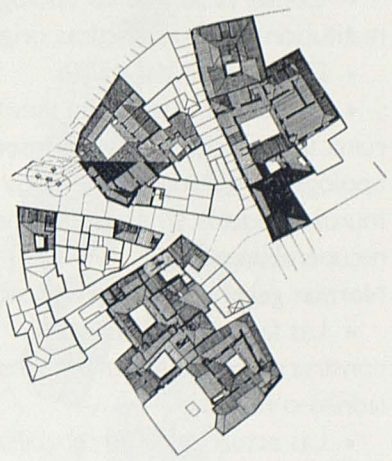
- Conservación de las volumetrías, aunque con minoración de las alturas superiores en caso de sustitución.
- Restitución de valores tipológicos en caso de rehabilitación.
- En caso de sustitución inevitable por ruina, la actuación será de conservación tipológica y «filológica». Respeto por los muros maestros, sótanos y elementos recuperables.
- Coordinación con los sectores p10 y e4.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica de ladrillo o revoco, aceptándose el entramado donde fuera preexistente.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Se admiten los miradores.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio o vertical.







Santa Isabel

Sector r4

Descripción: Pieza compacta, continua, conformando un adarve desde el que se accede a la mitad de los inmuebles incluidos. Alturas variadas.
Delimitación: Media manzana entre las calles de Santa Isabel y San Marcos, con acceso preferente desde la primera y una travesía que se forma en la misma.
Características:

- Tipología dominante en casa patio.
- Alturas excesivas en algún caso.
- Fricción del tráfico en la calle de Santa Isabel.
- Numerosas casas de gran valor, muchas de ellas con portadas de acceso y miradores.
- Acabados de fachada con fábrica de ladrillo y revoco.

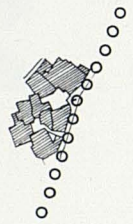
Objetivos:

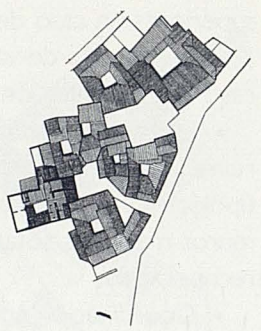
- Conservación de las tipologías, con restitución de características originales.
- Disminución del tráfico.
- En caso de sustitución inevitable por ruina, la actuación será de conservación tipológica y «filológica». Respeto por los muros maestros, sótanos y elementos recuperables.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica de ladrillo o revoco.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Se admiten los miradores.
- Restauración de las portadas.







Colegio de los Infantes

Sector r5

Descripción: Área ambientalmente muy interesante, destacando el Colegio de los Infantes como edificio principal. Sucesión de espacios públicos de alto valor paisajístico.
Delimitación: Plazas de las Fuentes y del Colegio de los Infantes y bifurcación de la calle de San Lorenzo con la bajada del Barco.
Características:

- Espacio público en declive longitudinal.
- Volumetría del Colegio de los Infantes perfectamente integrada en el entorno.
- Estado degradado de parte de las edificaciones, de tipología dominante en casa patio.
- Presión del aparcamiento incontrolado, con deterioro de los elementos de urbanización.
- Valor arqueológico documentado en varios inmuebles.
- Numerosas casas de gran valor, muchas de ellas con balcones y algunos portalones.
- Acabados de fachada con fábrica mixta y revoco.

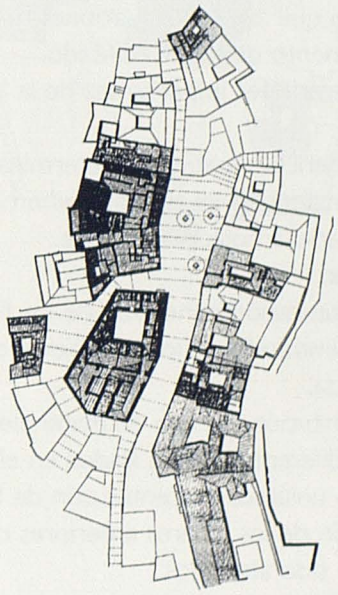
Objetivos:

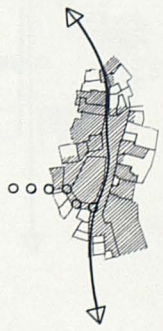
- Recuperar el valor de la edificación, por restauración o rehabilitación.
- Intervención en el espacio público, para mejorar las condiciones de paso de los vehículos y en beneficio del peatón.
- Preservación de valores arqueológicos.
- Tipología en casa patio como referencia en las restauraciones o posible sustitución.
- En caso de sustitución inevitable por ruina, la actuación será de conservación tipológica y «filológica». Respeto por los muros maestros, sótanos y elementos recuperables.
- Coordinación necesaria con el sector e3.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o revoco.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Se admiten los balcones.
- Restauración de las portadas.







Zocodover

Sector p I

Descripción: Plaza de alto valor central, de alta actividad comercial, terciaria y cívica. Punto de encuentro y partida tradicional hacia el interior del C.H. Arquitectura de concepción unitaria porticada en parte de sus fachadas, aunque de momentos históricos diferentes.

Delimitación: Plaza de Zocodover, con los arranques de las calles de las Armas, Comercio y Cuesta de Carlos V y Barrio Rey.

Características:

- Valor escénico de las fachadas del entorno.
- Pórticos en planta baja y numerosos elementos de piedra y forja en las fachadas revocadas.
- La central posición urbana no ha impedido que algunas actuaciones hayan ido en detrimento del valor edificado.
- Alteraciones importantes de la línea de cornisa.
- Incidencia negativa de determinados nuevos materiales en plantas comerciales.
- Espacio arbolado agradable.

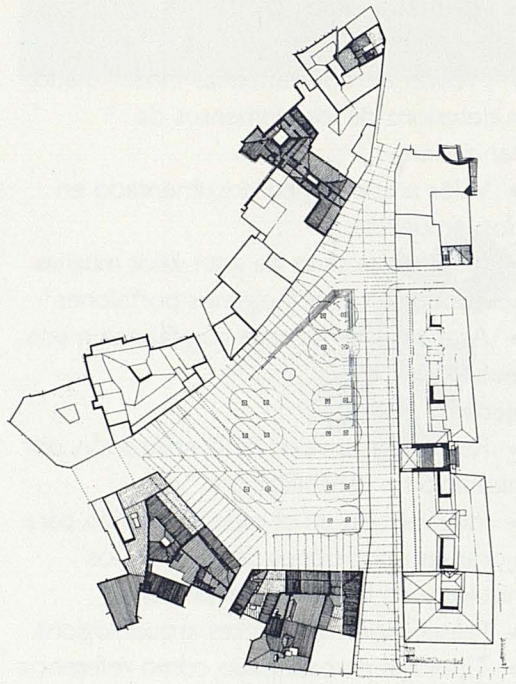
Objetivos:

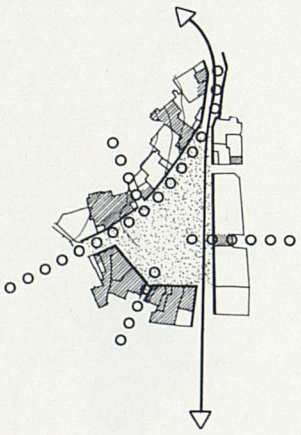
- Restauración coherente de los frentes.
- Minimización de los anuncios y carteles de fachada.
- Prohibición del uso de materiales de fachada diferentes de los fijados en el proyecto unitario, e incentivación de la restitución de los valores anteriores donde hubieran sido alterados.
- Arbolado a complementar.

Normas generales para la edificación:

- Proyecto unitario para la restauración coherente de los frentes.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Se admiten los balcones, con proporciones adecuadas al sector, superiores en tamaño a los de otros puntos de la ciudad.







San Justo

Sector p2



Descripción: Plaza en suave declive. Forma irregular y fachadas heterogéneas, con algunos edificios de notable interés en su entorno.
Delimitación: Entorno de la plaza de San Justo.
Características:

- Dominio desproporcionado de la función aparcamiento.
- Arbolado interesante.
- Presencia notable de la iglesia de San Justo.
- Ciertas estridencias en el tratamiento de algunas fachadas.
- Al ser atravesada por un flujo circulatorio importante, se produce una importante pérdida de calidad ambiental.
- Tipología de casa patio en los inmuebles de mayor interés.
- Acabados de fachada con fábrica mixta y revocos, y en algún caso ladrillo.
- Existencia bastante generalizada de balcones.

Objetivos:

- Tratamiento coordinado con los sectores C2 y e2, tangentes al presente.
- Restricciones al tráfico de paso y al aparcamiento generalizado.
- Tratamiento de la urbanización, en beneficio del peatón.
- Recuperación de los valores tipológicos de las casas patio, que será obligatoria en caso de sustitución, y estudio coherente para las actuaciones de restauración de fachadas.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta, revoco o ladrillo.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Se admiten los balcones.

Plaza del Seco

Sector p3



Descripción: Plaza muy alterada en su entorno, sin grandes valores notables. Desproporcionada presencia de alguna edificación sin interés.
Delimitación: La plaza propiamente, y los edificios que le dan frente.
Características:

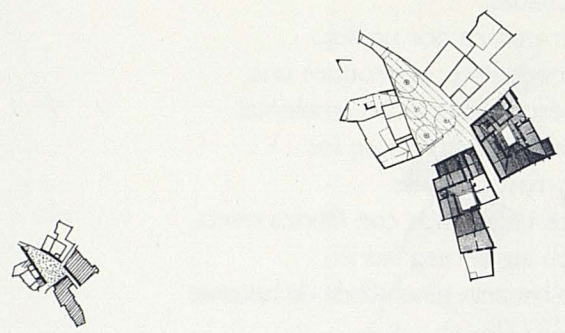
- Deficiente urbanización.
- A pesar de su baja accesibilidad, presencia de coches aparcados.
- Mayoría de fachadas sin interés, con poca preocupación por los valores tradicionales verdaderos.
- Pocos edificios de interés, y en mal estado de conservación.
- Acabados con fábrica mixta y revoco.

Objetivos:

- Recuperación del patrimonio edificado.
- Mejora de la urbanización, teniendo en cuenta que se encuentra en uno de los itinerarios más cortos entre el aparcamiento de San Miguel y el centro del C.H.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o revoco.
- En caso de sustitución se utilizará la tipología de casa patio.



San Cipriano

Sector p4

Descripción: La plaza es el resultado de una fuerte manipulación de la topografía. El sector tiene coherencia arropando la iglesia de San Cipriano, con importantes muestras de deterioro.
Delimitación: Plaza de San Cipriano, entendida de manera general con su entorno.
Características:

- Mal estado de las edificaciones de la fachada meridional de la plaza.
- Topografía transversal en fuerte declive.
- Urbanización aterrazada interesante, pero mejorable en su calidad.
- Aparcamiento en todas las plataformas de la plaza.
- Tipologías diversas. La generalización de parcelas pequeñas ha llevado a la tipología de alta ocupación.
- Acabado de fachadas revocadas.

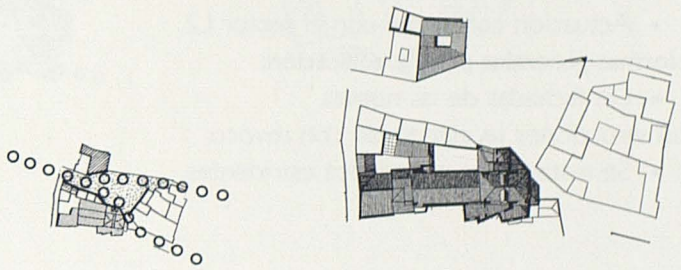
Objetivos:

- Mantener el concepto de formalización de la plaza, pero mejorar su mobiliario.
- Restaurar y rehabilitar las edificaciones.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán revocadas.
- En las parcelas en que el tamaño lo permita se ejecutarán como casas patio. En el resto según tipología vertical.





Real

Sector p5

Descripción: A pesar de no tratarse propiamente de una plaza en lo que a denominación se refiere, cuenta con los atributos de las mismas.
Delimitación: Ensanchamiento de la calle Real, frente al edificio del Nuncio y al eje de la cuesta del Corchete.
Características:

- Cierto valor escénico de las esquinas de la plaza, contrapuestas al frente del edificio del Nuncio.
- Edificaciones de diferente interés.
- Alta fricción del tráfico de través.
- Ocupación del espacio por el aparcamiento.
- Dominio de las fachadas revocadas.

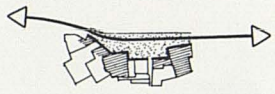
Objetivos:

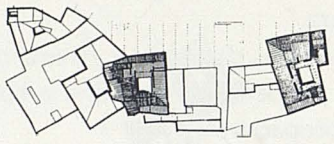
- Tratamiento de la urbanización adecuado a la formalización de entorno.
- Laminación del tráfico de paso. Restricción al aparcamiento.
- Actuación coherente con el sector L2.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con revoco.
- Se evitarán los esgrafiados estridentes.







Santa Leocadia

Sector p6



Descripción: Espacio en pendiente longitudinal, tensionado superiormente por el campanario de Santa Leocadia y hacia abajo por las perspectivas abiertas hacia la plana de la vega.
Delimitación: Plazas de Santa Leocadia y de la Merced.
Características:

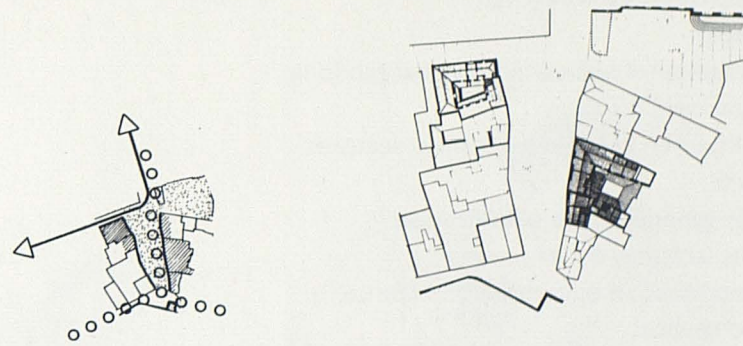
- Tratamiento parcialmente aterrazado, ambientalmente agradable.
- Buenas fachadas circundantes, aunque algún edificio requiere actuaciones de mejora o rehabilitación.
- Tipología dominante de casas patio.
- Ocupación total por los vehículos aparcados.
- Importante circulación por la plaza de la Merced.
- Fábrica mixta, y en menor cantidad revoco o ladrillo.
- Accesos con formación de portalón y balcones en los huecos.

Objetivos:

- Laminación del tráfico y desplazamiento del aparcamiento.
- Puesta en valor del sector como itinerario peatonal.
- Mejora de alguna de las edificaciones.
- Actuación coordinada con el sector L10.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta, ladrillo o revoco.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Se admiten los balcones.
- Restauración de las portadas.



Carmelitas

Sector p7

Descripción: Pequeña plaza triangular generada como acceso al centro religioso, incorporado como sector de fachada.
Delimitación: Plaza de los Carmelitas propiamente.
Características:

- Espacio dominado por la portada de la iglesia.
- Construcciones civiles de alto interés individual.
- Ocupación del espacio público por los vehículos aparcados.
- Tipología dominante de casas patio.
- Fábrica mixta o revoco.

Objetivos:

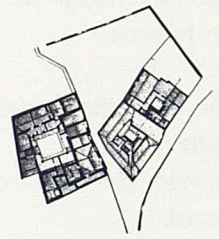
- Erradicar el aparcamiento, mejorando la urbanización.
- Actuar en coherencia con los sectores L10 y e6.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o revoco.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.







Amador de los Ríos

Sector p8



Descripción: Plaza de ambientación desigual, con alto valor de los edificios circundantes. Insertada entre sectores monumentales.
Delimitación: Frentes de la plaza Amador de los Ríos, con derivación por la calle Nuncio Viejo.
Características:

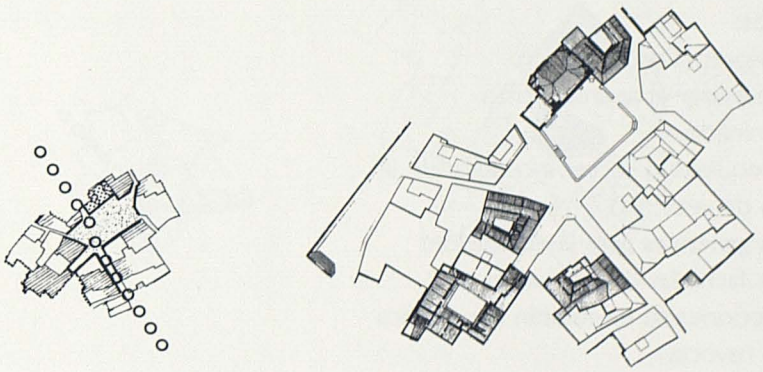
- Tratamiento por mitades: una, arbolada en terraza, y otra dura, con dominio del coche.
- Alto valor individual de las edificaciones que configuran la plaza, con portadas en los accesos.
- Dominio de la casa patio como valor tipológico.
- Acabados con fábrica mixta, ladrillo y revoco.
- Existencia de miradores (uno por inmueble) y balcones de dimensión superior a los normales.

Objetivos:

- Reurbanización, con concepción unitaria de la plaza.
- Preservación de las edificaciones de valor.
- Establecimiento de la tipología en casa patio.
- Desplazamiento del estacionamiento generalizado.
- Actuación en coherencia con sectores C1, C4 y r2.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta, revoco o ladrillo.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Se admiten los miradores, uno por inmueble y frente.
- Se admiten los balcones, con proporciones adecuadas al sector, superiores en tamaño a los de otros puntos de la ciudad.
- Restauración de las portadas.



Antequeruela

Sector p9

Descripción: En este caso, el interés del espacio público como tal está por encima de los valores individuales y domésticos del entorno.
Delimitación: Plazas del Mozárabe y de la Antequeruela.
Características:

- Presión agresiva del aparcamiento.
- Urbanización heterogénea y de difícil utilización.
- Edificaciones periféricas humildes y de conservación desigual.
- Perímetros de baja altura (2 o 3 pl.).
- Escaso valor patrimonial de las edificaciones, aunque ambientalmente los espacios tienen un gran potencial.
- Fábrica mixta o revoco.

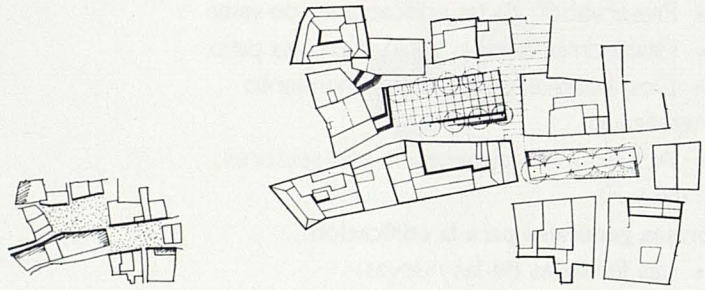
Objetivos:

- Mejorar la urbanización.
- Desplazar el aparcamiento indiscriminado.
- Reequipar el sector, incentivando la relación de vecindad.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o revoco.
- Las nuevas construcciones se ejecutarán según la tipología de casa patio.





Valdecaleros

Sector p10

Descripción: Pieza que incorpora tanto la propia plaza como el tejido urbano adyacente.
Delimitación: Plaza de Valdecaleros, calles de la Campana y el Aljibillo y callejón del Gordo.
Características:

- Valor desigual de las edificaciones.
- Espacio público en pendiente, de alto interés por sí mismo, aunque de urbanización mejorable.
- Arquitectura circundante dominante según tipología de casa patio, aunque con casos de altura excesiva.
- Presión del vehículo privado por aparcamiento.
- Acabados de fachada con fábrica mixta o ladrillo. Existencia de balcones.

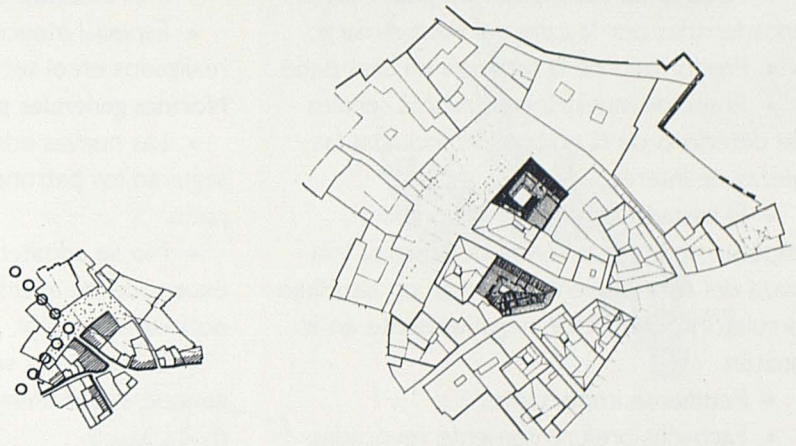
Objetivos:

- Recuperación del espacio público.
- Establecimiento de la tipología en casa patio.
- Control de alturas en relación con la tipología.
- Actuación coherente con sectores r3, e4 y e5.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o ladrillo.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Se admiten los balcones.





(*) J. Pasini.

Eje Pozo Amargo

Sector e1

Descripción: Se trata de un itinerario lineal con ciertas derivaciones secundarias. La calle discurre a media ladera y conforma un sistema discontinuo de casas civiles de notable interés.

Delimitación: Calle del Pozo Amargo, entre la bajada del mismo nombre y la plaza de Don Fernando. Se incluyen derivaciones por bajada del Colegio de Infantes, callejón de Cepeda y callejón del Sacramento.

Características:

- Rosario de casas patio de gran interés encadenadas por la calle del Pozo Amargo.
- Predominio de la tipología en casa patio.
- El sector muestra inequívocas señales de deterioro de la edificación, incluidas las piezas de interés.
- El trazado continuo y la conexión importante entre la ronda de Cornisa y la plaza del Ayuntamiento, generan un alto flujo circulatorio que incide negativamente en el peatón.
- Pendiente importante.
- Fachadas preferentemente revocadas, sin cuerpos volados importantes.
- Ventanas de proporciones cuadradas, pequeñas y dispuestas irregularmente. Profusión de rejas.

Objetivos:

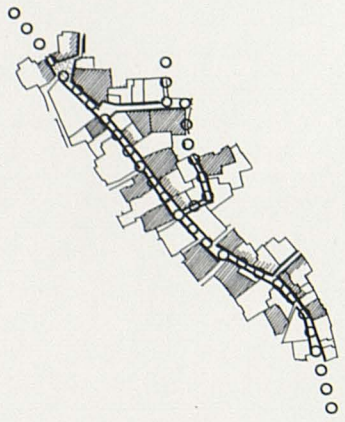
- Recuperación de los valores residenciales de los edificios, mediante políticas de rehabilitación.
- Mejorar las condiciones del tránsito peatonal, mediante elementos disuasorios de reducción de velocidad en vehículos e itinerarios alternativos.
- Estimular a la visita pública elementos comunes de los edificios de interés, protegiendo la intimidad y seguridad de los residentes.
- Controlar la sustitución de edificios no catalogados, en coherencia con el sector y obligando la tipología de casas patio.
- En caso de sustitución, estudio completo del edificio en relación con los vecinos e informe previo a la posible demolición de cualquiera de los edificios comprendidos o sus elementos principales. Preservación de subterráneos y muros maestros.
- Imprescindible coordinación con sector e3.
- Especial atención a los estudios realizados en el sector (*).

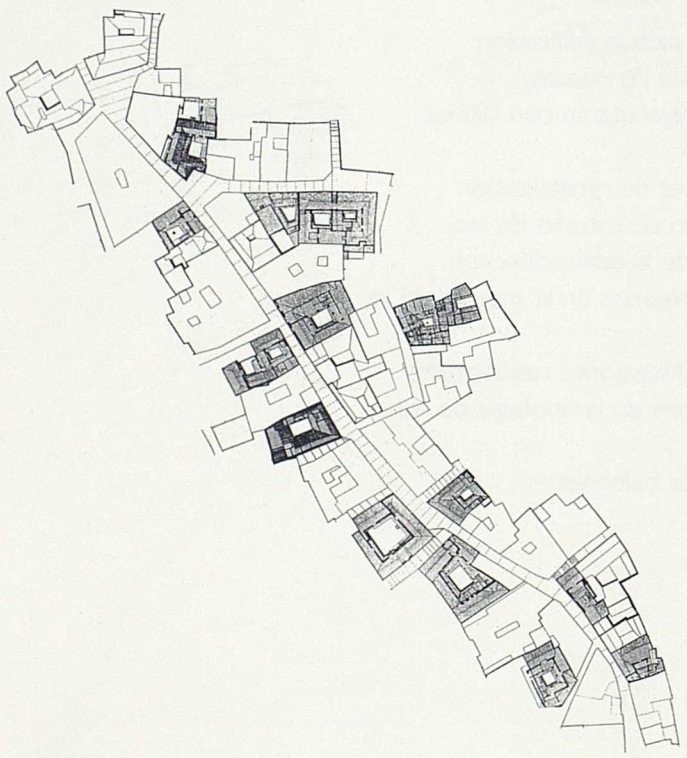
Normas generales para la edificación:

- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- No se admiten cuerpos volados, con excepción de aberturas antepechadas según normativa general.
- Las fachadas se acabarán revocadas, aunque se admiten las fábricas de ladrillo y mixta.



- Actuación preferente por rehabilitación, con control exhaustivo en casos en que se pudiera proceder a demolición total o parcial, según lo estipulado genéricamente en estas ordenanzas.





Eje Abdón de Paz

Sector e2

Descripción: El sector toma el nombre del espacio público generado por la encrucijada de tres calles. A media ladera interior de la loma del Alcázar, presenta un recorrido tortuoso y una distribución discontinua de elementos de interés.

Delimitación: Plaza de Abdón de Paz con calles del Locum, Trastamara y Cristo de la Calavera. Incorpora asimismo la esquina de las calles de San Justo y Recogidas.

Características:

- Las peculiaridades de las calles no permiten el paso de excesiva circulación rodada, aunque tampoco se destaca como itinerario peatonal importante.
- Pendientes entre suaves y medias.
- Las casas consideradas de mayor interés son de tipología con patio.
- Buena parte de las edificaciones requiere una intervención decidida para su recuperación, con alto deterioro.
- Numerosas casas con portalones.
- Acabados de fachada indistintamente con fábrica mixta, ladrillo o revoco.

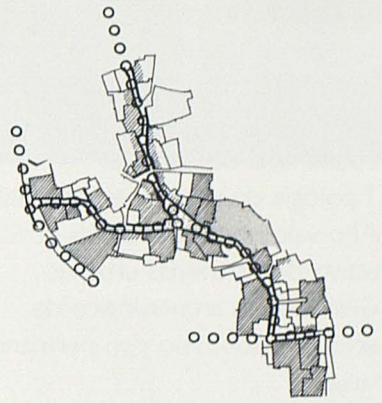
Objetivos:

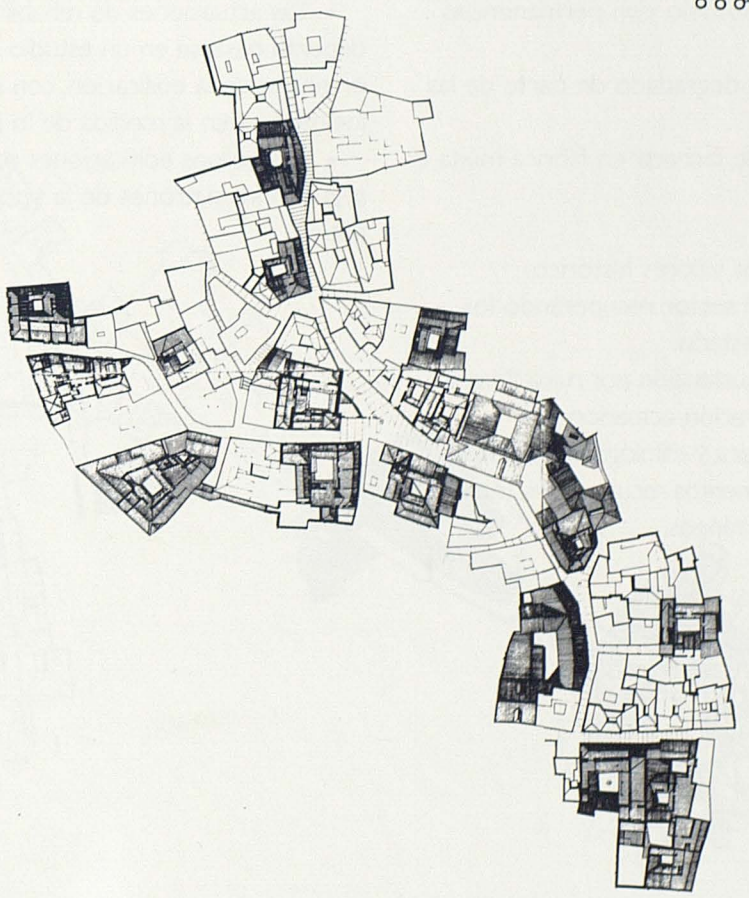
- Recuperación de los edificios en mal estado mediante rehabilitación, y alguna sustitución de los más dañados y sin valor.
- Revitalización del uso de vivienda, e incentivación de otros modos residenciales.
- Potenciar el recorrido como itinerario de la ciudad.
- Valor tipológico de la casa patio.
- Necesaria coordinación con sectores C2, p2 y p3.
- En caso de sustitución, estudio completo del edificio en relación con los vecinos e informe previo a la posible demolición de cualquiera de los edificios comprendidos o sus elementos principales.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta, revoco o ladrillo.
- No se admiten cuerpos volados, con excepción de aberturas antepechadas según normativa general.
- Actuación preferente por rehabilitación, con control exhaustivo en casos en que se pudiera proceder a demolición total o parcial, según lo estipulado genéricamente en estas ordenanzas.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Restauración de las portadas.







(*) J. Pasini.

Vicario

Sector e3

Descripción: Aunque se denomina con este nombre por ser el más característico del sector, incluye el agarrapiñado tejido que se desliza desde la catedral hacia la calle del Colegio de Infantes. El valor del sector radica tanto en sus edificaciones discontinuamente interesantes, como en el discurrir accidentado de sus calles.

Delimitación: Incorpora el área entre las calles Cardenal Cisneros y la bajada del Colegio de Infantes, con la bajada del Pozo Amargo, la Cárcel del Vicario y el callejón de San Pedro.

Características:

- Tejido muy compacto, con trazados sinuosos y en pendiente.
- Escalonado de cornisas.
- Tipología dominante en casa patio.
- Alto valor individual de las edificaciones y colectivo de las tramas urbanas.
- Gran interés arqueológico de edificaciones y subsuelo, con permanencias originarias.
- Estado muy degradado de parte de las edificaciones.
- Acabados de fachada en fábrica mixta o revoco.

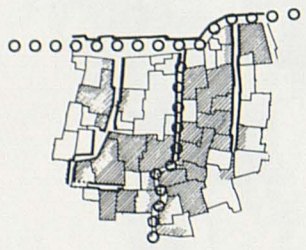
Objetivos:

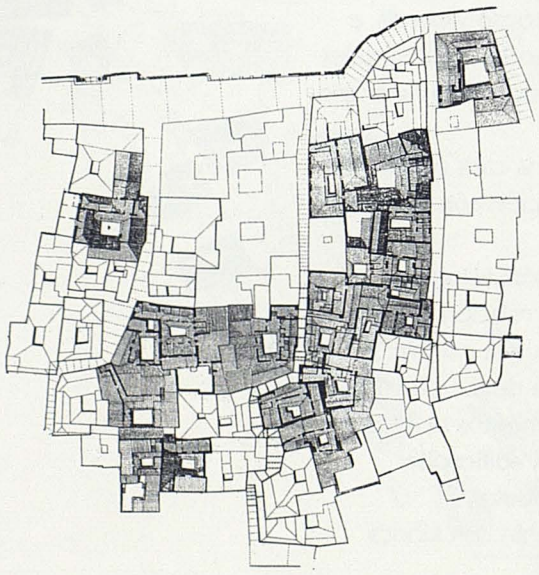
- Preservar los valores histórico-patrimoniales del sector, recuperando los edificios en mal estado.
- En caso de sustitución por ruina física e imposible recuperación, actuación por restitución tipológica y «filológica», con especial respeto a los elementos recuperables, muros maestros y subterráneos.
- Especial atención a los estudios realizados en el sector (*).
- Tipología según casa patio.
- Revitalización del uso de vivienda.
- Mantenimiento de escalados volumétricos, con tratamiento y mejora de medianeras.
- Programa para facilitar el acceso controlado a la visita pública de los elementos comunes de los edificios, protegiendo la intimidad y seguridad de los residentes.
- Actuación coordinada con los sectores e1 y r5.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o revoco.
- Actuación preferente por rehabilitación, con control exhaustivo en casos en que se pudiera proceder a demolición total o parcial, según lo estipulado genéricamente en estas ordenanzas. Atención específica a los valores del subsuelo y partes inferiores de las edificaciones.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.







Ángel

Sector e4

Descripción: Itinerario muy degradado por la fricción del tráfico. Desigual configuración tipológica y de usos.
Delimitación: Calles del Ángel y Santo Tomé, con callejones adyacentes.
Características:

- Aspecto discontinuo, por interposición de piezas monumentales en algún tramo.
- Diferencias notables entre las calles Ángel y Santo Tomé: diferente sección, tipologías, usos, etc.
- Alta centralidad comercial en Santo Tomé. Alternancia de casas patio con piezas minúsculas.
- Interés desigual de las edificaciones consideradas individualmente.
- Presión importante del tráfico de paso, más incisivo en calle del Ángel.
- Acabados de fachada con fábrica de ladrillo y revoco.
- Profusión de miradores en la calle Santo Tomé, aunque uno por inmueble.

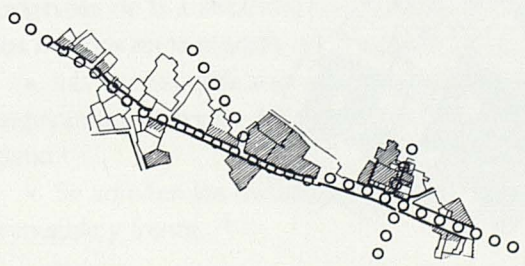
Objetivos:

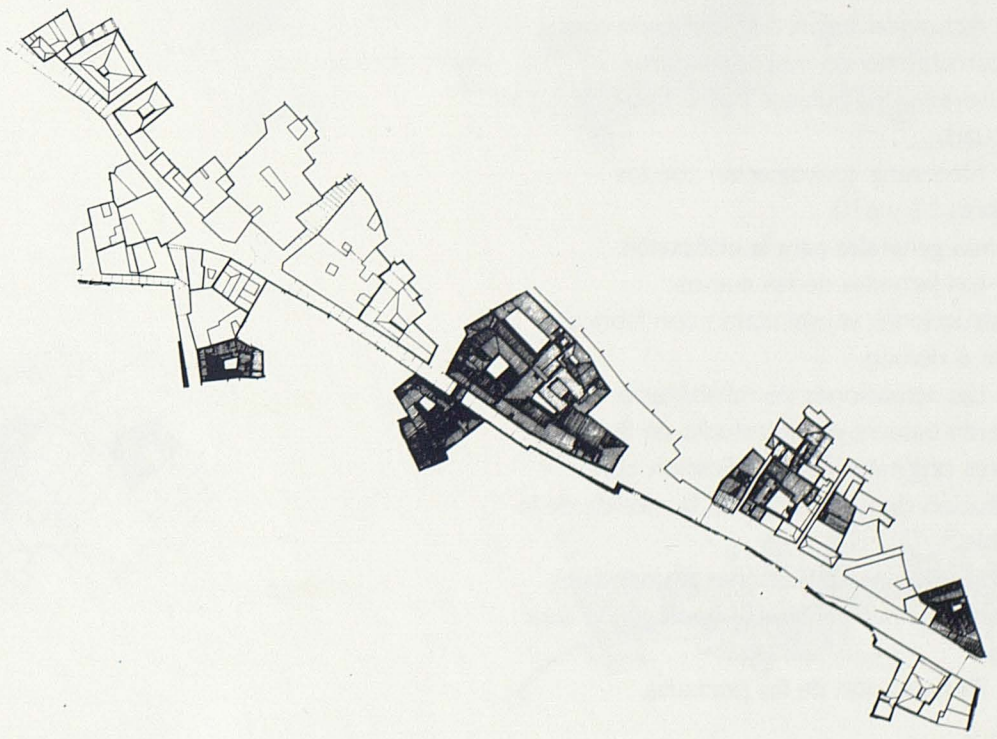
- Limitar el paso de vehículos.
- Preservar los edificios de interés de la presión comercial.
- Rehabilitar las piezas en mal estado, con especial atención a las parcelas menores con arquitectura de interés, para dotarlas de condiciones de habitabilidad.
- Coordinación de actuaciones con sectores p10 y L4.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica de ladrillo o revoco.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio. En las parcelas que por tamaño no lo permitan, se aceptan modelos de casa vertical o compacta, según normativa.
- Se admiten los miradores en la calle Santo Tomé, uno por inmueble y frente.
- Se admiten los balcones.
- Los jardines interiores serán objeto de una especial atención para su conservación.
- Restauración de las portadas.

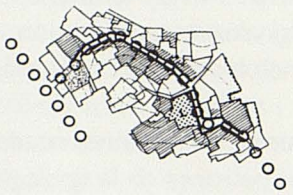






Las Bulas

Sector e5





Descripción: Ámbito de notable interés tipológico y estructural, con una sucesión continua de elementos individuales.
Delimitación: Calle y plaza de las Bulas, travesía y plaza de la Cruz, y callejón de Esquivias.
Características:

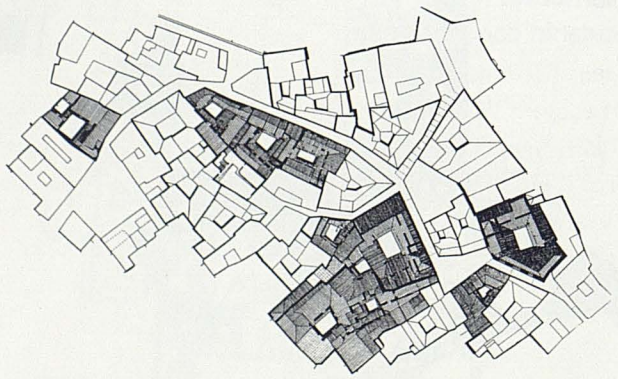
- Baja caracterización de la plaza de las Bulas.
- Tipología dominante según casa patio.
- Estado de la edificación muy degradado.
- Trazado sinuoso pero llano.
- Numerosos edificios de alto valor, con portalones en los accesos.
- Acabados de fachada con fábrica mixta o revoco.

Objetivos:

- Mejora de la urbanización de las plazas.
- Proyecto de entorno para la plaza de las Bulas.
- Recuperación de la edificación para uso residencial.
- En caso de sustitución inevitable, estudio de las preexistencias y puesta en valor de los elementos recuperables.
- Actuación según la tipología de casa patio, manteniendo muros maestros anteriores, si los hubiese por la tipología adecuada.
- Necesaria coordinación con los sectores L2 y p10.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o revoco.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Restauración de las portadas.



Alfileritos

Sector e6

Descripción: Ámbito de itinerario lineal, con derivaciones secundarias. Calle horizontal con casas de interés de emplazamiento discontinuo.
Delimitación: Calles de los Alfileritos y la Sillería, con derivación en el callejón de Dos Codos, cuesta de Agustín Moreto, Cadenas y plaza de los Montalbanes.
Características:

- Sector central y de alta densidad de locales ocupados por bares.
- Fricción importante del tráfico.
- Tipología preferente según casas patio.
- Estado de conservación de la edificación desigual.
- Numerosos edificios de alto valor.
- Acabados de fachada con fábrica mixta o revoco.
- Existencia de miradores, uno por inmueble.

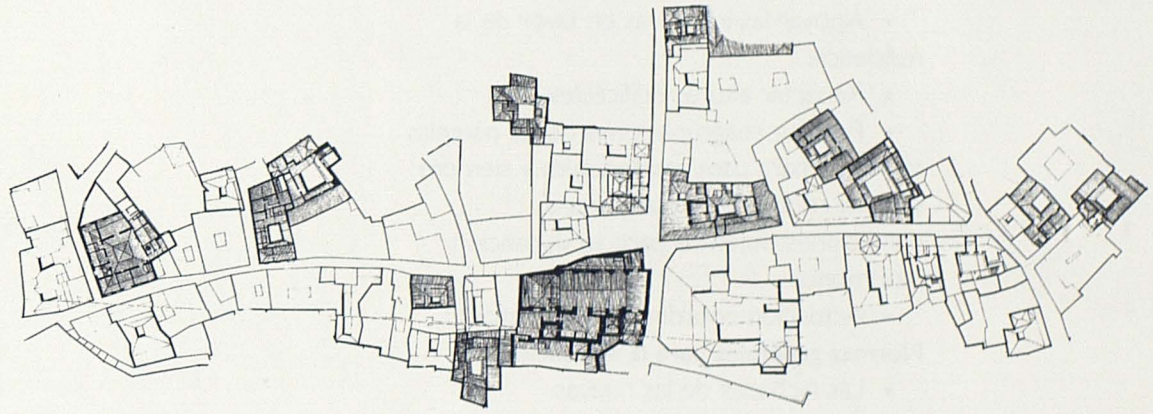
Objetivos:

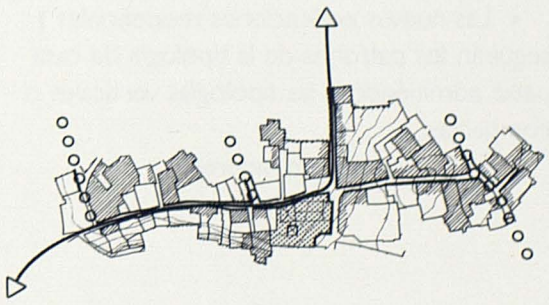
- Mantener el patrimonio edificado de interés, rehabilitación.
- Laminar el paso de vehículos y controlar la velocidad.
- Controlar la sustitución de edificios no catalogados, preservando valores no conocidos y restitución tipológica según casa patio.
- Necesaria coordinación de actuación con los sectores e8, r1, F6 y L9.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o revoco.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Se admiten los miradores, uno por inmueble y frente.

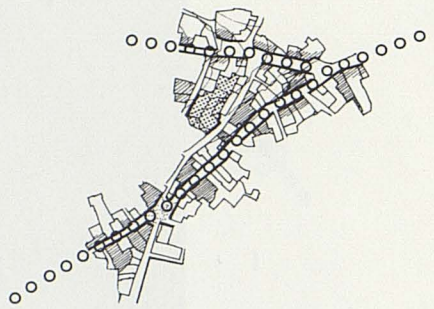


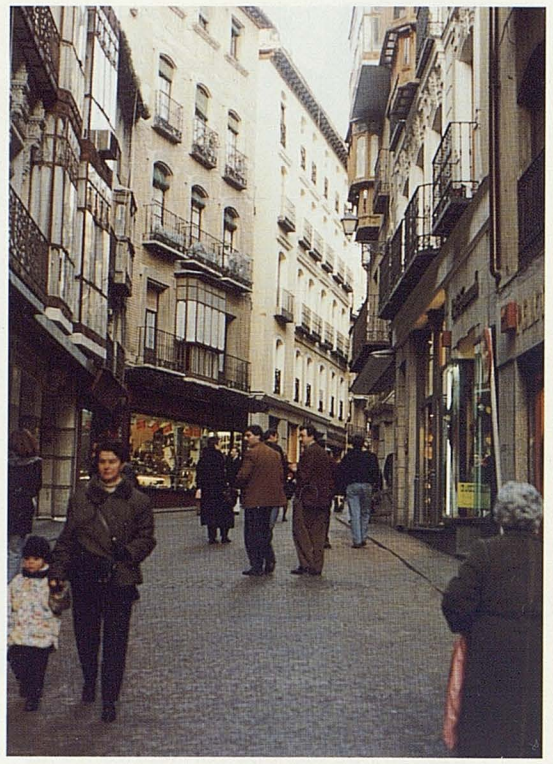




Comercio/Plata

Sector e7





Descripción: Sector de alta centralidad terciaria y comercial, con una estructura parcelaria abigarrada y densa de edificación.

Delimitación: Calles de la Plata, Toledo de Ohio, Comercio, Santa Justa y Cordonerías.

Características:

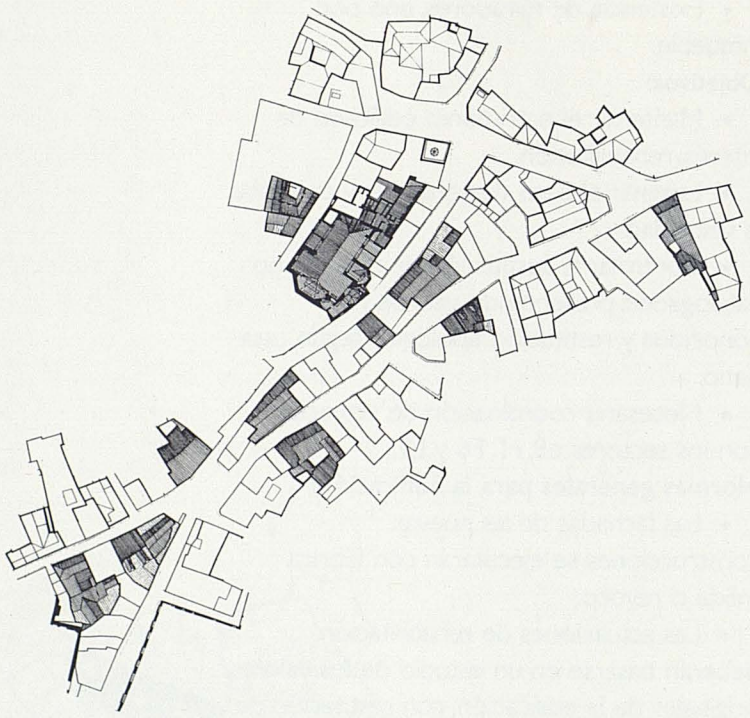
- Alta actividad comercial y terciaria.
- Parcelación menuda, de poca fachada y edificada en gran altura (4-5 plantas).
- Interés discontinuo de las edificaciones.
- Poca residencia actual.
- Tipologías densas y verticales.
- Acabados de fachada con fábrica mixta o revoco.
- Existencia de miradores.

Objetivos:

- Apoyar las iniciativas en favor de la residencia.
- Recortar alturas edificables.
- Permitir reagrupaciones de las parcelas menores, para usos residenciales y siempre que no concurran en las parcelas condiciones objetivas para su valoración patrimonial.
- Actuación coordinada con sector r1.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o revoco.
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio, admitiéndose las tipologías verticales o compactas.
- Se admiten los miradores.



Cristo de la Luz

Sector e8

Descripción: Calle en pendiente de acceso desde la puerta de Valmardón a la calle de Alfileritos, con la que guarda relación tipológica y ambiental.
Delimitación: Calle Cristo de la Luz, entre la mezquita de dicho nombre y Alfileritos.
Características:

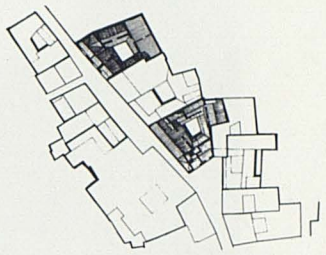
- Fricción del tráfico en remonta.
- Tipología preferente según casa patio, con fachadas revocadas y miradores en las plantas superiores.
- Alturas desiguales, excesivas las más recientes.
- Incidencia del escalonado de la cornisa.

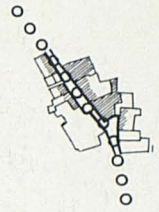
Objetivos:

- Conservación y restitución tipológica, preservando edificios de interés.
- Evitar el paso de vehículos.
- Necesaria coordinación de actuación con el sector e6.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán revocadas, admitiéndose la fábrica de ladrillo.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Se admiten los miradores en las plantas superiores.







San Cristóbal

Sector e9

Descripción: Pequeña agrupación de elementos de interés en un sector del C.H. muy desdibujado y alterado de su configuración original.
Delimitación: Calle, callejón de San Cristóbal y travesía del Colegio Viejo.
Características:

- Buena accesibilidad periférica.
- Tipología preferente en casa patio y casas con jardín.
- Estructura urbana del entorno muy modificada.
- Individualidades con cierto interés.
- Acabado de fachadas con revoco.

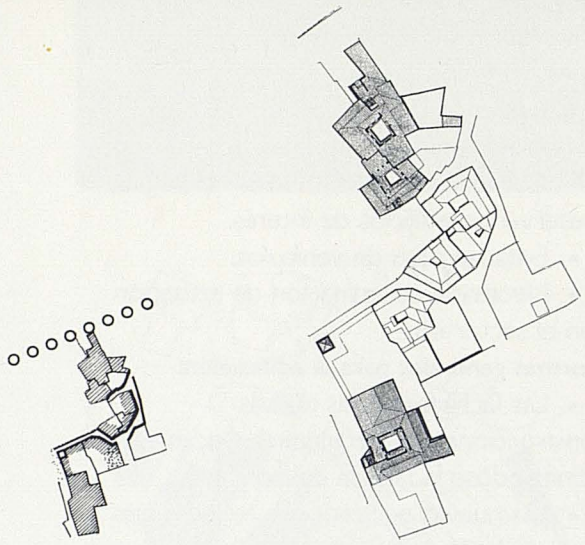
Objetivos:

- Preservar los valores edificatorios conservados aún.
- Mejora del espacio público.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán revocadas.
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Los jardines interiores serán objeto de una especial atención para su conservación.





San Torcuato

Sector e10

Descripción: De características generales al sector anterior, San Cristóbal, por entorno y emplazamiento, se distingue por el punteado verde de los diversos jardines privados existentes.
Delimitación: Travesía de San Torcuato y parte de la calle con este mismo nombre.
Características:

- Buena accesibilidad periférica.
- Interés mediano de las edificaciones.
- Valor ambiental de los patios y jardines privados.
- Utilización de revocos y fábrica mixta.

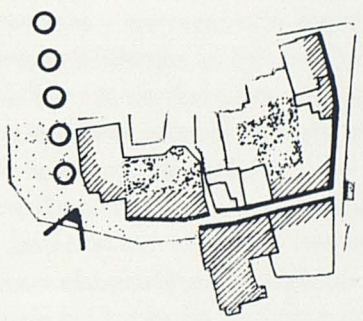
Objetivos:

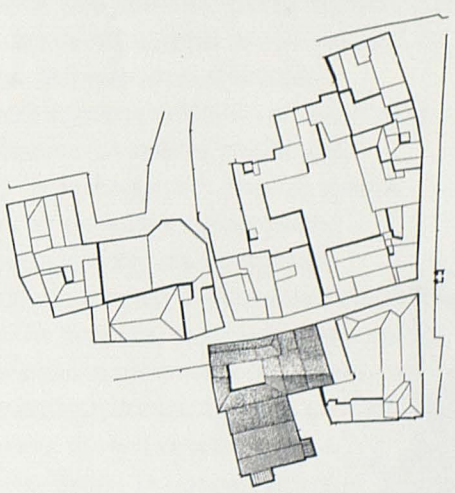
- Mejora del espacio público.
- Preservación de edificaciones de interés y de los jardines privados.

Normas generales para la edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta o revoco.
- Los jardines interiores serán objeto de una especial atención para su conservación.







Fluvial

Sector fl

Descripción: Se incluyen en este sector todos aquellos elementos, construcciones y edificaciones que de alguna manera se relacionan con el uso directo del cauce del río, aunque se trate de piezas que pudieran considerarse individualmente por sí solas.
Delimitación: El río Tajo entre los puentes de Azarquiel y de la Cava. Incluye las presas, la central de Santa Ana y otras antiguas centrales, artificio del agua, molinos y sus azudes.
Características:

- Valor ambiental indiscutible, en franca recuperación como atractivo de uso urbano.
- Elementos de ingeniería hidráulica con posibilidades de recuperación o simplemente mantenimiento y conservación.
- Imagen urbana muy importante.
- Interés histórico por la dependencia tradicional del C.H. respecto a la ciudad: agua, energía, oficinas, transporte...

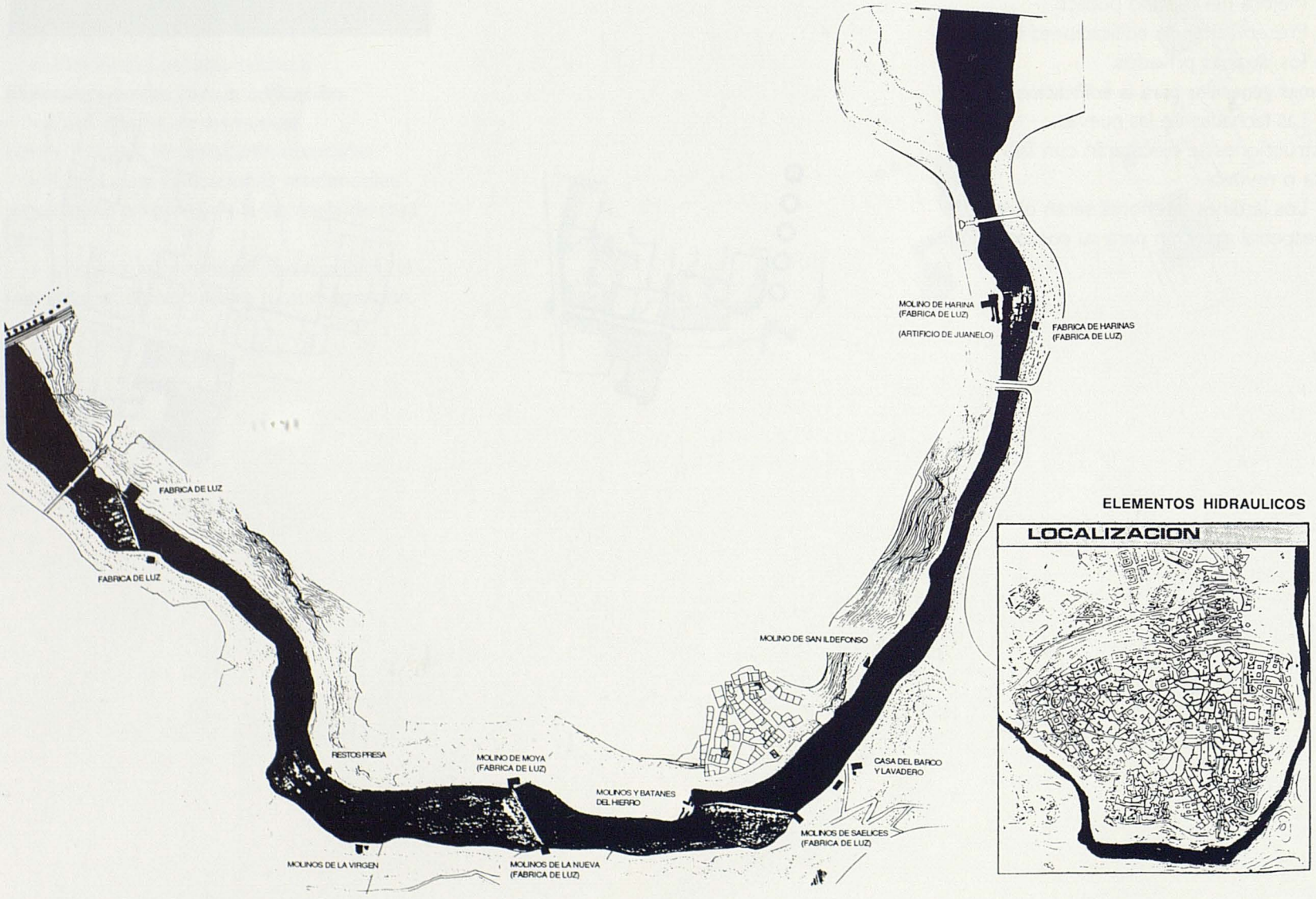
Objetivos:

- Recuperación de los elementos de interés.
- Promoción de valores históricos y etnológicos de los elementos hidráulicos.
- Limpieza del cauce y uso del mismo para actividades cívicas.

Normas generales para la edificación:

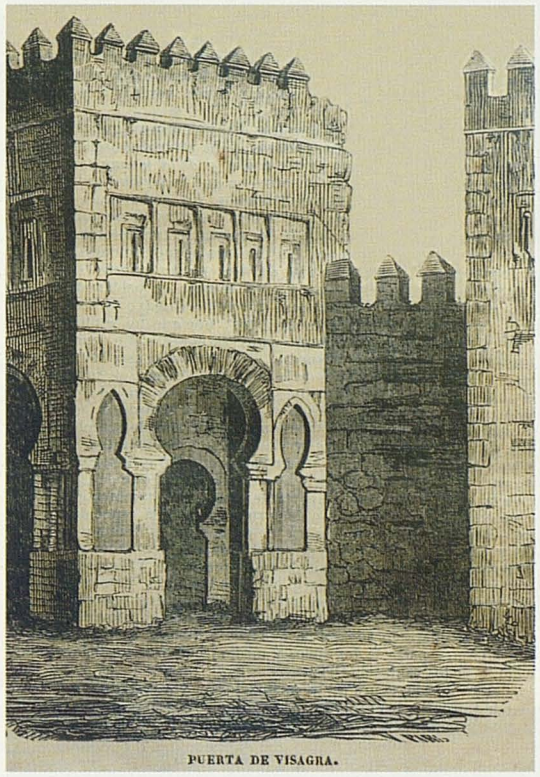
- Documentación y estudio detallado de cada elemento para su mejor recuperación, en la medida que sea posible.





ELEMENTOS HIDRAULICOS

VII.2 Catálogo de monumentos
Identificación y formación del catálogo



PUERTA DE VISAGRA.

No cabe ninguna duda de la trascendencia que la formación del catálogo de edificios monumentales y residenciales tiene para la planificación del C.H. de Toledo, ya que está en el origen de la propuesta misma.

Baste como muestra el resumen del listado de edificios monumentales que suma 103 elementos, de los que 36 cuentan con la declaración como monumento de interés cultural. Por otra parte, tres conjuntos tienen incoado expediente para la declaración de B.I.C., proceso que ha de acabar integrándose en la formulación del P.E.C.H.T.

Pero esta valoración sería incompleta si no contáramos con el importante patrimonio de edificios de interés, residenciales o no, que configuran por sí mismos un Toledo sorprendente. Ya no se trata de elementos considerados individualmente, sino su manera de agregarse, su relación con los diferentes espacios públicos, la posición urbana, etc., que contribuyen a hacer del C.H. un valor reconocido universalmente.

Como punto de partida en el reconocimiento de estos conjuntos monumentales y elementos de interés, se han sumado diferentes análisis para estudiar cómo se han ido conformando estructuras de notable interés urbano. Para ello se ha utilizado la relación de Edificios Monumentales (M), a la que se ha añadido una decantación del «Catálogo Residencial de Toledo» elaborado por la D.G. de Cultura, de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Se ha complementado esta información con otras fuentes (*) que plasman algunos de los numerosos estudios de los que la ciudad construida ha sido objeto. En paralelo, la información obtenida ha sido contrastada con la inspección sobre el terreno, preferentemente de los casos en los que aparecían determinadas contradicciones o apreciaciones sesgadas.

En cualquier caso, no se trata de añadir nuevos elementos de discusión, sino de aunar las diferentes fuentes de información a través de criterios claramente estructurados. Para ello, se parte como guía base del Catálogo Residencial, reclasificado en fichas de Edificios con Valor Patrimonial (P) y Edificios con Aspectos o Elementos de Interés Patrimonial (E), según un criterio de protección decreciente. Los primeros vendrían a asimilar esencialmente las fichas 2 y 3 del Catálogo Residencial de la Consejería y los segundos corresponderían a parte de los clasificados en el mismo como fichas 1.

Concretamente, los criterios principales que se han seguido son los siguientes:

a) Se han transcrito las fichas 3 y 2 como de valor patrimonial con algunas salvedades de nuevas incorporaciones o supresiones justificadas. A este nivel corresponderá un alto valor de protección.

b) Se ha considerado que todo el Casco Histórico de Toledo tiene valor ambiental, por lo que esta característica no ha de ser un valor específico de un edificio, sino un requerimiento para cualquier actuación.

c) De las fichas 1, y atendiendo al criterio del apartado anterior, se han recogido aquellas que aportan valores propios, o en su caso, se encuentran en un entorno de claras definiciones ambientales, denominándose edificios con aspectos o elementos de interés patrimonial.

d) Se incorporan a nivel de interés patrimonial piezas consideradas individualmente, o se proponen modificaciones en la valoración inicial.

e) Se propone la inclusión de espacios, ambientes o recorridos de interés, con valor de catálogo ambiental como parte de los sectores monumentales.

Esta relación se complementa con una propuesta de espacios de interés que se han de revalorizar por sus características monumentales, urbanas o tradicionales, ligados a la historia de la ciudad, y que no se pueden clasificar en ocasiones con parámetros puramente del patrimonio edificado. Estos espacios aparecen incorporados a los sectores monumentales como parte de los mismos.

Se pueden mencionar como ejemplo la plaza de Zocodover, en la que se relacionan el interés del marco arquitectónico, la forma del espacio público y los usos en planta baja, cada vez más copados por actividades terciarias que han ido desplazando

(*) Vd. Bibliografía específica del trabajo.

1. Iglesia de Santiago del Arrabal.

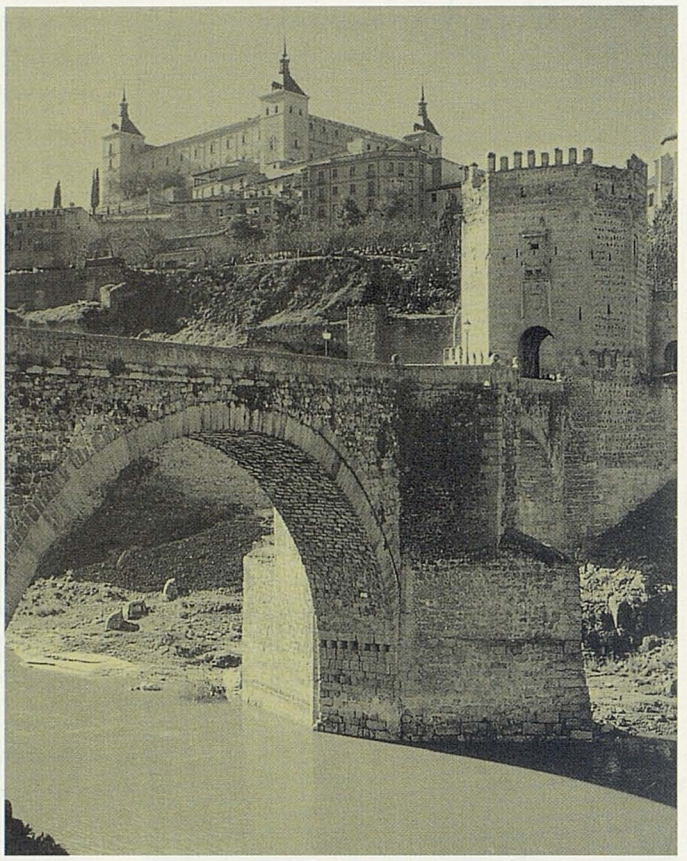
2. Alcázar y Puente de Alcántara (1996).

3. Catedral.

4. Interior del Alcázar.



1



2

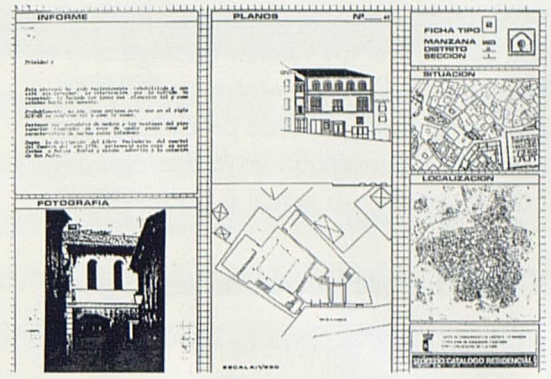


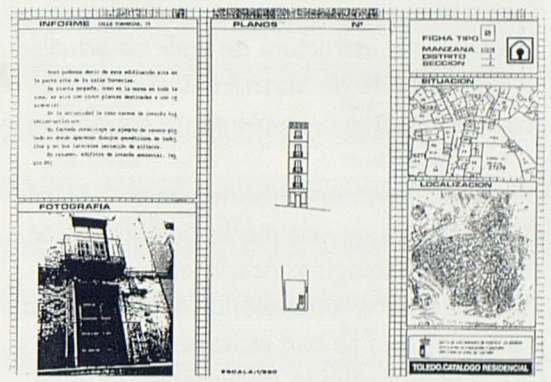
3



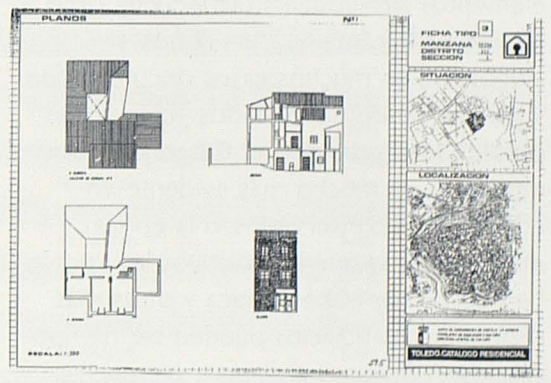
4

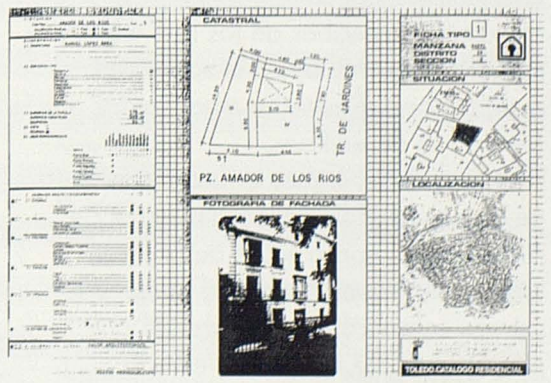






Fichas tipo del «Catálogo Residencial de Toledo» elaborado por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.





paulatinamente las de relación ciudadana. La plaza de San Cipriano, con una configuración adaptada a la topografía de forma característica. O espacios sin otro interés que el resultado de agrupaciones tipológicas y volumétricas, ya sean monumentales como la plazuela de las Capuchinas o locales, como el callejón de la Parra, en el que la pendiente transversal del terreno da origen a una acusada asimetría entre los frentes edificados.

A partir de estas consideraciones, la propuesta de catalogación individual del P.E.C.H.T. se divide, como ya se ha adelantado, en tres grandes apartados:

– Edificios con Valor Monumental [M].
– Edificios con Valor Patrimonial [P].
– Edificios con Aspectos o Elementos de Interés Patrimonial [E].

Definiciones

A efectos del presente Plan se han incluido como Edificios con Valor Monumental aquellos que por sus valores histórico-artísticos han merecido la consideración de monumento, declarado o no, así como los que a consideración del equipo redactor merecerían incluirse en dicha catalogación. Se trata en su mayoría de edificios públicos religiosos, administrativos o que son depositarios de valores histórico-arqueológicos de imposible reposición.

Entre los Edificios con Valor Patrimonial se cuentan aquellos que conservan valores tradicionales de la tipología toledana o los que en sí mismos constituyen claros referentes de la arquitectura y cultura de diferentes períodos históricos de la ciudad. Se trata de piezas que sin poseer la dimensión y magnificencia de los considerados monumentos, poseen un gran valor patrimonial individual y normalmente conforman conjuntamente con aquellas estructuras urbanas de alta significación para la ciudad. Son generalmente edificios civiles y permiten conocer la evolución arquitectónica de la vivienda toledana.

Por último, los Edificios con Aspectos o Elementos de Interés Patrimonial se definen por su enunciado, ya que se trata de construcciones que han sido objeto de grandes transformaciones pero aún conservan piezas de interés aislado (patio, ventanas, columnas, artesonado...) y no

tanto en su conjunto. En ocasiones puede tratarse de ciertos valores tipológicos o reutilizaciones de elementos trasladados, pero cuyo valor procede precisamente de una correcta inserción en la tipología edificatoria en uso actual o posterior.

VII.3 La preservación arqueológica

En el territorio del C.H. se han ido superponiendo diversas culturas que han dejado numerosos restos históricos cuyo valor arqueológico es incuestionable. Estos elementos se encuentran en muchos casos insertos en la estructura de edificios actuales, formando parte de los mismos de manera aparente, ocultos o simplemente cubiertos en el subsuelo.

Por ello, las intervenciones en el C.H. no están exentas de una cierta presunción de interés arqueológico, incluso en edificios aparentemente recientes. Las excavaciones y estudios que se han realizado en el Casco han permitido documentar indicios del poblamiento carpetano inicial, el posterior asentamiento romano con elementos significativos (acueducto, circo, puente de Alcántara...), los restos visigóticos, en muchos casos documentados y generalmente diseminados –cuando no reutilizados– por todo el Casco. El Toledo musulmán es mucho más evidente en edificios aún conservados, o la época medieval de la que son testigos las herencias mozárabe, judaica y otras más recientes. Los edificios pueden ser de tipo religioso, público o civil, pero en muchas ocasiones se trata de piezas individuales integradas en edificios actuales: arcos, artesonados, portadas..., o los característicos aljibes de los que existen numerosos ejemplos en la actualidad, aunque constantemente amenazados por la sustitución de edificios.

El caso de los aljibes es una clara muestra de cómo anteriores procedimientos de regeneración constructiva de la parte emergente habían permitido conservar valores anteriores como herencia que pervive más allá del propio edificio principal. Se trata de elementos de tradición popular con sistemas constructivos muy variados y con rasgos específicos en función de su origen. La tradición de sótanos o cuevas en Toledo queda patente en la prohibición expresa de las ordenanzas de 1890 de invadir el subsuelo de las vías públicas o utilizarlas para ventilación.

Por estas razones, el P.E.C.H.T. presenta una voluntad preservacionista integrada en su normativa, reflejo de la legislación de orden superior aplicable y del grado de protección a que se halla sometido el centro histórico, aunque incentivando, no obstante, la puesta en valor de los elementos patrimoniales para evitar que se acaben convirtiendo en una carga para los titulares de la propiedad. En la misma línea, para los espacios públicos se presupone que su propia condición es garantía para preservar la existencia de restos de interés dentro de la delimitación del C.H., entendido globalmente como área de interés arqueológico.

El plan incorpora la relación de zonas arqueológicas inventariadas actualmente, y relaciona explícitamente los siguientes elementos de valor individual:

- Restos hidráulicos (artificio de Juanelo).
- Ruinas de San Pablo (incorporadas no obstante dentro de la zona arqueológica 28320/1)
- Baños y tintes de Tenerías.

La relación de zonas arqueológicas declaradas o con carta arqueológica levantada se incorpora como complemento a la documentación gráfica del Plan.

Zona arqueológica	*Manzana*	*n.º*
Cerro del Bu		
Sector de San Pablo	28320	1
Sector Covachuelas	28327	1
	28330	1 a 12
	28337	1 a 16
Consejería de Agricultura	19280	1
Calle de Las Bulas	21270	2
P.º Virgen de Gracia	20272	24, 32
Calle del Ángel	20260	35, 36
Sinagoga Sta. M.ª La Blanca	20267	1
Sinagoga del Tránsito	20254	3
Sta. Úrsula	23252	2
	23250	5
Plaza San Andrés	25220	16
San Lorenzo	27246	6
Plaza de las Fuentes	26250	13, 15, 16, 17
Pozo Amargo	25254	21
Plaza del Seco	28250	1
	28263	17
Calle Hombre de Palo	25270	14
Calle San Ginés	25278	5
	25280	23, 24, 25
Calle Tornerías	26271	4, 32
Calle La Plata	25280	1
Mezquita Cristo de la Luz	26300	26
Iglesia de San José	26300	4
Torre del Hierro	28217	1
Miradero	28300	21, 22
Calle de las Armas	28300	19
Zocodover	28300	9, 10, 11, 12
	28281	1, 2, 3
Alcázar	28270	1



Edificios Monumentales

Nombre	N.º	Año/siglo	Uso inicial	Uso actual	Catalogación	Estado conserv.
Catedral	1	XIII	Religioso	Religioso	Monumento Declarado	Bueno
Palacio Arzobispal	2	XIII	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Ayuntamiento	3	1515	Administrativo	Administrativo	No Declarado	Bueno
Iglesia de San Marcos	4	XVI	Religioso	Municipal	No Declarado	
Convento de Jesús y María	5	1599	Religioso	Archivo Provinc.	No Declarado	Bueno
Hospital del Rey	6	1595	Sanitario	Residen. 3.ª Edad	No Declarado	Bueno
Teatro Rojas	7	1879	Teatro	Teatro	No Declarado	Bueno
Mercado de Abastos	8	1914 Rehab. 1986	Mercado	Mercado	No Declarado	Bueno
Posada de la Hermandad	9	Reedificada 1575	Admin. (cárcel)	Cultural	Monumento Declarado	A rehabilitar
Convento de Sta. Ursula	10	1259	Religioso	Residencia Fem.	No Declarado	Bueno
Iglesia de S. Salvador	11	1041	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Convto. S. Pedro Mártir	12	1541 (inicio)	Religioso	Universitario	No Declarado	Bueno
Iglesia San Román	13	1125	Religioso	Cultural (museo)	Monumento Declarado	Bueno
Casa Profesa e Igl. de Cía. Jesús	14a	1605	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Casa Profesa e Igl. de Cía. Jesús	14b		Religioso	Hacienda	No Declarado	Bueno
Universidad de Sta. Catalina (Lorenzana)	15	1799	Docente	Docente	No Declarado	Bueno
Iglesia de San Vicente	16	1125	Religioso	Auditorio	No Declarado	A rehabilitar
Convto. Agust. Puris. Concep. (Gaitanas)	17	1630	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Oratorio de S. Felipe Neri	18	Recons. XV-XVI	Religioso	Administrativo	No Declarado	Bueno
Iglesia Stas. Justa y Rufina	19	1156	Religioso	Religioso	No Declarado	Proceso Restaurac.
Mezquita Tornerías	20	1190	Religioso	Cultural	Monumento Declarado	Bueno
Salón de Don Diego	21	XII	Residencial	Cultural	«Corral» Don Diego Mto Declar.	
Iglesia Sta. M.ª Magadalena	22	1153	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Casino	23	1924	Activid. Cultur.	Oficinas	No Declarado	Bueno
Alcázar	24	1085	Militar	Cultural y Administr.	Monumento Declarado	Bueno
Pal. de los Robles Gorbalán (S. Soliss)	25	1778		Sanitario	No Declarado	Bueno
Colegio de los Infantes	26	1559	Docente	No Declarado	Bueno	
Igl. y Cvto. de San Justo y Pastor	27	Orig. 1125 recons. XIV	Religioso	Religioso, Univers., Residen.	No Declarado	Bueno
Convto. C. Benedictina y de S. Pablo	28	Orig. 1487 rest. 1865	Religoso	Religioso, Docente, Residen.	No Declarado	Bueno
Iglesia de San Andrés	29	1150	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Seminario Metropolitano	30	1836 Fasl. 1880 Fasll	Docente	Religioso	No Declarado	Bueno
Palacio del Rey Don Pedro	31	XIV	Residencial	Docente	No Declarado	
Convto. Sta. Isabel de los Reyes	32	1187	Religioso	Religioso	Monumento Declarado	Bueno
Iglesia de San Bartolomé	33	1145	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Taller del Moro	34	XIV	Residencial	Museo	Monumento Declarado	Bueno
Palacio de Fuensalida	35	1440	Residencial	Adm. Jta. Cast. -La Mancha	Monumento Declarado	Bueno
Iglesia de Sto. Tomé	36	XIV	Religioso	Religioso. Cultural	Monumento Declarado	Bueno
Convto. San Antonio de Padua	37	1514	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Convento de San Clemente	38	1131	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Salon de Mesa	39	XIV	Residencial	Real Academia Toledo	No Declarado	Bueno
Colegio Nacional Sta. Eulalia	40	1884	Docente	Docente	No Declarado	Bueno
Iglesia de Sta. Eulalia	41	1181	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Colegio Doncellas	42 a	1900-1908	Docente	Consej. de Educ. y Cultura	No Declarado	Bueno
Colegio Doncellas	42 b	1554-1558	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Convto. Sto. Domingo el Antiguo e	43	XVI	Religioso	Religioso, Cultural	No Declarado	Bueno
Iglesia de Sta. Leocadia	44	1147	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Convto. de la Purísima Concepción	45	1655	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Convento de Sta. Clara	46	1292	Religioso	Religioso	Monumento Declarado	Bueno
Palacio Marqués de Malpica	47	3.ª dec. XVI	Residencial	M. O. P. U.	No Declarado	Bueno
Cvto. E. Santo o de los Carmelitas Descalzos	48	1594	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Mezquita de la Luz	49	1000-1182	Religioso	Cultural	Monumento Declarado	Bueno
Capilla de San José	50	1588-1596	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Iglesia de San Nicolás	51	1608	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Alhóndiga	52	1575-1582	Comerc. (alm.)	Administrativo	No Declarado	Bueno
Convento de Santa Fe	53	1253	Religoso	Cultural	Declarado	En Rehabilitación
Hospital de la Sta. Cruz	54	1503	Sanitario	Cultural (museo)	No Declarado	Bueno
Convto. de la Concep. Franciscana	55	1280	Religoso	Religioso	Monumento Declarado	Restauración
Iglesia de San Miguel Alto	56	1174	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Iglesia de San Lucas	57	1183	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Iglesia de San Sebastián	58	1168	Religioso	Religioso	Monumento Declarado	Bueno
Iglesia de San Cipriano	59	1125	Religioso	Religioso	No Declarado	
Convto. San Gil. (Cortes Cast. -L. Mancha)	60	1610-1618	Religioso	Cortes de Cast. -La Mancha	No Declarado	Restaurado 1985. Bueno

Edificios Monumentales. Continuación

Nombre	*N.º*	*Año/siglo*	*Uso inicial*	*Uso actual*	*Catalogación*	*Estado conserv.*
Casa Museo del Greco	61	Residencial	Cultural	Monumento Declarado	En rehabilitación	
Sinagoga del Tránsito	62	1357	Religioso	Cultural (museo)	Monumento Declarado	Bueno
Fábrica Harina	63	Comercial	Comercial	No Declarado	Bueno	
Maternidad	64	XVI	Sanitario	Acogida Ancianos	No Declarado	Bueno
Sinagoga de Sta. M.ª la Blanca	65	1411	Religioso	Cultural	Monumento Declarado	Bueno
Escuela de Artes y Oficios	66	1882	Docente	Docente	No Declarado	Bueno
San Juan de los Reyes	67	1477	Religoso	Religioso	Monumento Declarado	Bueno
Inst. BUP Sefarad y Santiago de la Fuente	68	1892	Matadero	Docente	No Declarado	Bueno
Convto. Carmelitas Descalz. San José	69	1594-1600	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
El Nuncio. Junta Cast. -L. Mancha	70	1793	Sanitario	Administrativo	No Declarado	Bueno
Diputación	71	1882	Administrativo	Administrativo	No Declarado	Bueno
Convto. de Sto. Domingo el Real	72	1364	Religioso	Religioso. Adm. Docente	No Declarado	Bueno
Iglesia de Santiago del Arrabal	73	1564	Religioso	Religioso	Monumento Declarado	Bueno
Ermita de Ntra. Sra. de la Estrella	74	1611	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Palacio de Benacazón	75	Residencial	Cultural	No Declarado	Bueno	
Museo Victorio Macho	76	Cultural	No Declarado	Bueno		
Pal. de la Cava o de Duques de Maqueda	77	Residencial	Residencial	No Declarado	Bueno	
Puerta de Cambrón	78	X y XI remod. 1571	Acc. Ciud. Toled.	Acceso al C. H.	Monumento Declarado	Bueno
Puerta de Bisagra	79	1545-50	Puerta de acces.	Puerta de acceso C. H.	Monumento Declarado	Bueno
Puerta de Alfonso VI	80	1009-1010	Función defens.	Acceso peatonal	Monumento Declarado	Bueno
Puerta del Sol	81	1216	Función defens.	Acceso al C. H.	Monumento Declarado	Bueno
Puerta de los Alarcones	82	1216	Acceso Princ.	Acceso al C. H.	Monumento Declarado	Bueno
Puerta de Valmardón	83	IX -X	Princ. acc.	Monumento Declarado	Bueno	
Puerta de Alcántara	84	806	Punto de defensa	Monumento Declarado	Bueno	
Puente de Alcántara	85	Epoca islámica	Acceso recinto	Acceso peatonal	Monumento Declarado	Bueno
Puente de San Martín	86	1165	Acceso ciudad	Acceso peatonal	Monumento Declarado	Bueno
Conjunto hidráulico (acueducto)	87	I y II	Captación agua	Sin uso	No Declarado	Restos
Recinto Amurallado	88	Epoca islámica	Defensa ciudad	Monumento Declarado	Bueno	
Baño o Puente de la Cava	89	Epoca islámica	Sin uso	Monumento Declarado	Bueno	
Casa de Cadenas	90	XVI	Residencial	Museo Arte Comtempor.	No Declarado	Bueno
Arco de la Sangre	91	1592	Puerta acceso	Acceso al Hosp. Sta. Cruz	No Declarado	Bueno
Torre de San Cristóbal	92	1187	Religioso	No Declarado	Bueno	
Portada de la Igl. de San Torcuato	93	1592	Religioso	No Declarado	Bueno	
Castillo de San Servando	94	1380-1386	Militar	Universitario	Monumento Declarado	Bueno
Ermita del Cristo de la Vega	95	1162	Religioso	Religioso	Monumento Declarado	Bueno
Circo Romano	96	Período Romano	Lúdico	Cultural	Monumento Declarado	Restos inter. hist. Cult.
Hospital de Tavera	97	1541	Asistencial	Asistencial	Monumento Declarado	Bueno
Hospital de S. Lázaro	98	XVI	Asistencial	Actual	No Declarado	Bueno
P. del Canónigo Obrero	99	XVIII	Casa prov. of. Artesania	No Declarado	Bueno	
Torre del Hierro	100	Arabe	Puerta defensa	No Declarado	Bueno	
Iglesia de San Lorenzo	101	XI	Religioso	No Declardo	Torre bien y restos	
Ermita de Ntra. Sra. de la Cabeza	102	XIX	Religioso	Religioso	No Declarado	Bueno
Puerta Doce Cantos	103	Arabe	Puerta acceso	No Declarado	Restos	

Edificios con Valor Patrimonial

Calle/plaza	N.º	Manzana	Parcela	Distrito	Sección	
Calle Reyes Católicos	16, 18, 20, 22	19270	1	III	3	**
Paseo del Tránsito	5	20241	1	III	3	**
SANTO TOMÉ (CALLE)	21	20260	2, 47	III	3	*
SAN JUAN DE DIOS (CALLE)	8	20260	7	III	3	*
JUDERÍA (TRAVESÍA)	4	20260	14	III	3	*
Sta. María la Blanca	4	20260	20	III	3	**
SANTA MARÍA LA BLANCA (CL)	10	20260	31	III	3	*
Callejón de Jacintos	5	20267	3	III	3	**
REYES CATÓLICOS (CALLE)	10	20268	10	III	3	*
Calle las Bulas	40	20272	17	III	3	**
Colegio Doncellas	11	20280	2	III	3	**
Calle Real	21	20295	26	IV	4	**
Plaza de San Antonio	2	21268	3, 4, 5	III	3	**
Calle de las Bulas	23	21270	1	IV	1	**
Calle de las Bulas	21	21270	2	IV	1	**
Calle de las Bulas	19	21270	3	IV	1	**
Esquivias	5	21270	6	IV	1	**
Calle de las Bulas	13	21270	10	IV	1	**
Calle de las Bulas	9	21270	12	IV	1	**
Calle Naranjos	11	21270	16	IV	1	**
Callejón de la Soledad	4	21270	24	IV	1	**
Callejón de la Soledad	2	21270	25, 57	IV	1	**
Calle Santo Tomé	28	21270	30	IV	1	**
Calle Santa Eulalia	9	21280	3	IV	4	**
Plaza de la Cruz	1	21280	9	IV	4	**
Plaza de la Cruz	3	21280	15	IV	4	**
Calle Cardenal Silíceo	4	21280	26	IV	4	**
Calle Real	1	21290	1	IV	4	**
Calle Real	24	21290	17	IV	4	**
Carreras de San Sebastián	21	22220	6	III	2	**
Carreras de San Sebastián	34	22220	9	III	2	**
Plaza de San Cipriano	11	22235	14	III	2	**
Travesía de San Torcuato	3	22235	25	**		
Santo Tomé	9	22250	7	III	2	**
Santo Tomé	1	22250	11	III	2	**
Callejón de Alarife	5	22250	12, 14, 15	III	2	**
SANTA ÚRSULA (CALLE)	4	22250	20	III	2	*
SAN SALVADOR (CALLEJÓN)	1	22250	21	III	2	*
Calle San Miguel de los Ángeles	8	22254	4	III	2	**
Calle Taller del Moro	5	22254	12	III	2	**
DESCALZOS (CALLE)	2	22256	1	III	2	*
Calle Santo Tomé	12	22260	7	IV	1	**
Calle Valdecaleros	1	22261	2	IV	1	**
Callejón de Bodegones	7	22261	3	IV	1	**
VALDECALEROS (PLAZA)	2	22262	1	*		
SANTO TOMÉ (CALLE)	2	22264	1	*		
Callejón de Rojas	3	22264	3	IV	1	**
DE LAS BULAS (CALLE)	8	22277	7	*		
Garcilaso de la Vega	3	22287	3	IV	4	**
Calle de la Merced	3	22290	9	IV	4	**
Calle de la Merced	1	22290	10	IV	4	**
Calle San Ildefonso	4	22290	14	IV	4	**
SANTA LEOCADIA (CALLE)	4	22290	22	IV	4	*
PADILLA (PLAZA)	1	22294	11, 12	*		
Santo Domingo el Antiguo (Pza.)	4	22294	16	IV	4	*
Capuchinas	3	22294	19	IV	4	**
BUZONES (CALLE)	2, 3	22305	1	IV	3	*
Calle de la Merced	4	22305	3	IV	3	**
Calle de la Merced	6	22305	4	IV	3	**
Calle San Bartolomé	4	23230	2	III	1	**
San Bartolomé	4	23247	4	III	1	**
Calle San Cristóbal	1	23247	8	III	2	**

Calle/plaza	N.º	Manzana	Parcela	Distrito	Sección	
Plaza Juego de Pelota	6	23250	8	III	1	**
TRINIDAD (CALLE)	12	23260	2	*		
ALFONSO XII (CALLE)	5	23260	5	IV	1	*
Calle de Alfonso XII	9	23267	1	IV	1	**
Fernando de Rojas (Calle)	4	23267	2	IV	1	*
Calle Esteban Illán	11	23287	4	IV	2	**
Calle de los Aljibes	5	23298	2	**		
Plaza de las Capuchinas	9	23298	3	IV	3	**
Plaza de las Capuchinas	10	23298	4	IV	3	**
CAPUCHINAS (PLAZA)	6	23298	5	IV	3	*
Calle Buzones	2	23298	6	IV	3	**
Plaza de los Buzones	6	23298	10	IV	3	**
Plaza de Santo Domingo el Real	2	23300	3	IV	3	**
Plaza de Santa Clara	3	23300	5	IV	3	**
Calle del Instituto	27	23300	8	IV	3	**
Calle del Instituto	21	23300	10	IV	3	**
Calle del Instituto	17	23300	12	IV	3	**
Calle del Instituto	13	23300	14	IV	3	**
Calle del Instituto	11	23300	15	IV	3	**
Calle del Instituto	5	23300	17	IV	3	**
Calle del Instituto	1	23300	19	IV	3	**
Plaza de las Tendillas	2	23300	20	IV	3	**
Calle de Tendillas	16	23300	29	IV	3	**
Calle de los Aljibes	8	23300	34	IV	3	**
Calle de los Aljibes	10	23300	35	IV	3	**
Aljibes (Calle)	12	23300	36	IV	3	*
Plaza de los Carmelitas	4	23300	51	IV	3	**
Plaza de los Carmelitas	5	23300	53	IV	3	**
TENDILLAS (Calle)	4, 6	23300	18, 23, 24	IV	3	*
Santa Catalina	4	24237	8	III	1	**
Santa Úrsula (Calle)	11	24248	2	*		
Travesía Sta. Isabel	4	24248	3	III	1	**
San Marcos	16	24250	8	III	1	**
Calle Santa Úrsula	11	24250	11	III	1	**
Calle de la Ciudad	17	24250	13	III	1	**
Santa Isabel	14	24254	7	III	1	**
Santa Isabel	20	24254	9	III	1	**
Callejón de Córdoba	2	24254	11	III	1	**
Callejón de Córdoba	6	24254	12	III	1	**
CÓRDOBA (Callejón)	3	24254	13	*		
Santa Isabel	22	24254	14	III	1	**
San Marcos	7	24254	21	III	1	**
Trinidad	3	24260	1	IV	1	**
Calle Nuncio Viejo	19	24271	2	IV	2	**
AMADA DE LOS RÍOS (CALLE)	3	24271	6	*		
Plaza Amador de los Ríos	5	24271	12	IV	2	**
Nuncio Viejo	11	24273	3	IV	1	**
Calle Nuncio Viejo	4	24273	4	II	1	**
Calle Nuncio Viejo	1	24273	7	II	1	**
Trinidad	6	24273	10	II	1	**
Plaza Padre Juan de Mariana	8	24273	13	II	1	**
NUNCIO VIEJO (CALLE)	9	24273	15	II	1	*
Alfonso X el Sabio	5	24280	3	IV	2	**
Calle Alfonso X el Sabio	3	24280	4	**		
Cardenal Lorenzana	1	24280	9	IV	2	**
Alfonso X el Sabio	14	24283	1	IV	2	**
Amador de los Ríos	9	24283	2	IV	2	**
Alfonso X el Sabio	10	24283	4	IV	2	**
Alfonso X el Sabio	12	24283	5	IV	2	**
Calle Alfonso X el Sabio	16	24283	6	**		
Navarro Ledesma	1	24285	1	IV	2	**
Cobertizo de Santa Clara	10	24292	1	IV	3	**

Edificios con Valor Patrimonial. Continuación

Calle/plaza	N.º	Manzana	Parcela	Distrito	Sección	
CARMELITAS DESCALZOS (CL)	1	24292	3, 4	IV	3	*
Callejón del Abogado	8	24292	13, 14	IV	3	**
Callejón del Abogado	3	24292	15	IV	3	**
Callejón del Abogado	1	24292	16	IV	3	**
Plegadero	2	25232	1	II	2	**
Pozo Amargo	10	25241	2	II	2	**
Pozo Amargo	16	25244	1	II	2	**
POZO AMARGO (CALLE)	20	25244	3	*		
Calle Pozo Amargo	24, 26	25244	5	II	2	**
POZO AMARGO (BAJADA)	2	25250	2	II	1	*
Callejón Cárcel del Vicario	8	25254	5	II	1	**
POZO AMARGO (BAJADA)	6	25254	9	*		
COLEGIO DE INFANTES (BAJADA)	1	25254	13, 15	*		
Cobertizo del Pozo Amargo	4	25254	14	II	1	**
Bajada del Pozo Amargo	7, 9	25254	19	II	1	**
Bajada Pozo Amargo	5	25254	20	II	1	**
Ave María	8	25256	8	III	1	**
Hombre de Palo	14	25260	1	II	1	**
Hombre de Palo	12	25260	2	II	1	**
Hombre de Palo	10	25260	4, 7	II	1	**
Calle Sinagoga	3	25270	13	IV	2	**
Calle de la Granada	4	25270	18	IV	2	**
Calle de la Granada	7	25278	5	IV	2	**
DE LA GRANADA (CALLE)	7	25278	6	*		
Calle Nuncio Viejo	6	25278	10	IV	2	**
Calle Santa Justa	7	25280	2	IV	2	**
Calle Santa Justa y Rufina	5	25280	3	IV	2	**
BÉCQUER (CALLEJÓN)	9	25280	9	IV	2	*
Calle de la Plata	10	25280	15	IV	2	**
Calle San Ginés	1	25280	22	IV	2	**
Plaza de San Vicente	9	25280	29	IV	2	**
Calle de la Plata	2	25280	30	IV	2	**
Calle de la Plata	12	25280	34	IV	2	**
Calle de la Plata	14	25280	35	IV	2	**
Calle de la Plata	16	25280	36	IV	2	**
Callejón de Usillos	2	25280	37	IV	2	**
PLATA (CALLE)	18	25280	39	*		
PLATA (CALLE)	20	25280	40, 41	*		
CARMELITAS (CALLE)	2	25290	7	*		
DOS CODOS (CALLEJÓN)	25292	9	*			
Callejón de dos Codos	4	25292	10	I	3	**
Travesía de la Plata	1	25296	1	IV	2	**
Calle de la Plata	9	25296	3	IV	2	**
Callejón de Menores	11	25296	9	IV	2	**
Cuesta de los Escalones	1	26230	1	II	2	**
Juan Bautista	2	26230	5	II	2	**
BARCO (BAJADA)	18	26232	2, 3	*		
Calle Pozo Amargo	39	26232	12	II	2	**
Calle Pozo Amargo	33	26232	15	II	2	**
Sacramento	6	26240	4	II	2	**
CEPEDA (CALLEJÓN)	5	26240	14	II	2	*
Bajada del Sacramento	2	26245	7	II	2	**
Bajada del Colegio Infantes	6, 8	26247	1	II	2	**
Pozo Amargo	21	26247	9	II	2	**
Bajada del Colegio Infantes	4	26247	13	II	2	**
Bajada del Barco	2	26250	1	II	1	**
Calle del Barco	16	26250	12	II	1	**
COLEGIO DE INFANTES (PLAZA)	14	26250	13	*		
Plaza Colegio Infantes	15	26250	15	II	1	**
DE LAS FUENTES (PLAZA)	5	26250	16	*		
Plaza de las Fuentes	1	26250	19	II	1	**
Callejón Cárcel del Vicario	15	26250	28	II	1	**

Calle/plaza	N.º	Manzana	Parcela	Distrito	Sección	
Callejón Cárcel del Vicario	11, 13	26250	29, 30	II	1	**
Callejón Cárcel del Vicario	9	26250	31	II	1	**
Callejón Cárcel del Vicario	7	26250	33	II	1	**
Callejón de San Pedro	12	26250	34	II	1	**
Callejón de San Pedro	8, 10	26250	36	II	1	**
Callejón Cárcel del Vicario	3	26250	37	II	1	**
SAN PEDRO (CALLEJÓN)	4	26250	38	*		
Callejón de San Pedro	6	26250	39	II	1	**
Calle Comercio	8	26271	23	I	2	**
Plaza Cuatro calles	3	26278	3	IV	2	**
Calle Comercio	23	26280	4	IV	2	**
Calle Comercio	19	26280	6	IV	2	**
Calle Comercio	5	26280	13	IV	2	**
Calle Comercio	22	26283	5;6	I	2	**
Calle de la Plata	15	26288	5	IV	2	**
Travesía de la Plata	2	26288	7	IV	2	**
AGUSTIN MORETO (CALLE)	8	26290	8	I	3	*
MENORES (CALLEJÓN)	10	26290	12	I	3	*
Calle Agustín Moreto	2	26290	26	I	3	**
Callejón de San José	17	26300	2	I	3	**
Calle Núñez de Arce	5	26300	4	I	3	**
Calle Núñez de Arce	1	26300	6	I	3	**
GIGANTONES (CALLEJÓN)	7	26300	15	*		
Calle Cristo de la Luz	12	26300	17	I	3	**
CRISTO DE LA LUZ (CALLE)	16	26300	20	*		
Calle Núñez de Arce	7	26301	3	I	3	**
SILLERÍA (CALLE)	5	26304	11	*		
Plaza Montalbanes	3	26304	14	I	3	**
Calle Núñez de Arce	3	26304	16	I	3	**
Calle Núñez de Arce	10	26304	19	I	3	**
Calle Núñez de Arce	12	26304	20	**		
Calle Núñez de Arce	16	26304	23	I	3	**
Calle Aracanes	39	26312	1	VI	1	**
Plaza de la Retama	3, 4	27218	6	II	3	**
Callejón del Pitote	10	27223	10	II	3	**
Callejón de San Justo	2	27240	15	II	3	**
SAN LORENZO (CALLE)	8	27246	5	*		
Calle de San Lorenzo	1	27247	6	**		
COLEGIO DE INFANTES (PLAZA)	11	27247	13	*		
Pza. Colegio de Infantes	7	27247	15	II	3	**
Pza. Colegio de Infantes	5	27247	16	II	3	**
Cuesta de San Justo	3	27252	3	I	1	**
SAN JUSTO (PLAZA)	4	27252	6	*		
Barco	7	27258	12	II	3	**
ABDÓN DE PAZ (CALLE)	15	27260	2	II	1	*
Juan Labrador	5	27261	5	II	1	**
Coliseo	13	27261	7	II	1	**
Cuesta de los Pascuales	6	27263	3	I	1	**
Calle Cristo de la Calavera	1	27263	11	I	1	**
Calle Abdón de Paz	6	27263	12	I	1	**
ABDÓN DE PAZ (PLAZA)	5	27263	13	*		
Locum	4	27266	1	II	1	**
Locum	6	27266	2	II	1	**
Calle Sixto Ramón Parro	9	27266	5	II	1	**
LOCUM (CALLE)	16, 18	27266	7	II	1	*
Abdón de Paz	8	27266	9	II	1	**
Abdón de Paz	9	27266	10	II	1	**
Calle Sixto Ramón Parro	11	27266	16	II	1	**
Locum	9	27267	9	II	1	**
DE LA HERMANDAD (CALLE)	2	27267	14	*		
Corral de Don Diego (entrada)	1	27278	4	**		
Calle Trastamara	5	27278	12	I	2	**

Edificios con Valor Patrimonial. Continuación

Calle/plaza	N.º	Manzana	Parcela	Distrito	Sección	
Calle Tornerías	14	27278	22	I	2	**
Calle Tornerías	26	27278	30	I	2	**
TORNERÍAS (CALLE)	28	27278	31	I	2	*
Plaza de Zocodover	18b	27280	I	I	2	**
Plaza de Zocodover	18	27280	2	I	2	**
ZOCODOVER (PLAZA)	17	27280	3	*		
Calle Comercio	40	27280	12	I	2	**
ZOCODOVER (PLAZA)	12	27282	I	I	2	*
Plaza de Zocodover	11	27282	2	I	2	**
ZOCODOVER (PLAZA)	10	27282	3	*		
Plaza de Zocodover	9	27282	4	I	2	**
Plaza de Zocodover	8	27282	5	I	2	**
ALCÁZAR (CUESTA)	9	27283	I	I	2	*
Barrio Rey	3	27283	7	I	2	**
Calle Sillería	10	27290	I	I	3	**
Plaza Zocodover	I	27290	4	**		
Calle Sillería	8	27290	15	I	3	**

Calle/plaza	N.º	Manzana	Parcela	Distrito	Sección	
Cuesta de las Armas	15	27292	2	I	3	**
Calle Armas	3	27292	7	I	3	**
Callejón Sillería	5	27292	14	I	3	**
Callejón Sillería	I	27292	15	I	3	**
Calle Venancio González	9	27300	4	I	3	**
Calle Recoletos	3	27300	12	I	3	**
Callejón Recogidas	6, 8	28240	3	II	3	**
San Juan de la Penitencia	15	28240	10	II	3	**
SAN JUSTO (CUESTA)	4	28240	19	*		
Calle de San Justo	6	28240	20	II	3	**
SECO (PLAZA)	5	28250	I	*		
NIÑOS HERMOSOS (CALLEJÓN)	3	28250	17	*		
SAN MIGUEL (CALLE)	I	28263	17	*		
Santa Fe	I	28300	9	I	2	**
Calle Armas	8	28300	17	I	2	**
Elementos Hidráulicos (río)	Molinos, presas, centrales. **					

Edificios con Elementos de Interés

Calle/plaza	N.º	Manzana	Parcela	Distrito	Sección
Pz. Santa Teresa	I	17280	13	IV	4
Cl. Carmelitas Descalzas	6	17280	15	IV	4
Bj. de San Martín	9	18286	I	III	3
Cl. del Ángel	22-24	19270	7	III	3
Tr. Arquillo	I	19270	8	III	3
Cl. Reyes Católicos	14	19270	10	III	3
Cl. Cava Baja	8	19272	9	III	3
Cl. Cava Baja	6	19272	10	III	3
Cl. San Juan de Dios	9	20260	6	III	3
Cl. San Juan de Dios	8	20260	8	III	3
Cl. San Juan de Dios	14	20260	9	III	3
Cl. San Juan de Dios	16-18	20260	10	III	3
Cl. San Juan de Dios	20	20260	11	III	3
Tr. de la Judería	2	20260	13	III	3
Cj. Verde	4	20260	19	III	3
Cj. Verde	3	20260	23	III	3
Cl. del Ángel	9	20260	35	III	3
Cl. del Ángel	7	20260	36	III	3
Cl. del Ángel	2	20262	6	III	3
Pz. Barrionuevo	3	20265	4	III	3
Ps. Virgen de Gracia	26	20272	I	III	3
Cl. Virgen de Gracia	13	20272	6	III	3
Ps. Virgen de Gracia	18	20272	28	III	3
Cl. del Angel	20	20275	15	III	3
Cta. del Corchete	5	20295	4	IV	4
Cl. Santa Leocadia	16	20295	5	IV	4
Cl. Santa Leocadia	24	20295	6	IV	4
Cl. Real	35	20295	17	IV	4
Cl. Real	23	20295	22	IV	4
Bj. Calvario	20	21224	8	III	2
Cl. Alamillos del Tránsito	2	21250	I	III	2
Cl. San Juan de Dios	9	21250	7	III	2
Cl. San Juan de Dios	7	21250	8	III	2
Cl. Hospedería de San Bernardo	5	21268	I	III	3
Cl. Hospedería de San Bernardo	I	21268	2	III	3
Cl. de las Bulas	17	21270	4	IV	I

Calle/plaza	N.º	Manzana	Parcela	Distrito	Sección
Cj. Esquivias	3	21270	7	IV	I
Cl. Echegaray	11	21270	11	IV	I
Cl. de las Bulas	7	21270	13	IV	I
Cj. de Bodegones	8	21270	21	IV	I
Cj. Naranjos	9	21270	32	IV	I
Cj. Naranjos	I	21270	34	IV	I
Cl. Hospedería de San Bernardo	6	21270	43	IV	I
Cl. Hospedería de San Bernardo	8	21270	44	IV	I
Cj. Esquivias	9	21270	51	IV	I
Cl. de las Bulas	31	21270	53	IV	I
Cl. de las Bulas	25	21270	58	IV	I
Cj. de Bodegones	12-24	21270	23-26-27	IV	I
Cl. Santa Eulalia	11	21280	2	IV	4
Cl. Santa Eulalia	7	21280	4	IV	4
Cl. Colegio de Doncellas	2	21280	10		
Cl. de las Bulas	14	21280	12	IV	4
Cl. de las Bulas	16	21280	13	IV	4
Cl. de las Bulas	18	21280	14	IV	4
Cober. Doncellas	4	21280	16	IV	4
Cl. de las Bulas	22	21280	17	IV	4
Iglesia del Hospital		21280	23		
Cl. Colegio Doncellas	2	21280	24	IV	4
Cl. Garcilaso de la Vega	5	21288	2	IV	4
Cl. Santa Leocadia	4	21290	2	IV	4
Cta. Santa Leocadia	18, 2	21290	12	IV	4
Cta. del Corchete	10	21290	16	IV	4
Cl. Garcilaso de la Vega	13	21294	2	IV	4
Cta. del Corchete	3	21296	I	IV	4
Cl. del Corchete	I	21296	2	IV	4
Cta. del Corchete	4	21296	3	IV	4
Camarín San Cipriano	2	22220	2	III	2
Camarín San Cipriano	10	22220	5	III	2
Cl. Carreras San Sebastián	24	22220	18	III	2
Cl. San Cipriano	11	22228	2	III	2
Cl. San Cipriano	9	22228	3	III	2
Cl. San Cipriano	7	22228	4	III	2

Calle/plaza	N.º	Manzana	Parcela	Distrito	Sección
Cl. San Cipriano	5	22228	5	III	2
Cl. San Cipriano	3	22228	6	III	2
Tr. San Torcuato	8	22233	I	III	2
Cl. San Torcuato	8	22235	24	III	2
Cl. Santo Tomé	15	22250	3	III	2
Cl. Santo Tomé	13	22250	4	III	2
Cl. Santo Tomé	6	22250	8	III	2
Cl. Santo Tomé	5	22250	9	III	2
Cl. Santo Tomé	3	22250	10	III	2
Cj. Alarife	9	22250	17	III	2
Pz. San Salvador	I	22250	19	III	2
Cl. Taller del Moro	12	22250	25	III	2
Cl. Taller del Moro	14	22250	26	III	2
Tr. Descalzos	2	22250	27	III	2
Cl. San Miguel de los Ángeles	10	22254	5	III	2
Cl. San Miguel de los Ángeles	12	22254	6	III	2
Cl. San Miguel de los Ángeles	14	22254	7	III	2
Tr. de la Campana	3	22260	2	IV	I
Tr. de la Campana	5	22260	3	IV	I
Cl. Santo Tomé	10	22260	5	IV	I
Pz. Valdecaleros	3	22261	I	IV	I
Cl. la Campana	7	22261	6	IV	I
Cl. Santo Tomé	22	22261	9	IV	I
Cl. Alfonso X el Sabio	24	22262	3	IV	I
Cl. Aljibillos	8	22262	6	IV	I
Tr. de Aljibillos	I	22263	I	IV	I
Cl. Aljibillos	3	22263	2-3	IV	I
Cl. Fernando de Rojas	5	22264	2	IV	I
Cl. Fernando de Rojas	I	22264	4	IV	I
Pz. San Salvador	5	22264	6	IV	I
Pz. de la Cruz	2	22277	I	IV	I
Cl. San Clemente	I	22277	2	IV	I
Pz. Echegaray	10	22277	8	IV	I
Pz. Echegaray	12	22277	9	IV	I
Tr. la Cruz	I	22277	11	IV	I
Pz. Merced	3	22290	I	VI	4

Edificios con Elementos de Interés. Continuación

Calle/plaza	N.º	Manzana	Parcela	Distrito	Sección
Cl. de la Merced	7	22290	6	VI	4
Cl. de la Merced	5	22290	8	VI	4
Cl. San Ildefonso	2	22290	13	IV	4
Cl. San Ildefonso	8	22290	17	IV	4
Cl. de la Merced	15	22290	18	VI	4
Pz. Santo Domingo	5	22290	19	VI	4
Cl. Santa Leocadia	2	22290	21	IV	4
Cl. de la Merced	17	22290	23	VI	4
Pz. Capuchinas	1	22294	1	IV	4
Cl. Tendillas	17	22294	2	IV	4
Cl. Tendillas	15	22294	3	IV	4
Cl. Tendillas	13	22294	4	IV	4
Cl. Tendillas	9	22294	6	IV	4
Cl. San Ildefonso	3	22294	17	IV	4
Cl. San Ildefonso	1	22294	18	IV	4
Cl. de la Merced	2	22305	2	IV	3
Corred. San Bartolomé	13	23222	8	III	1
Corred. San Bartolomé	11	23222	10	III	1
Cl. Camarín San Cipriano	5	23227	6	III	2
Camarín de San Cipriano	3	23227	7	III	2
Cl. San Torcuato	2	23238	1	III	2
Cl. San Torcuato	4	23238	2	III	2
Tr. San Torcuato	6	23238	3	III	2
Cl. San Cristóbal	9	23238	7	III	2
Cj. San Cristóbal	1	23247	10	III	2
Pz. Juego de la Pelota	8	23250	6	III	1
Cl Alfonso XII	3	23260	6	IV	1
Cl. San Pedro Mártir	7	23270	4	IV	1
Cl Alfonso XII	12	23270	12	IV	1
Cl. Alfonso XII	18	23270	13	IV	1
Cl. San Román	2	23287	3	IV	2
Pz. Buzones	9	23298	7	IV	3
Pz. Buzones	8	23298	8	IV	3
Pz. Buzones	7	23298	9	IV	3
Cl. del Instituto	25	23300	6	IV	3
Cl. del Instituto	23	23300	9	IV	3
Cl. del Instituto	19	23300	11	IV	3
Cl. de Tendillas	8	23300	25	IV	3
Cl. de Tendillas	12	23300	27	IV	3
Cl. de Tendillas	20	23300	31	IV	3
Cl. Aljibes	16	23300	38	IV	3
Cl. Buzones	4	23300	41	IV	3
Bj. San Sebastián	7	24220	5	III	1
Sta Catalina	4	24230	3	III	1
Cj. Cristo de la Parra	2	24237	1	III	1
Cl. Cristo de la Parra	3	24237	3	III	1
Cl. Cristo de la Parra	8	24237	4	III	1
Pz. Santa Catalina	2	24237	6	III	1
Corred. San Bartolomé	7	24237	10	III	1
Cl. San Marcos	10	24250	5	III	1
Cl. Santa Úrsula	9	24250	10	III	1
Cl. de la Ciudad	15	24250	14	III	1
Cl. de la Ciudad	9	24250	17	III	1
Cl. Santa Isabel	8	24254	4	III	1
Cl. Santa Isabel	12	24254	6	III	1
Tr. de Santa Isabel	2	24254	16, 28	III	1
Cl. San Marcos	5	24254	22	III	1
Cl. de la Ciudad	5	24254	26	III	1
Pz. del Consistorio	3	24260	3	IV	1
Pz. del Consistorio	2	24260	6	IV	1
Pasadizo del Ayuntamiento	24260	5, 7, 8	IV	1	
Cl. Nuncio Viejo	17	24271	3	IV	2

Calle/plaza	N.º	Manzana	Parcela	Distrito	Sección
Pz. Padre Juan de Mariana	6	24271	4	IV	2
Pz. Padre Juan de Mariana	4	24271	7	IV	2
Pz. Padre Juan de Mariana	2	24271	8	IV	2
Cl. de la Trinidad	2	24273	8	II	1
Cl. de la Trinidad	4	24273	9	II	1
Cl. Nuncio Viejo	7	24273	14	II	1
Pz. San Vicente	1	24280	1	IV	2
Cl. Alfonso X el Sabio	7	24280	2	IV	2
Pz. de las Tendillas	5	24280	7	IV	2
Cl. Cardenal Lorezana	6	24280	10	IV	2
Pz. Amador de los Ríos	5	24285	2	IV	2
Cober. Santa Clara	1	24290	1	IV	3
Cl. los Carmelitas	1 y 3	24292	6	IV	3
Cl. Santa Clara	8	24292	14	IV	3
Cl. Alfileritos	1	24292	7-8	IV	3
Cl. Airosas	5	24310	5	IV	3
Vj. Antequeruela	5	24312	9	VI	1
Bj. Antequeruela	3	24312	10	VI	1
Bj. Antequeruela	1	24312	11	VI	1
Sbda. a la Granja	5	24315	8	IV	3
Sbda. a la Granja	1	24315	10	IV	3
Cl. Cristo de la Luz	19	24315	16	IV	3
Cl. Cristo de la Luz	17	24315	17	IV	3
Cl. Alfonso VI	1	24318	1	IV	3
Cl. Alfonso VI	9 y 11	24318	2	IV	3
Cl. Alfonso VI	7	24318	3	IV	3
Cl. Alfonso VI	5	24318	4	IV	3
Cl. Alfonso VI	3	24318	5	IV	3
Cl. Airosas	14	24318	13	IV	3
Cl. Santiago del Arrabal	2	24326	3	IV	3
Cl. Alfonso VI	8	24326	1, 2, 6	IV	3
Cl. San Andrés	5	25220	1	III	1
Tr. San Andrés	1	25231	5	III	1
Cl. del Plegadero	6	25232	3	II	2
Cl. de los Muertos	7	25232	5	II	2
Cl. Ave María	12	25240	1	III	1
Cl Ave María	14	25240	2	III	1
Cl. Ave María	16	25240	3	III	1
Cl. del Pozo Amargo	12	25241	3	II	2
Cl. Ave María	6	25241	5	II	2
Cl. Cardenal Cisneros	4	25250	1	II	1
Bj. del Pozo Amargo	4	25250	3	II	1
Bj. del Pozo Amargo	8	25250	4	II	1
Bj. del Pozo Amargo	10	25250	5	II	1
Bj. del Pozo Amargo	6	25250	6	II	1
Bj. del Pozo Amargo	12	25250	7	II	1
Cl. Pozo Amargo	11	25250	8	II	1
Cl. Pozo Amargo	9	25250	9	II	1
Cl. Pozo Amargo	7	25250	10	II	1
Cl. Pozo Amargo	5	25250	11	II	1
Cl. Cardenal Cisneros		25250	15	II	1
Cl. Cardenal Cisneros	2	25250	16	II	1
Cj. Cárcel del Vicario	10	25254	6	II	1
Cobertizo del Pozo Amargo	3	25254	7	II	1
Cj. Cárcel del Vicario	12	25254	8	II	1
Bj. del Pozo Amargo	13	25254	18	II	1
Bj. del Pozo Amargo	3	25254	21	II	1
Bj. del Pozo Amargo	1	25254	22	II	1
Cl. Ave María	2	25256	5	III	1
Cl. Ave María	4	25256	6	III	1
Cl. Ave María	6	25256	7	III	1
Cl. Ave María	10	25256	9	III	1

Calle/plaza	N.º	Manzana	Parcela	Distrito	Sección
Pz. Santa Isabel	1	25256	12	III	1
Cl. Santa Isabel	3	25256	18	III	1
Cta. de la Sal	4	25270	2	IV	2
Cta. de la Sal	3	25270	3	IV	2
Cta. de la Sal	1	25270	4	IV	2
Cl. Hombre de Palo	13	25270	6	IV	2
Cl. Hombre de Palo	11	25270	7	IV	2
Cl. Sinagoga	6	25270	9	IV	2
Cl. Sinagoga	8	25270	10	IV	2
Cl. Hombre de Palo	7	25270	16	IV	2
Cl. Hombre de Palo	1	25270	17	IV	2
Cl. Granada	6	25270	19	IV	2
Pz. Amador de los Ríos	10	25278	1	IV	2
Cl. San Ginés	1	25278	4	IV	2
Cl. de la Granada	1	25278	7	IV	2
Cl. Nuncio Viejo	2	25278	8	IV	2
Cl. Nuncio Viejo	4	25278	9	IV	2
Cl. Nuncio Viejo	8	25278	11	IV	2
Cl. Nuncio Viejo	10	25278	12	IV	2
Cj. San Ginés	2	25280	12	IV	2
Cj. San Ginés	7	25280	18	IV	2
Cj. San Ginés	3	25280	20	IV	2
Cl. San Ginés	6	25280	25	IV	2
Cl. Gaitana	2	25280	28	IV	2
Cl. de la Plata	4	25280	31	IV	2
Cl. de la Plata	8	25280	33	IV	2
Cj. Usillos	4	25280	38	IV	2
Cj. Dos Codos	1	25290	3	I	3
Cta. de los Carmelitas Descalzos	2	25290	8	I	3
Tr. Dos Codos	4	25292	1	I	3
Cl. Cristo de la Luz	7	25292	2	I	3
Cl. de la Plata	11	25296	2	IV	2
Cl. de la Plata	9	25296	4	IV	2
Cl. de la Plata	3	25296	6	IV	2
Cl. de la Plata	1	25296	7	IV	2
Cj. de Menores	13	25296	8	IV	2
Cl. Cristo de la Luz	9	25305	2	I	3
Cta. de los Carmelitas Descalzos	8	25305	5	I	3
Cl. de las Siete Chimeneas	7	25310	8	VI	1
Cl. Zarzuela	2	25318	1	VI	1
Cl. Zarzuela	9	25318	4	VI	1
Cl. del Potro	2	25327	8	VI	1
Cl. de la Retama	12	26212	6	II	2
Cl. Don Fernando	5	26222	1	II	2
Cl. Vida Pobre	7	26227	1	II	2
Cl. Vida Pobre	9	26227	17	II	2
Tr. Vida Pobre	1	26228	1	II	2
Cj. de Juan Bautista Monegro	4	26230	6	II	2
Cta. de los Escalones	7	26230	9	II	2
Cta. de los Escalones	5	26230	10	II	2
Cl. Pozo Amargo	37	26232	13	II	2
Cl. Pozo Amargo	35	26232	14	II	2
Cj. de Sacramento	2	26232	16	II	2
Bj. Don Fernando	4	26235	7	II	2
Bj. Don Fernando	6	26235	8	II	2
Cl. del Sacramento	10	26240	6	II	2
Bj. de Sacramento	9	26240	7	II	2
Bj. del Colegio de Infantes	14	26240	18	II	2
Cl. del Pozo Amargo	10	26247	7	II	2
Cl. del Pozo Amargo	23	26247	8	II	2
Cl. del Pozo Amargo	17	26247	11	II	2
Cl. del Barco	4	26250	3	II	1

Edificios con Elementos de Interés. Continuación

Calle/plaza	N.º	Manzana	Parcela	Distrito	Sección
Cl. del Barco	12	26250	9	II	I
Cl. del Barco	14	26250	10	II	I
Cj. de San Pedro	9	26250	11	II	I
Cj. de San Pedro	11	26250	14	II	I
Pl. de las Fuentes	4	26250	17	II	I
Cj. de San Pedro	18	26250	22	II	I
Bj. Colegio Infantes	11	26250	26	II	I
Cj. del Vicario	17	26250	27	II	I
Cj. de San Pedro	14	26250	32	II	I
Cj. Cárcel del Vicario	1	26250	40	II	I
Cl. Cardenal Cisneros	12	26250	41	II	I
Cj. de San Pedro	2	26250	42	II	I
Cl. Cardenal Cisneros	16	26250	43	II	I
Cl. Cardenal Cisneros	20	26250	44	II	I
Cl. Martín Gamero	5	26271	18	I	2
Cl. del Comercio	8b	26271	23	I	2
Cl. del Comercio	8	26271	23	I	2
Cl. Martín Gamero	4	26277	4	II	I
Tr. de la Sal	1	26278	1	IV	2
Cl. Toledo de Ohio	10	26282	2	IV	2
Pz. Ropería	2	26282	6	IV	2
Cl. Toledo de Ohio	8	26282	8	IV	2
Cl. de la Plata	26	26287	1	IV	2
Cl. de la Plata	22	26287	11	IV	2
Cl. de la Plata	19	26288	1	IV	2
Cl. de la Plata	17	26288	4	IV	2
Cl. de la Plata	13	26288	6	IV	2
Cj. de Menores	7	26288	8	IV	2
Pl. Roperta	25	26290	3	I	3
Cj. de Menores	2	26290	6	I	3
Cj. de Menores	6	26290	9	I	3
Cta de Agustín Moreto	6	26290	10	I	3
Cj. de Menores	8	26290	11	I	3
Cj. de Menores	12	26290	13	I	3
Cj. de Menores	14	26290	14	I	3
Cj. de Menores	16	26290	15	I	3
Cj. de Menores	18	26290	16	I	3
Cj. de Menores	20	26290	17	I	3
Cl. Toledo de Ohio	5	26294	12	I	3
Cl. Toledo de Ohio	3	26294	13	I	3
Cl. Toledo de Ohio	1	26294	14	I	3
Cj. San José	6	26300	1	I	3
Cl. Núñez de Arce	3	26300	5	I	3
Cj. Gigantones	6	26300	7	I	3
Pl. San Nicolás	2	26300	8	I	3
Cl. Alfileritos	1	26300	9	I	3
Cl. Gigantones	3-5	26300	13	I	3
Cl. Cristo de la Luz	8	26300	14	I	3
Cl. Cristo de la Luz	14	26300	18	I	3
Cl. Cristo de la Luz	18	26300	22	I	3
Cl. San José	11	26300	25	I	3
Cl. Carretas	11	26301	1	I	3
Cj. San José	19	26301	5	I	3
Cl. Sillería	7	26304	10	I	3
Cl. Sillería	3	26304	12	I	3
Cl. Núñez de Arce	8	26304	18	I	3
Cl. Núñez de Arce	18	26304	22	I	3
Cl. Sacramento	2	26318	2	VI	I
Cl. Azacanes	37	26318	15	VI	I
Cj. de San Justo	14-16	27240	5	II	3
Cj. Juan Guas	5	27240	7	II	3
Cj. Juan Guas	3	27240	11	II	3
Cj. de San Justo	6	27240	12	II	3
Cj. Juan Guas	1	27240	13	II	3
Pz. del Colegio de Infantes	3	27247	2	II	3
Pz. del Colegio de Infantes	6	27247	3	II	3
Pz. del Colegio de Infantes	8	27247	14	II	3
Pz. del Colegio de Infantes	2	27247	18	II	3
Palacio de Amisco		27250	1		
Cl. Rinconada S. Justo	2	27252	7	I	I
Cta. de San Justo	4	27256	1	II	3
Cl. del Barco	9	27258	11	II	3
Pl. de Abdón de Paz	1	27260	1	II	I
Cl. del Locum	13	27260	3	II	I
Cl. de Trastamara	1	27261	4	II	I
Cj. Juan Labrador	1	27261	6	II	I
Cl. del Coliseo	11	27261	11	II	I
Pl. Abdón de Paz	2	27263	1	I	I
Cl. de los Pascuales	4	27263	2	I	I
Pl. del Seco	9	27263	6	I	I
Pl. del Seco	6	27263	9	I	I
Pl. Abdón de Paz	4	27263	14	I	I
Pl. Abdón de Paz	3	27263	15	I	I
Cl. del Locum	14	27266	6	II	I
Pl. San Justo	1	27266	14	II	I
Cl. Sixto Ramón Parro	13	27266	15	II	I
Cl. del Coliseo	12	27267	6	II	I
Cl. Horno Magdalena	4	27270	1	I	2
Cl. San Juan Labrador	9	27270	2	I	2
Cl. San Juan Labrador	7	27270	3	I	2
Cl. Cuesta de los Pascuales	1	27274	13	I	2
Cl. San Juan Labrador	2	27274	14	I	2
Cl San Juam Labrador	4	27274	15	I	2
Bjda. Corral de Don Diego	2	27278	2	I	2
Bjda. Corral de Don Diego	13	27278	3	I	2
Cl. Trastámara	17	27278	5	I	I
Cl. Tornerías	20	27278	26	I	2
Cl. Tornerías	24	27278	29	I	2
Cl. Comercio	40	27280	11	I	2
Cl. Comercio	42	27280	17	I	2
Cl. Comercio	50	27280	22	I	2
Pl. Magdalena	1	27287	6	I	2
Cl. Comercio	26	27287	14	I	2
Cl. Comercio	28	27287	15	I	2
Cl. Comercio	30	27287	16	I	2
Cj. Sierpe	4	27287	17	I	2
Cl. Nueva	5	27290	9	I	3
Cl. Nueva	3	27290	10	I	3
Cl. Nueva	1	27290	11	I	3
Cl. Sillería	6	27290	14	I	3
Cl. Cuesta Armas	13	27292	3	I	3
Cl. Sillería	1	27292	11	I	3
Cl. Sillería	13	27292	13	I	3
Cl. Sillería	9	27292	17	I	3
Pl. San Agustín	5	27292	18	I	3
Cj. Sillería	3	27292	19	I	3
Cl. Recoletos	2	27292	21	I	3
Cl. Recoletos	4	27292	22	I	3
Cl. Recoletos	6	27292	23	I	3
Cl. Venancio González	7	27300	5	I	3
Cl. Venancio González	5	27300	6	I	3
Cl. Puerta Nueva	13	27324	6	VI	I
Pj. del Barco	10	28226	4	II	3
Pz. San Lucas	7	28235	1	II	3
Cl. San Juan de la Penitencia	13	28240	11	II	3
Cl. San Juan de la Penitencia	11	28240	12	II	3
Cl. San Juan de la Penitencia	9	28240	13	II	3
Cl. San Juan de la Penitencia	3	28240	16	II	3
Cl. San Juan de la Penitencia	1	28240	17	II	3
Cta. de San Justo	2	28240	18	II	3
Cl. Candelarias	1	28242	13	I	I
Cl. Recogidas	1	28242	19	I	I
Cl. Candelarias	3-5	28242	11, 12, 24	I	I
Cl. San Lucas	3	28245	3	II	3
Cl. de la Flor	4	28245	7	II	3
Cl. San Miguel	8	28250	5	I	I
Cl. Cuesta de San Justo	13	28250	11	I	I
Cl. Cuesta de San Justo	11-15	28250	12	I	I
Cl. Cuesta de San Justo	9	28250	13	I	I
Cl. Cuesta de San Justo	7E	28250	14	I	I
Cl. Cuesta del Pez	2	28250	21	I	I
Cl. Cuesta de San Justo	19	28252	3	I	I
Cl. de San Miguel	13	28252	7	I	I
Cl. de San Miguel	3	28263	12	I	I
Manzana Regiones Devastadas		28281	1, 2, 3		
Cl. Cerro de la Cruz	25	Venta del Alma			



Fotoplano de los primeros años 90.

Desarrollo de las actuaciones de mejora del Casco. Estudio económico financiero

Capítulo VIII

VIII.1 Programas específicos de actuación

Las actuaciones previstas en el Casco Histórico presentan como común denominador su dimensión ajustada al problema en que se quiere incidir en cada caso. Dado que no se trata de crear grandes infraestructuras viarias, equipamientos o espacios públicos, se han ajustado a las necesidades concretas. Los equipamientos son de afectación parcial en muchos casos, los espacios públicos se asocian generalmente a actuaciones sobre vivienda, y las mejoras viarias siguen un programa de mínimos, a partir de criterios de seguridad para el peatón.

Se puede afirmar que el principal frente del Plan es actuar en materia de vivienda y, por añadidura, en aquellos servicios e infraestructuras que garanticen su pervivencia. En varios casos, coinciden diversos tipos en los mismos emplazamientos (Actuaciones Integradas). En estos últimos casos, el coste de la actuación residencial ya incorpora el coste del espacio público y los equipamientos.

La distribución de las actuaciones residenciales es muy homogénea dentro del Casco, ya que obedece al estado de necesidad de intervención en materia de vivienda y que, como ya se ha explicado a lo largo de la memoria, presenta focos más o menos extensos por toda la plataforma del mismo.

Razonamientos análogos cabría aducir en materia de equipamientos, ya que el Plan distribuye dotaciones por los barrios de mayor concentración residencial. La voluntad de que éstos acaben configurando una red de servicios policéntrica ha llevado a buscar en cada caso puntos de clara identificación local respecto al espacio público. La realidad orográfica supone asimismo una variable importante en la racionalización de la distribución de emplazamientos.

La relación concreta del programa de infraestructuras afecta a tres modalidades de actuación: ensanchamientos viarios, aparcamientos y remontes peatonales. Se trata en todos los casos de nuevas actuaciones, excluyendo por tanto reurbanizaciones existentes. En los ensanchamientos viarios se producen afectaciones de parcelas privadas y en ocasiones suponen el derribo parcial o total de las edificaciones existentes.

Los aparcamientos, o bien se asocian a actuaciones en materia de vivienda o se actúa en suelos libres de edificación, aunque de posible titularidad privada. El Plan no prejuzga el régimen de explotación posterior, siempre que se destinen a residentes y se pueda garantizar un precio de comercialización adecuado a la finalidad de servicio a la residencia que se establece en estos casos.

Respecto a los remontes, se trata de obras de inversión pública que van asociadas a financiaciones de orden supramunicipal y con períodos para su ejecución que pueden ser más o menos dilatados en el tiempo.

El programa de espacios libres de nueva creación también presenta tres grandes grupos de actuación: plazas y jardines, espacios libres no edificables y miradores. En el primero se incluyen espacios públicos de nueva creación o existentes a reurbanizar, dentro de operaciones de vivienda. No obstante se incorporan también piezas de nueva creación o urbanizaciones nuevas sobre espacios públicos existentes de tipología diferente. No se contabilizan en este caso reurbanizaciones o mejoras de determinados espacios que podríamos considerar como inversión ordinaria.

Los espacios libres no edificables afectan a piezas de titularidad privada actual, incluso edificaciones en algún caso. El objetivo de la actuación es la recuperación libre de espacios de ladera continuos y homogéneos, y poder proceder a su tratamiento.

Las actuaciones en los miradores comportan la mejora del espacio de talud y el tratamiento de la plataforma superior del mismo. En todos los casos se actúa sobre suelos de titularidad pública.

En el caso de los equipamientos se presenta la dicotomía entre aquellos que son imputables al desarrollo del propio Plan en materia de reequilibrio de dotaciones a la residencia y por tanto, incorporables al presupuesto del propio

Programa de actuación

Código	Tipo	N.º Sector	Sector Actuación	Area Urbana	Sup. aprox. (m^2)	Titul. actual	Sist. Act.	Coste (Pts.)
	INFRAESTRUCTURAS							
	Ensanchamientos							
Av1	**Afectación viaria**		Callejón de la Granja	Arrabal de Santiago	165	Privada	Expropiación	26,41 M
Av2	**Afectación viaria**		Subida de San Martín	San Martín	322	Privada	Expropiación	22,54 M
Av3	**Afectación viaria**		Calle María Pacheco	Conventos	50	Privada	Expropiación	2,50 M
Av4	**Afectación viaria**		Calle de los Descalzos	San Cristóbal	138	Pública	Expropiación	5,52 M
Av5	**Afectación viaria**		Bajada del Barco	Mudéjar	48	Privada	Expropiación	(*) 42,36 M
Av6	**Afectación viaria**		Reyes Católicos	San Martín	320	Privada	Expropiación	12,80 M
Av7	**Afectación viaria**		Trav. Sta. Catalina	Seminario	600	Privada	Expropiación	12,00 M
	Aparcamientos							
Ap1	**Aparc. mixto**		Recaredo I	Muralla norte		Pública		400,00 M
Ap2	**Aparc. mixto**		Recaredo II	Muralla norte		Pública		350,00 M
Ap3	**Aparc. mixto**		Safont/Tajo	Safont		Pública		600,00 M
Ap4	**Aparc. residentes**	15	San Juan de la Penitencia	Mudéjar		Privada	Expropiación	84,00 M
Ap5	**Aparc. residentes**		Seminario	Seminario		Privada	Cooperación	157,00 M
Ap6	**Aparc. residentes**		Tránsito	San Cristóbal		Pública		140,00 M
Ap7	**Aparc. residentes**	17	La Cava	Judería		Privada	Expropiación	91,00 M
Ap8	**Aparc. residentes**	21	Garaje Toledo	Cobertizos		Privada	Expropiación	91,00 M
	Remonte peatonal							
Ar1	**Mecánico**		Recaredo	Fachada norte central		Pública		600,00 M
Ar2	**Mecánico**		Safont	Fachada nororiental		Pública		600,00 M
Ar3	**Peatonal**		Cambrón	Fachada noroccidental		Pública		200,00 M
								3.437,13 M
	ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS							
	Plazas y Jardines							
Pj1	**Plaza**	1	Corral de Don Diego	Centro	1.450	Público/Privada		21,82 M
Pj2	**Jardín**	4	Cuesta del Can	San Miguel	350	Pública		5,16 M
Pj3	**Jardín**	5	Corralillo San Miguel	San Miguel	350	Privada		5,16 M
Pj4	**Plaza**	9	Antequeruela	Antequeruela	7.900	Pública		118,89 M
Pj5	**Jardín**	10	Conjunto de los Descalzos	S. Cristóbal / S. Bartolomé	1.340	Pública		20,65 M
Pj6	**Plaza**	15	Alcahoz	Mudéjar	860	Privada	Expropiación	12,88 M
Pj7	**Jardín**	17	La Cava	Judería	1.560	Pública		23,37 M
Pj8	**Plaza**	21	Instituto	San Nicolás	900	Privada	Expropiación	13,60 M
Pj9	**Jardín**		Rodadero Seminario	Seminario	1.430	Privada	Expropiación	37,75 M
Pj10	**Jardín**		Pza. San Marcos	Centro	2.810	Pública		42,15 M
Pj11	**Plaza**		Puerta del Cambrón	San Martín	1.125	Pública		16,87 M
Pj12	**Jardín**		Alcázar	Alficén	18.000	Pública		270,00 M
	Espacios libres no edificables							
Pl1	**Esp. libre no edif.**		Fachada norte (Bjda. Anteq.)	Antequeruela	250 m^2 (+ const.)	Privada	Expropiación	14,95 M
Pl2	**Esp. libre no edif.**		Fachada norte (muralla)	Recaredo	1920 m^2 (+ const.)	Privada	Expropiación	28,80 M
Pl3	**Esp. libre no edif.**		Fachada sur (rodadero)	Seminario	4.300 m^2	Privada	Expropiación	43,00 M
Pl4	**Cauce río**		Cauce río	Río				1.282,00 M

Programa de actuación. Continuación

Código	*Tipo*	*N.º Sector*	*Sector Actuación*	*Area Urbana*	*Sup. aprox. (m^2)*	*Titul. actual*	*Sist. Act.*	*Coste (Pts.)*
	Miradores							
Pm1	**Mirador y paseo**	10	San Cristóbal (reurban.)	San Cristóbal	2.187 m^2	Pública		21,87 M
Pm2	**Mirador y paseo**	17	Cerro de Gracia (reurban.)	Judería	1.875 m^2	Pública		18,75 M
Pm3	**Mirador**		Melojas (reurban.)	San Cipriano	690 m^2	Pública		6,90 M
Pm4	**Mirador**		Cruz Verde (reurban.)	Seminario	620 m^2	Pública		6,20 M
								1.789,24 M
	EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS							
Ep1	**Social/Asistencial/Recreativo**	17	19272/7, 8, 9	Judería	240	Privada	Expropiación	20,00 M
Ep2	**Social/Asistencial/Recreativo**	21	23300/16	Cobert.-Conventos	240	Privada	Expropiación	20,00 M
Ep3	**Social/Asistencial/Recreativo**	9	25318/4	Antequeruela	240	Privada	Expropiación	20,00 M
Ep4	**Social/Asistencial/Recreativo**		26304/5	Centro	240	Privada	Expropiación	20,00 M
Ep5	**Social/Asistencial/Recreativo**	10	21233/16	Tránsito	240	Pública		20,00 M
Ep6	**Social/Asistencial/Recreativo**	12	25256/9	Sta. Isabel	240	Privada	Expropiación	20,00 M
Ep7	**Social/Asistencial/Recreativo**		26235/3	Barco	240	Privada	Expropiación	20,00 M
Ep8	**Social/Asistencial/Recreativo**	15	27244/1	Alcahoz	240	Privada	Expropiación	20,00 M
Ep9	**Social/Asistencial/Recreativo**		27250/1	San Justo	240	Pública		20,00 M
Ep10	**Social/Asistencial/Recreativo**		Ctra. Navalpino, 2-4	Cerro de la Cruz	700	Pública		20,00 M
Ep11	**Deportivo**		Jardines Alcázar	Alcázar	1.300	Pública		120,00 M
Ep12	**Abastecimiento**		28270/1	Alcázar	300	Pública		25,00 M
Ep13	**Abastecimiento**		21250/2	Casa Greco	300	Pública		25,00 M
Ep14	**Cultural**		28300/22	Miradero		Pública		(a)
Ep15	**Cultural**	19	22277/2	Casa familia Greco		Pública		(a)
Ep16	**Cultural**		24260/9	San Marcos		Pública		(b)
Ep17	**Residencial**		26242/1	Mudéjar		Privada		Privada
Ep18	**Administrativo**		21233/10, 11, 12	Cortes Cast.-La Mancha		Privada	Expropiación	(b)
								250,00 M
	SECTORES DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL							
1	**P+EU**	1	Corralillo de Don Diego		1.927 m^2	Privada	Expropiación	239,91 M
2	**ER+S**	2	Calle Locum		2.212 m^2	Privada	Expropiación	339,55 M
3	**ER+S**	3	Cristo Calavera. Plaza del Seco		2.795 m^2	Privada	Expropiación	550,06 M
4	**ER+S**	4	Cuesta del Can		2.734 m^2	Privada	Expropiación	358,85 M
5	**P+EU**	5	Corralillo de S. Miguel		1.476 m^2	Privada	Expropiación	298,96 M
6	**ER**	6	Callejón de Menores y Alfileritos		3.307 m^2	Privada	Expropiación	264,72 M
7	**ER+EU**	7	Calle de los Bécquer		2.911 m^2	Privada	Expropiación	225,66 M
8	**P+EU**	8	Casas Puerta del Sol		440 m^2	Privada	Expropiación	97,39 M
9	**P+EU**	9	Antequeruela		509 m^2	Privada	Expropiación	148,85 M
10	**ER+S**	10	Conjunto de los Descalzos		3.690 m^2	Privada	Expropiación	214,30 M
11	**ER+S**	11	Corredorcillo de San Bartolomé		3.832 m^2	Privada	Expropiación	191,27 M
12	**ER+S**	12	Callejón de Jesús		1.403 m^2	Privada	Expropiación	121,18 M
13	**ER+S**	13	Callejón Cepeda		2.873 m^2	Privada	Expropiación	552,54 M
14	**ER**	14	Cjs. Pozo Amargo, Vicario y S. Pedro		4.801 m^2	Privada	Expropiación	763,04 M
15	**P+EU**	15	Conjunto de Alcahoz		2.716 m^2	Privada	Expropiación	286,45 M

Programa de actuación. Continuación

Código	Tipo	N.º Sector	Sector Actuación	Area Urbana	Sup. aprox. (m^2)	Titul. actual	Sist. Act.	Coste (Pts.)
16	**ER**	16	Plegadero		3.062 m^2	Privada	Expropiación	300,79 M
17	**ER+EU**	17	Cava Baja, Cava Alta		1.295 m^2	Privada	Expropiación	109,52 M
18	**ER+EU**	18	Las Bulas		2.640 m^2	Privada	Expropiación	237,59 M
19	**ER**	19	Siete Revueltas		3.749 m^2	Privada	Expropiación	228,41 M
20	**ERE**	20	Buzones		2.782 m^2	Privada	Expropiación	454,00 M
21	**ER+EU**	21	Instituto		2.395 m^2	Privada	Expropiación	477,09 M
								6.460,14 M
	REURBANIZACIÓN Y EJES DE RECUPERACIÓN URBANA							
	Programa de rehabilitación de jardines de acceso controlado							
	Jardín		Jardín Botánico	San Martín	3.900	Privada		39,00
	Jardín		Escuela de Artes y Oficios	San Martín	3.820	Privada		38,20
	Jardín		Cristo de la Luz	Centro	1.010	Privada		10,10
	Programa de mejora o reurbanización de plazas y jardines							
	Plaza		Zocodover	Centro	4.325	Pública		43,25
	Plaza		Amador de los Ríos	Centro	800	Pública		8,00
	Plaza		Del Conde	Sto. Tomé	1.310	Pública		13,10
	Plaza		Sta. Clara	Cobertizos	1.250	Pública		12,50
	Plaza		San Agustín	Centro	570	Pública		5,70
	Plaza		Seco	San Miguel	330	Pública		3,30
	Plaza		Andaque	Barco	900	Pública		9,00
	Plaza		San Cipriano	San Cristóbal	750	Pública		7,50
	Programa de rehabilitación y reurbanización de ejes urbanos							
	Plaza/Calles		Real del Arrabal	Antequeruela/Arrabal	2.050	Pública		20,50
	Calles		Buzones-Sto. Domingo el Real	Cobertizos	950	Pública		9,50
	Calles		Merced-Tendillas	Conventos	380	Pública		3,80
	Plaza/Calles		Sto. Domingo el Antiguo	Conventos	220	Pública		2,20
	Calles		San Román	Conventos	560	Pública		5,60
	Calles		Reyes Católicos	Barrio Nuevo	1.900	Pública		19,00
	Calles		Alfileritos	Centro	350	Pública		3,50
	Calles		Trastamara	Centro	370	Pública		3,70
	Calles		Colegio de los Infantes	Mudéjar	750	Pública		7,50
	Calles		Pozo Amargo	Mudéjar	880	Pública		8,80
	Calles		Emperatriz	San Cristóbal	1.200	Pública		12,00
	Calles		Trav. San Cristóbal	San Cristóbal	450	Pública		4,50
	Calles		San Bartolomé	San Cipriano	670	Pública		6,70
	Calles/Plaza		Concepción-Carmen	Alficén	420	Pública		4,20
	Calle		Cta. de San Justo	San Miguel	440	Pública		4,40
	Calle		Angel	Judería	550	Pública		5,50
								311,05

(*) Incluye coste de nueva vivienda sustitutoria.
(a) Pendiente de concretar intensidad de programa.
(b) Propuesta con proyecto o iniciada.



H.2.8. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

En este documento se concretan todas las actuaciones que el P.E.C.H.T. prevé para su desarrollo de manera que, complementando la ciudad existente, se acabe configurando el centro urbano propugnado, poniendo las bases para una reincentivación de los valores urbanos en recesión. En síntesis, se busca una mecánica inductora a partir de una sesentena de operaciones de diversa índole, tipo y tamaño dentro del Casco, que afectan a espacios abiertos, calles, accesos, aparcamientos, equipamientos y vivienda, así como actuaciones de reurbanización y recuperación urbana.

municipio o programas de financiación específica, y aquellos equipamientos de orden superior que responden a iniciativas de carácter general supramunicipal.

Respecto a las actuaciones en materia de vivienda, en el capítulo B dedicado a la residencia se hace una exhaustiva descripción de cada uno de los sectores de actuación delimitados, señalando tanto costes de adquisición como edificación, rehabilitación o espacio público, como ya se ha explicado.

Para cerrar este apartado se incorporan los espacios a reurbanizar y los ejes de recuperación urbana, en un programa de dinamización de sectores que afecta tanto a espacios abiertos públicos y privados, como a los elementos que configuran su delimitación (fachadas, letreros, muros...). Se pretende con estas actuaciones la mejora de los espacios y ejes de interés ambiental, que complementen las actuaciones directas previstas en el programa de actuación.

Costes

La evaluación de costes se basa en ocasiones en el resultado de un anteproyecto de verificación propositiva, aunque en la mayoría de operaciones se han establecido unos valores tipo que, en el caso de las expropiaciones y desahucios, se deberán verificar en detalle en función de cada circunstancia en el momento de desarrollar el programa de expropiación.

Los valores utilizados en los cálculos corresponden a los siguientes módulos:

Urbanización calle tipo:	20.000 ptas/m^2
Urbanización calle extraordinaria:	40.000 ptas/m^2
Urbanización plaza o jardín:	15.000 ptas/m^2
Coste suelo:	30.000 ptas/m^2
Edificación a derribar:	10.000 ptas/m^2
Desahucio vivienda ocupada:	3.000.000 ptas
Desahucio local activo:	3.000.000 ptas/100 m^2

Se ha considerado como urbanización de calles de coste extraordinario a estos efectos, la que afecta a la construcción o modificación de muros de contención o cierres de elaboración esmerada. En las expropiaciones se ha contabilizado el suelo afectado, aunque se ha valorado la totalidad de la edificación y sus locales y viviendas.

En las actuaciones que incorporan aparcamientos, su coste se individualiza por tratarse de una construcción específica incluso en su posterior explotación o comercialización.

Los programas de reurbanización y ejes de recuperación urbana se han valorado a un promedio de 10.000 ptas/m^2, aunque se trata de un tipo de operaciones que necesita de un estudio específico para conocer cuáles son las directrices y necesidades en cada caso, no siempre homogéneas según el sector.

VIII.2 Fases de ejecución

El P.E.C.H.T. prevé una ejecución en dos cuatrienios, con actuaciones distribuidas de manera que el presupuesto se acomode con un cierto equilibrio. No obstante, razones de oportunidad, capacidad de financiación, de gestión, etc., pueden inducir en su momento al Consistorio a su reajuste mediante el programa de actuación o, incluso, presupuesto anual si la actuación es directa.

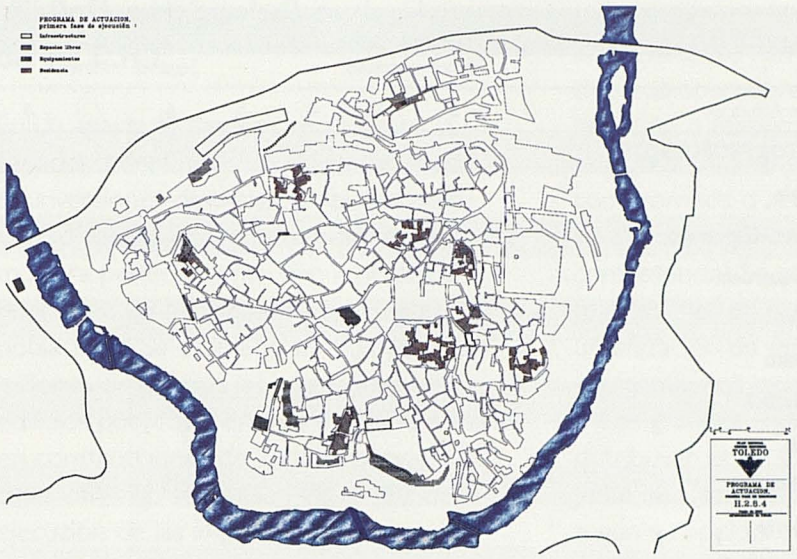
En la programación de las actuaciones se han desplazado a primeras fases las actuaciones en materia de vivienda y equipamientos locales, mientras que las actuaciones de vialidad y espacio libre se han espaciado más en el tiempo. Asimismo, la ejecución de aparcamientos residenciales es progresiva a lo largo del programa.

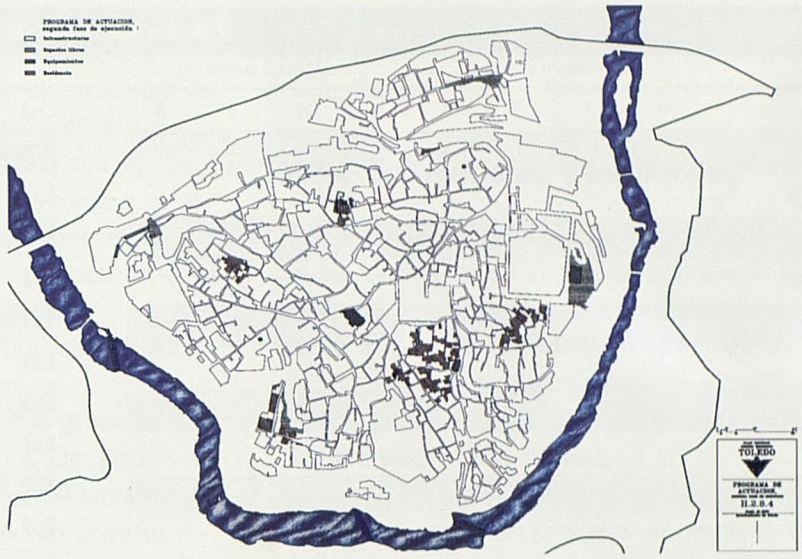
Como es lógico, las actuaciones integradas interrelacionan en el tiempo el desarrollo de las previsiones del P.E.C.H.T., siempre siguiendo el esquema de obtención de suelo o edificio, intervención en vivienda y equipamientos, y ejecución de espacio público, aunque la discontinuidad de muchos sectores de actuación residencial permite diversas fases dentro de cada una –la ejecución del equipamiento Ep5 es anterior a la propia del sector 10 ya que la propiedad ya es municipal.

El esquema gráfico de programación que se acompaña tiene una doble lectura: mediante las directrices cartesianas se puede establecer las fechas previstas de ejecución para cada una y su duración temporal; por las tramas se identifica si el coste de la actuación es menor de 200 M (clara), de 200 a 400 M (media) o superior a 400 M (oscura). El número inscrito en algunos casos indica el sector de actuación residencial en que se encuentran operaciones puntuales de equipamiento, zona verde o infraestructuras.

La distribución de costes supone acumular más del 60% de los costes de ejecución en el primer cuatrienio, con especial incidencia como ya se ha dicho para los sectores residenciales (2/3 del total) y los equipamientos (casi la totalidad), lo cual se justifica en la necesidad de dar un alto impulso a la recuperación del C.H., así como dar prioridad a las operaciones más urgentes.

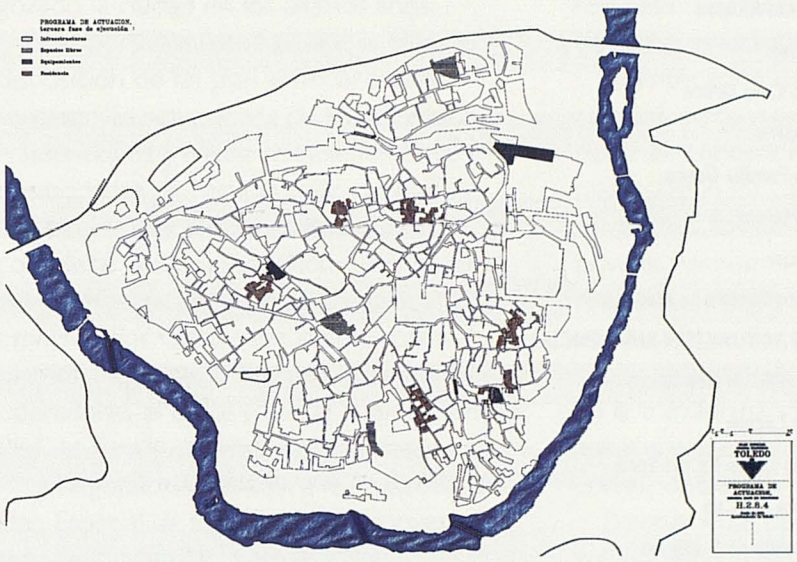
Las actuaciones de reurbanización y ejes de recuperación urbana no se incluyen en la programación de fases ya que se encuentran sometidas al ritmo de inversiones ordinarias y a la posibilidad de llegar a acuerdos con los diferentes operadores que se puedan cerrar para su financiación.

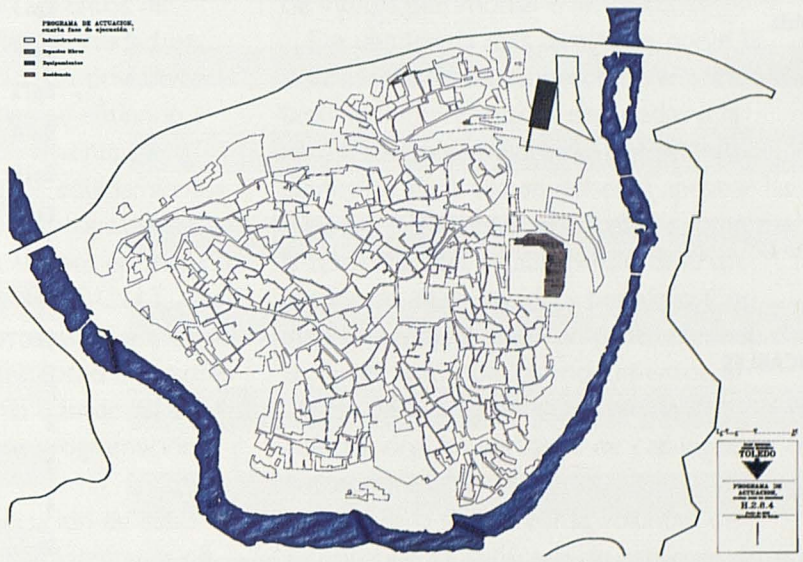




FASES DE EJECUCIÓN

Se ha dividido en cuatro fases la ejecución global en dos cuatrienios. Cada fase está recogida en los planos adjuntos si bien, en razón de determinadas estrategias u oportunidades de actuación, se podrían alterar las previsiones sin que por ello se desvirtúe el contenido del Plan.





Fases de ejecución

		Primer cuatrienio				Segundo cuatrienio			
Cód.	*Sector Actuación*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
INFRAESTRUCTURAS									
Av1	Callejón de la Granja								
Av2	Subida de San Martín								
Av3	Calle María Pacheco								
Av4	Calle de los Descalzos								
Av5	Bajada del Barco								
Av6	Reyes Católicos								
Av7	Trav. Sta. Catalina								
Ap1	Recaredo I								
Ap2	Recaredo II								
Ap3	Safont/Tajo								
Ap4	S. Juan de la Penitencia					15			
Ap5	Seminario								
Ap6	Tránsito								
Ap7	La Cava	17							
Ap8	Garaje Toledo			21					
Ar1	Recaredo								
Ar2	Safont								
Ar3	Cambrón								
ESPACIOS LIBRES NO EDIFICABLES									
Pj1	Corral de Don Diego		1						
Pj2	Cuesta del Can	4							
Pj3	Corralillo San Miguel					5			
Pj4	Antequeruela		9				9		
Pj5	Conj. de los Descalzos			10					
Pj6	Alcahoz					15			
Pj7	La Cava	17							
Pj8	Instituto			21					
Pj9	Rodadero Seminario								
Pj10	Pza. San Marcos								
Pj11	Puerta del Cambrón								
Pj12	Alcázar								
Pl1	Fach. norte (Bjda. Anteq.)								
Pl2	Fachada norte (muralla)								
Pl3	Fachada sur (rodadero)								
Pl4	Cauce río								
Pm1	San Cristóbal (reurban.)		10						
Pm2	Cerro de Gracia (reurban.)		17						
Pm3	Melojas (reurban.)								
Pm4	Cruz Verde (reurban.)								

		Primer cuatrienio				Segundo cuatrienio			
Cód.	*Sector Actuación*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS									
Ep1	Judería		17						
Ep2	Cobert.-Conventos				21				
Ep3	Antequeruela		9						
Ep4	Centro								
Ep5	Tránsito	10							
Ep6	Sta. Isabel				12				
Ep7	Barco								
Ep8	Alcahoz						15		
Ep9	San justo								
Ep10	Cerro de la Cruz								
Ep11	Jardines Alcázar								
Ep12	Alcázar								
Ep13	Junto Casa Greco								
Ep14	Miradero								
Ep15	Casa Familia Greco						19		
Ep16	San Marcos								
Ep17	Mudéjar								
Ep18	Cortes Castilla-La Mancha								
SECTORES DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL									
1	Corralillo de Don Diego								
2	Calle Locum								
3	Cristo Calav. Pz. del Seco								
4	Cuesta del Can								
5	Corralillo de S. Miguel								
6	Cj. Menores y Alfileritos								
7	Calle de los Bécquer								
8	Casas Puerta del Sol								
9	Antequeruela								
10	Conj. de los Descalzos								
11	Corredor S. Bartolomé								
12	Callejón de Jesús								
13	Callejón Cepeda								
14	P. Amargo, Vicar, S. Pedro								
15	Conjunto de Alcahoz								
16	Plegadero								
17	Cava Baja, Cava Alta								
18	Las Bulas								
19	Siete Revueltas								
20	Buzones								
21	Instituto								

VIII.3 Simulación de financiación del P.E.C.H.T.

En un apartado anterior se analizaba la capacidad del C.H. como polo de atracción de inversiones diversas, con el aval de su propio valor patrimonial e histórico y que se muestra perfectamente vivo a pesar de referirse a un período de franca recesión poblacional. Se estimaba en más de 6.500 millones de pesetas las inversiones en edificios públicos y en más de 8.000 millones en construcciones de iniciativa privada. En estas cifras no se incluían los costes de ejecución de las importantes transformaciones urbanísticas de que ha gozado la ciudad en los últimos años.

Es importante recordar que la falta de disposición de un plan específico para canalizar las actuaciones de recuperación residencial ha frenado notablemente las posibilidades de recuperación de este Centro Histórico, y aún así, se puede considerar más que satisfactorio el proceso de transformación en muchos de sus aspectos. Por tanto, cabe aceptar como perfectamente asumible por los diferentes operadores el coste total de la ejecución del P.E.C.H.T. en sus diversas propuestas.

La negociación paralela a la redacción del Plan Especial de alguna de sus propuestas más significativas ha permitido iniciar alguna de las ejecuciones o gestionar la financiación posterior de las mismas. En este caso podemos citar las obras de los rodaderos del Tajo, concluidas en su primera fase y programada ya la segunda correspondiente a la limpieza del cauce, a cargo del M.O.P.T.M.A.

Otras propuestas ya concretadas o en avanzada fase de negociación son el aparcamiento de Recaredo I y el remonte peatonal mecánico en el mismo emplazamiento, o el programa de recuperación residencial.

Para el desarrollo de las diferentes actuaciones se han asignado partidas a diversos operadores según su capacidad de inversión o reasignación entre ellos. Algunas responden, como ya se ha dicho, a compromisos o acuerdos en curso y otras se asignan según criterio de coherencia competencial. Se asignan al Ayuntamiento las realizaciones en materia de calles, urbanización de espacios públicos urbanos y equipamientos locales.

Los grandes equipamientos generales se distribuyen entre Ministerios, Diputación, Junta de Castilla-La Mancha y Ayuntamiento según su tipología, así como las grandes realizaciones infraestructurales como remontes peatonales, aparcamientos de disuasión, grandes proyectos de ciudad, etc.

La implicación de operadores privados en aparcamientos de residentes se entiende a partir de concesiones o de la venta de plazas, según los casos. En los equipamientos, se refiere a los de titularidad propiamente privada. Asimismo, las actuaciones en materia residencial programadas en el P.E.C.H.T. admiten la participación privada ya sea como propietarios del inmueble o como inversores en la transformación misma cuando así se estableciera en las fichas de programación correspondientes.

Precisamente para la ejecución de estas actuaciones de Rehabilitación Integradas en materia de recuperación residencial, existe un principio de acuerdo de financiación a partes iguales entre el Ayuntamiento, la Junta de Castilla-La Mancha y el M.O.P.T.M.A.

A partir del desarrollo de las diversas actuaciones individualizadas, el P.E.C.H.T. establece unos Ejes de Recuperación Urbana hacia los que canalizar determinados programas de mejora ambiental y reurbanización, con participación del Ayuntamiento, la Junta y empresas privadas mediante patrocinios, como ya está ocurriendo con algunas actuaciones de embellecimiento de elementos emblemáticos de la ciudad.

VIII.4 Subvenciones y exenciones

Con el objetivo de inducir la recuperación de los inmuebles de interés se contempla el desarrollo de actuaciones no programadas como la incentivación de las mejoras de las edificaciones particulares mediante subsidios o incentivos fiscales, a partir de programas de embellecimiento o ayudas a la rehabilitación individual de edificios incluidos en el catálogo, en un proceso de promoción de la cultura de la conservación de edificios de interés patrimonial e histórico.

De una forma más directa se prevé la articulación de mecanismos de exención de tasas en intervenciones destinadas a la recuperación o mejora del patrimonio protegido. Para ello se deberán aprobar las medidas pertinentes orientadas a fomentar la rehabilitación, estableciendo diversos grados de intervención y beneficio. Con esto se persigue crear un carácter cívico de la preservación de los monumentos, en contra de la tradicional sensación de «afectación» en los casos de catalogación o protección.

El objetivo sería crear la voluntad de autopropuesta justificada de catalogación, en un proceso inducido de hacer aflorar un patrimonio muchas veces oculto al que se ha de ayudar a recuperar su valor y conservar en interés de toda la ciudad. El Plan prevé en su normativa la posibilidad de incrementar la relación de edificios protegidos mediante mecanismos directos desde el Plan, permitiendo el acceso de los inmuebles reconocidos a un grado de protección que abra la vía de la actuación incentivada por las exenciones u otras ayudas que pudieran establecerse.

Simulación de financiación

Cód.	Sector	Sector Actuación	Ayuntamiento	Junta C-LM	M.º Cultura	Ayuntamiento MOPTMA Junta C-LM	Ayuntamiento Ministerio Junta C-LM	Diputación MOPTMA Junta C-LM	Junta C-LM MOPTMA (FEDER)	MOPTMA	Ministerio Junta C-LM	Privados
		INFRAESTRUCTURAS										
Av1		**Callejón de la Granja**	26,41									
Av2		**Subida de San Martín**	22,54									
Av3		**Calle María Pacheco**	2,50									
Av4		**Calle de los Descalzos**	5,52									
Av5		**Bajada del Barco**	42,36									
Av6		**Reyes Católicos**	12,80									
Av7		**Trav. Sta. Catalina**	12,00									
Ap1		**Recaredo I**						400,00				
Ap2		**Recaredo II**						350,00				
Ap3		**Safont/Tajo**							600,00			
Ap4	15	**San Juan de la Penitencia**										84,00
Ap5		**Seminario**										157,00
Ap6		**Tránsito**										140,00
Ap7	17	**La Cava**										91,00
Ap8	21	**Garaje Toledo**										91,00
Ar1		**Recaredo**								600,00		
Ar2		**Safont**							600,00			
Ar3		**Cambrón**				200,00						
			124,13			200,00		750,00	1.200,00	600,00		563,00
		ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS										
Pj1	1	**Corral de Don Diego**				(*)						
Pj2	4	**Cuesta del Can**				(*)						
Pj3	5	**Corralillo San Miguel**				(*)						
Pj4	9	**Antequeruela**				(*)						
Pj5	10	**Conjunto de los Descalzos**				(*)						
Pj6	15	**Alcahoz**				(*)						
Pj7	17	**La Cava**				(*)						
Pj8	21	**Instituto**				(*)						
Pj9		**Rodadero Seminario**	37,75									
Pj10		**Pza. San Marcos**	42,15									
Pj11		**Puerta del Cambrón**	16,87									
Pj12		**Alcázar**					270,00					
Pl1		**Fachada norte (Bjda. Anteq.)**	14,95									
Pl2		**Fachada norte (muralla)**	28,80									
Pl3		**Fachada sur (rodadero)**	43,00									
Pl4		**Cauce río**								1.282,00		
Pm1	10	**San Cristóbal (reurban.)**	21,87									
Pm2	17	**Cerro de Gracia (reurban.)**	18,75									
Pm3		**Melojas (reurban.)**	6,90									
Pm4		**Cruz Verde (reurban.)**	6,20									
			237,24				270,00			1.282,00		

Simulación de financiación. Continuación

Cód.	Sector	Sector Actuación	Ayuntamiento	Junta C-LM	M.º Cultura	Ayuntamiento MOPTMA Junta C-LM	Ayuntamiento Ministerio Junta C-LM	Diputación MOPTMA Junta C-LM	Junta C-LM MOPTMA (FEDER)	MOPTMA	Ministerio Junta C-LM	Privados
		EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS										
Ep1	**17**	**Judería**				(*)						
Ep2	**21**	**Cobert.-Conventos**				(*)						
Ep3	**9**	**Antequeruela**				(*)						
Ep4		**Centro**	20,00									
Ep5	**10**	**Tránsito**				(*)						
Ep6	**12**	**Sta. Isabel**				(*)						
Ep7		**Barco**	20,00									
Ep8	**15**	**Alcahoz**				(*)						
Ep9		**San Justo**	20,00									
Ep10		**Cerro de la Cruz**	20,00									
Ep11		**Jardines Alcázar**		120,00								
Ep12		**Alcázar**	25,00									
Ep13		**Junto Casa Greco**	25,00									
Ep14		**Miradero**			x							
Ep15	**19**	**Casa Familia Greco**									x	
Ep16		**San Marcos**			x							
Ep17		**Mudéjar**										x
Ep18		**Cortes Cast.-La Mancha**		x								
			130,00	120,00								
		SECTORES DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL										
1	**1**	**Corralillo de Don Diego**				177,61						
2	**2**	**Calle Locum**				339,55						
3	**3**	**Cristo Calavera. Plaza del Seco**				550,06						
4	**4**	**Cuesta del Can**				358,85						
5	**5**	**Corralillo de S. Miguel**				298,96						
6	**6**	**Callejón de Menores y Alfileritos**				264,72						
7	**7**	**Calle de los Bécquer**				225,66						
8	**8**	**Casas Puerta del Sol**				97,39						
9	**9**	**Antequeruela**				148,85						
10	**10**	**Conjunto de los Descalzos**				214,30						
11	**11**	**Corredorcillo de San Bartolomé**				191,27						
12	**12**	**Callejón de Jesús**				121,18						
13	**13**	**Callejón Cepeda**				552,54						
14	**14**	**Cjs. Pozo Amargo, Vicario y S. Pedro**					763,04					
15	**15**	**Conjunto de Alcahoz**				276,01						
16	**16**	**Plegadero**				300,79						
17	**17**	**Cava Baja, Cava Alta**				109,52						
18	**18**	**Las Bulas**				237,59						
19	**19**	**Siete Revueltas**				228,41						
20	**20**	**Buzones**				454,00						
21	**21**	**Instituto**				499,70						
						6.410,00						
			491,37	120,00		6.610,00	200,00	750,00	1.200,00	1.882,00		563,00



Proyectos especiales del Plan. Simulación de las propuestas

Capítulo IX

Si bien las propuestas recogidas en este capítulo no son el objeto ni la conclusión del Plan Urbanístico, y tampoco suponen determinaciones de urbanización a seguir obligadamente en los proyectos posteriores de desarrollo del Plan en aquellos aspectos que no queden expresamente recogidos por la documentación gráfica normativa del mismo, sí que tienen un alto valor de verificación de las propuestas formuladas.

Sin embargo, no es totalmente cierto que no tengan una componente determinista sobre las previsiones del P.E.C.H.T., por cuanto muestran e ilustran las voluntades que estaban detrás de cada una de las propuestas de reurbanización, estructuración u ordenación contempladas. No constituyen en sí un anteproyecto pero suponen una plasmación esquemática de las directrices fundamentales que de acuerdo con el espíritu del Plan se tendrían que contemplar.

Para una mejor comprensión de la documentación incluida, se han referido todas las actuaciones del P.E.C.H.T. con su código, nombre y según tipología se ha conservado el número de sector de actuación residencial, introduciéndose dos referencias importantes para situar cada propuesta en el conjunto de la memoria: por un lado, el indicador del capítulo de la misma en el que se hace referencia a la ordenación descrita, y por otro, el número con que se ha identificado el esquema dentro del presente capítulo IX, ya que en algunas ocasiones uno solo recoge más de una actuación (aparcamiento, equipamiento local, espacio público y vivienda, por ejemplo).

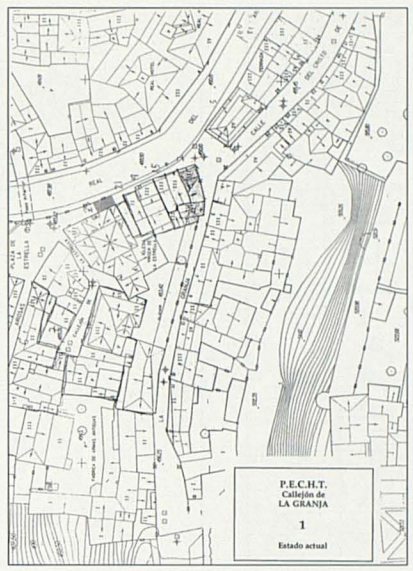
Por otra parte, la documentación no es homogénea, sino que responde en cada caso a las características de la propuesta y los instrumentos más adecuados para su comprensión.

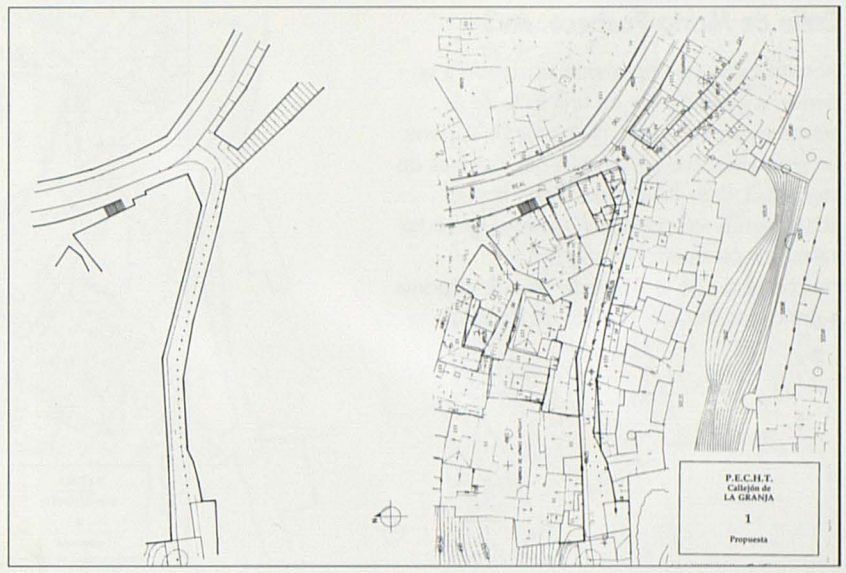
Listado de actuaciones con propuesta de detalle

Código	Tipo	N.º Sector	Sector Actuación	N.º de esquema
	INFRAESTRUCTURAS			
	Ensanchamientos			
Av1	**Afectación viaria**		Callejón de la Granja	1
Av2	**Afectación viaria**		Subida de San Martín	2
Av3	**Afectación viaria**		Calle María Pacheco	3
Av4	**Afectación viaria**		Calle de los Descalzos	4
Av5	**Afectación viaria**		Bajada del Barco	5
Av6	**Afectación viaria**		Reyes Católicos	6
Av7	**Afectación viaria**		Trav. Sta. Catalina	7
	Aparcamientos			
Ap1	**Aparc. mixto**		Recaredo I	9
Ap3	**Aparc. mixto**		Safont/Tajo	10
Ap4	**Aparc. residentes**	15	San Juan de la Penitencia	11
Ap5	**Aparc. residentes**		Seminario	12
Ap6	**Aparc. residentes**		Tránsito	4
Ap7	**Aparc. residentes**	17	La Cava	13
Ap8	**Aparc. residentes**	21	Garaje Toledo	14
	Remonte peatonal			
Ar1	**Mecánico**		Recaredo	9
Ar2	**Mecánico**		Safont	10
Ar3	**Peatonal**		Cambrón	15
	ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS			
	Plazas y Jardines			
Pj1	**Plaza**	1	Corral de Don Diego	16
Pj2	**Jardín**	4	Cuesta del Can	17
Pj3	**Jardín**	5	Corralillo San Miguel	18
Pj4	**Plaza**	9	Antequeruela	19
Pj5	**Jardín**	10	Conjunto de los Descalzos	20
Pj6	**Plaza**	15	Alcahoz	11
Pj7	**Jardín**	17	La Cava	13
Pj8	**Plaza**	21	Instituto	14
Pj9	**Jardín**		Rodadero Seminario	7
Pj10	**Jardín**		Pza. San Marcos	21
Pj11	**Plaza**		Puerta del Cambrón	2
Pj12	**Jardín**		Alcázar	22
	Miradores			
Pm1	**Mirador y paseo**	10	San Cristóbal (reurban.)	20
Pm2	**Mirador y paseo**	17	Cerro de Gracia (reurban.)	13
Pm3	**Mirador**		Melojas (reurban.)	23
Pm4	**Mirador**		Cruz Verde (reurban.)	24
	EQUIPAMIENTOS			
Ep1	**Social/Asistencial/Recreativo**	17	19272/7, 8, 9	13
Ep2	**Social/Asistencial/Recreativo**	21	23300/16	14
Ep3	**Social/Asistencial/Recreativo**	9	25318/4	19
Ep8	**Social/Asistencial/Recreativo**	15	27244/1	11
Ep11	**Deportivo**		Jardines Alcázar	22
	SECTORES DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL			
S1	**P+EU**	1	Corralillo de Don Diego	16
S3	**ER+S**	3	Cristo Calavera. Plaza del Seco	25
S4	**ER+S**	4	Cuesta del Can	17
S5	**P+EU**	5	Corralillo de S. Miguel	18
S7	**ER+EU**	7	Calle de los Bécquer	26
S8	**P+EU**	8	Casas Puerta del Sol	27
S9	**P+EU**	9	Antequeruela	19
S15	**P+EU**	15	Conjunto de Alcahoz	11
S17	**ER+EU**	17	Cava Baja, Cava Alta	13
S18	**ER+EU**	18	Las Bulas	28
S21	**ER+EU**	21	Instituto	14
	REURBANIZACIÓN Y EJES DE RECUPERACIÓN URBANA			
	Programa de mejora o reurbanización de plazas y jardines			
	Plaza		Zocodover	29
	Plaza		Amador de los Ríos	30
	Plaza		Conde	31
	Plaza		Sta. Clara	32
	Plaza		San Agustín	33
	Plaza		Seco	25
	Plaza		Andaque	34
	Plaza		San Cipriano	23
	Programa de rehabilitación y reurbanización de ejes urbanos			
	Plaza/Calles		Real del Arrabal	35
	Calles		Emperatriz	36
	Cta/Plaza		San Justo	25

Callejón de la Granja. Av1

Estudio para la afectación por ensanchamiento del callejón de la Granja. Dado que se trata de un tramo que forma parte del esquema de vialidad interior, se propone una anchura mínima de 5 m que permita la coexistencia de peatones y vehículos, sin peligro para aquéllos en caso de cruce. No se ha de permitir el aparcamiento en todo el tramo.



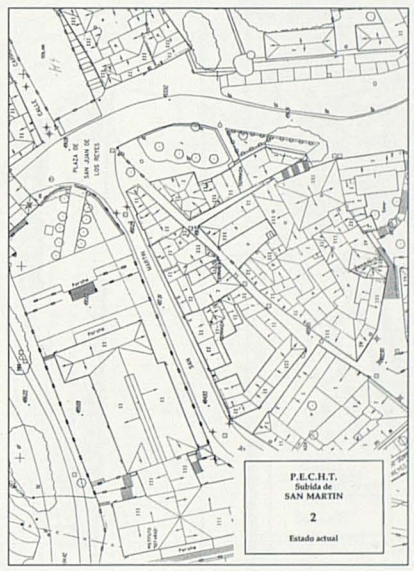


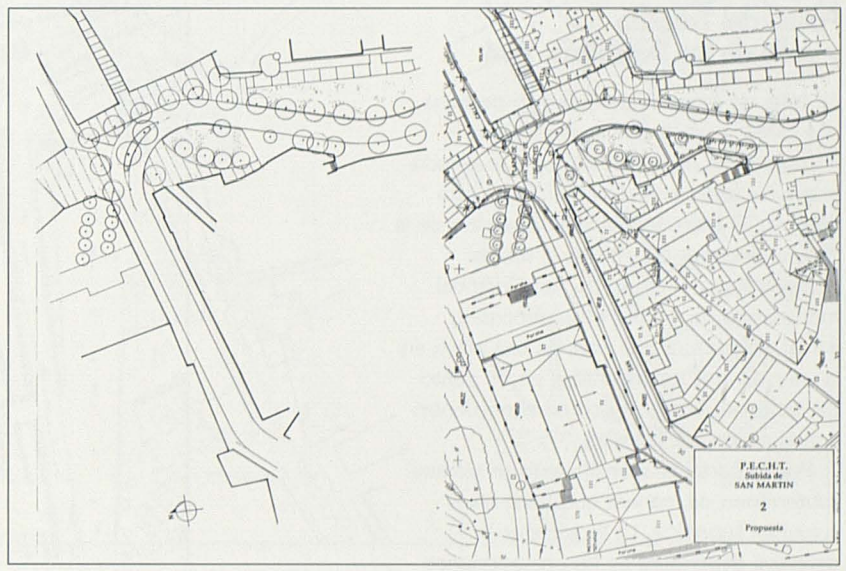
Subida de San Martín. Av2

Actuación muy comprometida, pero imprescindible si se quiere preservar la puerta del Cambrón, evitando el paso de vehículos. Se han estudiado dos alternativas posibles para el ensanchamiento de la subida de San Martín, de manera que permita el cruce de dos vehículos y la coexistencia con el peatón con seguridad para éste.

La propuesta se ha de entender como de máximos, ya que el estudio posterior puede aconsejar algunos ajustes de realineación, márgenes de seguridad en la ejecución, terreno, etc. No obstante, el Plan se decanta por la afectación del frente norte de la calle, correspondiente al Instituto Sefarad, ya que en este caso no se afecta prácticamente a ninguna edificación principal, aparte del muro de contención y de un fragmento del porche que puede ser reajustado.

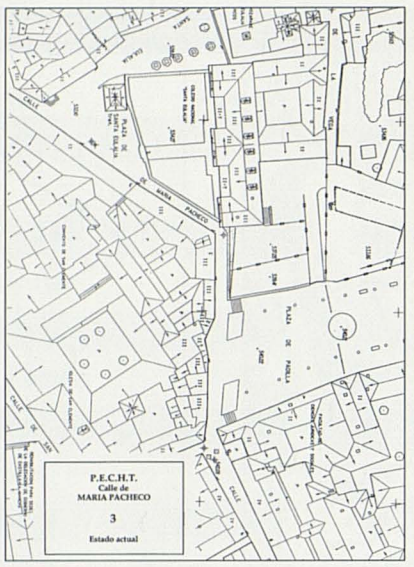
La alternativa que se ha estudiado suponía la afectación del frente confrontante al anterior, que se halla muy consolidado con viviendas ocupadas en la actualidad.

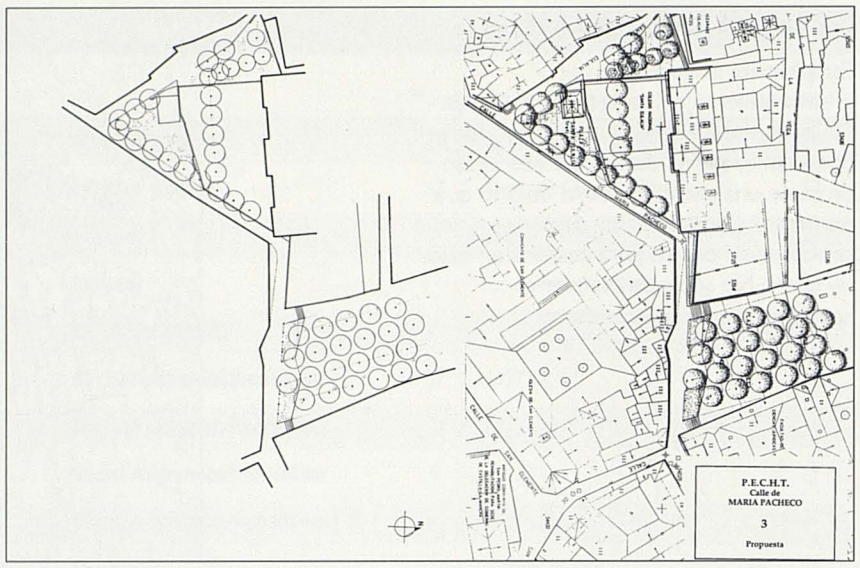




Calle de María Pacheco. Av3

Resulta excesivo denominar actuación a la pequeña realineación de una valla de cerramiento pero que, no obstante, supone un gran alivio para el peatón por razones de seguridad, dada la angostura con la que actualmente se produce el quiebro de dicha calle. Por otra parte, se sugiere la recuperación de la arboleda de que disponía a principios de siglo la plaza de Padilla.

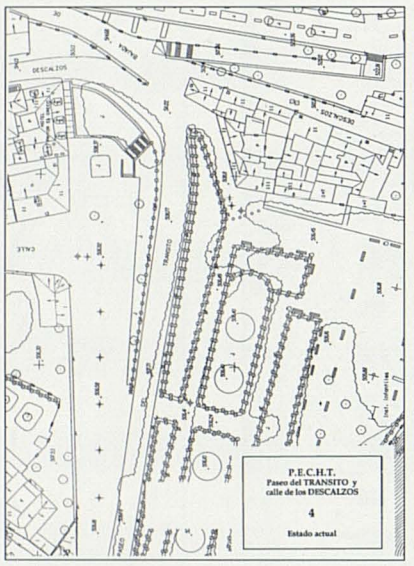


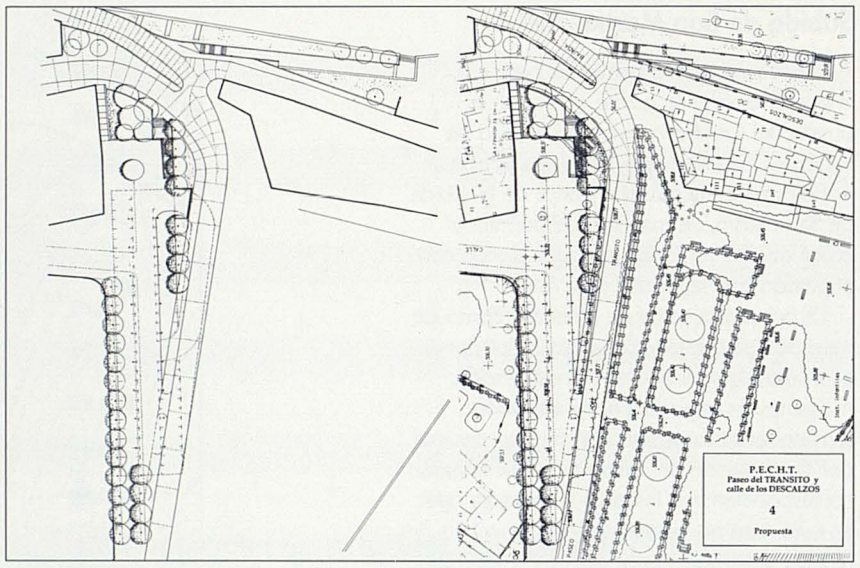


Paseo del Tránsito y calle de los Descalzos. Av4

Se trata de mejorar el encuentro de estas dos calles, a la vez que se aumenta la anchura de la de los Descalzos y se estudia el posible aparcamiento previsto en este entorno. El recrecimiento de la sección de la calle se propone a costa de la subida peatonal hacia el paseo de San Cristóbal, menguando de 4 a 2,5 m su dimensión actual, de manera que permita una acera en la calle de los Desamparados en un punto tan peligroso como el giro en el encuentro con el paseo del Tránsito.

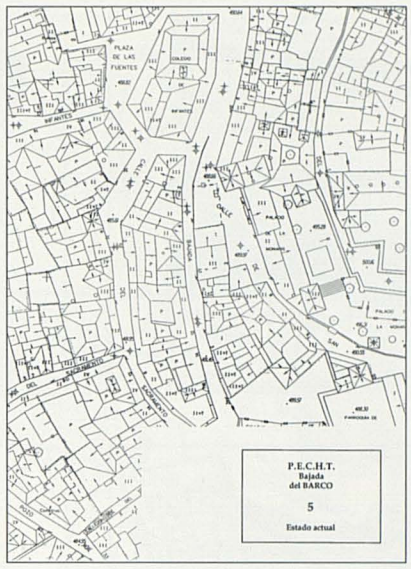
Por su parte, el aparcamiento se plantea subterráneo de manera que sustituya al actual en superficie. La localización definitiva dependerá de las prospecciones arqueológicas que se efectúen posteriormente, pero el acceso se propone de manera que aproveche para su rampa el declive del paseo del Tránsito, evitando la aparición de accesos a cielo abierto.

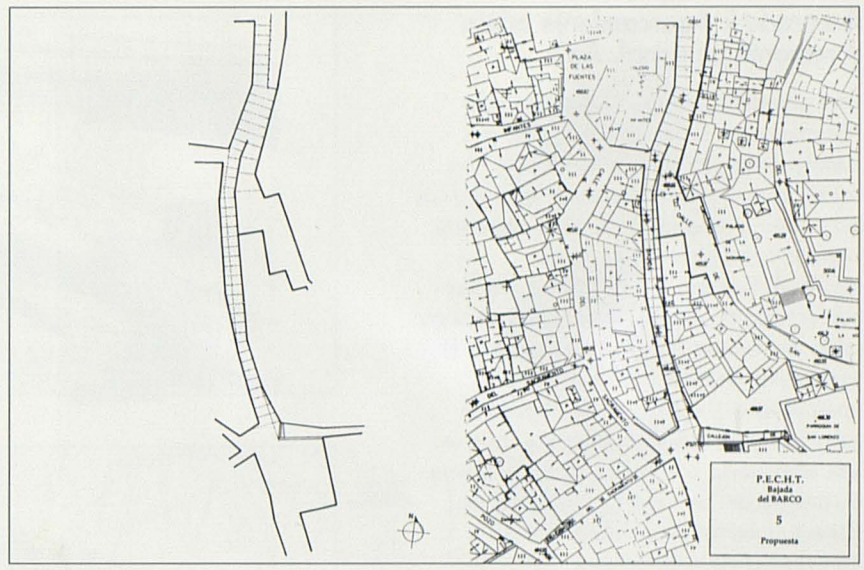




Bajada del Barco. Av5

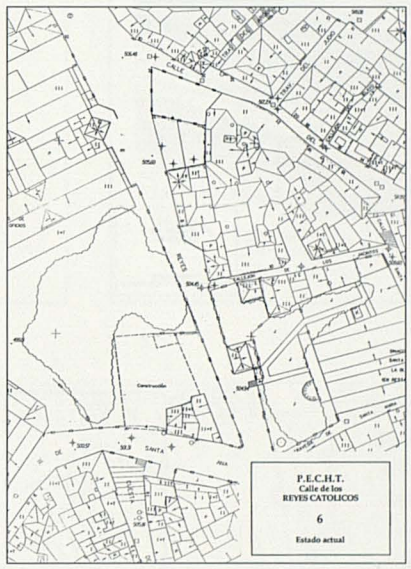
Tramo de 60 m, en pendiente y curva, del esquema viario general de propuesta que actualmente tiene una anchura muy escasa. Se afectan tres parcelas de escasa entidad, limitando a un solo punto la angostura mínima de 2,80 m. Los restos de parcela afectados tienen una dimensión que permite de nuevo su edificación.

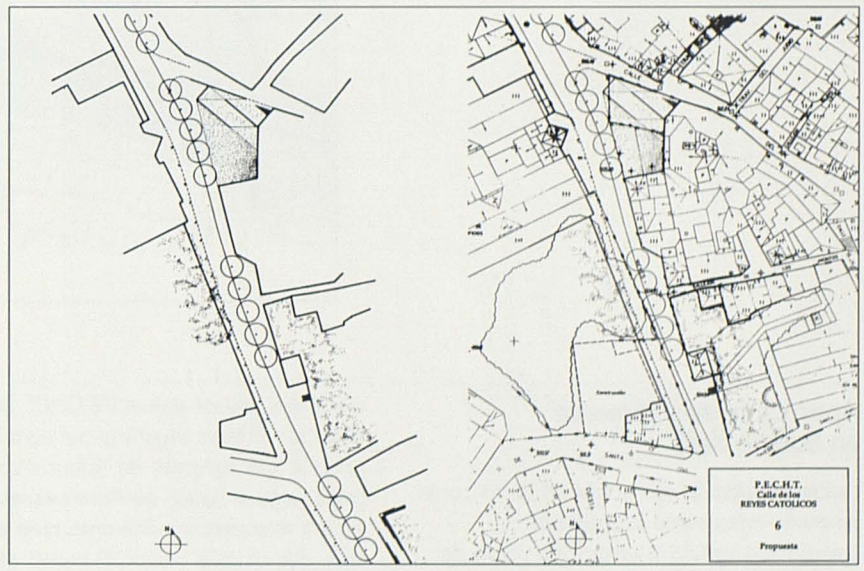




Calle de los Reyes Católicos. Av6

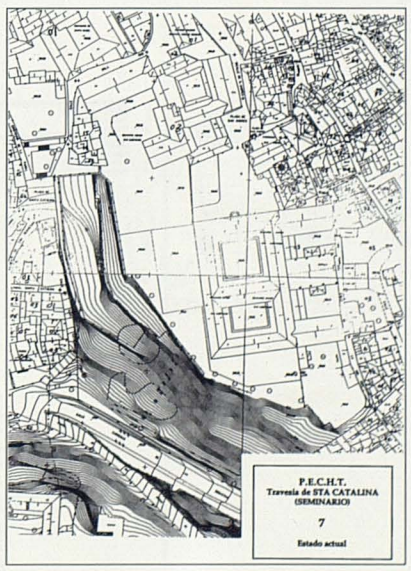
La propuesta de realineación afecta a la valla de los jardines de la Escuela de Artes y Oficios, con el objetivo de separar el tránsito rodado del peatonal en un sector de alta densidad de tráfico de ambos tipos. La intervención permite recuperar el actual cierre de los jardines, por lo que esta importante mejora vial no supone afectaciones para las edificaciones del sector. Por otra parte, se propone la urbanización como espacio público de la esquina con la calle del Ángel.

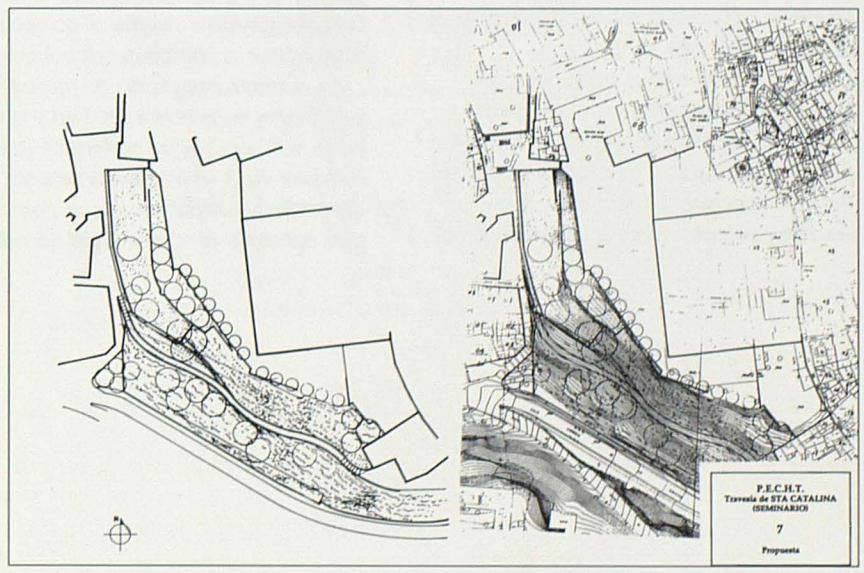




Travesía de Santa Catalina. (Seminario) Av7

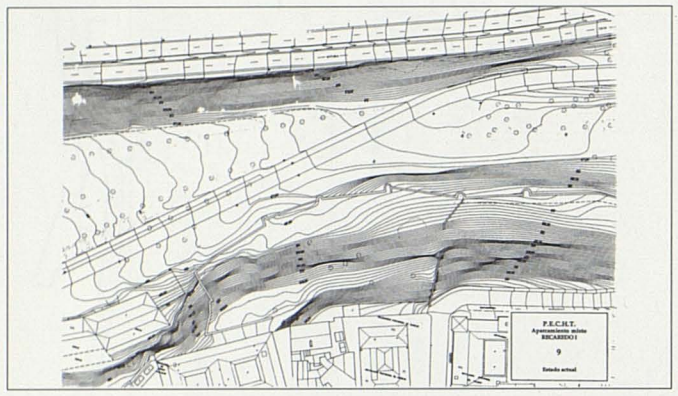
La ejecución de esta actuación supondrá restituir parcialmente alguno de los espacios públicos y viales de principios de siglo en esta zona del Casco, de conectividad interna muy condicionada por la interposición del Seminario, muy escasa entre los valles de Santa Catalina y de Pozo Amargo. Se establece una conexión exclusivamente peatonal entre la plaza de Santa Catalina y el paseo de la Cruz Verde prácticamente a cota. Por debajo de dicha travesía se estabilizará el derrumbadero y en el extremo de poniente se propone la recuperación y tratamiento como espacio público de la primera plataforma que, dentro de la propiedad del Seminario actualmente, linda con la calle de Santa Catalina.

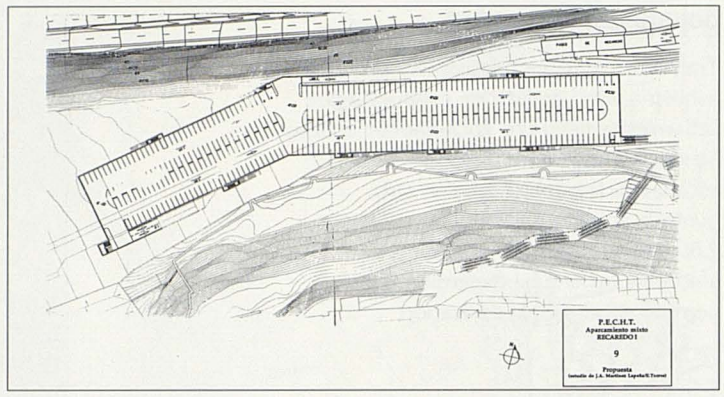


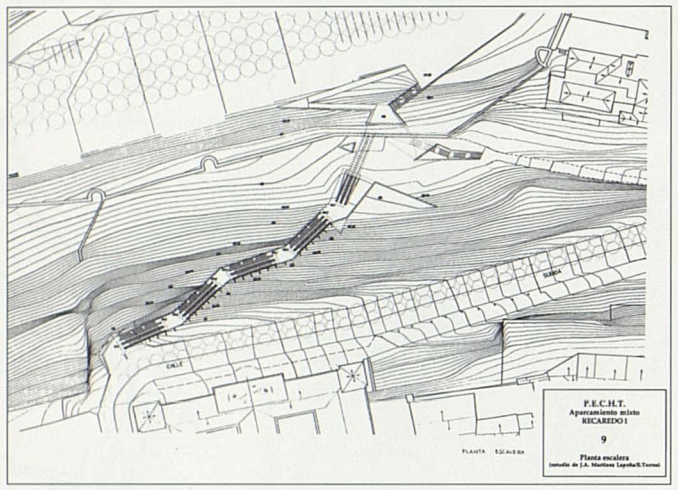


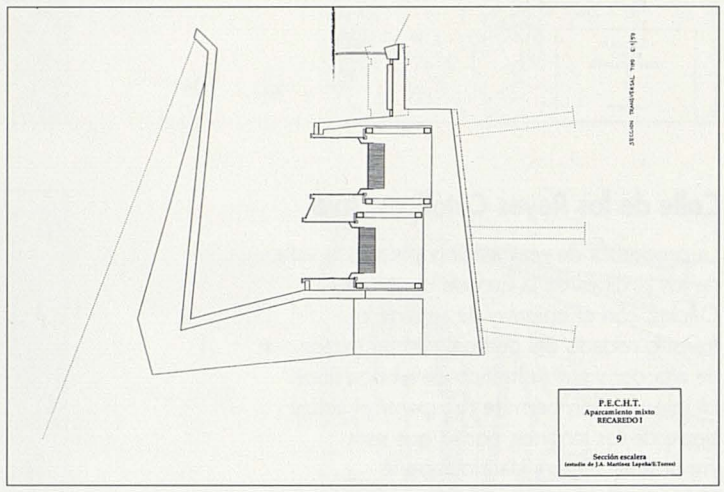
Recaredo I. Aparcamiento mixto y remonte peatonal. Ap1

Esta actuación cuenta con anteproyecto redactado por E. Torres y J. A. Martínez Lapeña, tanto del aparcamiento como las escaleras mecánicas. El aparcamiento se sitúa en la base (paseo de Recaredo), destinado preferentemente a las funciones administrativas que en los últimos años se han emplazado en la cornisa norte, sin negar otras alternativas (turismo, residencia...). El importante desnivel existente entre el aparcamiento y la plaza de la Merced se salva con unas escaleras mecánicas que se van articulando por tramos contra la ladera. Su integración se propone mediante una cobertura en forma de visera que da continuidad visual al terreno por encima de las escaleras.







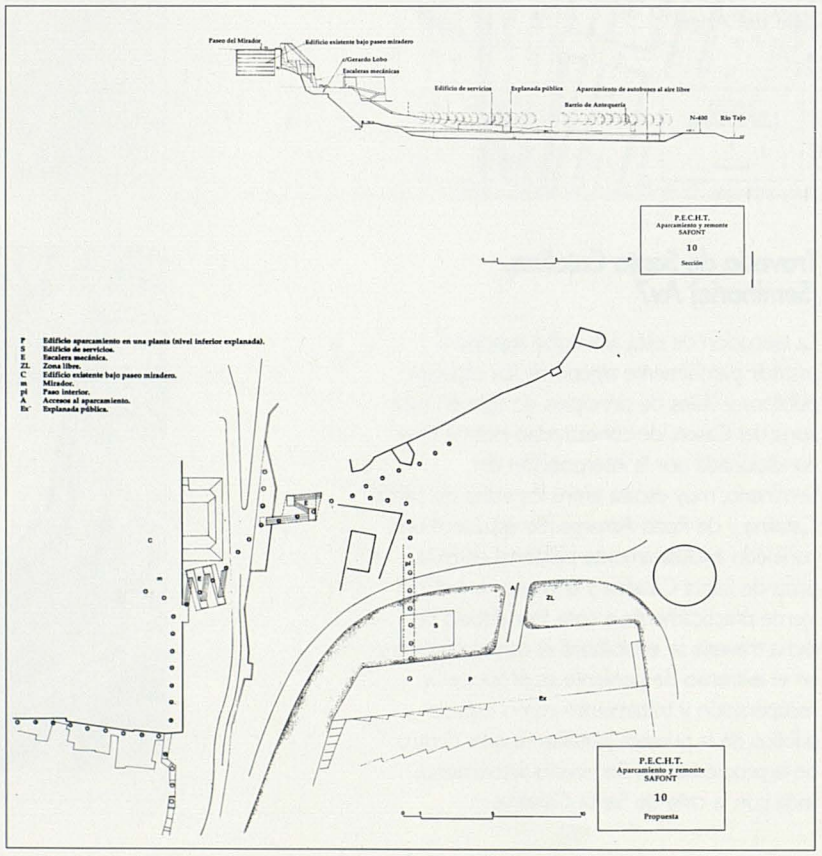


Aparcamiento y remonte en Safont. Ap3

La complejidad de esta actuación, tanto por el emplazamiento como los operadores previsibles o incluso la concreción última del programa, impide una detallada formulación. Sin embargo se pueden establecer las directrices básicas que debería contemplar el desarrollo futuro del sector.

Por un lado, la reserva para un gran aparcamiento de vehículos y autocares, tratado no obstante mediante elementos vegetales que ayudan a reducir su impacto. Por otro el remonte mecánico para peatones, independiente o integrado en el complejo cultural que el P.E.C.H.T. prevé en el sector. Éste se situaría al pie de la ladera, junto al aparcamiento de Safont y con una pieza junto al barrio de Antequeruela que estaría relacionada a diferente nivel de la calle que cruza el sector. El nuevo acceso superior permite la revitalización de las galerías del Miradero, o incluso el rescate de la concesión para integrar el contenedor subterráneo al complejo cultural previsto.

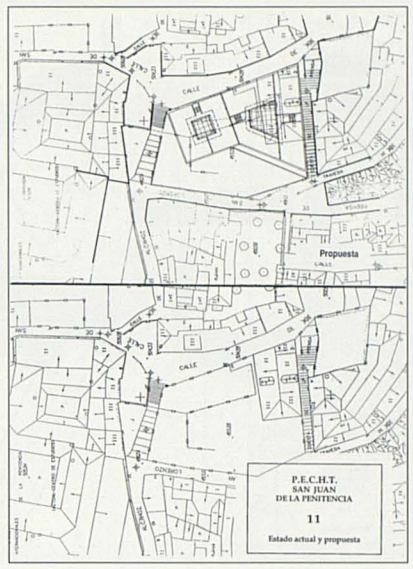
La correcta integración de las nuevas volumetrías en la ribera del Tajo y la fachada norte será un objetivo preferente y, en cualquier caso, se procederá para su desarrollo a la redacción de un plan específico para concretar el nuevo complejo cultural.

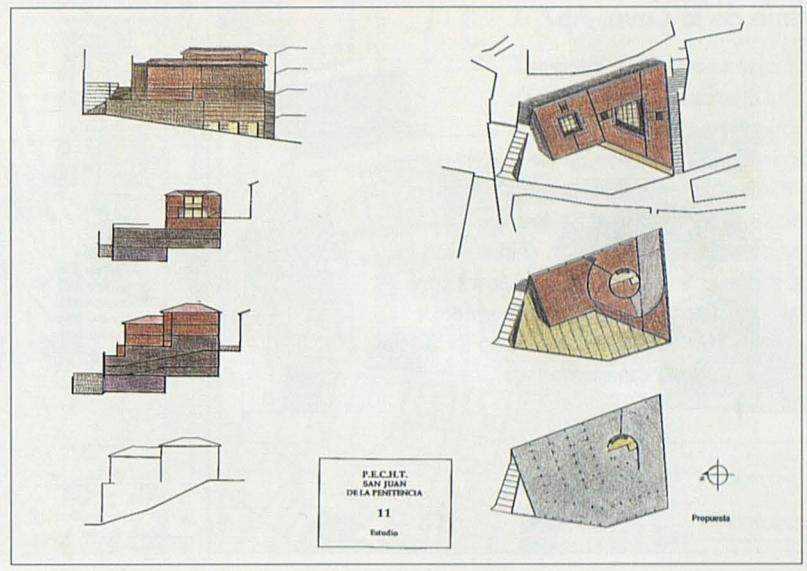


San Juan de la Penitencia (Alcahoz). Ap4

En este sector residencial se ha ensayado una actuación integrada, dada la complejidad del programa autoimpuesto por el Plan. El solar presenta un gran desnivel entre el acceso superior y el inferior, por lo que se propone una adaptación de la edificación al escalonamiento topográfico.

En el punto inferior, con acceso desde la calle Prensa de San Lorenzo, se abrirían locales comerciales o actividades de talleres, artesanos. Inmediatamente encima, dos plantas de aparcamiento con un total de unas 70 plazas al que se accedería desde la calle San Juan de la Penitencia, fácilmente conectada con la ronda de Cornisa. La rampa se ha verificado helicoidal, ya que requiere mayor desarrollo, aunque no sería difícil la rampa recta continua forzando un poco la pendiente. En el nivel inmediatamente superior al aparcamiento –aún por debajo de la cota de la calle de San Juan de la Penitencia– se abre una plaza pública que se relaciona con el equipamiento de barrio propuesto. Por encima de este último, se desarrolla un conjunto de unas 14 viviendas de 90 m^2 promedio, en dos casas patio macladas.



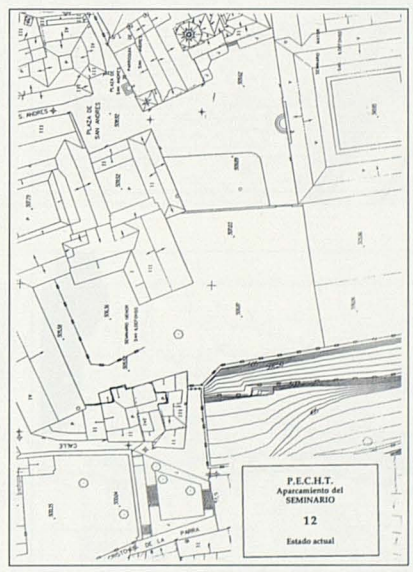


Aparcamiento del Seminario. Ap5

Se trata del aparcamiento más grande de los previstos, si bien es redimensionable a partir de un estudio posterior de necesidades. El esquema es una disposición escalonada contra pendiente, en una zona libre de edificación actual y que no alteraría la apariencia final del sector.

Un valor añadido para esta propuesta es la posibilidad de utilizar el acceso en rampa continua entre la entrada de vehículos de la plaza de Santa Catalina y el remonte hasta la plaza de San Andrés, como nuevo elemento de conexión peatonal entre barrios con un desnivel de unos 16 m en total, recuperando por otra parte la antigua comunicación que representaba la subida del corralillo de San Andrés suprimida hace un siglo.

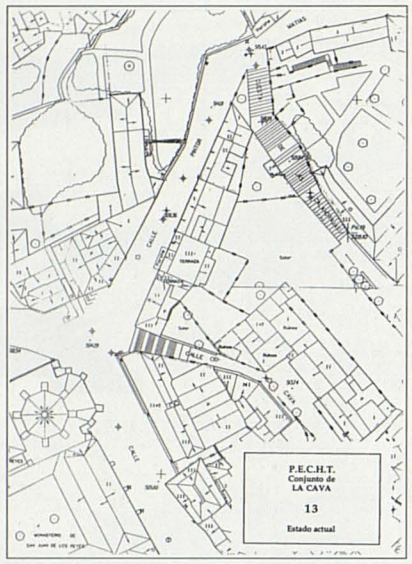
La disposición del aparcamiento contra pendiente permite el servicio a los dos barrios situados por encima y por debajo del Seminario, por lo que se puede entender como dos piezas independientes macladas. Por otra parte, la coronación del aparcamiento podría incorporarse al sistema de espacios deportivos del propio Seminario.

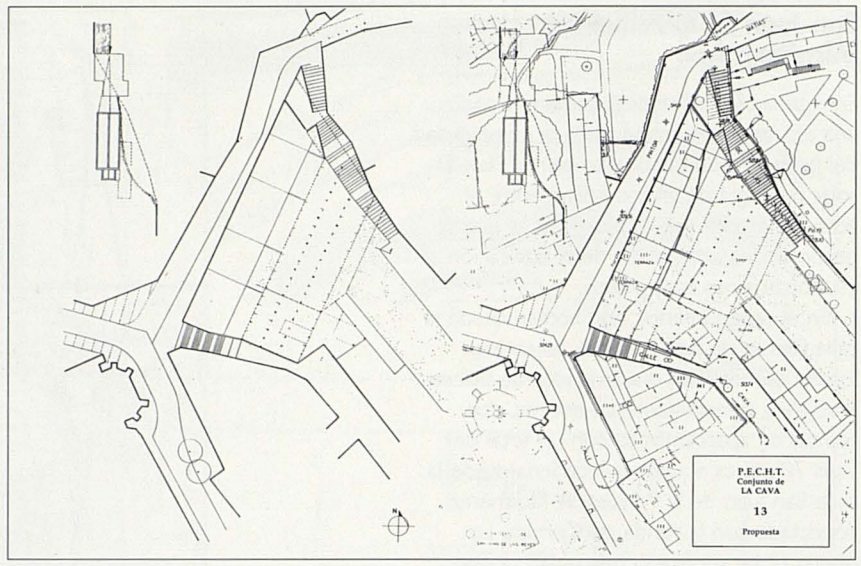




Conjunto de la Cava. Ap7

En este caso la actuación integrada incorpora aparcamiento, viviendas, equipamiento y espacio público. El aparcamiento tiene acceso desde la calle Pintor Matías Moreno, por la cuesta de las Calandrajas, y aprovecha el declive del mirador de la Virgen de Gracia, el cual deberá ser reurbanizado en su totalidad, con especial atención a los taludes del mismo. La actuación de viviendas y equipamiento local afecta al frente de la calle Cava Baja.

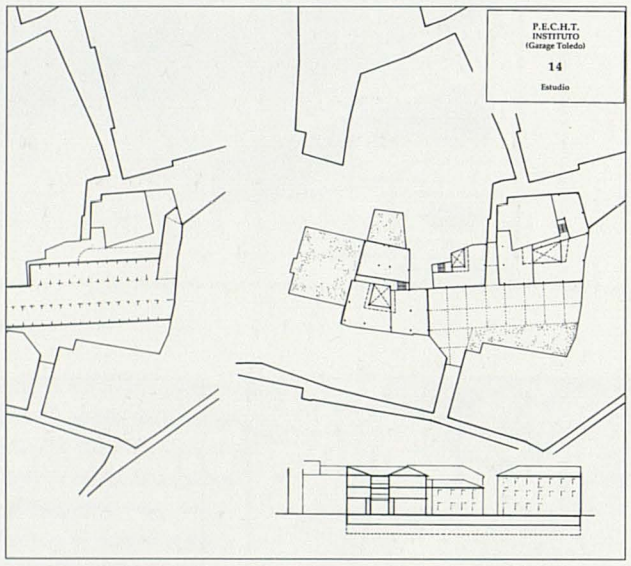


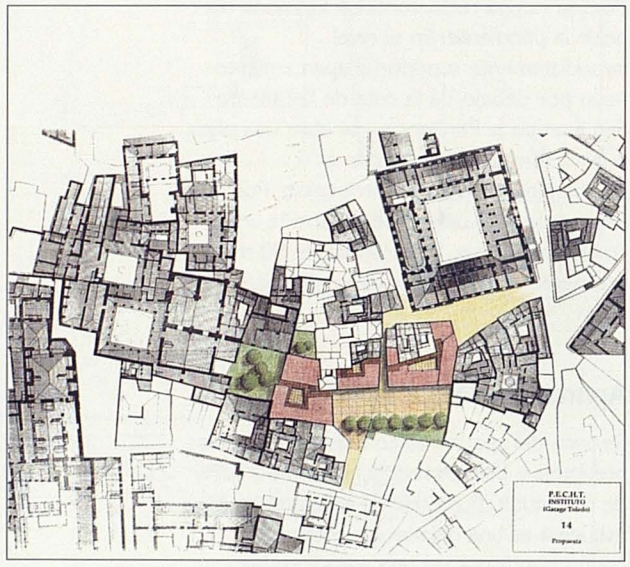


Garaje Toledo. Ap8

Sector residencial del Instituto

Actuación integrada compleja pero de alto interés urbano. Se busca la restitución de la oferta de plazas de aparcamiento en una instalación subterránea, de manera que permite crear en superficie una plaza pública generada por las nuevas edificaciones de la presente propuesta y el vacío interior existente actualmente en la manzana. Las nuevas edificaciones, que además de vivienda contienen un equipamiento local, articulan las piezas inconexas resultantes de la apertura de la manzana. Los patios interiores que se generan junto al convento de Santa Clara están obligados por las servidumbres de vistas que generan fachadas interiores actuales.



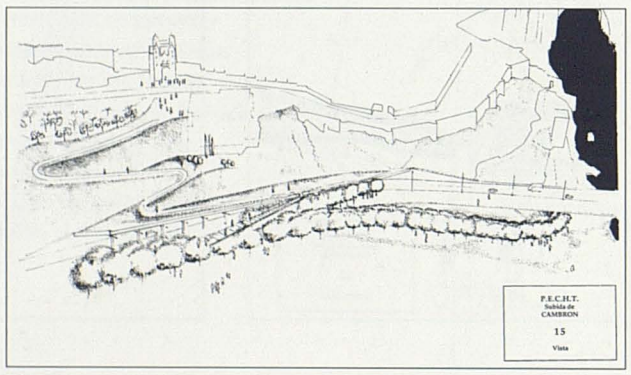


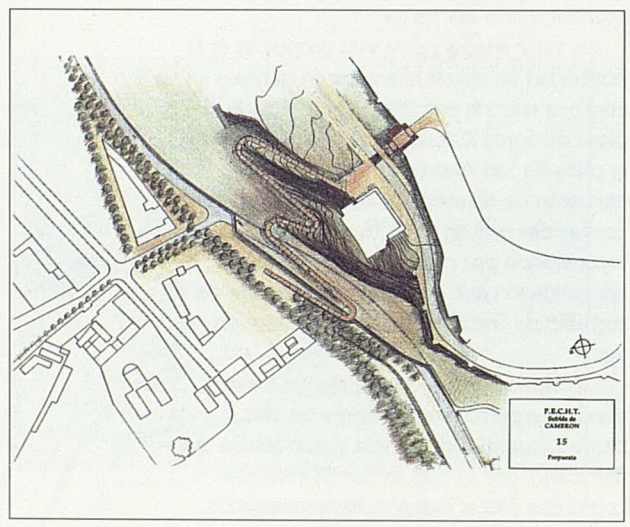
Subida del Cambrón. Ar3

Propuesta importante que implica el cambio del papel viario actual de la Avda. de la Cava. Para el desarrollo de la propuesta, al menos parcialmente, se confía en la conclusión del sistema viario general de Toledo por poniente, de manera que la Avda. de la Cava vea reducida su funcionalidad actual con el desvío del tráfico por el arco septentrional. Así se podrá reducir la sección vial a un carril en cada sentido (con posible ampliación funcional a un tercero para refuerzos punta), liberando para uso peatonal y bicis la mitad norte de la vía actual con un tratamiento ambiental más amable.

Perpendicularmente se recupera la antigua conexión de acceso a la puerta del Cambrón, mediante un camino serpenteante que desde la ermita del Cristo de la Vega conduce a la plataforma superior. Para ello se propone la construcción de un túnel para el tráfico rodado de la avda. de la Cava sobre el que resbala la montaña de manera natural, con el perfil que le fue arrebatado con la interposición de dicha avenida.

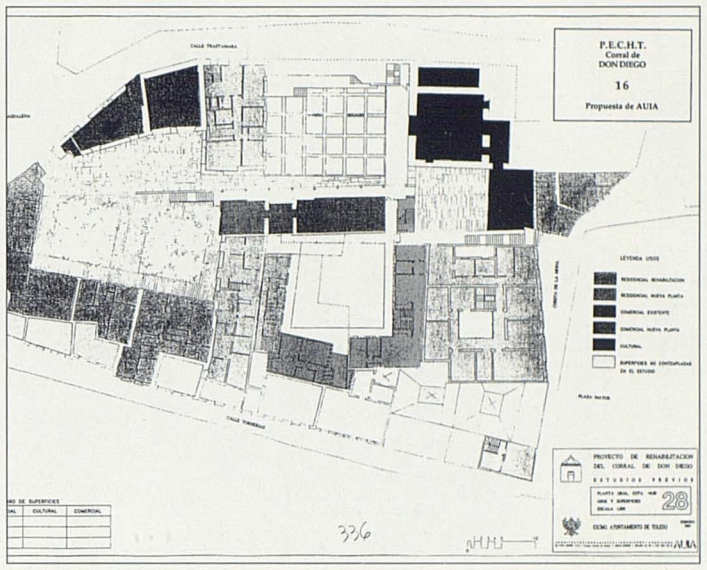
Complementariamente, se puede dar continuidad peatonal hasta el sistema que bordea el Tajo a partir del Baño de la Cava, ya sea por encima o bajo el puente de la avenida.

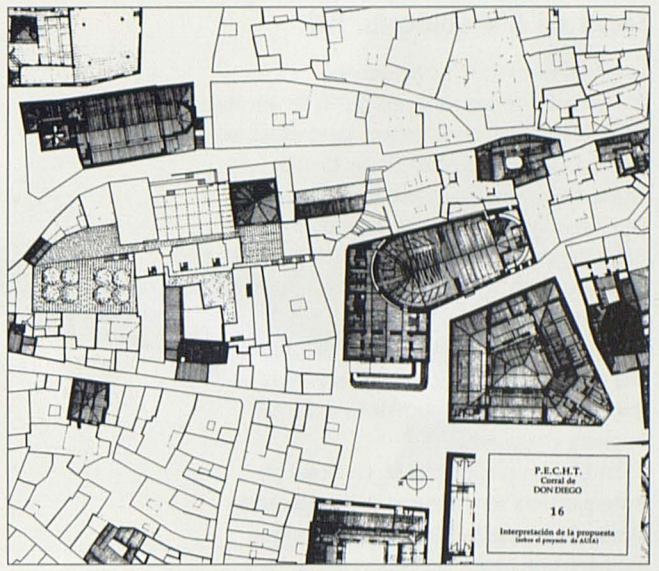




Corral de Don Diego. Pj1

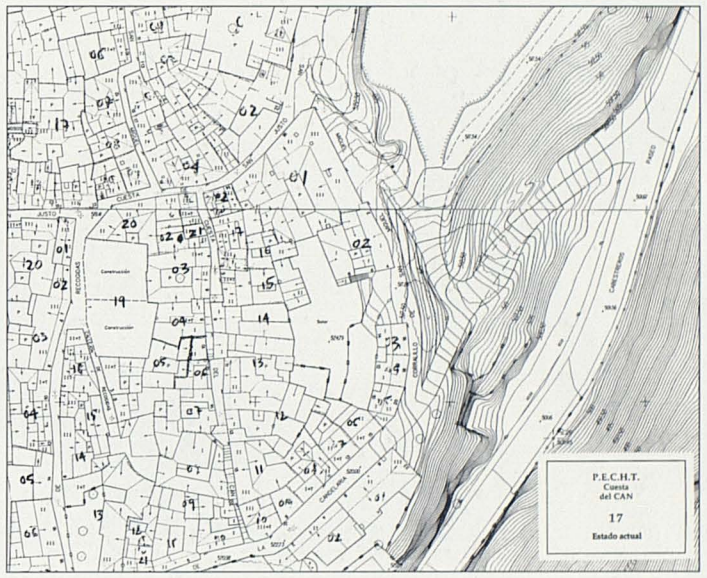
Actuación integrada de rehabilitación, restauración arqueológica y nueva vivienda, estructuradas en la reurbanización del corral y la creación de nuevos espacios de uso público. Se cuenta con un proyecto elaborado por el grupo Arquitectos, Urbanistas, Ingenieros, Asociados y parcialmente se ha iniciado su ejecución de restauración. Se propone acabar de ajustar las nuevas edificaciones a la preservación de los valores de la finca protegida de calle de las Tornerías, 14.

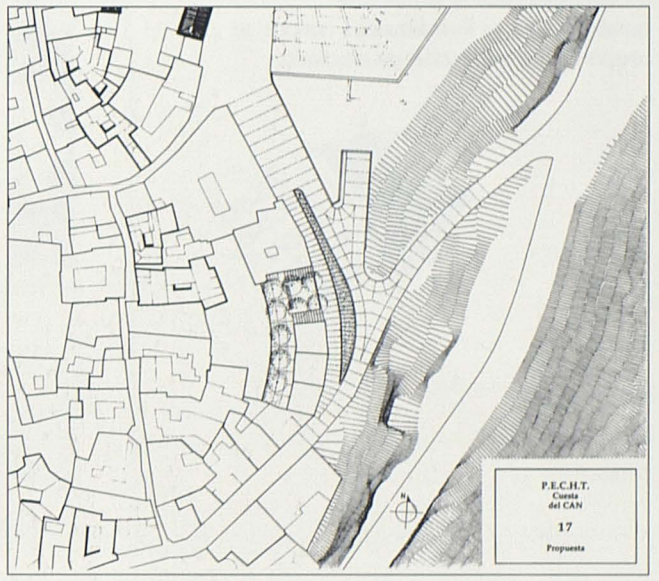




Cuesta del Can. Pj2

Esta actuación residencial toma su nombre de esta característica calle, y dentro de la misma se sitúa una actuación de nueva vivienda en la calle de la Candelaria, con propuesta de urbanización del espacio público que se abre en forma de corral interior.

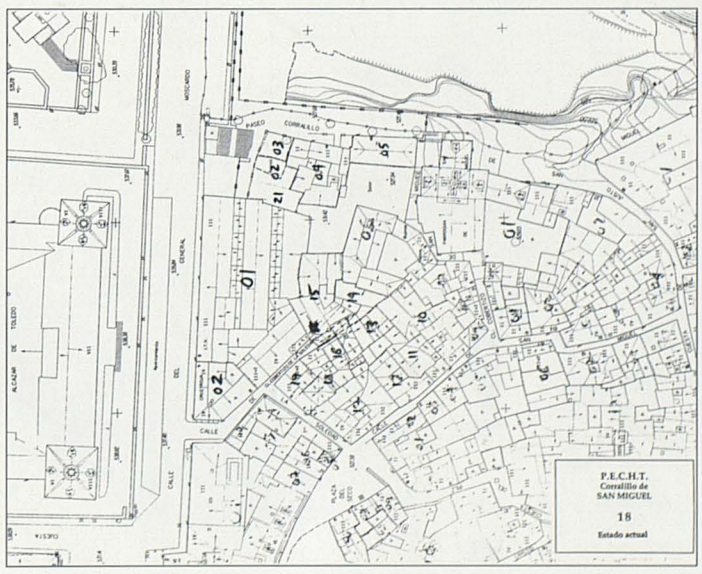




Corralillo de San Miguel. Pj3

Intervención de nueva vivienda cuya importancia radica en su emplazamiento privilegiado, en la fachada oriental del Casco. Se deberá estudiar la correcta transición entre la enorme presencia de la medianera del aparcamiento vecino y la Iglesia de San Miguel.

Para ello, se modifican las alineaciones actuales, se escalonan alturas y se reordenan las volumetrías, generando por otra parte un espacio público interior de la manzana abierto hacia la iglesia.



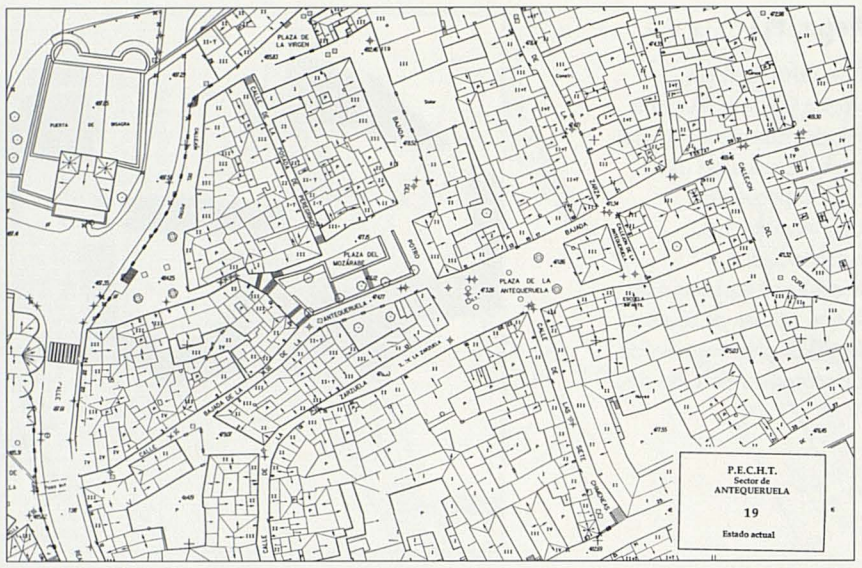


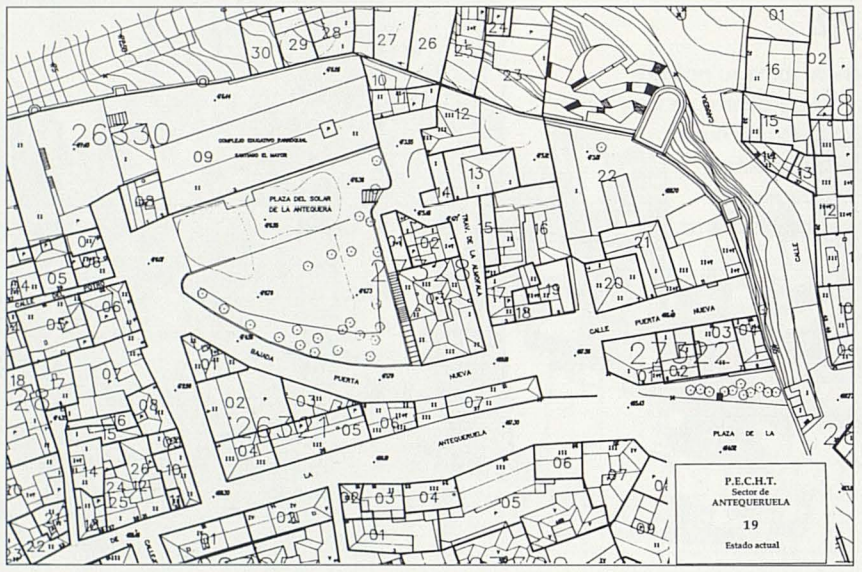
Sector de Antequeruela. Pj4

Se prevé la mejora sustancial del tratamiento de los espacios públicos, ya sean calles o plazas. Como ensayo para éstas, se ha estudiado la dualidad de las plazas Mozárabe y Antequeruela, y las plazas Solar de Antequeruela y Puerta Nueva.

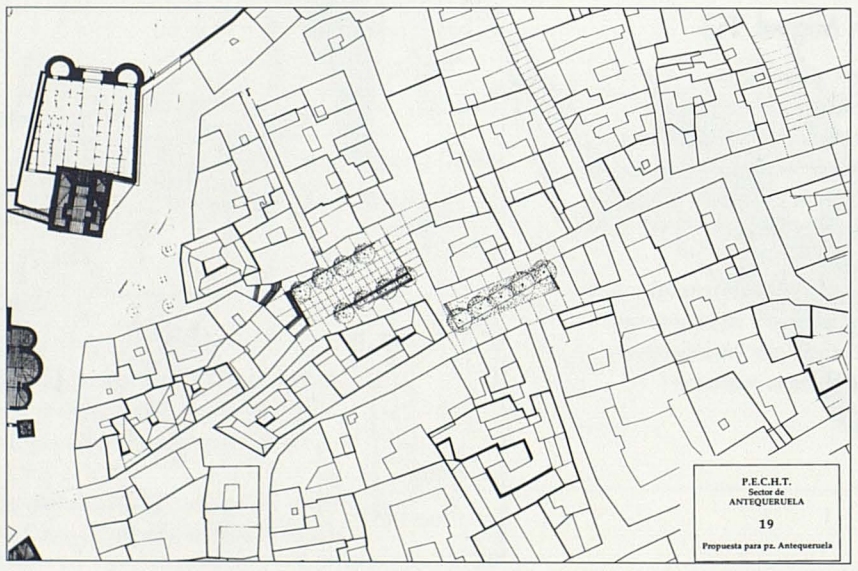
En el primer caso, la plaza de Antequeruela requeriría una cierta mejora sobre la base de la urbanización actual mientras que para la Mozárabe se propone una remodelación hacia un diseño más abierto, por razones de mantenimiento, limpieza y seguridad.

En el otro par de plazas, en Solar de Antequeruela se mantiene la configuración básica de la vegetación y planos, aunque requiere una mejor definición de la urbanización. En Puerta Nueva el factor accesibilidad rodada condiciona notablemente su formalización, aunque se propone la introducción de arbolado.



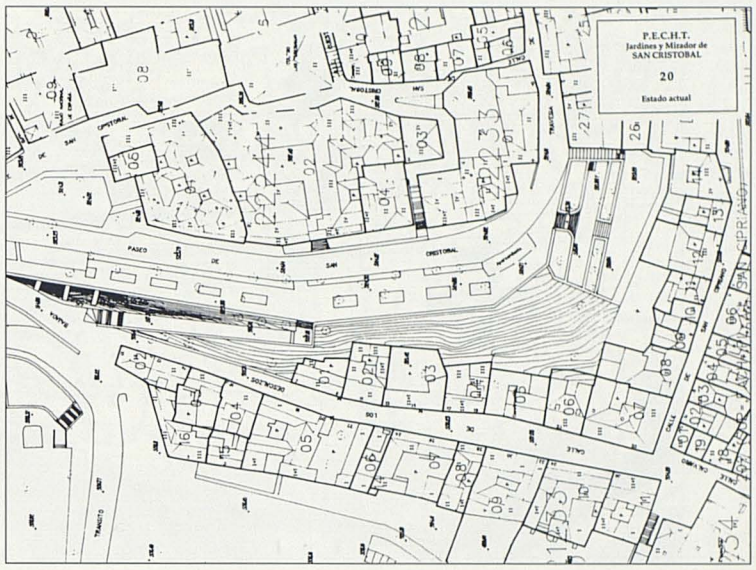


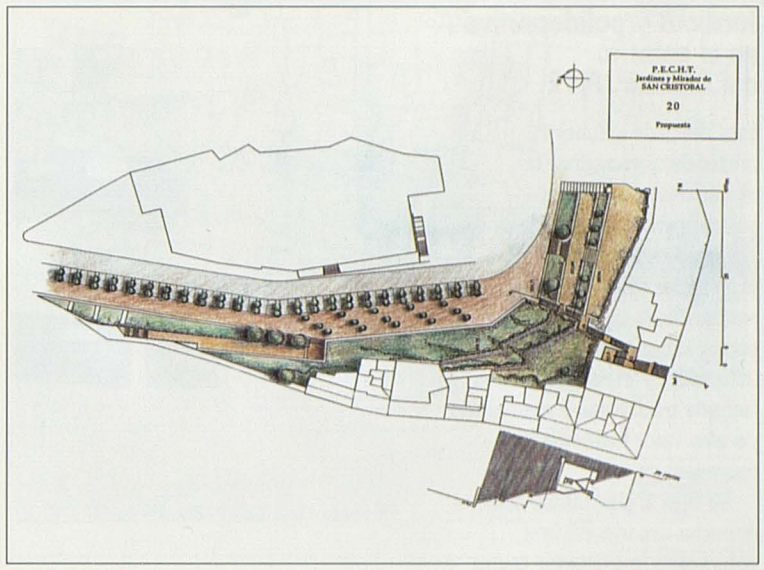




Jardines y mirador de San Cristóbal. Pm1

Se trata de una actuación paradigmática de mirador interior. A la reforma de la urbanización de la plataforma superior se suma el tratamiento de los taludes de manera controlada. Comentario aparte merece la posibilidad de conectar mediante escaleras el mirador con la calle de San Cipriano, aprovechando la operación de nueva vivienda en esta calle. La nueva conexión queda vinculada a dicha operación, en cuyo proyecto se verificará su viabilidad.





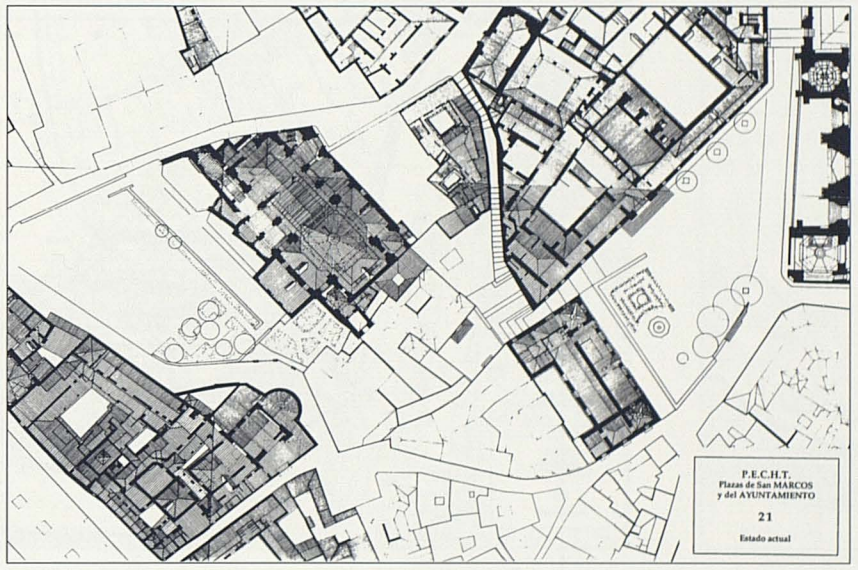
Plazas de San Marcos y del Ayuntamiento. Pj10

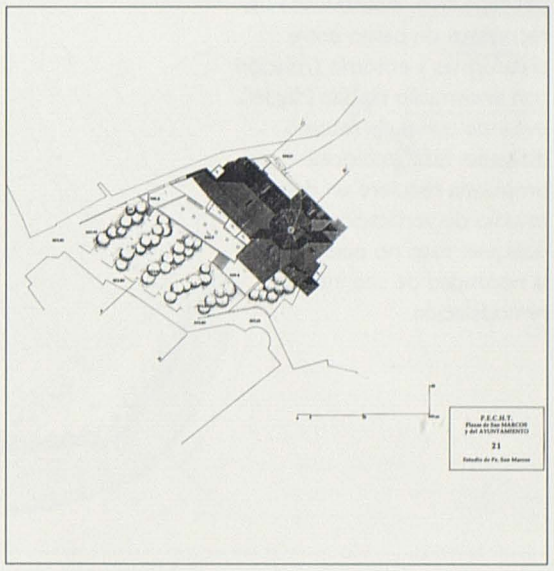
Se trata de unos espacios públicos que podríamos situar entre los más característicos de la ciudad, principalmente por la plaza del Ayuntamiento, que lo es a su vez del Palacio arzobispal y la Catedral. Se sitúan en el eje turístico comercial de mayor entidad del Casco, por lo que participa de una alta centralidad urbana. Pero si bien esta plaza posee una tradición en la ciudad que se remonta al siglo XIV, la de San Marcos no cuenta con historia y está pendiente de configuración decidida como espacio de uso público.

La proximidad entre los dos espacios públicos de tanta entidad les confiere un valor de dualidad complementaria que la propuesta pretende enfatizar. Aceptando la configuración básica de la plaza del Ayuntamiento como pavimentada dura, tanto para respetar las arquitecturas que la delimitan como por su capacidad de albergar actos públicos, la plaza de San Marcos adopta un papel más ajardinado y umbroso.

En la primera se propone una ajustada reforma de la jardinería sin modificar las plataformas urbanizadas, en que la directriz básica de la fachada de la Catedral se manifiesta en el pavimento y la escuadra entre el Palacio Episcopal y el Ayuntamiento en el arbolado.

La plaza de San Marcos presenta una delimitación residual en la que la escala viene conferida por cada una de las individualidades que configuran su periferia. No tienen una concepción como espacio público y por ello no es subsidiario de su entorno, por lo que se propone un ajardinamiento en el que el elemento arbóreo sea el protagonista.



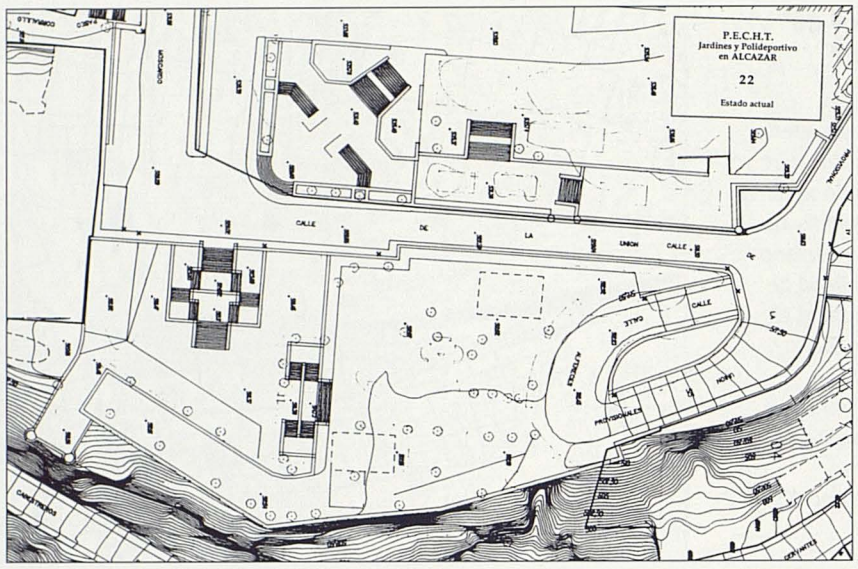


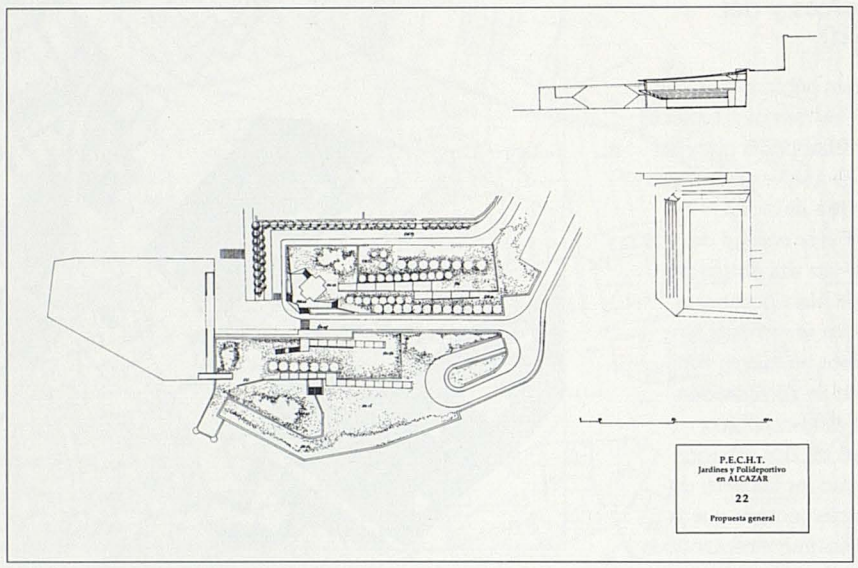


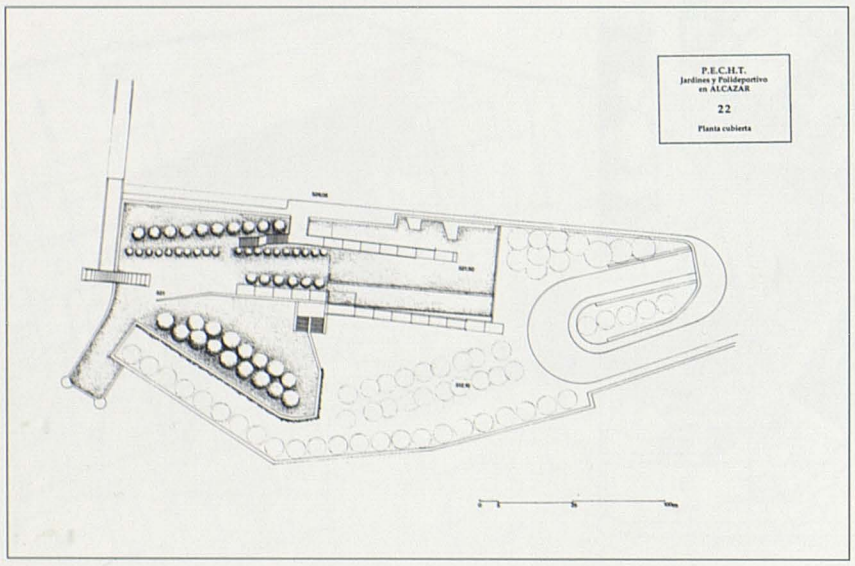
Jardines y polideportivo en el entorno del Alcázar. Pj12

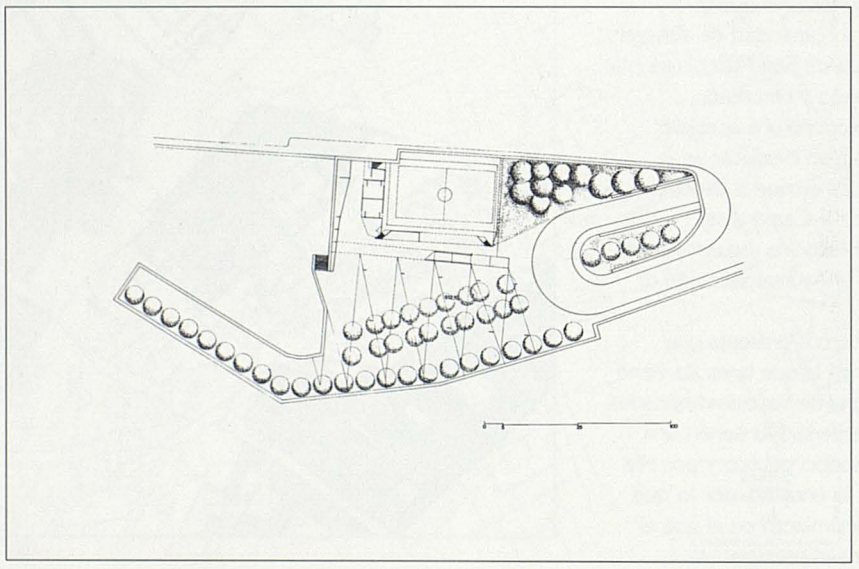
Esta delicada actuación pretende compaginar la ubicación de una pista polideportiva, reclamada por la voluntad de favorecer las actividades relacionadas con la residencia, la dinamización de un sector urbano de baja utilización, y el respeto a una fachada tradicional y elementos de alto valor histórico y representativo.

Se busca, por tanto, diluir el impacto urbano de una volumetría importante como pudiera ser el propio polideportivo, incentivando los recorridos de paseo entre plataformas y entorno (relación con el corralillo de San Miguel), evitando zonas de retorno obligado. Esta ambiciosa propuesta requiere un detallado estudio de verificación, que en cualquier caso no puede obviar la necesidad de una intensa remodelación.



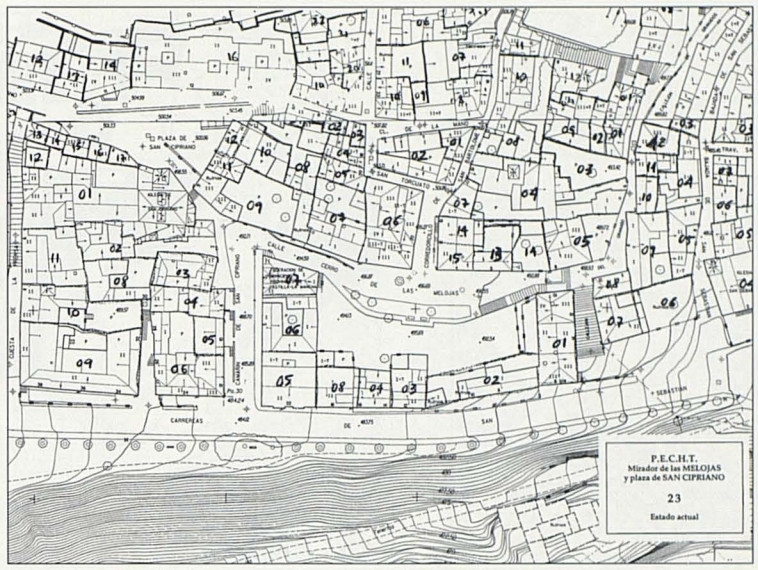


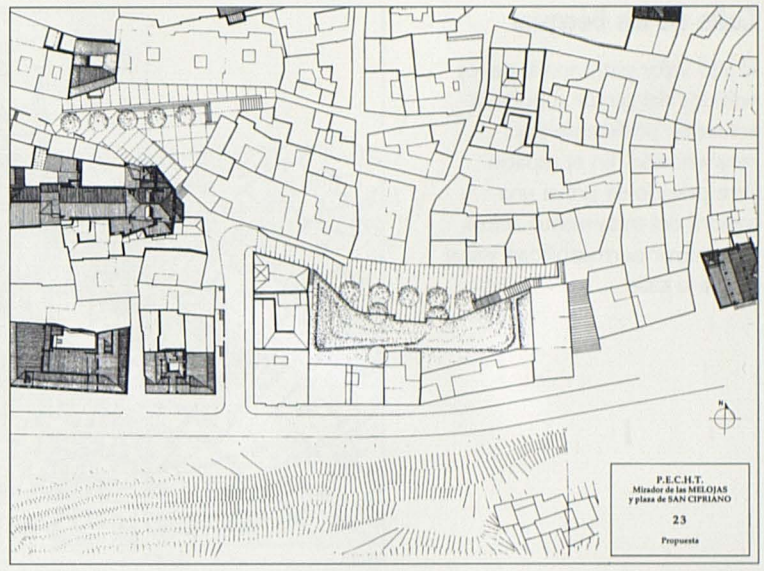




Mirador de las Melojas y plaza de San Cipriano. Pm3

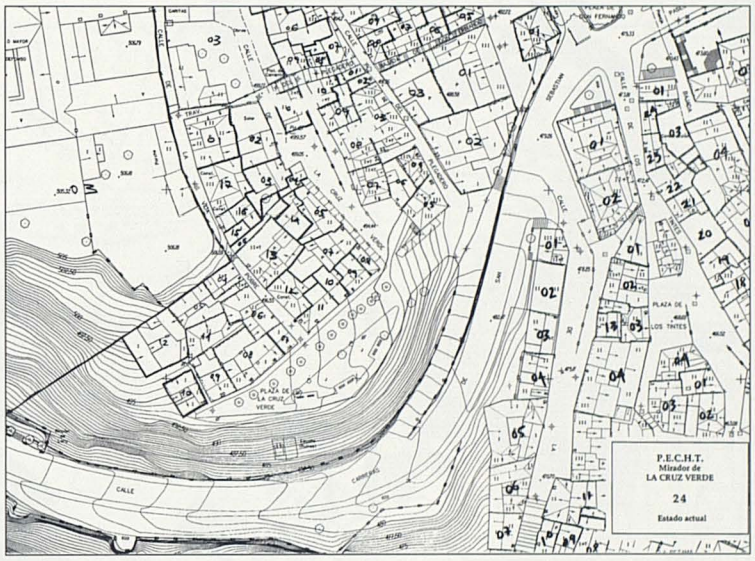
Esta doble actuación no supone grandes alteraciones de la configuración actual, sino una mejora en la urbanización y tratamiento de los espacios. Tanto en el mirador como en la plaza se propone la introducción de espacios de sombra, respetando las trazas básicas preexistentes.

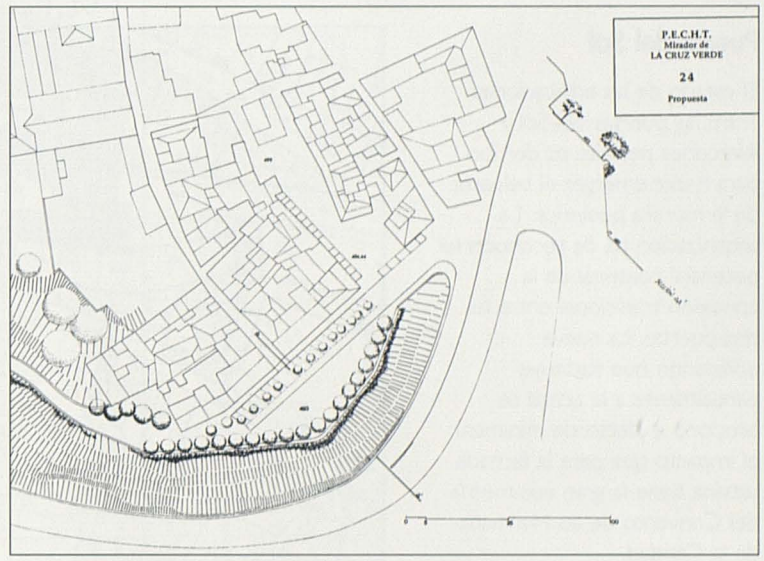




Mirador de la Cruz Verde. Pm4

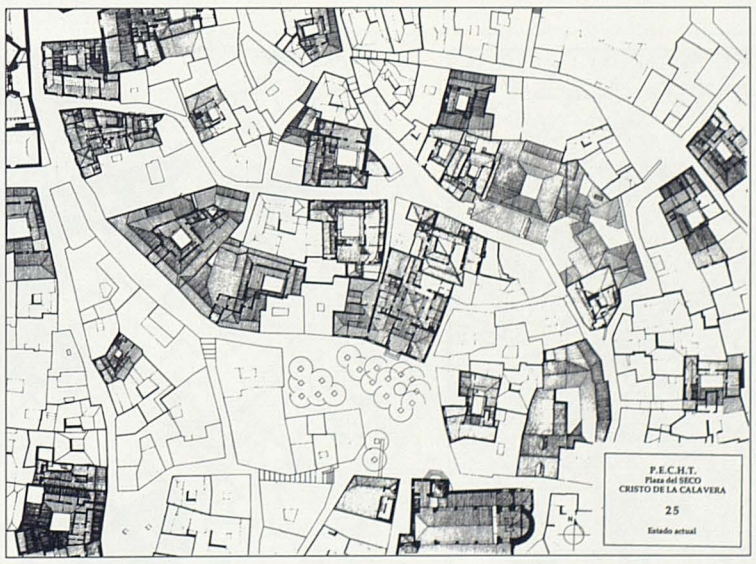
A partir del espacio público ya existente, se propone su ampliación hacia la conexión con la futura travesía de Santa Catalina, lo que incrementará notablemente su valor panorámico. De hecho, se trata del tratamiento del borde del mirador, tanto por razones de seguridad como de mejora de las condiciones ambientales y de uso: arbolado, mobiliario urbano, pavimentación, etc.





Plaza del Seco. Cristo de la Calavera. San Justo

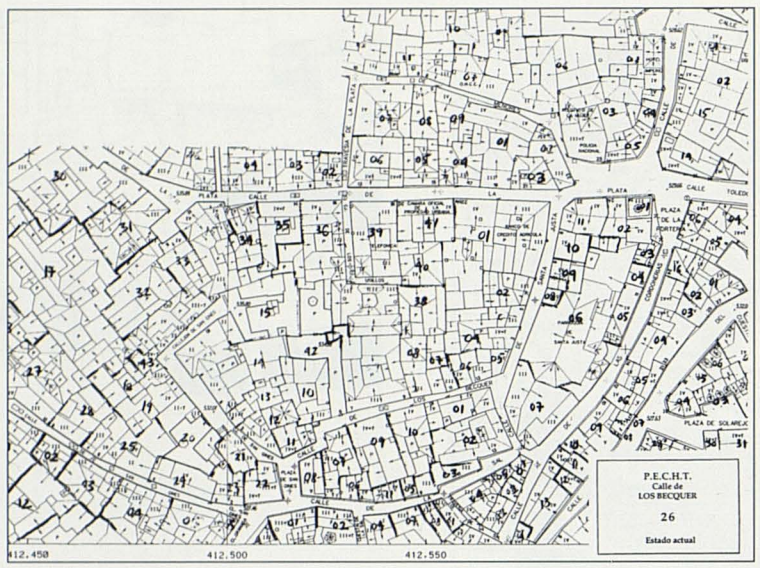
En la plaza de San Justo, de la misma manera que en otros puntos de la ciudad, encontramos el gran valor ambiental que los árboles confieren al espacio urbano en Toledo, valor que de alguna manera el P.E.C.H.T. pretende hacer extensivo a determinados lugares alternativos en la ciudad. Así, ajustadas intervenciones en las plazas del Seco, Abdón de Paz o calle Cristo de la Calavera, permitirán la cualificación de espacios de interés notable por su estructuración urbana.

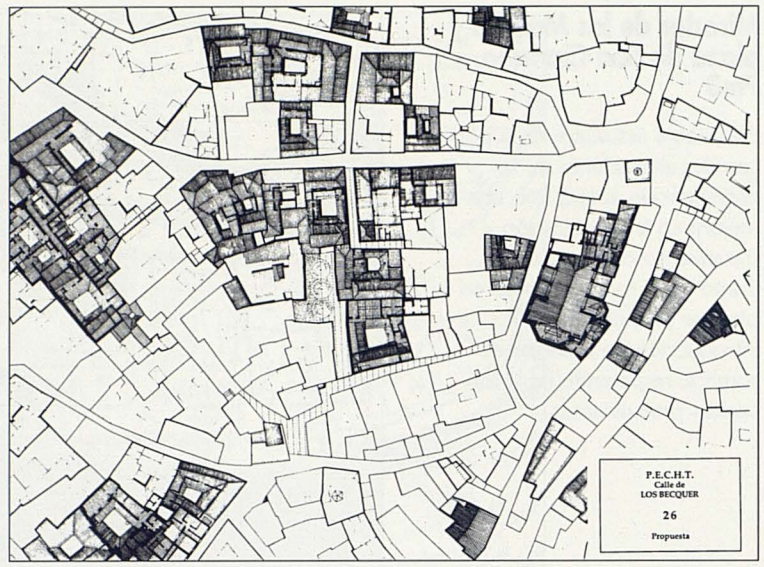




Calle de los Bécquer

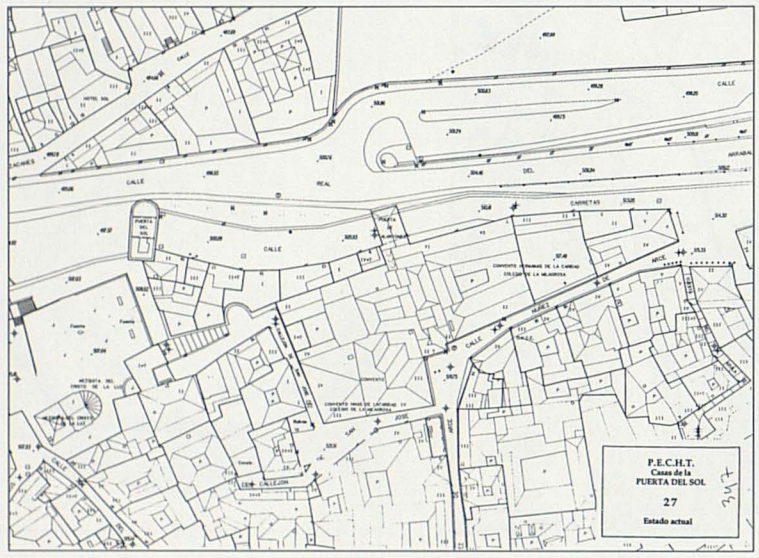
El alto valor patrimonial de los edificios del sector supone la actuación preferente por rehabilitación. En el espacio libre privado se prevé una mejora del tratamiento actual, con mayor permeabilidad visual desde la calle.

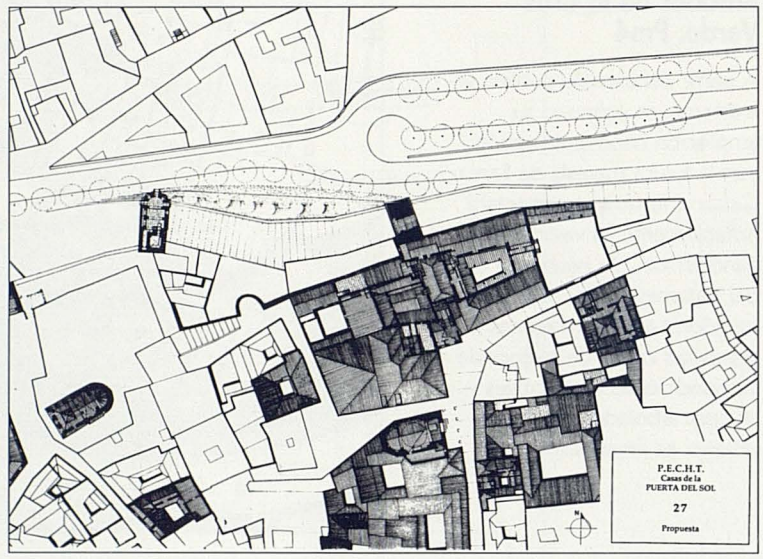




Puerta del Sol

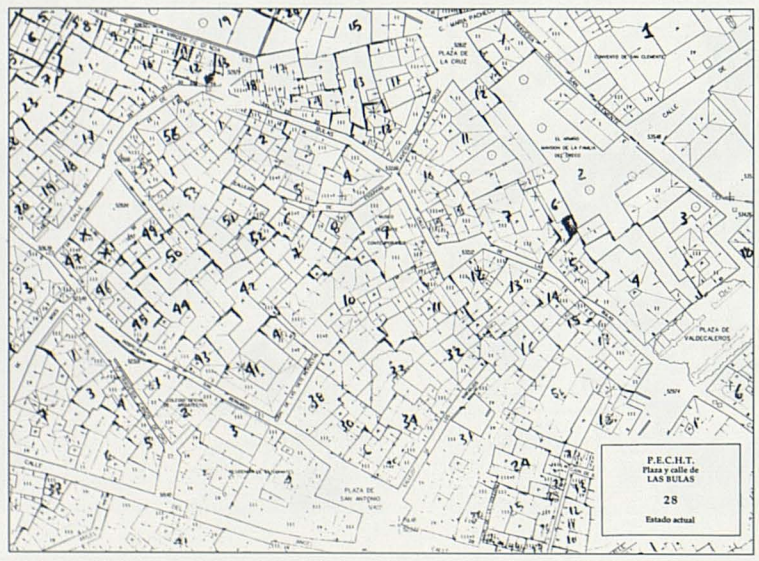
El estado de las edificaciones entre las puertas del Sol y Alarcones permite su derribo para hacer emerger el baluarte de la muralla posterior. La urbanización ha de reconocer el potencial peatonal de la conexión tradicional entre las dos puertas. La nueva edificación que sustituye parcialmente a la actual se propone a efecto de minimizar el impacto que para la fachada urbana tiene la gran volumetría del Convento de las Hermanas de la Caridad.





Plaza y calle de las Bulas

Actuación de incidencia menor, pero que busca mejorar la calidad de los espacios urbanos del sector, principalmente la plaza de las Bulas y su entorno más cercano.



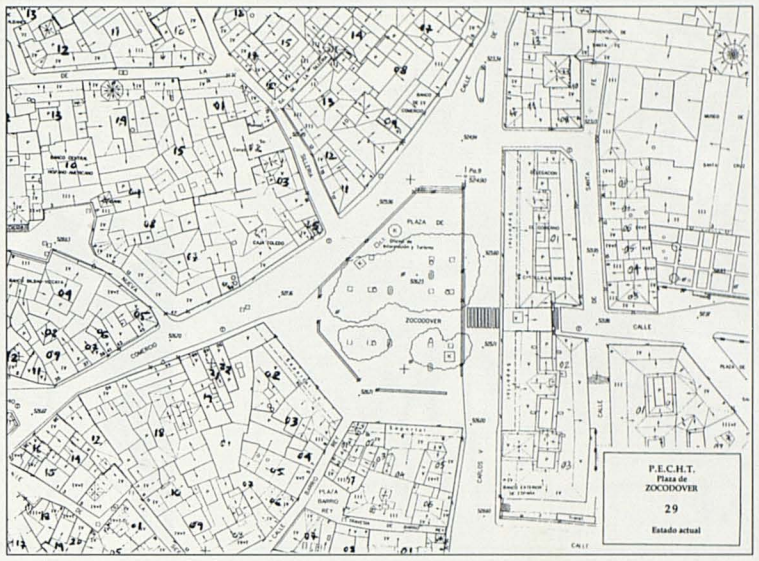


Zocodover

La importancia de esta plaza en la historia y tradición urbana de la ciudad obliga a un tratamiento esmerado y cuidadoso. Para ello se propone aceptar los elementos básicos que configuran la plaza actualmente, restaurando, reponiendo o completando los existentes.

Se busca una lectura unitaria de la plaza, en la que los elementos y circunstancias ajenas tengan un valor episódico en su diseño. No se puede negar el tránsito hacia la cuesta de Carlos V, pero el mismo ha de tener en cuenta que atraviesa una plaza principal. Por ello se sugiere una pavimentación continua, con pequeños accidentes –bordillos, escalones, despieces– que señalen las segregaciones inevitables. Los cerramientos actuales segregan demasiado los aspectos funcionales, negando la dimensión continua del «romboide» de Zocodover.

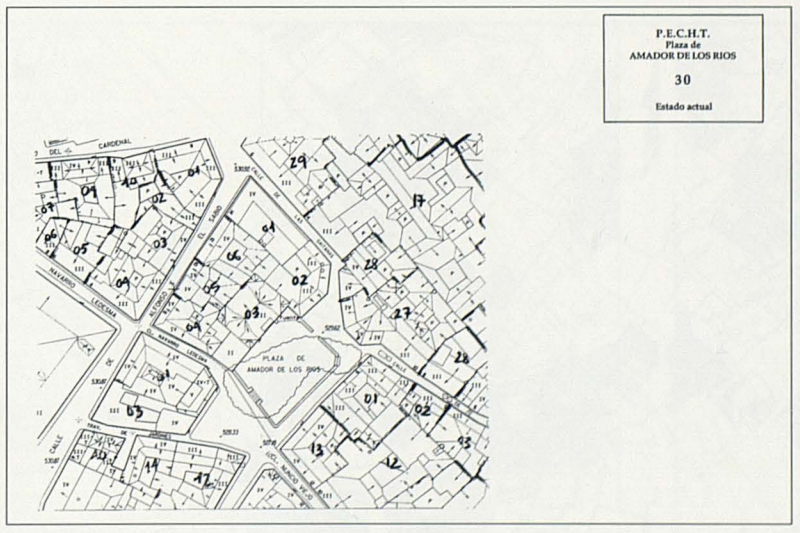
Complementariamente se prevé el tratamiento de los frentes edificados a partir de un proyecto de rehabilitación de fachadas unitario, para restituir los valores compositivos con que fue concebido el perímetro de la plaza

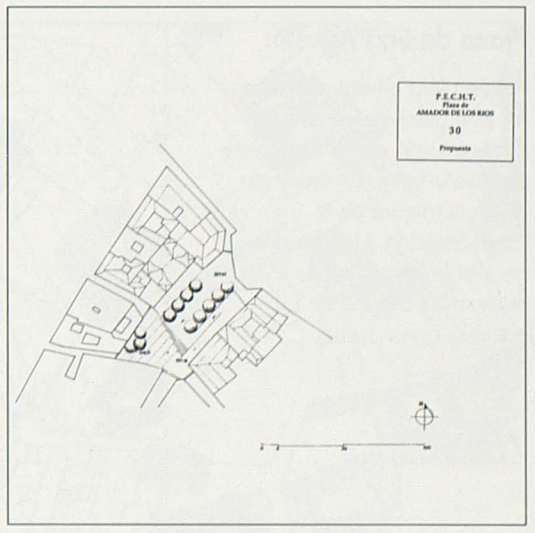




Plaza de Amador de los Ríos

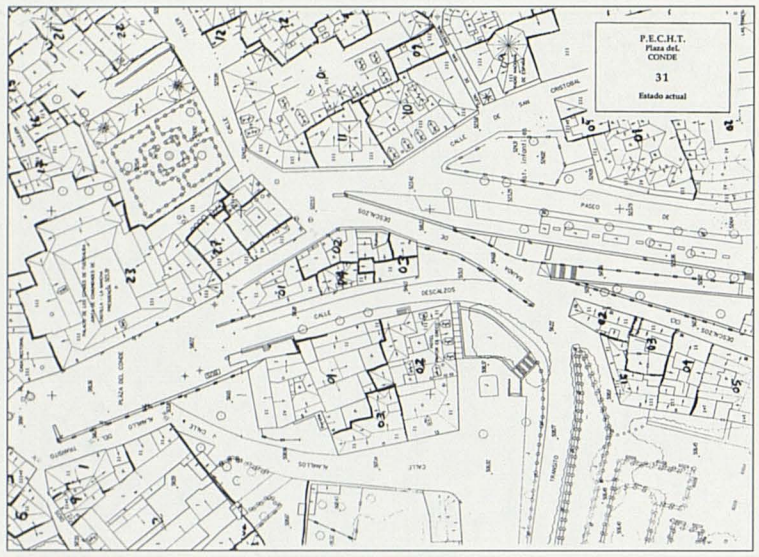
La urbanización de esta plaza rememora la artificialidad de su génesis a partir de la demolición del templo de la parroquia de San Juan Bautista. Buscando una concepción más unitaria de este espacio urbano se propone la eliminación de barreras visuales y físicas importantes (cercas), a la vez que se respetan aquellos elementos de mobiliario urbano de mayor interés. Los muros se pueden minimizar mediante la interposición de elementos antivértigo (bancos continuos, parterres ajardinados, protecciones simples, etc.), mientras que la disposición de los árboles tiende a potenciar la direccionalidad de la plaza.

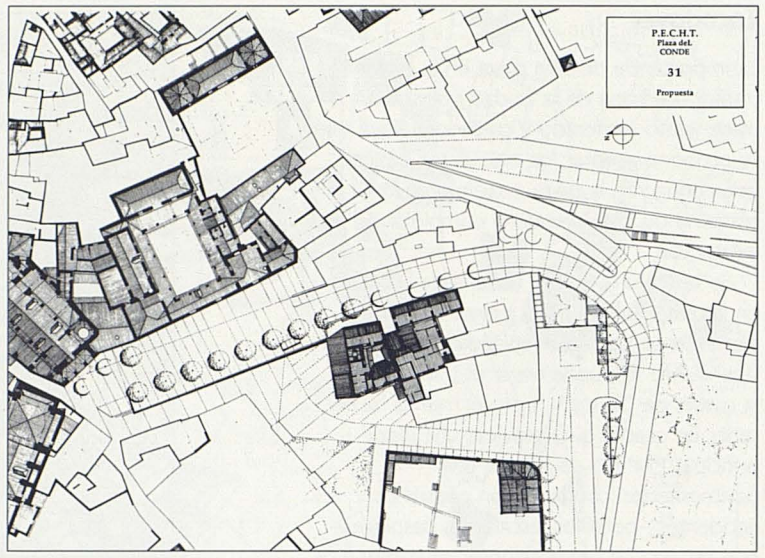




Plaza del Conde

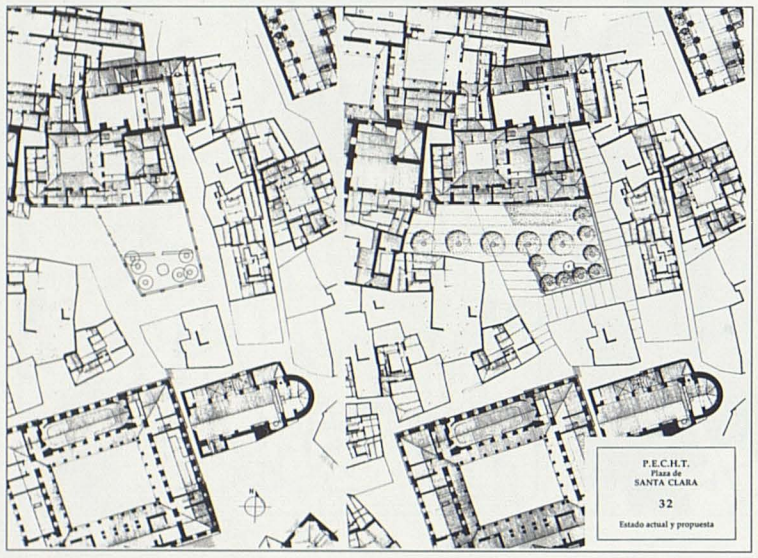
La recuperación del arbolado supondrá restituir una mayor amabilidad urbana a este espacio de alta significación, así como señalar un contrapunto vegetal en la fachada interior del Casco. Por lo demás, no se altera su componente representativa en la vida institucional de la ciudad, ni funcional como terminal de autobuses urbanos, tan necesarios como alternativa a la accesibilidad en vehículo privado. Se cuidarán convenientemente los elementos de mobiliario urbano.





Plaza de Santa Clara

A partir de la configuración actual de este agradable espacio urbano, se propone extender el tratamiento peatonal a toda la plaza, entendida como tal la delimitada por todos los frentes del entorno e independientemente de su origen como espacio público. Se conservaría el ajardinamiento básico actual, promoviéndose la extensión de las directrices principales de forma integradora en la irregular geometría del lugar. Se buscará el sistema para que la vegetación no oculte la valiosa arquitectura monumental del lugar.



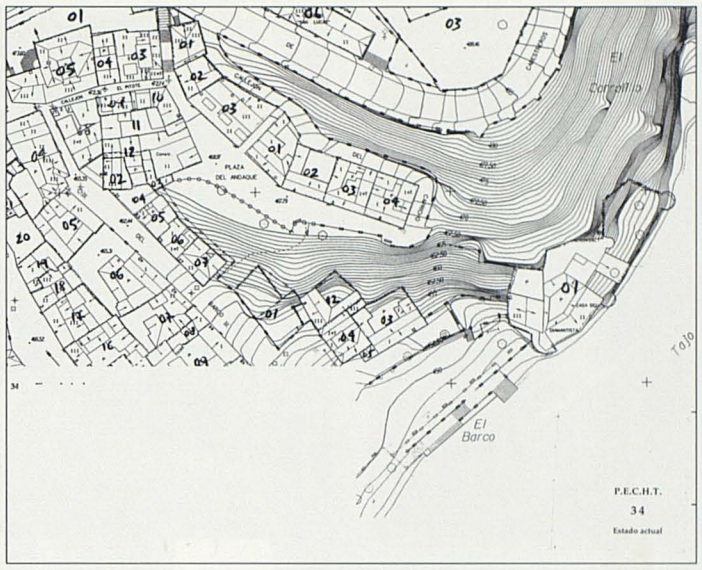
Plaza de San Agustín

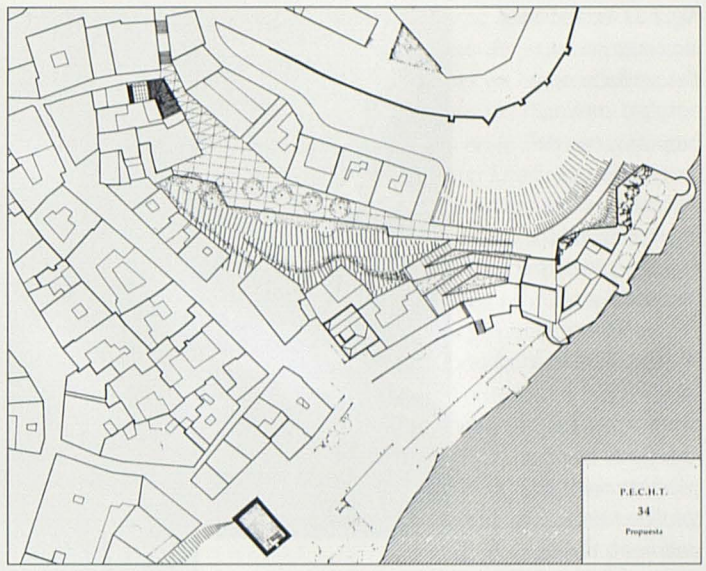
La dificultad en el tratamiento de esta plaza radica en la configuración como tal de este espacio urbano. La actuación busca la mejora de la pavimentación y la introducción de arbolado que ayude a aligerar la potencia de los edificios circundantes.



Plaza de Andaque

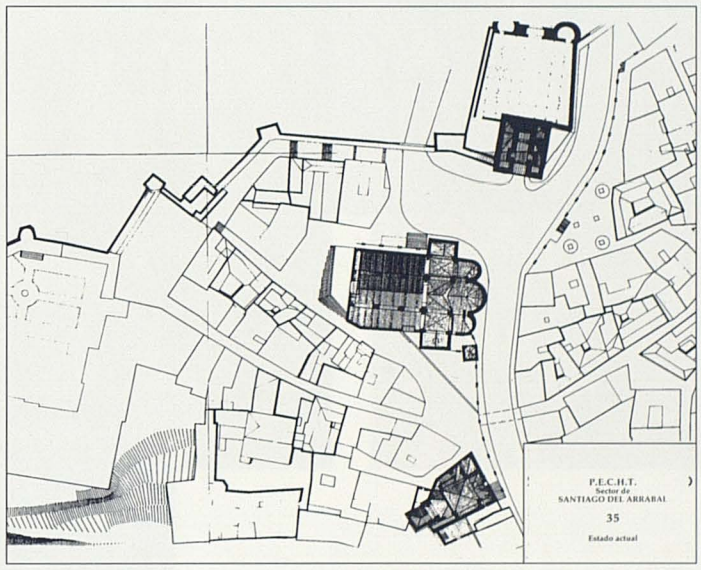
Espacio urbano más asimilable como plataforma-mirador que como plaza propiamente. Se intenta paliar el rigor climático de su orientación meridional-poniente, a la vez que se propone una conexión peatonal por medio de rampas, entre la plaza y la plataforma del embarcadero, con unos 15 m de desnivel. Aprovechando el pequeño circo natural entre la casa del Diamantista y las últimas casas del barrio del Barco, se encasta un sistema de muros poliédricos que con rampas-escalera de un 18% de pendiente, dan continuidad y acceso a una pieza de gran interés urbano a partir de la reurbanización de la ribera del Tajo.





Santiago del Arrabal

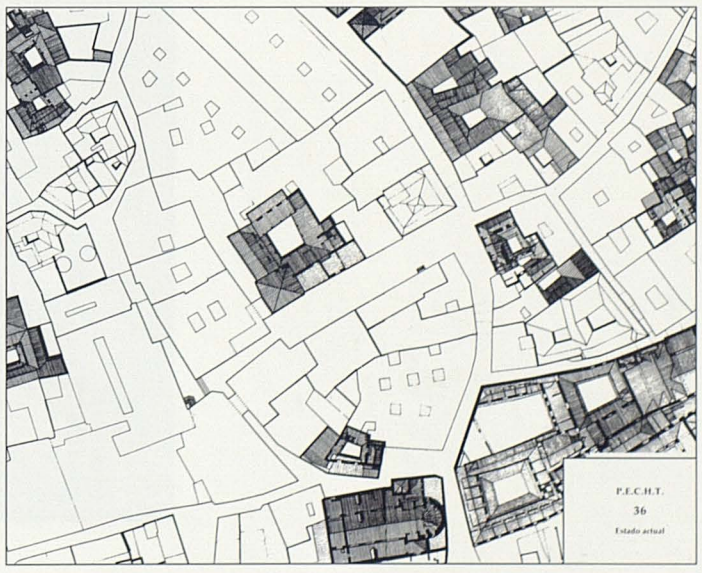
La disminución del acceso viario permite reformular la urbanización del conjunto puerta de Bisagra y Santiago del Arrabal, mejorando la conexión entre la calle Real del Arrabal y los sectores colindantes de rasante deprimida respecto a la misma. La introducción de rampas facilita los movimientos peatonales de personas de edad o con determinadas discapacidades físicas, cochecitos, etc., principalmente respecto al barrio de Antequeruela, que concentra un considerable núcleo poblacional.





Plaza de la Emperatriz

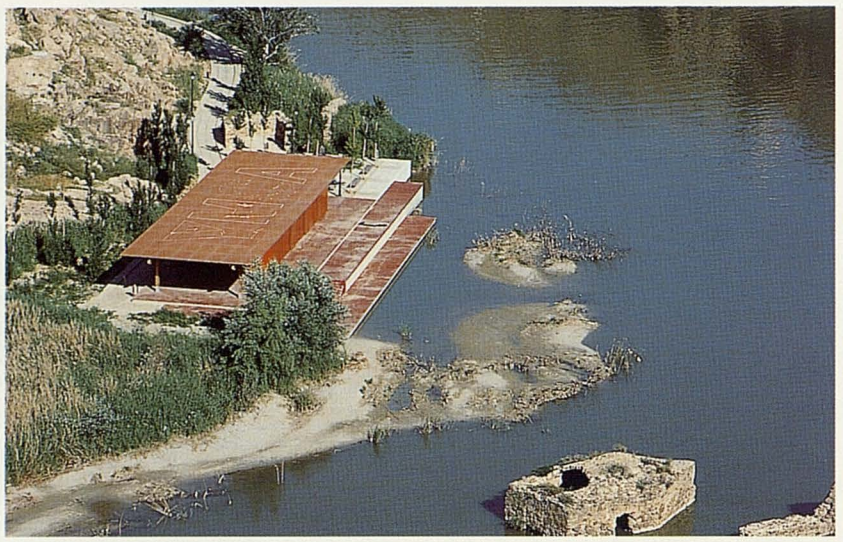
La restitución fiel del arbolado de principios de siglo devolverá a este lugar una escala que ahora presenta una gran dureza para su uso cívico. Asimismo, conviene mejorar la urbanización de calles como la de San Bartolomé. En ésta podemos encontrar un interesante rincón entre los numerosos de la ciudad (Pozo Amargo o callejón del Cristo de la Parra por citar algunos casos análogos) en su unión con el callejón de San Cristóbal, en el que apreciar el valor que un jardín privado confiere al espacio público.

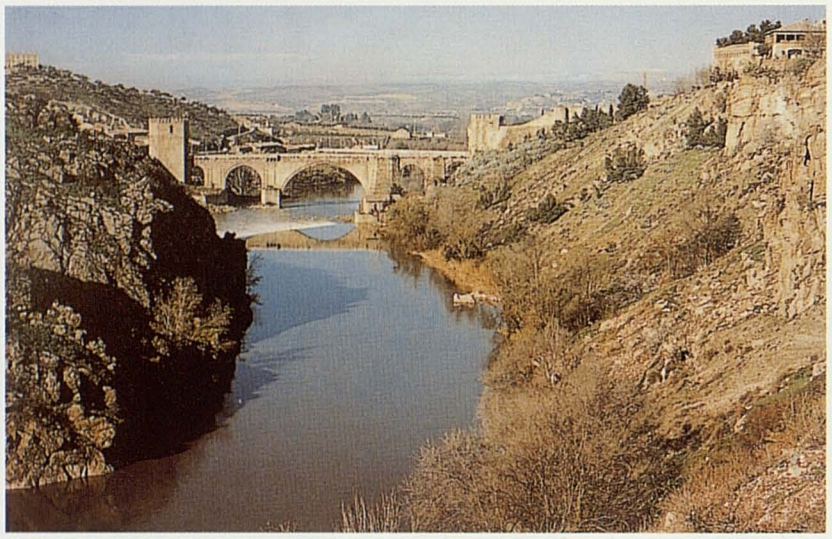


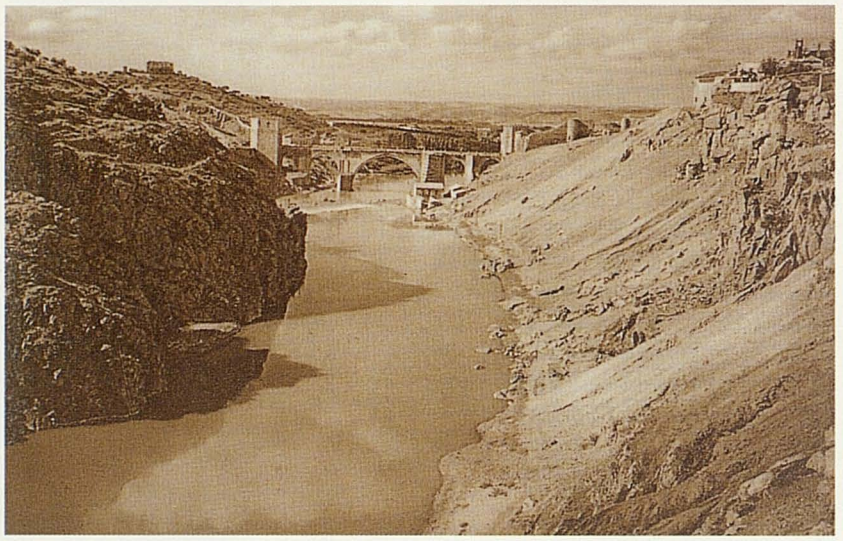


Algunas actuaciones recientes se han desarrollado en paralelo con las proposiciones del propio Plan en elaboración. Los resultados más espectaculares por extensión y percepción en la imagen de la ciudad los ofrece el tratamiento de los rodaderos en prácticamente la totalidad del perímetro fluvial. (Urbanización según proyectos de los equipos de J. Gómez-Escalonilla, E. Bardagí Álvarez y B. Juan Santágueda).







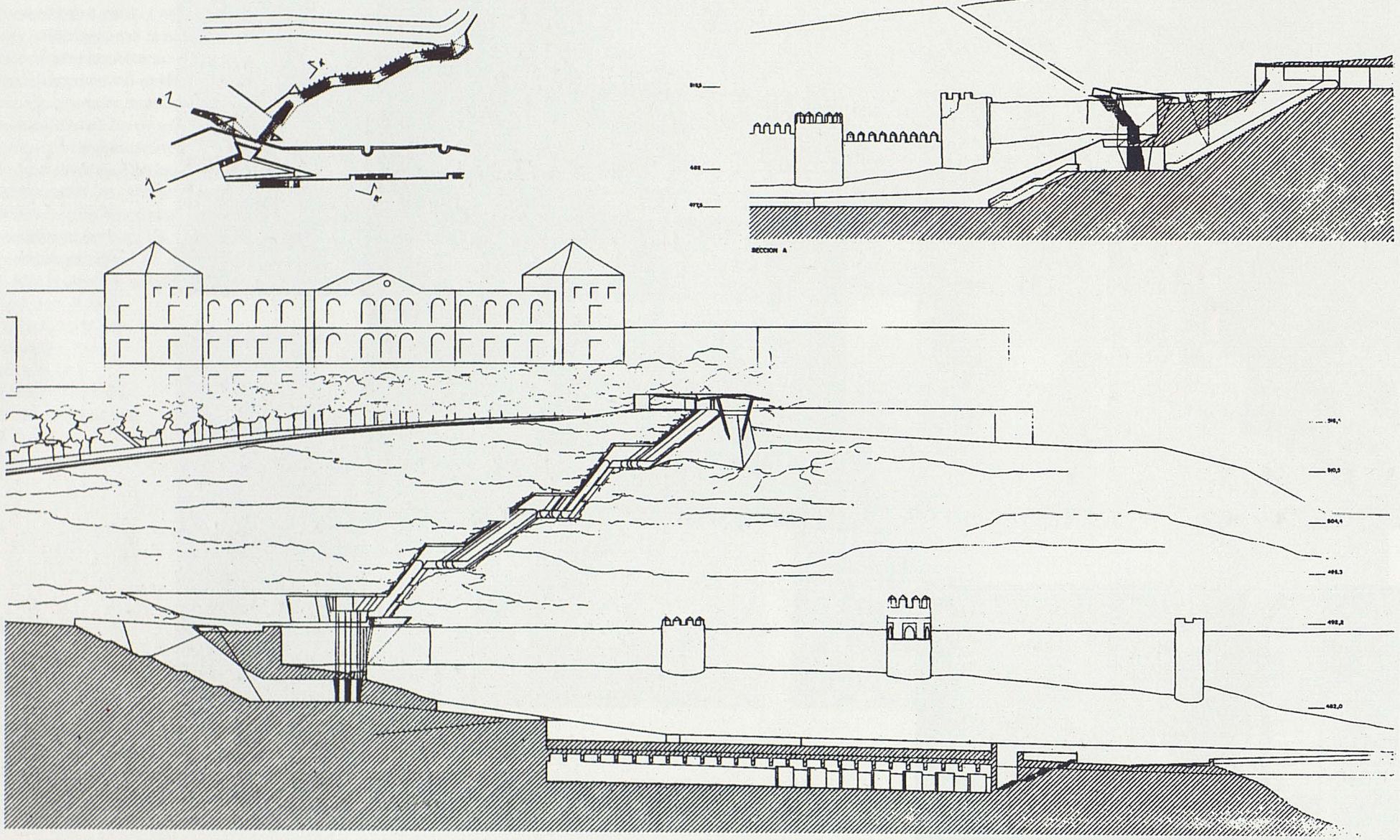






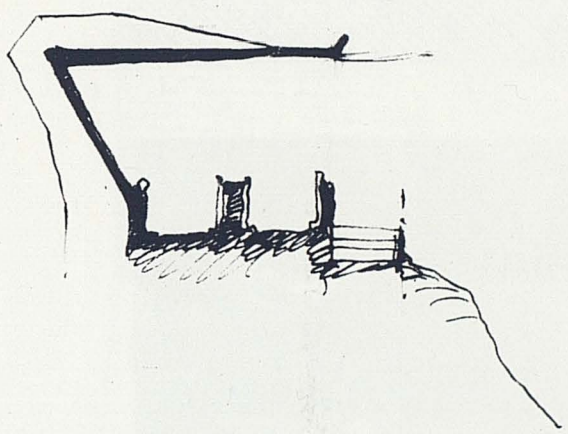
En la misma línea que el tratamiento del espacio público, actuaciones en otras materias propositivas del Plan han avanzado en la línea trazada de acuerdo con la estrategia del mismo. La consolidación del emplazamiento universitario dentro del Casco, o los compromisos ya adoptados entre diversas administraciones competenciales (Ayuntamiento, Junta y Ministerio) en materia de acceso o vivienda así lo corroboran. En las fotos, el centro universitario de San Pedro Mártir, de Mario Muelas y equipo A.U.I.A.

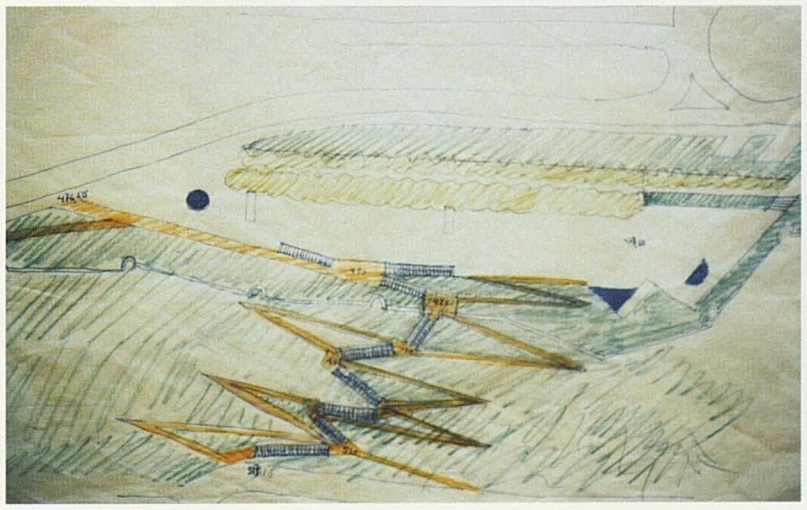



SECCION A



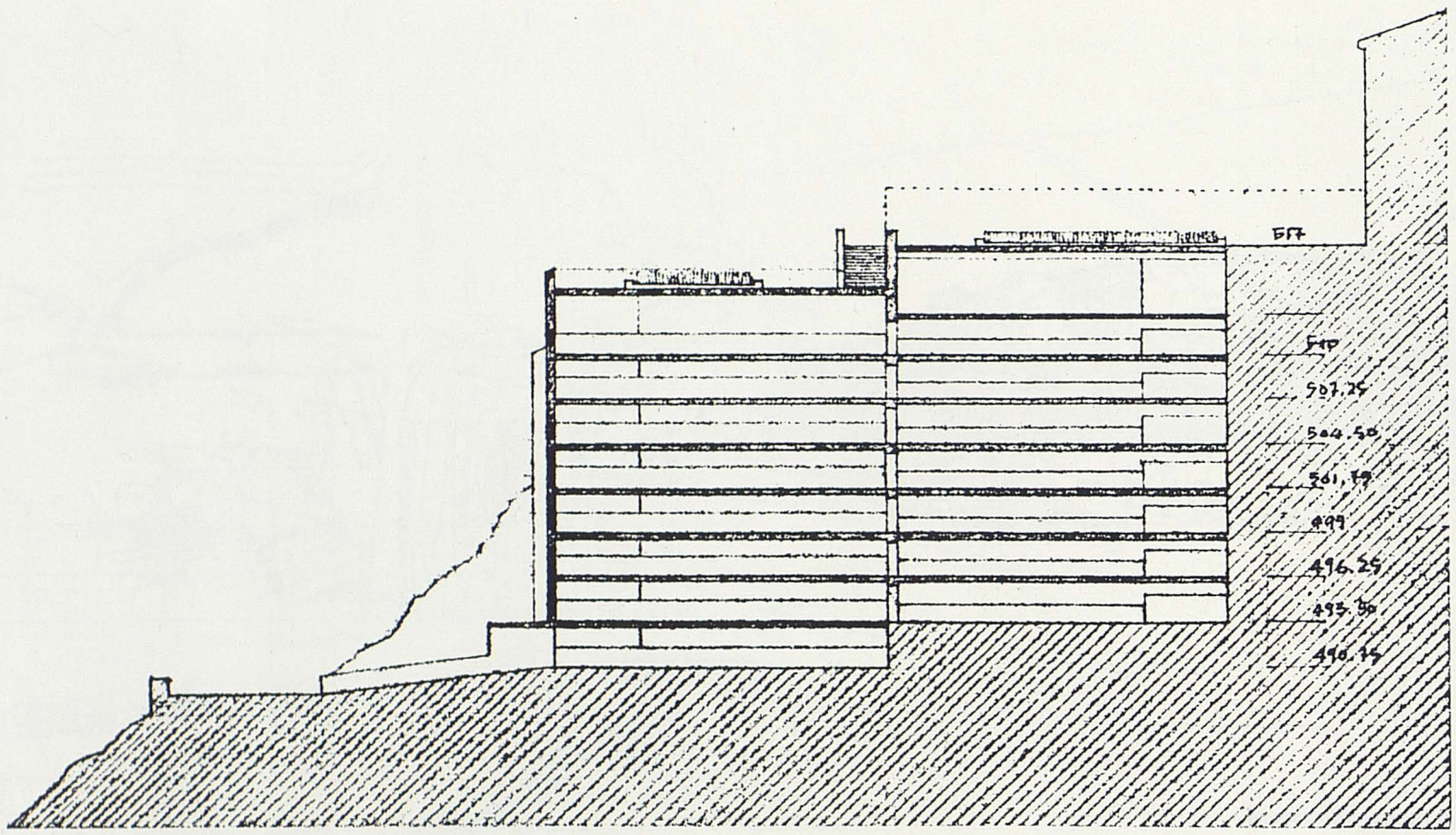
PASEO DE RECAREDO
Propuesta de actualización incluyendo parking subterráneo y la remonta mecánica hasta el pie de la diputación pasando por el parque de Irodadero de la fachada norte. Elías Torres y José Antonio Martínez Lapeña, arqtos.



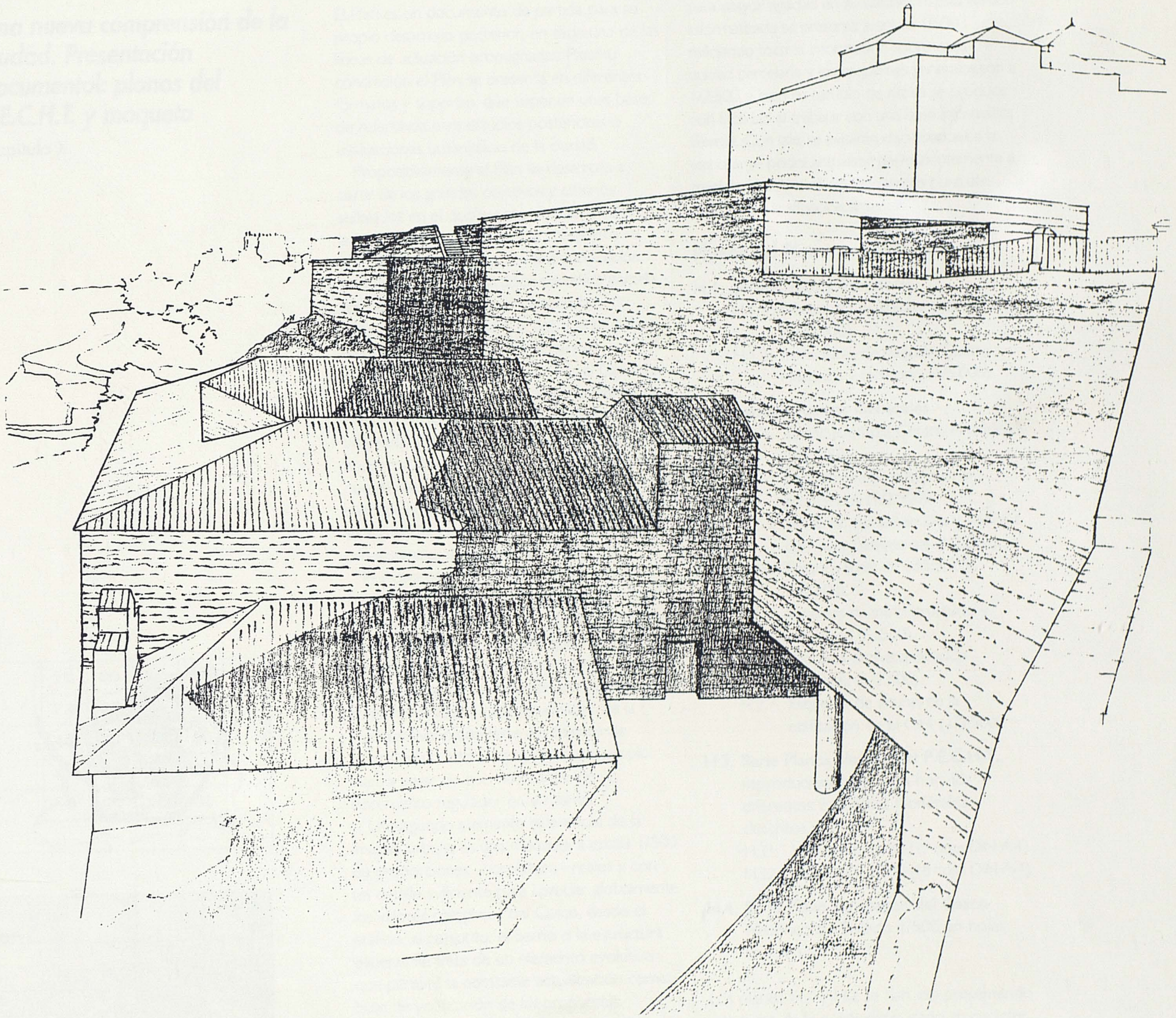




Remodelación del Miradero. Primeros estudios para la reforma, por Rafael Moneo, arqto.

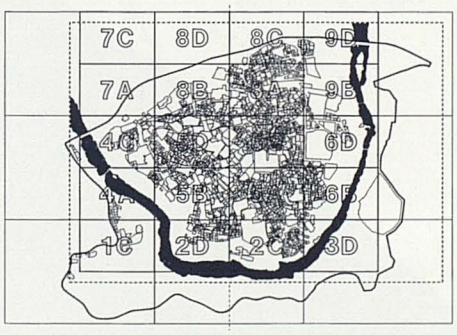






Una nueva comprensión de la ciudad. Presentación documental: planos del P.E.C.H.T. y maqueta

Capítulo X





El Plan es un documento de partida para su propio desarrollo posterior, en cada una de las líneas de actuación propugnadas. Para su concreción el Plan se presenta en diferentes formatos y soportes, que suponen unas bases de referencia para estudios posteriores o evaluaciones urbanísticas de la ciudad.

Propositivamente el Plan se desarrolla a partir de los grandes objetivos y criterios señalados en el documento de Avance. Por un lado, la Memoria del Plan y la planimetría –a diversas escalas– configuran una zonificación inequívoca para su aplicación parcela a parcela, señalando usos, calificación, intensidad edificatoria o tipologías, a la vez que se indican otros aspectos fundamentales para el desarrollo y comprensión del Plan: el Catálogo Monumental y Edificios con Valor o Interés Patrimonial, y las Actuaciones de Rehabilitación Integrada. También incorpora el documento el programa de desarrollo del Plan y la normativa, que permite una clara definición de los conceptos utilizados así como los criterios para su aplicación, en relación de respeto con las preexistencias de interés heredadas.

Por otra parte, un juego de 20 hojas a escala 1/500 plasma las propuestas, edificios de interés representados en planta y cubiertas, espacios públicos, geomorfología y todos aquellos datos que permiten el mejor conocimiento de los innumerables valores que contiene la ciudad. La exhaustividad de la representación convierte al conjunto de planos en un referente obligado del propio Plan, a pesar de que no se trate de un documento regulador en sí mismo.

Un segundo elemento referencial de la imagen urbana es una Maqueta a escala 1/500 de proporciones –base/altura– reales y con un detalle suficiente para apreciar globalmente los valores complejos del Casco, desde el edificio, al conjunto, el barrio o la estructura general. Se trata de un elemento evolutivo que permite la constante actualización como base de verificación de las propuestas.

Por último, para la aplicación y posterior desarrollo del Plan, se ofrece una versión informatizada que permite la inmediata información por parcela o de manera agregada, así como su correlación con la base de datos para mayor agilidad en su utilización. Esta versión informatizada se presenta a escala 1/500 reflejando toda la información sobre cada unidad parcelaria y los esquemas generales son a 1/2.500 si bien su cambio de escala se produce con facilidad al trabajar con una base informática flexible. Con ello se evitarán discrepancias a la vez que se podrá actualizar permanentemente a medida que nuevos planeamientos puntuales modifiquen la situación anterior.

Planos del Plan

H.1. Serie Casco y Territorio.
- H.1.1. Protección de paisaje y de visuales (1/20.000).
- H.1.2. Estructuras de relación Centro Histórico y territorio (1/5.000).

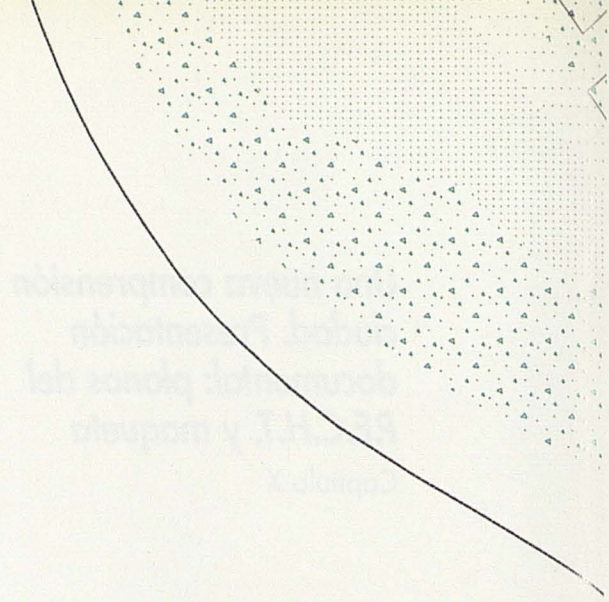
H.2. Serie Esquemas Generales.
- H.2.1. Zonificación del Centro Histórico (1/2.500).
- H.2.2. Equipamientos existentes y propuestos (1/2.500).
- H.2.3. Sectores monumentales y edificios con valor patrimonial (1/2.500).
- H.2.4. Espacios libres de edificación (1/2.500).
- H.2.5. Sistemas de infraestructuras y servicios (1/2.500).
- H.2.6. Sectores de Rehabilitación Integrada (1/2.500).
- H.2.7. Esquema de alturas de la edificación en el C.H. (1/2.500).

H.3. Serie Planos síntesis del P.E.C.H.T., reproduciendo en cada hoja los diferentes Esquemas Generales descritos en H.2.
- H.3.1. Versión a E: 1/1.000 (9 hojas DIN A-1).
- H.3.2. Versión a E: 1/500 (18 hojas DIN A-1).

H.4. Serie Plano de imagen del Casco Histórico de Toledo 1/500 en hojas Din A-1.

Los planos H.1 y H.2 se han ido presentando a lo largo de la publicación, dado su carácter temático, mientras que los planos síntesis en la versión H.3.1 en las págs. 316 a 324 y los de imagen H.4 en las págs. 325 a 345 respectivamente se ofrecen a continuación.

H.3.1. PLANO DE SÍNTESIS. E: 1/1000 (escala impresa 1/3000)
A partir de las propuestas sectoriales, se ha agregado la información al plano catastral informatizado de manera que permite conocer la situación urbanística de cada parcela de manera gráfica e inmediata. Los conceptos que incorpora son en su mayoría los que ya se han comentado temáticamente con anterioridad: equipamientos, distinguiendo entre tipos y si son existentes, propuestos, parciales o totales; los diferentes sectores monumentales, catalogación individual o protección arqueológica; los espacios libres públicos y privados; las diferentes afectaciones por espacio libre o vial; y los sectores de rehabilitación.
Se trata de un documento gráfico de representación homogénea y administrativa, que no distingue entre valores o características específicas de cada edificio más allá de los conceptos representados, pero responde a la voluntad diáfana de no resultar ambiguo en sus determinaciones.





EQUIPAMIENTOS :

EQUIPAMIENTOS EXISTENTES:

R	Religiosos
C	Culturales
E	Sociales y Recreativos
A	Administrativos
D	Docentes
J	Residenciales
S-B	Sanitarios y Asistenciales
	más Abastecimientos y Suministros

EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS:

__ . n	Nuevos
__ . r	Reutilización
* __ . _	OCUPACION PARCIAL DEL EDIFICIO:

SECTORES MONUMENTALES Y EDIFICIOS CON VALOR PATRIMONIAL:

- Límite del Plan Especial
- Sector Monumental
- Distrito Monumental
- Monumento. M
- Edificios con Valor Patrimonial. P
- Edificios con Aspectos de Interes Patrimonial. A
- Bien de Interes Cultural y su entorno
- Yacimiento Arqueologico

ESPACIOS LIBRES :

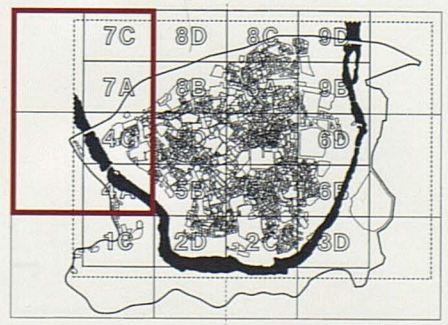
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS:

- Plazas y plazuelas
- Paseos
- Jardines de acceso controlado
- Jardines públicos
- Espacios no edificables
- Miradores

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS:

- Claustros y Patios Mayores
- Jardines Privados
- Espacios no edificables





SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS :

Afectación vial

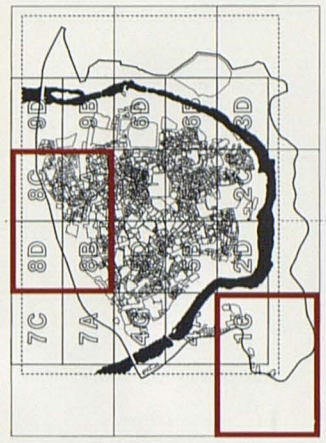
Estaciones Transformadoras

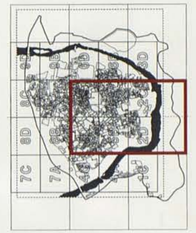
SECTORES DE REHABILITACION:

Vid decripción en plano H-2-6

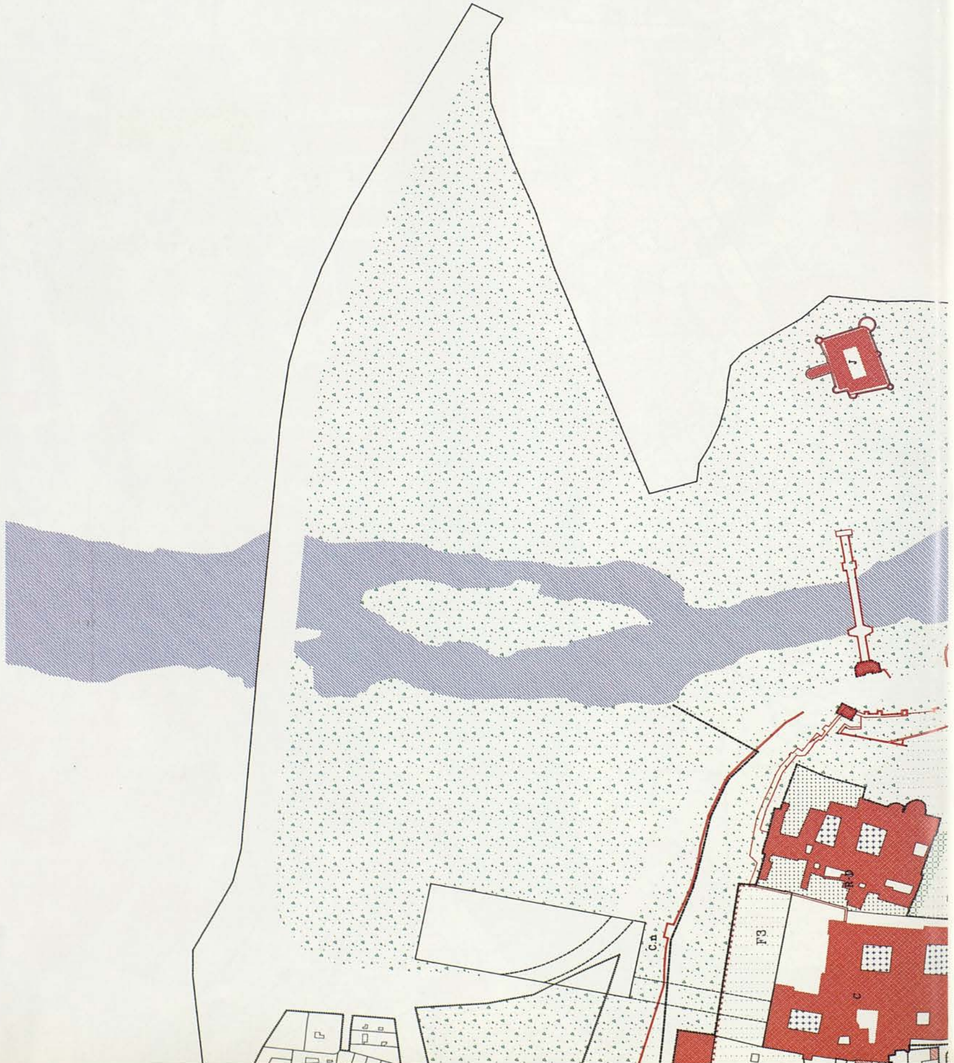





7C
8D
7A
1C
2D
3D


7C
8D
7A


7C 69
7C 74


C.n.
F3
C


D
E
J
E.n
F5
C
S.r
A
A.R
S.



0 10 25 50 100 200

PLAN ESPECIAL
CENTRO HISTORICO
TOLEDO

PLANOS DE SINTESIS

H.3.1

Junio de 1995

Ayuntamiento de Toledo

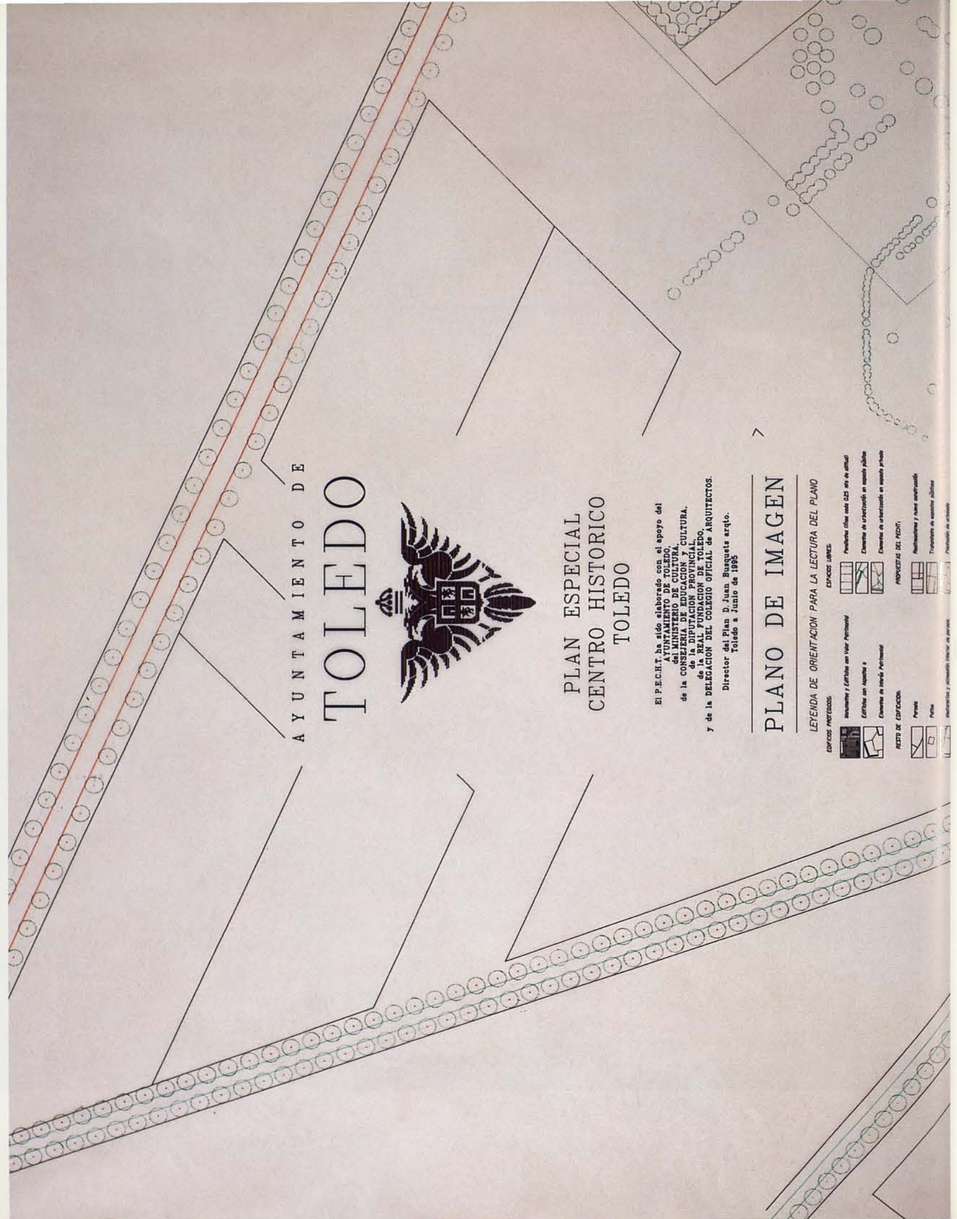


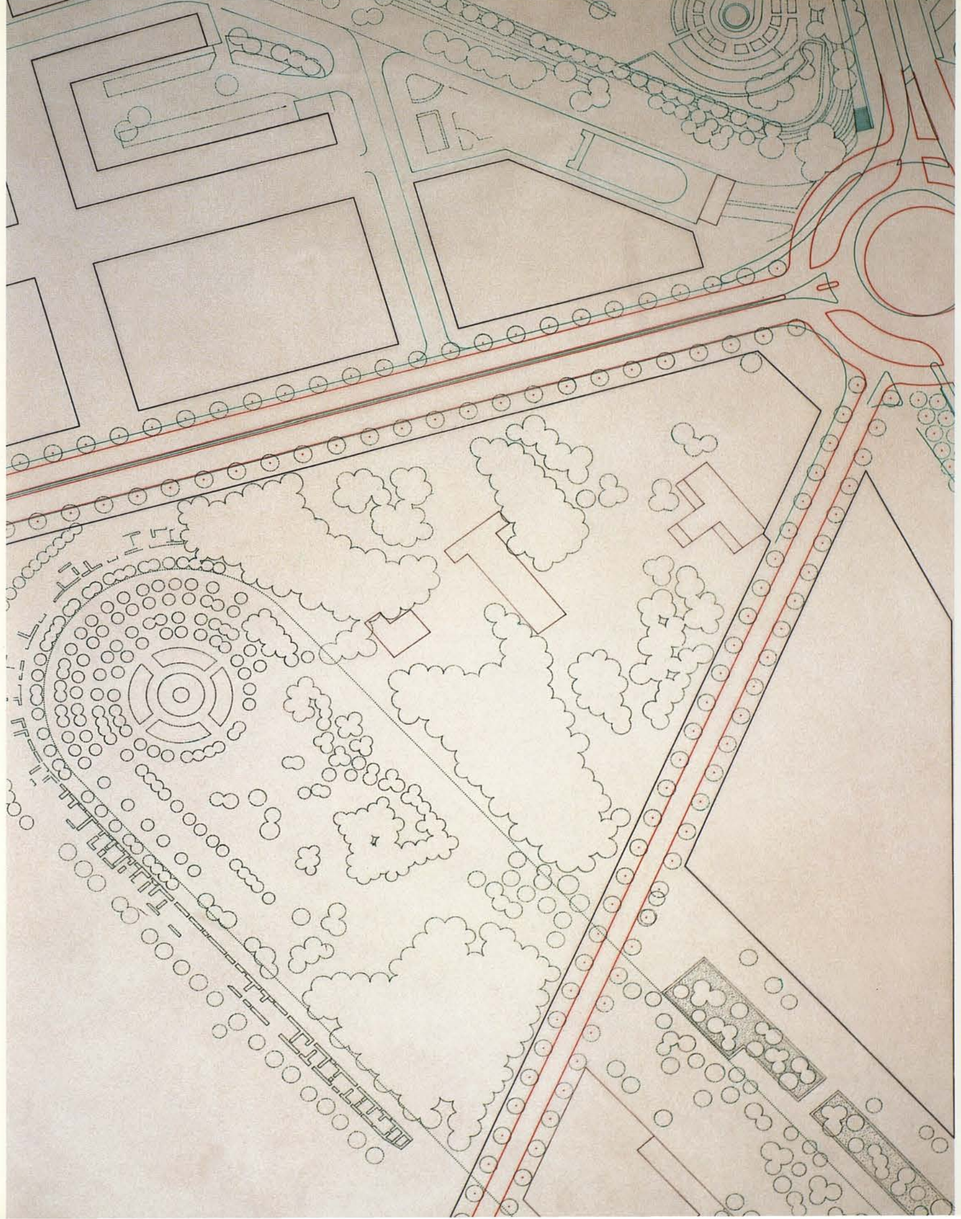
H.4. PLANO DE IMAGEN DEL P.E.C.H.T.: E: 1/500 (escala impresa 1/1500)

A diferencia de los dos juegos de planos anteriores, el presente es un documento descriptivo y realista en su interpretación. Dado que no es un documento normativo, aunque pueda mostrar perfectamente voluntades declaradas del P.E.C.H.T., permite recoger soluciones mucho más específicas tanto para las propuestas de edificación como de los espacios públicos. Para su realización se ha podido disponer de la valiosa documentación gráfica con que cuenta Toledo, tanto a nivel monumental como de edificios residenciales de interés.

Sobre una base parcelaria informatizada del Casco se ha añadido el resto de la información conjugando recursos gráficos con tintas de color. Así, en negro figura la situación existente, ya sea parcelario, patios, elementos constructivos privados o edificación. En las construcciones se han rayado las cubiertas cuando se incorporan al catálogo (monumentos o edificios residenciales) mientras que en los casos de protección menor se dibujan los patios sombreados así como la estructura de volúmenes principal. También se señalan con línea roja junto a la edificación las medianeras principales.

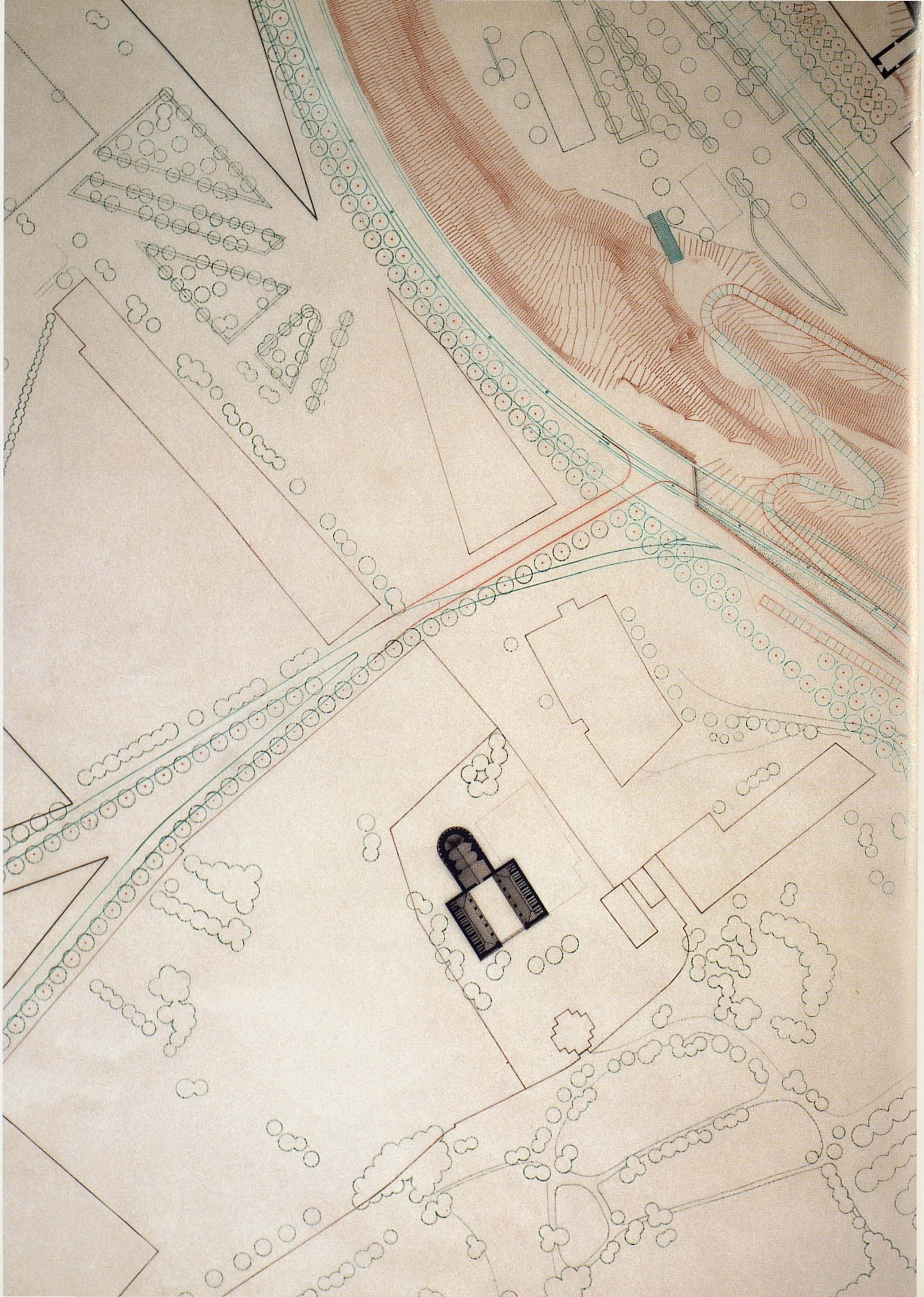
Para el ajardinamiento privado y el espacio público se ha utilizado el color verde, ya sea para elementos de urbanización como en mobiliario, accidentes físicos o vegetación. Tan sólo el gran desnivel de los rodaderos se ha representado con tinta de color sepia. Se ha de tener en cuenta que en los espacio públicos y calles existentes se han representado las pendientes mediante líneas discontinuas cada 25 cm de altitud. Las propuestas del Plan en materia de urbanización y edificación se dibujan con tinta roja, así como los troncos de árboles de nueva plantación, aunque se haya mantenido el tono verde para no alterar la lectura general de la estructura de espacios libres.



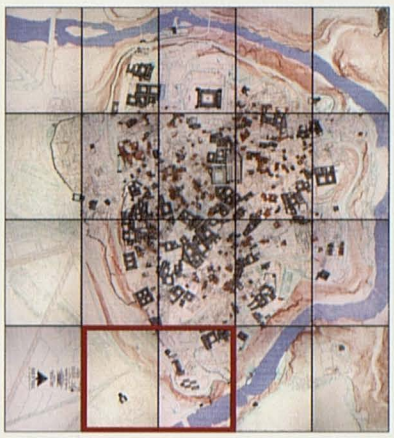








Plano de Situación





Plano de Situación





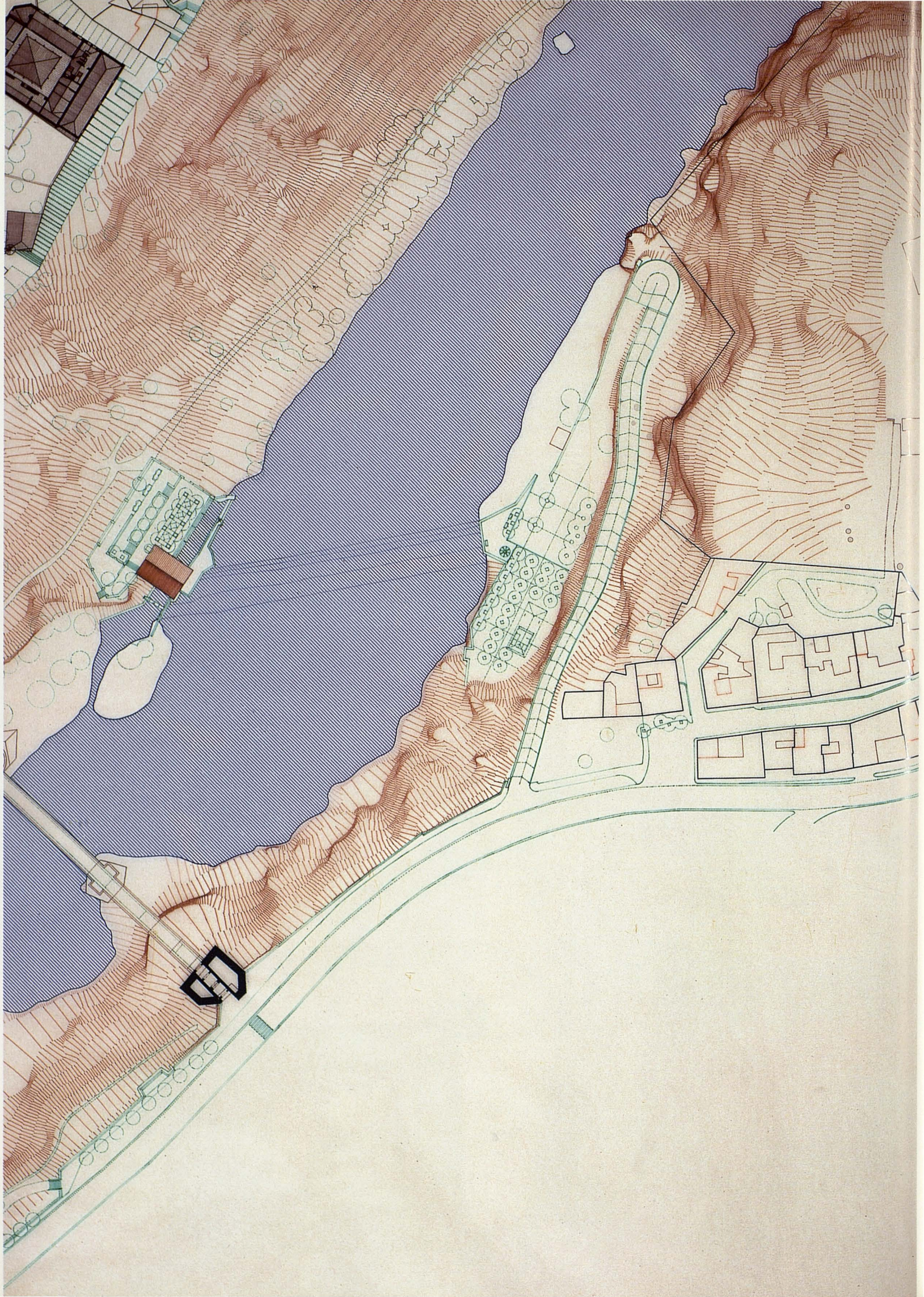
Plano de Situación





Plano de Situación





Plano de Situación









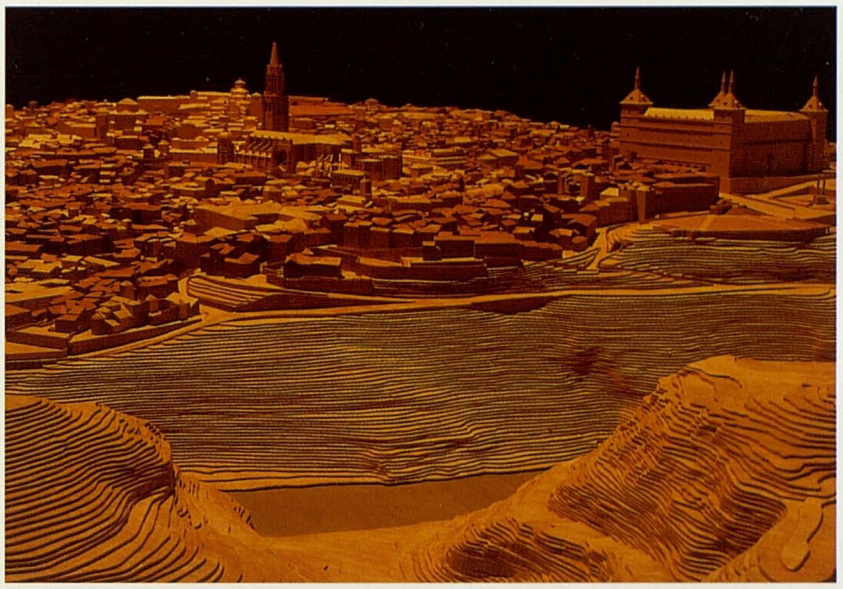


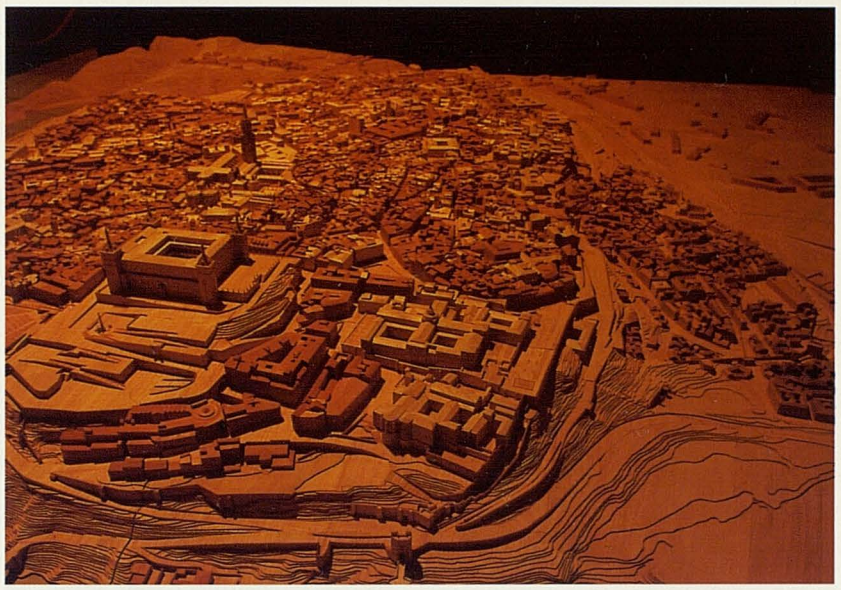














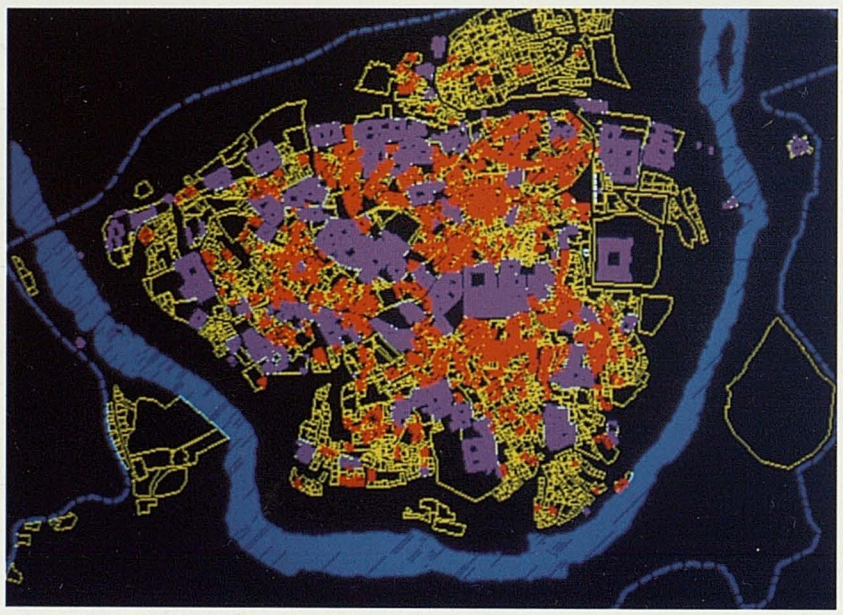
Como imagen referencial de la morfología urbana, el P.E.C.H.T. aporta una maqueta a escala 1/500 de proporciones reales y con un detalle suficiente para apreciar globalmente los valores complejos del Casco, desde el edificio al conjunto, el barrio o la estructura general, incorporando las propuestas del Plan. Se trata de un elemento evolutivo que permite la constante actualización como base de verificación propositiva.

Fragmentos de los «planos del Plan» realizados con ordenador y que permiten su consulta en tiempo real así como la actualización de los cambios que se produzcan en la ciudad.









English Version

The approval of the Special Plan for the Old Quarter of Toledo (P.E.C.H.T.) has been a prominent event in recent municipal life. It was the most important urban planning document drawn up by the Council in the nineties. Several local corporations, governed by parties with different ideologies, and a large number of public institutions and private entities were involved in compiling and approving it. The challenge consisted of putting on paper the guidelines for the urban development of the historical part of the city, outlining the keys to ensuring its conservation and fostering the development and revitalisation of these marvellous historical monuments which have become the undeniable hallmark of our capital.

It gives me great satisfaction to be writing this foreword to the book in which the content of the Plan is published. This pleasure is justified, as it was during the final months of my term as mayor, between 1987 and 1991, that the first steps were taken towards drawing it up. Since then, the Special Plan has been completed with all-round consensus and approved, and some of its norms are already being developed.

The Special Plan came into force in February 1997. Since then Toledo Council has worked in three different areas: applying the new regulations when processing requests for planning permission, carrying out work on infrastructure and major facilities and refurbishing housing. Significant steps have been taken in all these fields. Since the Special Plan came into force, construction activity has been increasing in the old quarter and citizens and developers have a new set of planning decisions with a sounder and clearer legal basis, compared to the previous lack of criteria. As for infrastructure, the Programme for the Renewal of the Old Quarter, a good part of which has already been implemented, has enabled us to invest over Ptas 6.2 billion. With respect to the refurbishment of housing, our municipal housing authority (EMV) has work underway in Corralillo de San Miguel, one of the Integrated Refurbishment Areas set out in the P.E.C.H.T. In addition, we have started to draw up the specifications for projects for the rest of the Areas, which envisage work on over seven hundred dwellings. New bylaws are being formulated concurrently, together with documents to supplement the Plan.

As I write, I have the sensation of putting an end to what has been a cycle of far-reaching significance for the city and for the dynamics of municipal life. At this point, it is appropriate to underline the work of the local corporations presided over by Joaquín Sánchez Garrido and Agustín Conde Bajén, who are largely responsible for formulating and approving these documents. This sensation does not mean I am about to sign the last page and end the cycle; rather, the publication of this book ushers in a period of great hope for the refurbishment of our Old Quarter.

The Special Plan, so far kept at the premises of the municipal authority, is being published and disseminated so that all Toledans can feel we are a part of it and commit ourselves to implementing it. Its completion, under the magnificent guidance of city planner Joan Busquets, involved major research, data collection, diagnosis and proposals. All this effort deserves to be acknowledged, particularly in view of the fact that our Special Plan was awarded a prize by the Royal Foundation of Toledo and has been the focus of special attention at national and international forums. The city's inhabitants and the public and private entities are entitled to an in-depth knowledge of its content, as this will make it easier for us all to contribute to conserving and revitalising the Old Quarter. And the running of the future City Consortium, the executive arm of the Royal Trust of Toledo, will be decisive to this endeavour and will help transform what we have yearningly desired for so many years into a reality.

The future of our Old Quarter largely depends on the common effort we are able to make as a whole. The Special Plan establishes the rules for its development and guides us towards the paths to be taken. The success or failure of its proposals rests in our hands. As Mayor of Toledo, I will promote understanding and good relations between institutions and inhabitants at all times in order to make the revitalisation of the Old Quarter a reality, by simplifying procedures, speeding up the granting of subsidies, providing clear planning regulations and, above all, encouraging housing refurbishment policies and making the effort, day by day, to ensure that this magnificent Special Plan is wholly implemented. This is a time for special optimism, which we should all share.

Toledo, May 2000

José Manuel Molina García
Mayor of Toledo

Slightly more than twenty years ago, in *Collage City*—a book which has the author's central theory as its title—the late Colin Rowe taught us to regard cities as mosaics made up of fragments of utopias. Seldom have renaissance, baroque and rationalist cities been more than ideals. But certain areas, partial configurations, can be found of these and other models in many cities, juxtaposed in a way that bears witness to successive attempts to reinvent the urban form.

Toledo is a good example of the foregoing: while the Puerta Nueva de Bisagra is a clear example of the "Second Rome's" pursuit of renewal "in ancient style", the emphatic incorporation of the University of Cardinal Lorenzana into the urban layout by building a modern Renaissance city on the markedly Islamic medieval city, thoroughly remodelling the site where the Inquisition Tribunal formerly stood, cannot fail to be interpreted as an inrush of enlightenment, the culture of reason, freedom and tolerance into the city.

The Old Quarter, which continued to be identified with Toledo as a whole until halfway through the 20th century, is today only a fragment of the city, though it obviously constitutes the essential element. It is a symbol of collective identity that transcends the strictly local sphere, and the reference that justifies and conditions the development of the urban area in its entirety. It is, in short, the heart of the city.

But this heart requires a delicate operation in order to continue to pulsate with life: the Special Plan for the Old Quarter of Toledo, which is presented in this book.

In this sense, it is obvious that from the outset this Plan has been more than an ordinary city plan. Take, for a start, the process of drawing it up, which has been based on a broad social consensus and an atmosphere of ongoing dialogue.

Impetus needs to be given to this strategic view of urban planning based on Toledo's chief distinguishing feature, in order to ensure that its benefits are extended to the city as a whole and even to the region; particularly at a time like the present, when phenomena such as the restructuring of areas of activity and the modification of settlement models on the basis of criteria of fierce competition are being witnessed in the European system of cities.

Every city—the major urban centres in particular—aspires to a leading role in the productive system. A true rebirth of the city as a more stable political construction with more historical character than states.

But this has its risks: a city that fails to meet the requirements of competitiveness, modernity and effectiveness will unavoidably be relegated to the periphery of the more powerful and competitive areas which are capable of rising to the challenge.

Toledo cannot resign itself to remaining closed to the outside world, as has occurred in the past. On the contrary, it has the capacity and potential to meet successfully the challenge of the fierce competition that has been unleashed and to secure its rightful place in the system of cities that is currently being shaped. The city's international connections, which promote its cultural and tourist functions; the establishment of the university; its unbeatable conditions as a venue for congresses and conventions; its administrative role as regional capital; and the possibility of a singular offering of housing with a unique historical or scenic value are assets that afford the city undeniable guarantees for the future.

Facing up to this new situation requires an effort to assimilate increasingly complex realities. It is crucial to work on the reformulation of urban policies aimed at the rest of the city, focusing on the creation of an effective productive area and a high standard of living. For, in many cases, the solution to the problems of the Old Quarter can only be found, in a more appropriate relationship between the historical city centre and the outlying area that extends to the plain. It likewise calls for a determined boost to the incipient mechanisms for co-ordination and inter-institutional agreements, which were successfully tested when the Plan was drawn up. The setting in motion of the Royal Trust of the City of Toledo, an instrument on which so many hopes have been pinned, is no doubt a fitting occasion.

But all things considered, perhaps one of the missing links that was becoming more and more evident is the publication of the Plan contained in this book. Its publication should therefore be greeted with particular enthusiasm. Information, together with dialogue, is the basis of city planning in the sense of an ongoing co-ordination process.

Let us hope that this book helps Toledo's Old Quarter shed its role of a mere *acropolis*, a symbolically charged visual reference that is useful for viewing it from outside, and regains its character of a forum, the other basic urban model, so that the urban area once again embraces social activity and such activity becomes the most prized landscape.

Juan Pedro Hernández Moltó
President of Caja Castilla-La Mancha

TOLEDO: THE P.E.C.H.T. A STRATEGY FOR THE FUTURE BORN OF AN ILLUSTRIOUS PAST

This book describes the Special Plan for the Historic Center of Toledo (P.E.C.H.T.). Toledo's history and urban reality are both interesting and complex, and it is precisely this unique complexity what made the execution of the P.E.C.H.T. a special challenge.

There can be no doubt as to the cultural and historic importance of Toledo. The individual opinions of its residents and visitors, both past and present, support the city's claim to fame. The writer Jan Morris described Toledo as the Kyoto of Spain because of its historic attractiveness and because it symbolizes the synthesis of ancient cultures in a large-scale urban «artifact». Just as the Acropolis of Athens would not be noticed if it were not for its unique architecture, the rock foundation of Toledo would not have become a stronghold and a World Heritage Site if it had not been planned and used so uniquely throughout history.

The spatial and cultural qualities of Toledo have given the city a well-deserved place in Spanish literature and art. Toledo is mentioned in works by Garcilaso de la Vega, Benito Pérez Galdós, Gustavo Adolfo Bécquer, Miguel de Cervantes, and Félix Lope de Vega, and in the anonymous work *Lazarillo de Tormes*.

Over the centuries, renowned travellers have written quite faithful accounts of Toledo. Such travellers as Cosme de Medicis, Antoni Ponz i Piquer, Richard Ford, Théophile Gautier, Alexandre de Laborde, Alfred Guesdon, and Hans Christian Andersen conveyed the sensation of stimulus and contrast they experienced when comparing Toledo to their native cities[1] and the affection they felt for Toledo.[2]

In a way, Toledo is a microcosm containing almost all the separate phases of urban construction that have existed in the history of Western civilization. It is a kind of paradigm that can be used to explain the evolution of the city as described by Max Webber,[3] who clearly favors an economic explanation of the urban reality, as opposed to other more organic, less structured visions, and who introduces the model of the city as both fortress and marketplace.[4]

The P.E.C.H.T. needed to interpret the complex reality of Toledo correctly and to foresee and deal with the problems inherent in directing operations in the historic center. Urban planners needed to recognize the worth not only of the city as a whole, but also of its individual buildings and of its residential, economic, and representative activities. Preliminary analyses were oriented towards the definition of a series of physical and regulatory proposals that would channel operations for improving and rehabilitating the historic center of Toledo.

The P.E.C.H.T. analyses attempted to determine which variables were most suitable for architectural and urban rehabilitation in a broad sense. Italo Calvino says that cities should be understood through synthetic codes in the same way that the life of a person can be understood by reading his palm.[5] Calvino's analogy helps us understand why certain variables were selected for analysis and what the relation was between the preliminary analyses and the final proposals. At times, these proposals were direct and specific, and at times, they were more open-ended – suggestions that could be taken up and developed more fully at a later date.

Certainly, an urban planning study of this kind must take into account two aspects: a) the interpretation of the urban reality in terms of both its heritage and historic value and its functional use and activities; and b) the broader cultural significance that any urban recovery operations may have within this physical and social reality.

The P.E.C.H.T. is the first Special Plan that has been drawn up for the historic center in fifty years. Therefore, it had to include measures to correct and channel those existing transformation processes which are not coherent with the historic fabric of the center, and it had to define and channel future strategies based on the rich heritage of the past.

While the environmental and cultural value of Toledo may be evident to all, the city contains a large number of paradoxes. For example:

– The beauty and uniqueness of Toledo are widely recognized, yet its inhabitants are leaving in search of the lower housing costs and comfortable way of life they have not been able to find in the city.

– The urban reality of Toledo is cherished by residents and other users, yet the beauty of its streets and squares is being ruined by heavy traffic and parking.

– The new administrative and economic activities of Toledo can help reactivate the center, yet the urban space is being used only partially and unevenly, in contrast with the integrated use which had always been the norm for the city. The general change to an open territorial system which has taken place in the last thirty years served to redefine the historic center as a part of the whole. This in turn led to a need for increased access to the center and a new relation between the center and its territory.

– The demands of modern life have created new and different uses for the historic center, and solutions must be found which enable these often contradictory interests to co-exist. The uses of the historic center vary according to how long the activities last; the long-term, continued residential activites contrast with the short spurts of tourist visits, economic activities and night life. Different parts of the city are used at different times for different purposes, some of which are extremely intense and not at all conducive to the preservation of the historic center.

The rehabilitation and improvement strategies of the P.E.C.H.T. address these contradictions and emphasize the need to define a «new culture for the historic center». Throughout history, a series of cultures and civilizations have been superimposed one upon another in Toledo, making the city a microcosm of Southern European urban history. The various urban planning and recovery measures based on this «new culture» must be aimed at modernizing and updating the cultural and environmental value of the medieval city and must take into account the lessons the past can offer the future; the new European reality is now looking back at the medieval period in search of a point of reference for its modern innovative thinking.[6]

Urban renewal and recovery plans – instruments to define the future city

The interest of Toledo lies in its exceptional spaces, its buildings, and its relation to its geographical surroundings. Each of the cultures and civilizations that has existed in the city has left its own urban legacy. In addition, at various times, the Church, the State, and the municipality have all intervened in the urban layout, and the often contradictory interests of these organizations have produced interesting results.

The history of Toledo has seen various projects, plans and maps and we must consider all of them if we are to reach a greater understanding of the unique beauty of Toledo. Unfortunately, as happens with so many historic cities, it is often difficult to detect the various urban planning programs and projects that have influenced the present-day layout of its streets. A few of them were formal, well-known plans, but the majority were never formalized and are not well-known, like Calvino's virtual or invisible hypotheses.

Without going into the original Roman and Visigothic urban models, we can see that the medieval period is the great unknown in urban planning history books,[7] which generally begin with the Renaissance city, where the projects are clearly innovative, and ignore the superimposed projects of cities like Toledo.[8] These cases are often explained with a more natural interpretation of the formation of a city which holds that urban planning and architectural changes happen almost «automatically» and that the *forma urbis* is defined by the decisions of each individual project. However, we must not forget that certain latent models in the structure of the city have specific cultural roots in each historic period. These models have been operative in partial projects for the construction and transformation of Toledo. Some models are based on a philosophy of replacement and negate the value of pre-existing constructions; others attempt to add new attributes or functions to the existing city. This is how different historic layers come into existence, and we can see how in Toledo various of these layers have been present simultaneously since medieval times.[9]

The geographically unique Toledan hill has witnessed the historical succession of different urban forms. Bibliographic and architectural research has given us some quite advanced hypotheses which help identify the total or partial superimposition of different urban models in the history of a city.

The Moorish urban fabric which was superimposed on the existing city was based on the internal settlement hierarchy, and the street network enabled different social groups or tribes to be distributed within the city (*khitat* or *cives*). The layout also facilitated access to the public spaces, which had their own hierarchy (markets, mosques, and civic spaces). In this way, the Moors adapted the city to their own needs, beliefs, and temperament, which were completely different from those of the Romans or Visigoths. The Moorish city tended to create an artificial world with powerful irrigation systems and gardens. The Moors regarded themselves as members of a community but also respected the autonomous nature of each individual and his right to a sacred, inviolable family environment. This philosophy explains the inward-facing constructions with closed-off rooms centering on an interior courtyard. Sometimes, in fact, the private domain took over public space and houses were built over the streets and first-floor rooms were built on neighboring buildings, creating authentic labyrinths of buildings.

The Moorish street layout facilitated military movement through the city by dividing the streets into three kinds: a) the main street (*shàri*) was open at both ends to facilitate access from the surrounding territory; b) the secondary street (*durub*) ran from the city gates to the main street; and c) the more private streets (*azikka*) ended in cul-de-sacs.[10]

There are four sectors in Toledo which seem to have been well-differentiated in Moorish times: the Alcazaba area, the residential, commercial, and religious Medina area, the Juderia area near the Puerta de Cambrón (Cambron Gate), and the *arrabal* (outlying area) near the Puerta de Bisagra (Bisagra Gate).

Besides the Moorish influence still evident in the historic center of Toledo, there may also have existed an informal movement to organize the city as the headquarters of the Catholic Church. «From the late Middle Ages to the end of the Ancient Regime, all the great Christian cities tried to become the forerunner of a heavenly Jerusalem. The new religion fostered a mentality that was a continuation of traditional civilizations, which could only exist in or near a segregated space. This mentality soon gave rise to a new vision of the city that combined two contradictory realities – the real and the transcendental.»[11] Toledo was not isolated from this movement, and it must have influenced the transformation of the city by the new Catholic culture and power.

This theory that there were Catholic plans for Toledo is supported to some extent by the fact that churches and other Catholic monuments were constructed in an attempt to supplant the religious expression of previous cultures and, at the same time, establish a model for the city. However, without undermining the importance of the idea of the «City as Temple», it must be understood in a general sense. No matter how rigidly conceived and executed a city plan may be, it can never be reduced to a single phenomenon. Religious motives may have formed the basis for Catholic construction in the city, but economic and functional motives both enriched and diluted the Catholic model.[12]

At present, the theory on the «implicit» Catholic plans for the city is thus neither proved nor disproved, but future research may shed more light on the subject. As in Rome and Jerusalem, the Catholic references in Toledo are clear, and historical research may enable us to test the theory further. Catholic construction was possible due not only to the general desire found in all the great capitals of the Catholic world, but also to the cultural progress which took place in Toledo under the Moors and during the reign of Alfonso VI beginning in 1085. The cultural advances which took place under the Moors are well-known. Arab science and philosophy and Greek philosophy translated into Arabic were disseminated from the Toledan School of Translators to all of Europe, which at that time had been deprived of its Greek-Latin roots first by a constant invasion of barbarians and later by the progressive advance of empirical sciences like astrology and physics.[13] The cultural discussions taking place in Toledo at that time must have included the topic of urban design and construction. Moreover, with only a few exceptions, political transition in Toledo was accomplished admirably smoothly. This atmosphere fostered the development of multicultural initiatives and led to the acceptance of the «three cultures» of Toledo. It is hoped that this cultural wealth may be restored to the city in the near future.

Other urban models also existed in Toledo, as attested to by records of projects for buildings and/or public spaces. The construction of convents often enclosed entire city blocks as if they were independent cities, with all the necessary internal services, roofs over the streets and tunnels underneath them.[14] This construction model continued into modern times and explains the existence of large walls with no doors and few windows and the imbalance between large doors and the small public spaces they open on to.[15]

In the sixteenth century, Toledo represented the height of the Spanish Renaissance, with such constructions as the Santa Cruz Hospital (Enrique and Antón Egas, 1503), the Tavera Hospital (1541-97), the Puerta de Bisagra (Alonso de Covarrubias, 1550), and the remodelling of the Alcazar Fortress (Alonso de Covarrubias and Juan de Herrera, from 1545 on).[16] At this time, many principal public spaces were also reformed or constructed. Thanks to the efforts, first, of the *corregidor* Juan Gutiérrez Tello and, later, of the Jesuits, the Plaza (Square) de Zocodover was reformed and the Plaza del Conde de Fuensalida and the Plaza Mayor were constructed. It was during this period that special municipal building codes were introduced to regulate housing construction and public functions.

When the capital of Spain was moved to Madrid, the aristocracy followed, and the Church and religious communities became more powerful in Toledo. In the eighteenth century, Cardinal Lorenzana promoted such neoclassical buildings as the University (1795) and the Nuncio (Ignacio Haan, 1790); at the same time, Ventura Rodríguez was working on the cathedral. These buildings signalled the beginning of a new conception of the urban fabric and of the role of the new institutions in the city.

In the nineteenth century, the public administration of the city began to take an active part in the construction of new buildings for new civic uses: the bull ring (1866) and the Rojas Theater (1879) were designed by L.A. Fenech and R. Amador de los Rios; the Diputación Provincial building (1898) was designed by A. Ortiz de Villajos; the Escuela de Artes y Oficios (Arts and Trades School) (1882) was designed by A. Mélida; and the bull ring and the train station (1911) were designed by N. Clavería. Some of the streets in the historic center were also widened and straightened to make transit through the old city easier, and some building facades were improved. This new construction was strongly innovative although an attempt was made to integrate the new buildings with the traditional Toledan architectural style. As a whole, this constuction gave Toledo a new urban structure with a unique use of space and enriched the entire history of Spanish urban planning,[17] which has F. Chueca Goitia as its representative in Toledo.

This long process of urban planning has given us today a historic center that is trying to maintain a balance between its heritage and its need to adapt to new uses and activities, in much the same way that in the past the city needed to deal with urban growth by integrating new systems into its existing heritage.

The Heritage of Superimposed Cultures

While there is little evidence to clearly substantiate the «implicit» plans for the construction of Toledo, specific transformations of the historic center will be discussed in the general text. The historic center is, in fact, a melange of successive historic periods, each of which has left its distinctive imprint on the urban fabric. The basis of this fabric is the Moorish street layout, but different elements have gradually been added to the original layout and, in some parts, transformed it completely. The most obvious signs of this mixture of civilizations can be found on the buildings and monumental complexes themselves, but traces of different historic periods can be found in public spaces and civil buildings as well. Some of the most characteristic features of the Toledan urban fabric are:

– The Moorish street layout: The original Moorish layout of irregular, uneven lines was an organic structure that has lasted to the present day.

– Medieval squares (pre-fourteenth century): The origin of many of these squares is uncertain; they are generally small and irregularly shaped and, at times, are not much more than a slight widening of the roadway at an intersection of two streets. Some serve as access to churches.

– New squares (from the fourteenth to the sixteenth century): These squares were created in connection with public, civil, or religious buildings, with the intention of creating a new urban space.

– Modern squares (from the seventeenth to the nineteenth century): Although many of these squares are similar to the old ones, other modern squares were created by razing existing constructions and are not necessarily associated with specific buildings. Some modern squares were created on the sites of abandoned church cemeteries.

– Churches: Churches are found throughout the historic center. Apart from their interest as individual buildings, churches are important because of their function as social centers, their historically documented presence, and their role as catalysts for future transformations. The fact that they belong to the Catholic Church does not necessarily mean that this was always the case, as several churches have lived through and been transformed by distinct cultures. Parish boundaries are an administrative organization that has long existed in the city.

– Palaces: There are not many palaces nowadays, though there are documented cases of palaces existing in the past. If we consider the role of Toledo as an urban capital, it appears perfectly possible that previously existing structures were replaced by new ones.

– Religious complexes: The religious function of these numerous and extensive complexes is today in decline, and many of the religious complexes are being used for educational and cultural activities. Their presence in densely-populated areas makes it necessary to transform their surroundings, not so much by remodeling but by adding new elements, as was recently done to the Seminario.

– Neighborhoods: The names of neighborhoods are related to their history or their parish. They are not settlements which sprung up around churches; rather, it was the church that was built in the middle of the neighborhood.

– Various remains of past civilizations: While these remains are often disperse or obsolete, they can explain present-day situations. These remains include the city walls, other functionally defined sites with clearly independent structures, buildings with unique features in good locations, and doors of main buildings.

Today's historic center, the result of the combination and interaction of all these features, contains some interesting structural relations:

– The city, with its boundaries marked by the scythe-shaped Tagus River, overlooks the fertile plain to the north; the transition between the city and its surroundings is marked both by the city walls and the surrounding geographical features.

– The minimum altitude for the city (the Moorish *madina*) was 480 m, below which the *arrabales* (outskirts) were formed. Except for the churches in the area of Antequeruela, all the churches within the walls are located above 480 m.

– The maximum altitude was 520 m, above which rise all the city hills. The main streets (Comercio, Trinidad, and Angel) are located on this plateau.

– The northern border of the city is aligned along the 500 m mark. Once occupied by palaces, practically the entire north side of the Toledan hill is now occupied by government offices and religious communities.

– There is evidence of the existence of Visigoth, Moorish, and medieval palaces in the area around the northern wall: the excellent location, the existence of monumental constructions which have been preserved, documents referring to the palaces, and, paradoxically, a lack of documented references to settlements in this area when there are numerous references to settlements in the rest of the city. A certain resistance to the recent transformation has been observed, which might affect the lack of archeological settlements.

– Pre-Moorish remains show a basic urban structure that has been preserved; we find evidence of civil infrastructures, a military and administrative center, main access points, and remains of buildings that give us a good idea of the size and organization of the cities which have been superimposed on each other.

In spite of the apparent homogeniety of the historic center of Toledo, it is possible to find constructions with distinct personalities. The influence of history on all of Toledo is enormous, but different parts of Toledo have been transformed in different ways. For example, churches have been disappearing in the outlying neighborhoods since the sixteenth century, often at the same time as changes have been made in the surrounding buildings. Present-day Toledo can be described both in terms of what has been preserved and in terms of what has been changed.

The area around Santiago-Antequeruela, near the northern access route to the city, contains greatly reformed clusters of houses and historically interesting religious and military constructions. The important constructions in this area are the Puerta de Bisagra and the Puerta de Alfonso VI (Alphonse VI Gate), the northern city walls, and the churches of Santiago del Arrabal and Nuestra Señora de la Estrella.

The Conventos area, located at an altitude of 520 m in the north of the city, is characterized by large religious and administrative buildings, so the streets are surrounded by large walls with few openings. Most of these buildings date from the Middle Ages. The public spaces in the area are usually associated with access to the buildings and consist largely of squares with a monument in the middle. There is little civil housing, but what little exists is interesting, especially along Tendillas.

The central nucleus is dominated by the cathedral, which is separated from the rest of the Toledan churches by a ring of civil constructions of great architectural, historical, and environmental interest. To the east and south of the cathedral, the Moorish street layout has been preserved, with clusters of highly prized *casas-patio* (lit. «courtyard houses»; houses built around interior courtyards).

The San Nicolas area has two main routes running through it. The north-south route that used to lead from the Puerta de Valmardón (Valmardon Gate)to the cathedral contains remarkable Moorish and medieval buildings. Crossing this route, the streets Calle de la Plata and Calle de Alfileritos contain a large number of traditional Toledan-style buildings, especially between the Plaza de Zocodover and the Plaza de San Vicente. In general, this is a historically interesting area with many buildings and public spaces which have survived from the Moorish and medieval periods.

The Alficen area is probably the area of the city which has been rebuilt most often. In olden times the center for the administration and defense of the city, nowadays the area has changed, but it contains valuable archeological remains: the Alcázar fortress, the Santa Cruz Hospital, and the churches of Santa Fe and La Concepcion. In both the Alficen and Conventos areas, ancient palaces are now being used by religious communities, which make good use of the large buildings and land.

The San Roman hill is the highest one in the historic center, and its numerous monuments make it an area of great cultural interest. The original civil buildings were all replaced by religious ones, which are now being used for educational and cultural activities.

The Juderia area used to be what is now the parish of Santo Tomé, but both its buildings and its layout have been changed, especially along the Calle de los Reyes Catolicos. The synagogues have been preserved, as has the street layout in the highest part of the area, but large religious constructions – themselves of great cultural value – have modified the areas near the western walls. In the area around the Calle de las Bulas, located between the Juderia and the San Roman areas, the residential architecture is noteworthy.

The San Cristobal and Seminario hills on the southern curve of the historic center underwent a remarkable transformation at the turn of this century, and the old street layout is hardly recognizable, especially in the outermost areas.

The San Cipriano area on the banks of the Tagus River is a very old neighborhood with modest buildings. The churches of San Sebastian and San Cipriano and the Plaza de San Cipriano all date from the Middle Ages. No other monuments have been preserved, although there are some archeological remains in the area.

The Mudejar area is the most reminiscent of the Moorish period of Toledo. It contains some monumental buildings, but the most interesting features of this area are its residential buildings and public spaces (streets and squares) dating from Moorish and medieval times. The clusters of *casas-patio*, the labyrinth of streets and three-dimensional squares which crisscross its uneven surface, and an urban fabric which can be viewed from interior balconies invite the visitor to lose himself in its winding streets.

Activities of the Historic Center

The historic center is a living city with a variety of activities and functions; it is necessary to balance these activities and functions by introducing specific corrective measures.

The residential activity of the historic center has decreased noticeably in the last fifty years, but there are indications that we should be optimistic about the future of the historic center as a residential area. In order to encourage people to live in the old city, direct action must be taken regarding the quality of housing, living conditions, and services for residents (e.g., shops, facilities, and resident parking).

In addition to residential activities, the historic center attracts two other principal kinds of activities: cultural and service activities, many of which often extend beyond the city of Toledo.

Cultural activities are focused on the historic buildings, which, like other buildings in the city, have seen their original functions gradually change to keep pace with today's needs. This focus is important in that it is closely linked to tourism, one of the major factors affecting the commercial activity of the historic center.

Cultural activities can be divided in two kinds: «passive» and «active». «Passive» activities are those which are focused on the permanent tourist attractions, such as monuments, churches, museums, collections, and other tourist sights. Information on these attractions is usually included in tourist guide books year after year, although some slight changes may be made. It should be possible to promote other, relatively minor, sights which usually go unnoticed among all the traditional houses and religious congregations, but the continuity of their principal functions must be guaranteed.

«Active» cultural activities are directed more towards the residents of the historic center than towards tourists and are often sporadic events sponsored by cultural centers or foundations. While they may be of great interest, they are usually temporary in nature, although some centers like the Rojas Theater are more permanent. The

proposal to create a permanent convention center may help diversify the cultural activities in the historic center by encouraging organizations to hold their meetings and conventions there. The plans for San Marcos included in the P.E.C.H.T. may also help in this aspect.

The primary cultural activities are centered along the main east-west route through the city, which is formed by the streets Calle de Comercio, Calle de Santo Tome, and Calle del Angel, with a greater concentration of activities around the Plaza de Zocodover and Plaza Santo Tome. If «passive» activities are included as well, cultural activities can be seen to be centered on these three streets and to branch off into the surrounding areas. Cultural activities are also beginning to be centered around the Calle San Roman.

Service activities are usually based in buildings which were originally used for religious activities and which have been remodeled or recovered for use as government buildings and educational centers. These activities give rise to a great deal of movement of people and vehicles, especially at certain peak hours.

Other activities also cause a great deal of movement, which may be less concentrated but is still a problem. Trucks making deliveries to shops, commuters going to their offices, and citizens visiting the government offices combine to keep the historic center in a constant state of movement. Shops serve residents, tourists, and other visitors. Because of the preservation of old buildings and the difficulty involved in driving to the center, offices tend to be individual ones located in residential buildings, though there are some office buildings as well. The many government offices in the center serve citizens from all over the autonomous community of Castilla-La Mancha.

These activities are focused more on the outlying areas of the old city, especially in the area around the Plaza de Zocodover. There seems to be a certain preference for those areas with easier accessibility, via either the Puerta de Bisagra, the Puerta de Cambron, or the road up from the La Granja area. The relatively recent move of the Courts to the corniche ring road may divert some of the activity to this area, where there had not been any government buildings before.

Government buildings tend to be located in the northern half of the old city; until recently, the City Hall and the Palacio Fuensalida (Fuensalida Palace, the seat of the Castilla-La Mancha government) were the southernmost government buildings. Schools and universities are located in a square-shaped area around the Plaza de Zocodover.

The P.E.C.H.T. recognizes existing areas that have many service activities and, moreover, promotes these activities in other areas around the new centers of government buildings and universities. In general, these centers are not as centrally located as those dedicated to cultural activities; rather, they tend to be located nearer to the points of access to the old city. It is, therefore, necessary to plan for future growth around the Plaza de la Merced in conjunction with the new access by escalators and other people-movers leading up from the La Granja area.

Residency in the historic center has been decreasing for the last fifty years, and with only a few specific exceptions, it will be difficult to turn this tendency around without decisive public intervention. In general, the areas where residency has been declining the most are precisely those with the fewest service activities, although some quite central areas have also been losing residents. This loss of residents is a complex problem arising from the contradictory characteristics of the historic center.

In general, the flow of people and vehicles generated by the principal activities of the historic center occurs along a main east-west route which divides the center into two halves. The southern half is fundamentally dedicated to residential activities, and the northern half primarily contains service activities, with a certain tendency to locate these activities near the access gates to the city. Streets running off the east-west route to the south are less important; until the construction of the corniche ring road, these routes were not linked to each other at the outskirts of the old city. In the north, on the other hand, the existence of access routes to the city has created a kind of road network connecting the central east-west route, the streets along the northern border of the old city, and the streets running off the east-west route to the north, where the terrain is less steep.

The P.E.C.H.T. proposes to diversify access to the city by interrupting transit routes with parking facilities and bus lines. The historic center will thus be divided into sectors according to the principal activities of the areas near each access. Residential and related activities are located all over the old city, so a sector will be defined as residential only in the absence of other activities. In the proposals outlined by the P.E.C.H.T., vehicle traffic is compatible with pedestrian traffic.

We can assume that traffic flow within the old city will follow the shortest route possible between access point and destination. The Puerta de Cambron will thus become the access point for cultural activities and, to a lesser extent, for administrative activities. The people-movers up to the old city from the Recaredo parking facilities will be used mainly for administrative and cultural activities. The Puerta de Valmardon and the Puerta de Bisagra will be used for commercial and cultural activities. The Plaza de Zocodover will act as a juncture point where users of different access points converge; public transport, the new people-movers at the Miradero lookout area, and the parking facilities at the Corralillo de San Martin will all lead people to the Plaza de Zocodover for cultural and commercial activities. Southern access points from the corniche ring road, in

conjunction with resident parking facilities, will be used primarily for residential activities.

Statistics for Toledo

The historic center of Toledo is built on a large rock foundation; the Tagus River separates the city from the Mountains of Toledo which extend south from the city.

Toledo is 70 km from Madrid, the capital of Spain; the national road N-401, built less than ten years ago, connects the two cities. The N-400 connects Toledo to Aranjuez, and the N-403 connects it to Avila and the N-V highway. Toledo is also served by railway; the station is on the side of the Tagus River opposite the historic center.

The total area of Toledo is 230 km^2; 1,500 hectares of this is urban land, of which 525 hectares is zoned for residential use. Slightly more than 100 hectares of the urban land is located in the historic center.

From its natural vantage point, the historic center looks out over a large fertile plain through which the Tagus River winds its way. For 3,000 m, the river flows around the southern base of the Toledan hill, beginning in the northeast at an altitude of 448 m and leaving the city in the northwest at an altitude of 441 m. The river thus drops 7 m overall with an average gradient of .23%. This drop is partially compensated for by four small dams, which were used in the past to harness the water power of the river.

The perimeter of the Toledan hill is 4,600 met, and its area is 146 hectares. The top of the hill is a plateau of 111 hectares which slopes downward on the southern side. There is a total of twelve smaller hills on the plateau, although some of them are so small that in the past there were said to be six or seven. 520 m is accepted as the base altitude of the plateau, and the highest point in the historic center is 547 m (the Alcazar hill). The average difference in height between the river and the top of the hill is 75 m. The hill forms a natural city wall of some 40 or 50 m on the northern side of the city, the location of the historic access points to the city.

The historic center has suffered a sustained decrease in population of more than 10% since the 1950s, when it had 30,000 inhabitants. The population of the historic center was 13,599 in 1986, 11,771 in 1991, and 10,413 in 1996; in contrast, the total population of Toledo was 58,198 in 1986, 59,802 in 1991, and 66,006 in 1996. The average age of the population of the historic center is increasing.

In all, there are 2,500 plots of land in the historic center, of which 2,192 are used for housing. However, the area zoned for residential use is only 52.5 hectares, as opposed to the 25 hectares which are divided among the 300 non-residential plots of land. These 300 plots of land are generally owned by public institutions or religious communities, which are located throughout the historic center. In 1991, there were 6,091 housing units, with an average of 2.78 units per plot; nearly 22% of these units were uninhabited.

Although the area of the historic center is small in absolute terms, (slightly more than 1 km^2), each neighborhood has its own physical characteristics and personality. There are such differences in activity indexes, population, tourist activities, and demographic trends that overall statistics do not give a true picture of any one part of the historic center.

In the historic center, various sectors of activities have always co-existed. The amount of tourist activity has always been high due to the presence of so many symbolic monuments in the old city. As an urban center, Toledo has always had a great deal of commercial activity as well. With the restoration of Toledo as the capital of Castilla-La Mancha, public administration offices have moved to the old city, adding regional government activities to the long-standing activities of the local government. The university is also assuming an increasingly important role in the life of the historic center.

Vehicle access to the old city has increased so much that both traffic flow and daytime parking have reached saturation point.

The process of drawing up the P.E.C.H.T.

The P.E.C.H.T. is both the continuation and the refinement of a series of prior studies on urban landscape, accessibility, monuments, and other aspects of the historic center. All of these studies are cited in the bibliography.

A number of public and private institutions were involved in the process of drawing up the P.E.C.H.T.: the City Council of Toledo, the autonomous government of Castilla-La Mancha, the *Diputación* (provincial government of Toledo), the *Real Fundación de Toledo*, and the Official Association of Architects. At a later date, the Spanish Ministry of Public Works also participated in the process.

Two committees were formed, the Technical Commission and the Directive Commission, each of which had separate functions and objectives. The above-mentioned participating institutions were represented on each of the commissions. The Royal Academy of Fine Arts and Historic Sciences also participated in the final stages of the process.

The process of drawing up the P.E.C.H.T. had three well-defined stages. The work of the first stage centered around a brief diagnosis of the situation and the creation of new maps of the historic center. During this stage certain points were identified as being especially urgent or as needing a more in-depth analysis. These points included an analysis of the residential situation in the historic center, an overview of the principal activities of the center, and a study of

pedestrian and vehicle movement in the center, which was carried out by ETT.

The initial studies were used to draw preliminary conclusions about traffic in the old city. It was also decided that it was necessary to increase the role of the university in the old city and to rehabilitate the Tagus River and the areas where it borders on the old city. At the same time, the P.E.C.H.T. analyses were carried out and a data base was constructed using the plot of land as the basic unit of reference.

In the second stage, the results of the first stage were used to finalize the general ideas of the P.E.C.H.T., which were discussed in both Commissions. The Preliminary Plan was then written; after it was approved by the Municipal Plenum in May 1994, it was debated in various public sessions in May and June 1994. The P.E.C.H.T. was exhibited in the headquarters of the Provincial Archives, and its basic directives were summarized in publications and brochures.

The Preliminary Plan made it clear that it was necessary to know more about the residential situation in the historic center. As part of the third stage of the P.E.C.H.T. process, a general survey was carried out asking the residents about their living conditions and their preferences. The study concluded that there was a great difference in residential conditions between different areas in the old city and that it was necessary to give priority to urban planning operations affecting the residential situation.

At the same time, buildings were catalogued, public spaces were categorized, and building regulations in effect at different times in the history of Toledo were studied. All of these factors were taken into consideration in the P.E.C.H.T.

Also in this third stage, maps on a scale of 1:500 were drawn up to show the valuable heritage of the historic center on which the proposals of the P.E.C.H.T. are based. To make it easier to understand these maps and the P.E.C.H.T. proposals, a three-dimensional model of the historic center and its surroundings, on a scale of 1:500, was also created.

This work was finished in summer 1995 and was approved by the municipal corporation on June 3, 1996. A large exhibition on the P.E.C.H.T. was held in the church of San Pedro Martir from June to September 1996, and a summary entitled *Plan Especial de Toledo* was published.

Finally, the Provincial Commission for Urban Planning approved the P.E.C.H.T. on February 17, 1997; the P.E.C.H.T. was published in the *Boletin Oficial de la Provincia* (Official Provincial Government Bulletin) on March 10, 1997.

The P.E.C.H.T. as part of a culture of rehabilitation

The P.E.C.H.T. was developed in the context of the new movement for urban rehabilitation that has been growing in Europe since the mid-1970s.

This new movement is partially founded on a rejection of the replacement pattern of urban planning operations which consisted of imposing a «new city» on the existing one; this pattern had been the norm all over Europe since the post-World War II period. The new movement is also the result of a mature reflection on the preservation of monuments. The movement for rehabilitation thus has a dual purpose: to recover the value of great monuments and to recognize the value of the urban fabric as an object of interest in itself, even if it does not contain constructions of great architectural value.

This is a fundamental topic for discussion in Europe, the importance of which has been emphasized by the ICOMOS Venice Letter and the ANCSA Congresses in Italy.[18]

Both institutions and individuals have worked continually to promote this new movement. In the late 1980s, the discussion spread to the United States, where people began to take an interest in preserving buildings and urban fabrics dating from colonial times to the last century.[19]

In Europe, the new models for urban rehabilitation improved on those models for intervention in historic centers which had been followed since the second half of the nineteenth century. In general, the nineteenth-century models had concentrated on three factors:

a) Sanitary conditions: In the late nineteenth century, urban planners sought to improve public health in historic centers by constructing water supply and drainage systems, lighting the streets, providing adequate services to houses, and reducing the mortality rate. At times, these operations required important functional changes, large investments in infrastructure and complementary municipal regulations on sanitary conditions. These changes took place very slowly in Toledo and continued into the present century; reforms were carried out on one building at a time.

b) Street layouts: Often in connection with changes in sanitary conditions, access to historic centers was opened first to public and later to private transport, ranging from horse-drawn carriages to cars. This significant step of opening up cities to vehicle traffic was not limited to big cities; smaller ones, including Zaragoza, Valencia, Malaga, and Granada, also had their *granvias*, broad avenues that encouraged new forms of urban mobility. In Granada, for example, the Gran Via del Azucar cut across the old city and was intended to continue up the San Matias hill, though this extension was never completed. Zaragoza had a similar experience, as did many other cities. This model of a broad avenue was not followed exactly in Toledo, firstly because the hilly terrain of the old city made such a broad avenue impossible, and secondly because the renewal of the center took place more slowly than in other Spanish cities. However, proposals for ring roads are in line with this model. This new kind of street brought with it a new kind of building – large office buildings and department stores that housed the new activities of the historic centers.

c) Buildings: Post-war urban construction was influenced by the combination of the new models of large buildings which had been introduced along with the broad avenues and the modern architectural housing models which were repeated indiscriminately and uncritically in historic centers. As a result, historic centers are now full of new residential buildings which were built on empty lots or to replace old buildings. These new buildings are no different from the apartment buildings in suburban areas; architects have missed their chance to combine the features of modern housing with the privileged location of the historic center. This indiscriminate construction has also affected Toledo, although there has been a greater effort to integrate the materials and design of building facades due to the *Instrucciones de Bellas Artes* (Instructions for Fine Arts), which have been used instead of a specific regulation for construction activity in the historic center for the last thirty years. This unique aspect of Toledan construction has been included in studies on urban transformation.

These three factors were included in recent models of intervention and constituted the conceptual basis of European urban planning before the introduction of Plans for the Rehabilitation and Preservation of Historic Centers.

Historic cities and urban renewal plans

In the last few years, a change of attitude has been evident in urban renewal plans in large European cities. In professional journals and international congresses, the talk is of the «Renaissance of the City» and the «Preservation of Historic Neighborhoods». There is clearly a great emphasis on rehabilitating houses, neighborhoods, and entire cities.

The tendency of the sixties to tear down old buildings and replace them with new ones has given way to a philosophy of preservation and improvement. The acceptance of this philosophy in the large European capitals has been made possible by the experiences of small and medium-sized historic centers in England, France, and Italy. These experiences have demonstrated that such measures improve the quality of life in the city.

Some small cities learned their lesson from the large-scale operations to reconstruct Central European cities after World War II and from ongoing experiences in monument restoration, and they applied this knowledge to general renewal and recovery operations in historic centers. Aix, York, and Bath head the list of cities which made a great effort to improve their centers by channeling public investment, offering incentives to private institutions, creating pedestrian zones, providing better parking facilities, cataloguing buildings, and promoting certain uses of the old city. In most of these cases, the plans had to be flexible enough to include various unforeseen developments.[20]

Towards the end of the 1980s, European capital cities, including Berlin, Paris and Rome, began integrating recovery operations in their historic centers.

Berlin, site of the 1948 Interbau recovery operations, constructed a new neighborhood which became the prototype for modern housing. This prototype was badly interpreted in speculation on urban land and became an excuse for the construction of absurd suburban housing. At the beginning of the 1980s, Berlin developed a rehabilitation policy for nineteenth-century residential neighborhoods like Kreusberg. It later prepared the IBA 84-87 operation, which promoted an interesting and innovative plan for the recovery of residency that respected the values of the historic center.[21]

At the end of the 1970s, Rome drew up a series of proposals to recover its unique heritage by reconverting the Appian Way and the surrounding area to an archeological park and by transforming the street leading from the Forum to the Colisseum. In this way, it hoped to ensure the «future of its past». At the same time, the city began a series of operations in its historic center in an effort to improve the buildings and to stop offices from replacing residential buildings. This effort was reinforced by the creation of new areas in the eastern part of the city, which also helped to alleviate the lack of activity in the outlying areas.

Paris also made great efforts to improve, requalify and maintain its historic center, which had been so transformed in the eighteenth and nineteenth centuries. The Paris experience found a powerful ally in the change in philosophy and instruments of today's urban renewal plans. The Master Plans and rigid Protection Schemes of the past have given way to Plans *de Sauvegarde et de mise en valeur.*[22]

Today's plans regulate construction, which was almost unheard of in French urban planning in the 1960s, and recognize the need to change construction habits in order to provide content and activity and prevent the creation of urban fossils. The Le Marais neighborhood in Paris relied so heavily on architectural preservation and restoration that it even neglected criteria for social integration which were so important in other operations. As a result, the neighborhood has lost half its population since 1962, and service activities are increasing in importance. However, measures to promote residency in the neighborhood are beginning to take effect.[23]

The prevailing tendency in large European historic centers is now one of rehabilitation, yet we must remember that this policy was presented as an altenative to the uncontrolled growth of the 1960s. The Italian experience in rehabilitating historic centers over the last fifty years is quite interesting. On one hand, people's awareness of the problem of historic centers and of their need for *restauro* and rehabilitation increased. On the other hand, changes in urban planning criteria were so great that it is difficult to explain them briefly; at times, there were even debates about how to approve and carry out the proposals.[24]

Assisi and Bergamo are two outstanding examples of the Italian experience. The Assisi program, supervised by G. Astengo, is of special interest to cities like Toledo because of the way it established a good relation between the old historic center on the hill and the new extension of the city in the valley. The Bergamo Alta program followed Giovannonni's *diradamento* strategies for rehabilitation and recovery.[25]

In the 1960s, Caniggia's plan for Como and G. DeCarlo's for Urbino established two clear methodologies. Caniggia favored a structural «typological» base, and DeCarlo endorsed a «morphological» approach for each stage of the plan. Their proposals for the physical city were supported by a cogent methodology which made a clear connection between analysis and project.

In the 1970s, Aymonino's plan for Pesaro, Benevolo's plan for Brescia, and Cervellatii and Campos Venuti's plan for Bologna completed this urban planning tradition. The special merit of the Bologna plan lay in its decision to rehabilitate the original form of the old row houses (*ripristino tipológico*) and use them for welfare housing. This decisive attitude must have encountered difficulties at the time of carrying out the plan, based as it was on a unitary administrative model, but none the less it was a significant experience in the rehabilitation of European historic centers.[26] Other large (Turin, Palermo, Venice) and medium-sized (Siena, Piacenza) cities[27] later tried to imitate and refine the Bologna experience.

Of course, there were also interesting urban planning efforts in the historic centers of Spanish cities, for example, those of Aranjuez (1972) and San Matias in Granada (1974).[28] The more recent plans for Tolosa and Santiago de Compostela were especially significant due to their effors to make a clear connection between urban analysis and proposal.[29] Since the 1980s, Spain has witnessed valuable experiences in the management of urban rehabilitation in such cities as Valencia, Seville, Vitoria, and Barcelona.

These experiences formed the basis for future feasibility studies for rehabilitation programs[30] and continue to serve as references for any urban renewal process, especially during the stages of urban management.

The method of the P.E.C.H.T.

The P.E.C.H.T. must be considered in the context of this new orientation for rehabilitation plans in European historic centers.[31]

The legal and administrative aspects of the P.E.C.H.T. are based on the Laws on Land and Heritage, and the theoretical aspects are based on a concern for the preservation and transformation of such a unique historic center.

Any urban transformation process in Toledo must take into consideration the city's structure and forms, the evolution of its principal activities, and its unique situation in the urban and natural landscape. The urban reality of Toledo includes different urban forms and patterns superimposed one upon another. Toledo is the collective whole of its interesting Moorish street layout, its symbolic monuments, its large religious complexes, its small residential plots of land integrated in the terrain, and its public spaces. An analysis of these many components, together with a perusal of previous studies, made it possible to analyze present-day Toledo and make proposals for urban transformation.

The unique urban structure of Toledo necessitated a gradual but continuous process of «modification» and modernization of urban services and activities, rather than an abrupt «transformation».

This gradual «modification» included large-scale reconstruction of old buildings and construction of new ones to adapt the old city to modern demands (e.g., the Market, the Theater, the School of Arts and Crafts).

The city has also dealt satisfactorily with the problem of access to by constructing a new corniche ring road and locating the city's new central activities near the Plaza de Zocodover and the Puerta de Alcazar (Alcazar Gate). Finally, large monumental complexes have been revived as government or university buildings, in response to today's needs.

Based on a study of this «modification» of Toledo, together with other urban transformation plans, a specific «preservation project» can be developed for Toledo.

The project must be based on a strategy which promotes activities that are compatible with the historic center and which allows for a mixture of residential and service activities. Furthermore, it must ensure the continuity both of the unique monumental heritage of Toledo and of the city's active role as the center of a large territory.

The historic center itself poses specific problems. In order to plan for the future, it is necessary to understand the past. We understand the complexity of the city, we have seen the different archeological layers of its construction, and we have observed the reasons for the co-existence of different cultures within its walls. Now, however, we must «project» this past into the future and find a way to integrate previous layers into the future form of the city. How can Toledo be preserved without becoming a papier-mâché city? What are the real historical layers of Toledo? How can the new and the old be combined? We can only make this «leap forward» with the help of historical and archeological studies which interpret the traces of the past.

The relation of man to the ruins of the past has changed a great deal in the last two centuries. At the beginning of the nineteenth century, a ruin was considered to be a work of art, an act of destiny, and a rich source of romantic inspiration. In the mid-nineteenth century, a ruin began to be regarded as a symbol of failure, something to be

repaired by ambitious and systematic restorations. In Toledo, this philosophy was put into practice in the restoration of such great monuments as the Monasterio de San Juan de los Reyes (St. John of the Kings Monastery).[32]

At the beginning of the twentieth century, a new vision of the well-preserved ruin as a symbol of the past gave rise to an increased emphasis on the archeology of historic spaces.[33] In recent years, restoration of ruins has increased in the context of the active recovery of historic centers.[34]

Recent experience in other cities has shown how a desire to modernize and actively use the historic center can be compatible with the preservation of ancient monuments and buildings. This desire for continuity is evident in Toledo; it is not a Pompeii frozen in time by Mt. Vesuvius. The technical capabilities available today are the most powerful in history, and they make it possible to carry out either the most historically coherent or the most overwhelmingly destructive urban transformation ever. In light of this danger, the P.E.C.H.T. proposes that the heritage of the historic center be understood and incorporated into current operations. Furthermore, we must realize that in the long term our actions will also form part of the superimposed archeological layers and may be undone by future generations.

It is necessary to combine the need to minimize the impact of any intervention with the need to maximize the life of the city and its buildings. Urban services must make a great leap forward, as they have at other times in the past; a solution to the problem of access to the historic center today will have as formidable consequences as the construction of a water supply system had in the past.

The primary objective of the P.E.C.H.T. is to provide coherence for extremely diverse urban transformation operations. Therefore, it must be based on specific circumstances; it must take into consideration the historic complexity of the city and it must be capable of coordinating diverse operations.

The specific urban and cultural characteristics of Toledo require a plan that can coordinate different rehabilitation operations. Toledo requires a different plan than that required by a historic center in Greece, for example, where the dynamics of development are greater than those of rehabilitation, or by a city in Italy, where the culture of the historic center is well-established.

While the P.E.C.H.T. itself is not a historical study, it takes into account the historic dimension of the city. It tries to understand the logic of the «implicit» plans of the past and to base proposals for the future on conclusions from the past.

The objective of the P.E.C.H.T. is to obtain a coherent relation, firstly, between the data included in the analysis of the situation of Toledo and the proposals to improve this situation and, secondly, among the different operations included in the P.E.C.H.T., which range from publicly-funded and managed projects to private actions at an individual level. The P.E.C.H.T. recognizes the complexity and diversity of the operations it proposes. It attempts to coordinate these proposals by defining three complementary operational areas: functional operations, aesthetic operations, and economic operations. This division is based on previous urban renewal experiences and is related to the P.E.C.H.T.' s attempt to broaden the cultural commitment to the historic center as a «city of art».

Functional operations include strengthening economic activities, revitalizing residential activities, and rationalizing traffic flow, parking facilities, and access to the city. At times, the P.E.C.H.T. is limited to suggesting improvements rather than making official proposals, but it recognizes the importance of these aspects to the recovery of the basic activities of the historic center.

Aesthetic operations include recognizing the value of the monumental heritage of the city, rehabilitating public spaces, beautifying residential buildings, and protecting the physical features of the surrounding territory, the Tagus River, and the Cigarrales area. The P.E.C.H.T. proposes creating a Catalogue of Monuments, establishing Sectors of Monuments, clearly defining municipal building codes, and improving open spaces.

Economic operations include public and/or private investment schemes to activate the proposals contained in the P.E.C.H.T. A «city of art» like Toledo both requires and deserves special public investment and a concerted effort to prevent private speculation with heritage sites.

The organization of this book

The presentation of the P.E.C.H.T. in this book follows the same format as the original urban planning document, both in the sections dealing with information and analysis and in those dealing with proposals and explanations. However, re-reading the original studies led us to re-organize the chapters in order to produce an informative document that would also serve as a basis for future studies. For this reason, the book includes some long lists or graphs of the data that formed the basis for the conclusions developed in the P.E.C.H.T.

In order to understand the complexity of Toledo, an analysis of the city was carried out along four principal lines of study. The modification of the city over time was studied as an important mechanism of urban transformation. Construction references were studied to determine the features that characterize the unique Toledan-style architecture. The structural and functional features of the old city were studied to understand the existing historic center and its degree of adaptation to modern urban needs. The residential activities of the historic center were studied as a basic step towards the recovery of a center that is progressively deteriorating.

The section dealing with proposals includes the large-scale urban planning strategies of the P.E.C.H.T., an explanation of the Catalogue of Monuments as a regulatory instrument, and the programs and projects studied to develop the P.E.C.H.T.

Finally, an appendix containing the pertinent laws and regulations is included because it is necessary to refer to these laws in order to comprehend the consequences of the P.E.C.H.T. proposals.

Analysis

Although a great deal has been written on the history of Toledo, the P.E.C.H.T.'s approach to the history of the city is slightly different. It is an attempt to understand the successive civilizations that together have created the city of today. In order to arrive at an understanding of the Toledo of today, the P.E.C.H.T. analysts studied the history of each of the past cultures which have left their mark on Toledo and analyzed the mechanisms which were operative at each point in history.

The historical analysis of the physical transformation of the city and the processes involved therein provided the keys to the present-day *forma urbis* of Toledo. The analysis was thus useful in elaborating future strategies for the city. Recognizing the unchanging aspects of the urban structure helps to explain the intrinsic value of the beauty of Toledo and to ensure its preservation.

From an analysis of the past, the P.E.C.H.T. thus goes forward into the future and shows how the Toledo of the future must be the result of a slow but steady process of transformation. The transformation of Toledo must both culturally and symbolically preserve the roots of the city's multicultural history and constantly modernize the city so that it may better carry out the governmental, religious, and other activities inherent in its role as the capital of the autonomous community of Castilla-La Mancha.

Priority was given to the study of relatively recent periods of transformation in order to understand the cultural and economic patterns which have affected the modernization of Toledo. This recent transformation was divided into three periods. First, information about transformation operations from the fifteenth century to the end of the nineteenth century was obtained from changes recorded on city maps and general historic references. Second, information about urban transformation from 1901 to 1980 was obtained from city maps and plans. Finally, transformation operations from 1964 to 1994 were studied from information contained in municipal building permits.

In general, modification of the urban landscape of Toledo has respected existing structures and produced interesting symbiotic relationships between the old and the new. The special geographical features of the terrain and the relatively slow transformation process have helped to make it generally more a process of mutation than of radical replacement. Toledo is a prototype for urban change which maintains and reproduces the traditional structure of the city's layout, land division, construction materials, and basic colors.

The large buildings, complexes, and spaces which shape the urban landscape of Toledo are precisely those which have at times disrupted this gradual modification process. They are the monuments of the historic center of Toledo. The P.E.C.H.T. identifies approximately 100 of these monuments and locates them on the P.E.C.H.T. maps, where they can be seen to delimit districts of the city. It is clear that they do not conform to any pre-established plan; rather, they can be used as references to interpret the city.

This system of monuments is held together by civil constructions which have a similar type of construction and relation to the surrounding public and private spaces. As a result of this homogeneity, Toledo conjures up an overall image of its houses (as when Tirso de Molina likens it to a «golden pineapple») and of its surrounding areas (like the rich vegetation and the country estates in the Cigarrales area to the south of the city).

While each building may have been constructed in accordance with the decisions and fashions of its time, the details of construction have always been controlled by successive municipal building codes that are still rational and coherent today. Until the end of the nineteenth century, new building codes had incorporated preceding ones.

Medieval building codes, for example, identified public spaces and streets that could not be taken over by private owners, regulated how far the eaves of houses could extend out from the facade (as much as a third of the width of the street), established a minimum height for covered rights of way, required impluvia to channel rain water into interior courtyards, and even regulated the alignment of building facades and the location of openings in the walls of houses in relation to the openings in the buildings across the street. The building code of 1890 systematized and modernized these medieval regulations and introduced such concepts as building collapse, building permits, and building safety.

At the turn of the century, changes were made in the building code, and projects for alignment and urban transformation began to appear. These innovations had a lasting effect on the urban fabric of the historic center, especially during the last fifty years.

In the twentieth century, except for transformation operations on the outlying areas, the overall fabric of the historic center has remained quite stable. However, individual buildings and spaces have been transformed, many interesting buildings have been destroyed, and the value of some important constructions has not been fully recognized.

An analysis of the types of civil construction showed that many of the models of this kind of construction contain only some of the features of the Toledan style of architecture. Approximately 10% of

the buildings have been adapted for use as so-called vertical housing, where each floor has one or two rooms. In addition, *casas-patio* and one-storey houses have been replaced by buildings that do not respect the original Toledan style.

Casas-patio have been defined as those in which the interior courtyard occupies an average of 20% of the surface area on the ground floor and 12% on the upper floors. The ratio of base to height is 50°-60°, the smaller side is 2.5 m, and the total surface area of the upper floors is at least 8 m^2. The normal *casa-patio* consists of a ground floor and one or two upper floors.

In relatively recent years, variations on this prototype have been constructed: in *casas con patio* (houses with courtyards), the courtyard has disappeared from the ground floor, the original proportions have been changed, and the overall height is greater; in *solares con patios generales* (lots with communal courtyards), several buildings surround one courtyard.

In typical Toledan houses, the interior courtyard is an extension of the public space, which is reached via the *zaguan*, a roofed vestibule between the courtyard and the street. Besides connecting public and private spaces, these interior open spaces act like the «lungs» of the old city and permit residents to modify the temperature of their house at different times of the year.

The *casas-patio* serve to separate each plot of land from the others, as opposed to the one-storey houses which only occupy one side of the plot and leave an open space at the back. There are many examples of these structures in less densely populated areas.

The plots of land in the most central area of the old city have been subdivided to the point where there are many plots of less than 50 m^2 and some are even as small as 30 m^2. This situation has led to the proliferation of so-called vertical housing.

Another factor affecting the architecture of the historic center is the often nebulous borders between the plots of land; the borders of a plot often change from one floor of a building to another, turning the old city into a curious three-dimensional labyrinth. This is a consequence of the gradual saturation of the old city, of the special features of its terrain, and of a tradition inherited from Moorish times.

A large part of the efforts of the P.E.C.H.T. were directed towards identifying the *casas-patio* as a perfectly viable model which could be adapted to modern construction and functional requirements, as happened in other historic centers.[35] The details of the prototype for this type of house, including dimensions, climate control elements, heights, roofs, and materials have been remarkably consistent in the houses analyzed by the P.E.C.H.T.

Overall, these similarities in the architecture of the historic center have contributed to giving Toledo the image of a city which has assimilated different stages and civilizations into a unified whole. However, when the individual components of the old city are analyzed in depth, it becomes clear that this image is based more on appearance than on reality.

Until fifty years ago, the unique location of Toledo made it quite a self-contained territory where, as the population grew, new complexities were added to an already complex situation. The result did not always appeal to visitors to the city; in the 1930s, for example, Jürgens found it an ugly city.

The unique geographical features of Toledo have saved its historic center from the capricious structural changes imposed on other historic centers which have been broken up to improve vehicle access. However, the 1943 Plan[36] for Toledo, which was the start of the city's outward spread, proposed some operations of this kind which were partially carried out.

The extension of the city out across the surrounding fertile plain has enabled the beauty of the historic center to be preserved, although the extension is not as distant as that proposed for the city of Assisi, for example. The urban planner O. Jürgens started up a debate on this aspect in the 1930s when he proposed avoiding a continuity between historic centers and the new extensions of cities. He would have favored a greater physical separation between the two parts of Toledo.[37]

Toledo stands like a watchtower in the middle of the amphitheater formed by the Tagus River and the *Cigarrales* country estates to the south and the fertile plain to the north. The outer rim of the historic center is an almost continuous lookout walk, as if it were a great wall.

The historic center of Toledo contains a great structural and functional variety of buildings and spaces, making it difficult to compare different neighborhoods with each other. The complexity of the old city is understandable when we remember that until forty years ago, the entire city of Toledo was contained in what is now the historic center.

30.7% of the population of the historic center is 0-24 years old, 36.2% is 25-54, and 33.1% is older than 54. The average number of people per housing unit is 2.94, but this figure increases by 12% in the most densely populated areas and decreases by 23% in the least densely populated areas. The most densely populated areas are also those where the population is youngest. There is a large turnover in occupants of housing units; 20% of the residents have lived in their current homes for less than five years. Half of the residents are native to the old city; only 15% come from other areas of Toledo.

59% of the population are either not financially self-sufficient or are old-age pensioners. 10% of the working age population are either managers or owners of businesses; 26.3% work for the government; 10% are professionals; 40% are salaried employees; and 13.7% are unemployed.

The size of plots of land also varies greatly. 12% of the plots are less than 50 m^2 in size. Most of these small plots are in the center of the old city, where there is a certain correlation between lot size and building type. More than 50% of the buildings date from pre-1940, and in some neighborhoods, the percentage of pre-1940 buildings is as high as 75%. Many of these buildings are in extremely poor condition; 18% of the buildings urgently require rehabilitation, and 40% should be wholly or partially rehabilitated. The generally poor condition of the buildings means that many housing units are unoccupied. The average number of housing units per lot is 2.78, but the number of occupied units per lot is only slightly over two. 62% of the units are owned and 38% are rented.

The activities of the historic center also influence the quality of life there. Tourist activities obviously include hotels and restaurants, but tourism has also affected the commerce of the old city in that more and more shops are catering to the tourist trade. A large percentage of the commercial activity of the city as a whole is located in the historic center, especially along the more well-known streets, where tourist shops exist side by side with shops catering to residents and to people from other parts of the city.

Recently, other activities have begun to offer an alternative use for the large monumental complexes which have been losing their religious activities. Many government offices of the autonomous community of Castilla-La Mancha have been located in these complexes, especially in the northern part of the historic center. Other activities in the center are related to the university, which is, in turn, providing an incentive for the creation of temporary residence halls and other complementary services. 24% of the 111 hectares of land in the historic center is occupied by 165 buildings used for administrative, religious, cultural, or educational purposes; sometimes, one building may be used for more than one of these purposes.

Beside its great number of monuments, another feature which distinguishes Toledo from other historic centers is the variety and quality of its urban spaces. Streets, hillsides, parapet walks, winding passageways, lookouts, squares, cul-de-sacs, crossroads, gardens, and courtyards together make up a perfectly structured whole with the buildings located around them. The very names of these spaces give an idea of the often labyrinthine street layout of Toledo.[38]

Sometimes, the public space is a planned space defined by a large public, private, or religious building or complex, as is the case of the Plaza del Ayuntamiento and the Plaza de Zocodover. Streets have different appearances and feelings and include symmetric streets with houses on both sides, assymmetric streets where the wall of a large monument occupies one entire side, covered passages connecting two buildings, streets on hillsides where one side of the street is higher than the other, walkways with lookouts on the edge of the city, and corniches and platforms sculpted out of the surrounding terrain. In all, public streets, squares, and gardens make up only 13% of the area of the historic center, but the apparently saturated, over-crowded old city is able to breathe thanks to the private courtyards, cloisters, and gardens that scatter spots of green around the earth-colored city.

This urban system requires a system of access which is clearly in conflict with the monumental value of a city which was not designed to be used by the automobile. 20,000 vehicles enter the old city every day, 7.5% of which are heavy vehicles. 40% come for work, 25% come for governmental or administrative procedures, and 18% belong to residents. The average occupancy is 1.48 persons per car, which means that almost 30,000 people per day enter the city. Visitors generally park in one of the 3,600 public parking places, where the average daily turnover is four vehicles per parking place. The demand for nighttime resident parking is for 1,700 places, which can be easily met.

This volume of vehicles means that in eight hours, there is an average of 2,000 vehicles sharing the narrow, confusing streets with pedestrians. On one working day, at the point where the Calle Comercio enters the Plaza de Zocodover, 25,000 pedestrians were counted at a time when the total permanent population of the historic center was 13,000. 38% of pedestrian visitors use the public bus system to get to the old city, and 36% of the residents use it to leave.

Another reason that Toledo stands out from other historic centers is that it has the potential to provide a high quality of life for its inhabitants. The city is still alive, even though it is threatened by a regressive stagnation that is causing residents to leave the old city. Toledo still has local facilities, shops for daily needs, residential services and other attributes that are necessary for a complex yet balanced city. However, the results of a P.E.C.H.T. survey showed that the maintenance of these services is becoming more and more difficult.

Paradoxically, many factors that have contributed to this deterioration of the city are precisely those inherent in its monumental heritage. The urban structure is uncomfortable and incompatible with the idea of a modern city; difficult terrain, streets that are not accessible by car, massive tourism, and a poorly balanced distribution of shops catering to residents' daily needs are all problems for today's citizens. At the same time, the heritage value of the historic center means that land prices are inflated, maintenance costs for housing are extraordinarily high, and construction costs are increased by the difficulty of access for construction-related vehicles and by newly-arrived residents' demands for high-quality housing.

All of these factors combine to make Toledo a contradictory place, where people are proud of their historic center but are reluctant to live there, where local pride in the historic center is not supported by a corresponding financial investment in its preservation, and where the most beautiful buildings are also the most threatened.

Proposals

As the process of writing the P.E.C.H.T. proceeded, these analyses were used as the foundation for the proposals contained in the P.E.C.H.T. In a way, the entire process of writing the P.E.C.H.T. was a circular one in which the original theoretical proposals formed the basis for analyses, which in turn were used to define a coherent system of final proposals. An urban transformation plan is never a cut-and-dried project where all the pertinent data is known from the outset. On the contrary, besides being a project based on a medium-term vision of the city, a plan must be able to progress under conditions of programming and execution that cannot be known from the beginning. The long-term effects of a plan can only be understood if the proposals it contains are correctly defined and able to be adapted in accordance with their scale and priority.

The P.E.C.H.T. proposals are divided into three operational areas:

A) Functional Operations

The P.E.C.H.T. gives top priority to rehabilitating residential conditions in 21 different sectors in the historic center. It proposes general rehabilitation operations based on pre-established programs for similar urban environments, routes through the city, and building facades together with less complicated operations to modernize technological and security services (e.g., by creating a network of firefighting equipment in those neighborhoods fire trucks cannot reach because the streets are too narrow).

Operations in the individual sectors are designed to reverse the growing trend of residents leaving the historic center to live elsewhere. The P.E.C.H.T. proposes four types of strategies based on combined actions for public spaces and private buildings. P+EU will use public funds to rehabilitate or replace buildings and create public spaces on public and private lands. ER+EU is a building rehabilitation and renewal strategy to recover building complexes, especially those that form part of the monumental heritage of the city. ER+S is a rehabilitation and replacement strategy which uses public funds to improve private property. Finally, ER is a rehabilitation strategy which promotes private intervention to improve run-down areas.

P.E.C.H.T. proposals regarding access to the historic center are based on the idea that priority must be given to pedestrian traffic. It proposes specific changes which would allow vehicles to enter and leave the old city at certain points but would prevent them from crossing the city and from driving continuously around the city ring roads. Parking facilities will be located near the main access points for the use of visitors, workers, and shoppers and near designated vehicle routes inside the old city for residents. Parking garages of 80-100 places will be available to residents as well. The P.E.C.H.T. also proposes the creation of cargo loading and distribution centers serving the shops in the historic center.

The P.E.C.H.T. proposes constructing escalators or other people-movers going up to the city from the parking lots outside the northern border of the historic center, thus encouraging the use of these parking facilities and facilitating pedestrian access to the city.

The P.E.C.H.T. also proposes increasing services and facilities for residents, for example, by setting up shops that cater to their daily needs in those areas where private initiative has not done so.

The large monumental buildings in the center can be used for cultural, educational, religious, or administrative purposes. Of great historical merit, these buildings can often not be assimilated into urban life in their present form. The P.E.C.H.T., therefore, proposes new uses for these buildings, as long as these new activities contribute to the preservation or improvement of the building itself.

The P.E.C.H.T. proposes maintaining the separation between the old city and its surroundings by establishing general criteria for the treatment of all the landscape that can be seen from the historic center: the new parts of Toledo, the *Cigarrales* country estates to the south, the fertile plain to the north, and the access routes to the city. It also proposes specific operations for the areas closest to the historic center: besides continuing the improvement operations along the banks of the Tagus River, the river itself must be cleaned up; to the north of the old city, where the main access routes are located, a clear physical separation must be maintained between Old and New Toledo, especially as regards vehicle traffic and cargo delivery; finally, the traditional values of the *Cigarrales* country estates must be preserved.

B) Aesthetic Operations

Another factor which indirectly affects the residential activity of the old city is the quality of its public spaces. The open spaces in each area of the city have distinct characterisics. In the northeast quarter (the Centro and Alfileritos areas), the public square and the Alficen are the only open spaces and there are very few green areas. In the northwest quarter (the Conventos and Cobertizos areas), besides the public square, there are cloisters, large interior courtyards, and private gardens; this profusion of open spaces is a logical consequence of the large number of monuments in this area. In the southwest quarter (the Juderia area), there are various types of public open spaces, including walkways, squares, gardens and lookout points. In the southeast quarter (the Mudejar area), besides public squares, there are cloisters and large interior courtyards and a large number of private gardens. If each of these public spaces were given a special treatment and if some private open spaces were included as well, special tourist walks could be set up, which would add to the attraction of the city.

The main tourist attraction of the historic center of Toledo – and the reason it has been declared a World Heritage City – is its monuments. In an area slightly larger than 1 km^2, the P.E.C.H.T. has

identified 103 monuments, 281 heritage houses, and 440 buildings with elements of interest. In addition, the P.E.C.H.T. recognizes the possibility of there being hidden archeological finds in the city. The P.E.C.H.T. proposes classifying these monuments and other buildings in order to establish standards of operations for each category. In this way, the quality of the buildings will be preserved while the buildings themselves can be rehabilitated and modernized. The P.E.C.H.T. identifies 20 sectors of principal monuments, distributed throughout the outlying districts and on the central hilltops and hillsides, and 30 sectors of secondary monuments, including interior lookout points, clusters of buildings, squares, main streets, and river banks. The P.E.C.H.T. identifies characteristic features, sets basic objectives, and establishes building regulations for each of these sectors.

The P.E.C.H.T. includes regulations which take into account all the complexities of the P.E.C.H.T. proposals and the various government agencies which have responsibility for different aspects of the historic center. The regulations are designed to be clearly interpreted and impartially enforced.

A computerized data base is being drawn up to list the urban and zoning characteristics of each plot of land, including its use, building height, monumental heritage classification, archeological value, and urban environment. In this way, every operation by an individual resident or owner will become a part of the monumental complex that is the historic center.

C) Economic Operations

Modern urban planning must include an economic-financial study on which to base the large-scale parameters of the proposed operations and to establish priorities and stages for the operations. The P.E.C.H.T. economic study is meant to be understood as general guidelines, not as an immutable reference.

The historic center must be understood as a human artifact which was constructed over time in a cumulative process involving small and large investors. The P.E.C.H.T. proposals are the latest addition to this process, and they aim to recover, modernize, beautify, and revitalize the physical, social and economic life of the city. Understood in this way, the overall financial investments proposed by the P.E.C.H.T. are no more than a minimal contribution to the capital assets of this «city of art».[39]

The P.E.C.H.T. proposes a series of operations on the infrastructure of accesses and parking facilities that will have an immediate impact on the use of open spaces and will help to re-order the use of the city. The financing of these operations depends on public initiative, although mixed public-private financing may also be used.

Housing rehabilitation and restructuring operations, especially in sectors requiring integrated rehabilitation, depends on both public and private financing.

Other operations can be financed through government subsidies for housing, urban rehabilitation, and beautification and renewal operations on privately-owned buildings; there have been noteworthy examples of this kind of financing in the city and surroundings of Toledo.

These financing measures are based on modifying existing urban planning and investment schemes and on reactivating existing customs and operators in order to create a better city.

The P.E.C.H.T. proposes that the city government set an example with certain pilot projects which can later be expanded or supplemented by private investors. At the same time, the municipal government can stimulate private investment by streamlining and clarifying administrative procedures through the P.E.C.H.T. Office.

In order to carry out the programs proposed by the P.E.C.H.T., the historic center must be able to count on the government and institutional support which enabled the P.E.C.H.T. to be written in the first place and on the cooperation and financial investment the «city of art» demands from its users and residents.

The time and space of urban planning in Toledo

Urban planning for a historic center means striking a balance between the heritage of the past and the needs of the present. Thus, in Toledo, a present-day urban project must re-interpret the urban projects of the past; linking the past and the present can provide valuable lessons.

The P.E.C.H.T. analyses consistently tried to understand the present in the context of the past, although at times it was only possible to make hypothetical interpretations. While much has been written on the history and buildings of Toledo, there is a noticeable lack of documented information on the general plans which helped to shape the city. The fact that these general plans were often not very explicit leads to an open interpretation of the history of construction and urban transformation in Toledo.

A comparison of past and present guide books to Toledo will show how the emphasis given to different aspects of the city has changed over the years. The guide books by Amador de los Ríos,[40] Sixto Parro,[41] Julio Caro Baroja,[42] and E. Lorente et al,[43] considered to be four of the best guides, provide clearly different approaches to the city. De los Ríos concentrated on a meticulous description of the «great monumental buildings»; Parro gave us a somewhat reserved historic interpretation of the city; Caro Baroja offers an anthropological view of the «spaces» of Toledo; and Lorente et al give a selection of «routes» through Toledo to help the visitor understand the many facets of the city.

The P.E.C.H.T. can also be regarded as a guide to Toledo – one which approaches the city in terms of the rehabilitation and

improvement of the historic center. The P.E.C.H.T. gives a specific explanation of what is necessary to achieve full recognition of the city's heritage and to manage its continual modification. Not only does the P.E.C.H.T. hypothesize about the processes of change in building and street layouts, operators, and functions which have shaped Toledo over the years, but it also provides a technical analysis of the existing urban situation and proposals for rehabilitation and recovery of the historic center.

One of the great contributions of the P.E.C.H.T. to the urban recovery of Toledo is an operative map of the city which shows the monuments and heritage buildings in the old city and which can periodically be updated to reflect urban renewal and rehabilitation operations. In this way, it is possible to record not only historic processes but current daily events as well.

The P.E.C.H.T. maps depict the geographical terrain, the monuments and civil buildings, the public spaces, the gardens, and the infrastructure of the city in different colors on a scale of 1:500. The maps combine the precision of technical drawing with a selective representation of each line and shape. The maps offer an overall picture of the different areas of the historic center, a detailed representation of the type and structure of each plot of land and the heritage elements it contains, the geographic relief features, and the value of the public spaces.

The P.E.C.H.T. also contains a «working map» of Toledo connected to a data base, a three-dimensional model of the city, and maps that can be updated in real time. This working map can be modified to reflect both the current operations and the future needs of this on-going urban renewal process involving large and small operations and public and private cooperation.

The P.E.C.H.T. guide to Toledo suggests how to construct the city based on its history and on the pre-existing urban fabric, and it emphasizes the need for the citizens of Toledo to join forces to make the urban recovery of the historic center a reality. Multi-institutional agreements can synergize operations and stimulate private initiatives. Such a cooperative effort could do more to promote the culture of the historic center than the «city of art» as an urban model.

Notes

[1] *Baroja, J. C.,* Toledo *(1978). See especially the excellent description of the travellers and their visions in Chapter 13.*

[2] *H. C. Andersen, for example, in* Viaje por España, *Span. transl. (Madrid, 1862), described his visit to Toledo with great precision and finished his description by saying, «One leaves Toledo unwillingly. It is sad to leave thinking that one may never return, that one will never see again that place which strangely aroused our affection. Will I ever return to Spain?» (p 22).*

[3] *Weber, M.,* The City *(London, 1958). A collection of different essays by the well-known German sociologist, including his 1921 overall interpretation of urban evolution.*

[4] *See also a modern-day version of this debate in Kostof, S.,* The City Shaped *(London, 1991) and Vance, J. E.,* The Continuing City *(Baltimore, 1990).*

[5] *Calvino, I.* Las Ciudades Invisibles, *Span. transl. (Madrid, 1994), p 26. «The city doesn't explain its past; it contains its past. Just as a person's future is written on his palm, the city's past is written on its street corners, on its window grilles, on its stairway railings.»*

[6] *See De Libera, A.,* Penser à Moyen Age *(1991) and the methodical studies in Le Goff, J.,* La Civilisation de L'Occident Médieval *(1964).*

[7] *Interesting exceptions to this rule are Piccinato, L.,* Urbanismo Medievale *(Bari, 1978), Heers, J.,* La Ville au Moyen Age *(Saint-Amand, 1990), and the exceptionally clearly written Pirenne, H.,* Las Villas du Moyen Age *(Paris, 1971).*

[8] *See MacDonald W. L.,* The Architecture of the Roman Empire *(New Haven, 1986) and Robertson D. S.,* Greek and Roman Architecture *(Madrid, 1921, rep. 1988).*

[9] *Guidoni, E.,* LaCittà. Dal Meioevo al Rinascimento. *(Roma, 1981).*

[10] *For studies on the Moorish city in Spain, see works by Torres Balbás, L., compiled by Terrasse, H. (ca. 1970). Also, Goytisolo, J.,* De la Ceca a la Meca *(Madrid, 1997) gives a broad interpretation of Arab culture from the past to the present and cites the Tunisian city of Kufa as a paradigm of Arab organization.*

[11] *Corboz, A., «La Ciudad como Templo» in Ramírez, J. A. et al,* Dios arquitecto. *(Madrid, 1991), p 53.*

[12] *In Rome and Milan, where there was no separation between Church and State, the urban territory was marked by new churches distributed around the city to form the outline of a cross. In Milan, this layout was conceived by St. Ambrose and was drawn up on a «consecration plan» of the city.*

[13] *Much has been written on this subject, including the papers presented at the Symposium «Toledo: Heritage and Future» at the Center for European Studies in October 1994 (Cambridge). The papers emphasized the role of Toledo as the capital of medieval science.*

[14] *See Braunfels, W.,* Monasteries of Western Europe. The Architecture of the Orders *London, 1972).*

[15] *Donations to religious communities made as an expression of faith or in hopes of gaining immortality played an important role in the development of convents and their property in the historic center. See Atienza, J. G.,* Monjes y Monasterios en la Edad Media *(Madrid, 1992).*

[16] *See* Arquitecturas de Toledo *(Toledo, 1991), an excellent work published by the Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.*

[17] *García Bellido, A. et al,* Resumen Histórico del Urbanismo en España *(1949) is a good reference book for this long period.*

[18] *Ongoing work by the Associazione Nazionale Centri-Storico Artistici. For more than 30 years, this association has promoted discussion of plans for historic centers and urban recovery operation. In 1990, it published a second Gubbio Letter.*

[19] *See Huxtable, A. L.,* Goodbye History, Hello Hamburger *(Washington).*

[20] *See works by Buchanan, C. on Bath and by Esher, V. on York (1968).*

[21] *IBA (1991 and 1992) describes this dual operation in Berlin.*

[22] *The 1962 Malraux Law.*

[23] *See Manugen, P. Y. et al,* Iniciative Local et Réhabilitation. *(Paris, 1980).*

[24] *Romano, M.,* Urbanistica in Italia *(Milan,1988); Gabrielli, B.,* Un Tentativo de Innovazione *(Turin,1994); Falini, P.,* Il Recupero Rinnovato *(Rome,1986); Gambino, R.,* I Centri Stroici Italiani: Quadro Critico e Strategia Operativa *(1990).*

[25] *Giovannonni,* Vecchie Città ed Edilizia Nuova *(Turin,1931).*

[26] *Cervellatti, P. L.,* Bolonia. *(Barcelona,1985).*

[27] *Gregotti, V.,* Torino. *(Turin,1992).Secchi, B., «Siena» in* Urbanistica 99. *(Turin,1990).Gabrielli, B., «I Criteri Fondamentali del Progetto» in* Urbanistica *(Turin,1990).*

[28] *The Aranjuez Plan, supervised by M. Solà-Morales and R. Moneo, clearly deals with the question of the relation between the historic center and its surrounding territory by revising the concept of the street layout and introduces the concept of a compact block set around a courtyard. The tender for work on the neighborhood of San Matias located on the hill going up to the Alhambra in Granada included urban transformation based on modifying the urban fabric. See Solà-Morales, M., Busquets, J., Gómez Ordóñez, J. L.*

[29] *Martín, A.,* Tolosa (1993) *Various authors,* Santiago de Compostela *(1994) Concelho de Santiago.*

[30] *Busquets, J. et al,* Evaluación de las Necessidades de Rehabilitación *(1985).*

[31] *See Busquets, J. «Perspectiva desde las Ciudades» in* Estudios Territoriales *vol. 95-96. (Madrid,1993).*

[32] *John Ruskin and William Morris promoted the principle of «treat the building as it is».*

[33] *For example, Georg Dehio and Aloïs Riegl opposed nineteenth-century radical reconstruction practices and proposed «preserving, not restoring,» monuments on the principle that it is «better to let them die beautiful». This radical position would later be reversed during the post-war reconstruction period in European cities.*

[34] *See* Faut-il restaurer les ruines? *(Paris,1991).*

[35] *Blaser, W.,* Atrium *(Basel,1985).*

[36] *Alvarez Ahedo, J. I., «El Urbanismo del Término Municipal de Toledo en el Siglo XX», mimeographed paper (1992).*

[37] *Jürgens, O.,* Spanische Städte *(Hamburg,1926).*

[38] *Julio Porres has written a number of descriptions of the streets and historic spaces in Toledo, including* Historia de las Calles de Toledo, *3rd ed. (Toledo,1988).*

[39] *See Mossetto, G.,* L'Economia delle Città d'Arte *(Milano,1992) and Rothenberg, J.,* Valutazione Economica del Rinovo Urbano *(Milano,1979).*

[40] *De los Ríos, A., Toledo Pintoresco (Madrid,1845).*

[41] *Parro, S. R., Toledo en la Mano (1857; rep Toledo,1978).*

[42] *Caro Baroja, J., Toledo (Barcelona,1988).*

[43] *Lorente, E. et al, Rutas de Toledo (Madrid,1993).*

THE SPECIAL PLAN FOR THE HISTORIC CENTER OF TOLEDO (P.E.C.H.T.) SUMMARY

Chapter One

At the beginning of each section of this summary, the relevant chapter of the book will be listed; the specific pages referred to will be listed in the text.

The Special Plan for the Historic Center of Toledo (P.E.C.H.T.) is an urban planning document for the recovery of the center of Toledo. The document develops the general strategies of the Preliminary Plan in accordance with planning techniques for urban improvement and rehabilitation. Four steps were involved in drawing up the P.E.C.H.T.

1) On one hand, a synthesis of earlier analyses was made in order to take the results of these analyses into account when drawing up the P.E.C.H.T.

2) On the other, regulations were drawn up to govern public, private, and corporate action in the historic center in order to ensure that such action is consistent with the needs and requirements of the historic center.

3) These first two measures were reflected in the P.E.C.H.T. maps, some of which represent the general data at different scales, and others which include all the urban features defined in the P.E.C.H.T. In addition, a computerized image map and a scale model of the city depict the proposals of the P.E.C.H.T. and the unique characteristics of the urban and geographic environment of Toledo.

4) Finally, the actions included in the P.E.C.H.T. were organized in programs, projects, and interventions to be carried out in the long and short term.

p. 7-9 The diagrams on these pages will provide the reader with a better understanding of the methodological development of the P.E.C.H.T. and the various phases of work, from the approval of the Preliminary Plan to the present. These diagrams demonstrate the continuity of the six general strategic lines defined in the Preliminary Plan:

p. 4 A. The relevance of the historic center to its surroundings makes it necessary to protect the center at various levels and to act specifically to highlight its importance as the capital of the autonomous community of Castilla-La Mancha. Institutional cooperation is to be absolutely vital in this area.

– The cultural image of the city includes both its natural geography and its urban constructions.

– The historic center consists of both the rock foundation (the hill) and the buildings constructed on it. The objective of the P.E.C.H.T. is to try and recover this entire cultural image which at times has been diminished by the separate importance given to individual monuments such as the Alcazar fortress and the cathedral.

– Priority must be given to the outer edges of the historic center. Any action taken must be directed towards the natural recovery of the foundation, and any construction must be neutral and must blend in with the edge of the hill.

– On the edges, only specific actions must be taken. There must be no large-scale modifications that would alter the geographic surroundings of the historic center.

– The physical features of the area surrounding the historic center are considered an integral part of the historic center, including the Cigarrales area with its country estates, the southern plateau, and the parts of the Tagus River and surrounding plain which are near the city. Special attention must be given to temporary installations in the surrounding area, such as fences and enclosures and overhead cables and wires.

– On the southern side of the historic center and along the northern wall which runs between the river in the Safont area to the east and the river in the Cristo de la Vega area to the west, a smooth transition between Old and New Toledo could incorporate part of the access services which are so necessary to the city.

B. The monumental heritage of Toledo is more than just its monuments; together, the urban land and buildings, the hill, and the river make up an indivisible whole. The P.E.C.H.T. recognizes the value of this heritage. p. 4

– The monumental heritage is more than the sum of the individual monuments; it includes the buildings, the open spaces, the natural environment, the historical sites, and the activities which are carried out in these places. The value of the whole is greater than the sum of the individual parts.

– The P.E.C.H.T. conceives a monument as a dynamic rather than a static entity. A monument has changed and will continue to change throughout history; it is meant to be used as well as contemplated.

– The P.E.C.H.T. promotes the use of monuments for purposes compatible with their heritage value, for example, as academic, religious, cultural, institutional, administrative, or residential centers. Some monuments are already being used for these purposes, and new uses can be found for others.

– The P.E.C.H.T. defines a monument as both the building itself and the land it is built on. The concept of monument is thus expanded to include the medieval Moorish district and the residential areas of the historic center; the physical manifestation of a neighborhood is also considered part of the monumental heritage of Toledo.

– Toledo is a city that was constructed from within. For this reason, the most elementary, day-to-day aspects of the architecture of the

city, like cloisters, interior courtyards, and the typical zaguán (a roofed vestibule between the courtyard and the street) are often examples of great architecture and must be protected.

– Underground passages and archeological ruins are part of the monumental heritage of Toledo and, as such, must be protected.

– Interior open spaces act as the "lungs" of the old city and provide an immediate and necessary answer to many problems of hygiene and living conditions in the residential area of the historic center.

– The variety and grandeur of the monumental heritage of Toledo stem from the fact that different styles and kinds of architecture co-exist within one area. The fact that great architectural constructions stand side by side with more popular buildings lends an air of dignity to the city.

– The entire range of the monumental heritage of Toledo must be made available to the public; alternative kinds of tourism should be promoted in addition to the traditional tourism of Toledo.

– The P.E.C.H.T. includes a system to protect catalogued monuments which will respect current regulations and integrate these monuments with other land and buildings.

– Civil construction will be permitted on the basis of standard models in order to preserve the structural elements of the residential areas of Toledo. Special emphasis will be placed on the possibility of organizing buildings around a central courtyard.

– The layout of the historic center is a web of streets, alleyways, parapet walks, and covered passages. This network is a fundamental part of the monumental heritage of Toledo and must be ordered as a primarily pedestrian zone.

p. 6 C. If the historic center of Toledo is going to act as the center of its territory, access to the edges and the gates of the old city must be improved and the heart of the old city must eventually be turned into a pedestrian zone.

– The presence of cars has broken the traditional peace and harmony of the historic center of Toledo; specific solutions to allow the use of cars in the old city are difficult to implement given the layout of the area.

– In order to avoid a mass invasion of the old city by tourist vehicles, tourists must be offered good alternative parking facilities equipped with escalators or other people-movers to go from the parking places to the old city.

– Specific workable solutions must be found for residents, shops, hotels, restaurants in the historic center... The car is necessary to the life of the old city, but it cannot be allowed to take over the old city.

– Distribution centers for loading and unloading should be set up, so the public space will not be permanently occupied by delivery trucks.

– The possibility of limiting private vehicle access to the historic center will be studied; any limitations, whether based on timetables or other considerations, would be implemented progressively and along well-marked routes. Limited vehicle access would alleviate the danger represented by the sudden appearance of a car in a pedestrian zone.

– The use of the currently under-used ring road with access routes to the historic center must be promoted in order to distribute traffic flow. Vehicles must be given permanent access to the historic center without being allowed to cross the historic center completely from north to south.

– A public transport service consisting of bus and taxi routes with set stops may be supplemented with a small train or minibus for use by pedestrians within the historic center.

– Parking facilities for residents of the old city must be created and linked up with access and ring roads. Residents will continue to have the right to park within the old city.

– New alternative pedestrian routes will be set up in areas of cultural or touristic interest to diffuse pedestrian traffic from the principal routes.

– Permanent traffic routes and parking areas, as well as those set up for holidays and other peak periods, will be well-marked and organized.

D. Those activities of Toledo which are compatible with its monuments and its unique layout of streets and buildings must be promoted. The P.E.C.H.T. will allow for different cultural, representative, residential, touristic, administrative activities, etc... p. 6

– The growth of government and university activities will necessitate new services and shops to supplement existing services and shops. These new shops will be located in different areas and will cater to a different public.

– University faculty and students constitute a floating population who will be able to find housing in the old city if obsolete residential buildings are renovated.

– Those buildings which are difficult to rehabilitate can be used for service activities, which will help to reduce the pressure on other residential buildings suitable for this purpose.

– Cultural activities will be adapted to modern-day interests and needs and will be publicized beyond the municipal boundaries of Toledo.

– The buildings and monuments of the city will be evaluated and promoted for cultural purposes.

– The range of tourist activities will be broadened and diversified in order to attract tourists from various social, cultural, and economic

groups. The promotion of Toledo as a tourist destination will be based on the attraction of the university and the historic center of the city. Advertising campaigns will be tailored to attract different groups.

– Empty buildings and other urban spaces will be used for cultural activities; for example, the church of San Marcos is being studied with an eye on such a use.

– The Puerta al Siglo XXI project will be finalized in connection with plans for the Puerta de Safont (Safont Gate), the northeastern access gate to the city, in order to provide support for cultural activities and the university and to attract tourists with greater financial capacity. The Center will provide a direct link with the activities of the historic center of Toledo.

p. 7 E. Toledo possesses great potential as a residential area, but this potential must be re-activated. The P.E.C.H.T. includes plans to diversify and rehabilitate currently available housing and to take full advantage of the unique possibilities offered by the interior courtyards and the unusual street layout of the old city.

– One of the fundamental objectives of the P.E.C.H.T. is to revitalize the residential uses of the old city in order to maintain a diversity of functions and provide a continuity to life in the old city.

– The presence of different types of housing and land use in the old city makes it sensible to adopt a policy based on distinct residential sectors. For example, demand has increased for housing in the western area of the old city, and the university may need more space for student and faculty housing.

– The P.E.C.H.T. offers various models for transforming and adapting obsolete or under-used buildings in order to draw up patterns for future action.

– The P.E.C.H.T. identifies various sectors of housing in need of distinct types of preservation or modification: sectors needing rehabilitation of individual buildings; sectors needing rehabilitation of the sector as a whole; sectors in critical need of rehabilitation; sectors needing urban restructuring; sectors in critical need of restructuring.

p. 7 F. The modern use of the historic center makes it necessary to promote its structural image, expressed both in the areas between monuments and in the centers of support for residential neighborhoods. Public spaces must be modernized to cope with the use of the city by residents, commuters, and visitors.

– The P.E.C.H.T. proposes doing away with the traditional distinction between monumental and non-monumental areas of the old city and regarding the urban network itself as a part of the monumental heritage.

– The apparently saturated, over-crowded historic center is able to breathe thanks to its internal structure of interior courtyards, cloisters and gardens. The P.E.C.H.T. proposes promoting this "interior city", where the courtyard and the zaguán act as a continuation of the streets.

– Open public spaces act as exchange points and meeting places between large residential areas; these spaces must be improved if they are to deal with such a high level of activity. One of the primary objectives of the P.E.C.H.T. is to improve the projection and construction of these spaces in order to upgrade living and working conditions in the surrounding areas.

– The areas reserved for pedestrian zones must be gradually but steadily increased in order to upgrade the quality of life in the historic center.

– Priority must be given to quality of design in the architecture of the buildings surrounding these public spaces. Only strong, long-lasting materials should be used, and planners should learn from experience regarding the use of asphalted surfaces.

The specialists who drew up the P.E.C.H.T. were able to draw on complete, complex documentation and sectorial studies which included residential surveys, typological studies of buildings, official reports on the real estate sector, a preliminary catalogue of housing, a catalogue of monuments, studies of recent urban transformation, analyses of the urban environment, and data bases for traffic, urban structure, and the relation between the historic center and the surrounding territory. All of this information was carefully analyzed, studied and revised in order to produce a working and workable instrument to be used for a balanced, progressive recovery of the historic center of Toledo. The members of the P.E.C.H.T. Master Committee and the P.E.C.H.T. Technical Committee made valuable contributions to the P.E.C.H.T. during the numerous meetings held to work on the plan.

Chapters Two and Three
Proposal: Regulations for Specific Construction

URBAN TRANSFORMATION AND CONSTRUCTION
Rehabilitation of buildings and urban renewal consistent with the history of Toledo

The city of Toledo had been limited to what is now the historic center of the city until well into the present century, when the city expanded beyond the walls. Previously, the city had been renovated on the same site, and the historic layout of the city had not noticeably changed.

However, different urban renewal and reform programs have had varying degrees of influence on the present layout of the city; the P.E.C.H.T. committees analyzed these operations in order to discover the mechanisms that have influenced the structure of the old city. After the time of the Moors, along with building renewal and replacement operations, various remodeling operations focused on p. 31

existing or newly created centers of worship. At the beginning of the seventeenth century, the city had 69 churches, chapels and religious institutions — approximately one every 1.5 hectares. The growth and development of these centers had lasting effects on the urban structure of the historic center.

The importance of these centers of worship is due primarily to the settlements that grew up around them, forming what are now some of the old city's most important monumental complexes. The system of relations in the historic center was a result of the administrative network that grew out of the parochial structure. Moreover, the influential congregations of these centers of worship left indelible traces on the city in the form of interior cloisters and public spaces or squares at the entrances to the buildings. These spaces have helped to create a system of permeability and connection both within the groups of buildings and between the buildings and the rest of the city.

p. 27 Except for the ring road following the course of the walls and the river, the layout of the city mapped out by the artist El Greco in the 1500's is still recognizable today. El Greco's map showed many squares which still exist — some dating from Moorish times, some from medieval times, and some of unknown origin. From the thirteenth to the fifteenth century, the buildings around the cathedral were bought and razed in order to build a square, and the Plaza Zocodover (Zocodover Square) and the Plaza Mayor (Main Square) were enlarged. This policy of building squares during the construction of new religious centers or the remodeling of old ones continued in the following centuries.

At the end of the fifteenth century and throughout the sixteenth century, the number of religious centers in Toledo increased remarkably. New churches were built, and communities grew up around both previously existing and new churches; thirteen of these new churches are in existence today. Although there was no hard and fast rule guiding the location of the new churches, there was a clear change from the evenly spaced distribution that had characterized previous construction, and most churches were built on the tops of hills, except for those near the cathedral. The northern side of the city, the San Roman hill, the area surrounding the Santa Cruz Hospital, and the three hills in the south of the city all had churches built on them. The Seminario (Seminary) was built on a pre-existing religious center in the San Andres area, and the church of San Juan de la Penitencia and the Benitas convent were built on the Can hill. While this construction of churches was not limited to the sixteenth century, construction at this time did represent the consolidation of a historical tendency.

Although new churches continued to be built after the sixteenth century, a number of churches disappeared or were abandoned. The unoccupied plots of land which resulted from this process were often used to create new public squares or to construct new buildings, and recently the buildings have been used for a variety of purposes.

The process of urban development carried out in the twentieth century is remarkable compared with that of past centuries. Besides the new ring roads built in the 1950's and 1960's, land has been freed for use and re-zoned in the areas of Antequeruela, Recaredo, Barrio Nuevo, San Cipriano, Barco, Mudejar, and Alcazar. p. 34

With the exception of the Escuela de Artes y Oficios (Arts and Trades School), the Seminario, and the Alcazar Fortress, all of the urban development operations carried out in this century have either had specific objectives, such as the construction of new squares or the re-ordering of streets, or they have occurred almost spontaneously as part of a general dynamics of urban transformation, but they have not been guided by an overall plan.

Except for the ring roads, the overall structure of the historic center has remained stable for the last hundred years in spite of being subject to continual minor transformations, as indicated by the number of building permits and licenses granted during this time. p. 42-

In contrast to previous years, for the last thirty years, most construction has taken place on the outskirts of the city, and no major construction work has been done in the historic center itself. Constructors have chosen sites with better accessibility, lower land prices, and larger sites than are available in the old city. The importance of privately-financed construction is made clear by the fact that some 1,000 new housing units were built between 1984 and 1993; according to the official census, in that same period, the old city lost 10% of the 6,759 housing units it had had in 1981.

Most recently, construction has taken the form of densely-inhabited blocks of relatively small housing units, which have often replaced traditional houses built around central courtyards. p. 49

In general, traditional construction patterns have been altered, inadequate material has often been used, and the density of inhabitants per building has increased. p. 52-5

Pressure on the preliminary catalogue of monuments has also increased in recent years, partially encouraged by the ambiguity of applicable regulations. Some buildings have only managed to be preserved thanks to the protection of higher authorities, while the fate of other buildings has been a question of luck, and many examples of traditional architecture have been lost.

A certain "Toledan style" of architecture has been preserved; this style is not based so much on the materials used as on the way of using them and on certain proportions and typologies. p. 58

Well-preserved public spaces, strictly-aligned building facades, covered passages, impluvia to channel rain water into interior courtyards, and eaves, projections, and small, irregularly-placed windows on houses are some of the legacies of medieval laws.These medieval laws remained in effect until a hundred years ago when they were replaced by new building regulations. The effects of these p. 60 p. 63

new regulations can be seen all over the city, both in the construction of new buildings to replace old ones in the historic center and in the need for continual amendments to the regulations themselves. In any case, the new regulations will never be as good as the ones they replaced; witness, for example, the Instrucciones de Bellas Artes (Instructions for Fine Arts), which have been used instead of a specific regulation for construction activity in the historic center for the last thirty years.

p. 66

Faced with such a melange of urban development processes, the P.E.C.H.T. identifies certain traditional elements which must be preserved or even recovered (typology, materials, proportions, uses) as a means of preserving the historical quality of Toledo.The P.E.C.H.T. establishes the basic parameters which characterize Toledan houses, including ratio of total area to courtyard area, coverage of lots, and building height.

72-74

THE P.E.C.H.T. ESTABLISHES REGULATIONS TO GOVERN FUTURE URBAN TRANSFORMATION WITHIN THE HISTORIC CENTER. Road construction and alteration are tightly controlled, new local facilities are included in urban restructuring projects, and new public spaces are created by re-ordering buildings to be reformed.

Proposals for urban renewal must conform to established, recognizedly valuable standards in order to avoid damage to the whole of the historic center. For this reason, the P.E.C.H.T. encourages the re-institution of houses with interior courtyards, especially in cases where it is possible to replace existing buildings.

In any case, THE CHOICE OF ONE TYPE OF BUILDING OR ANOTHER WILL NOT AFFECT THE ALLOWABLE COVERAGE OF A LOT, which the P.E.C.H.T. establishes as 80% of the total lot size. The allowable maximum building height shall not exceed four storeys in the case of replacement or add-on construction, although in the case of rehabilitation of an existing building that exceeds this height, the constructor shall be permitted to maintain the existing height of the building.

THE DENSITY OF HOUSING UNITS SHALL BE BASED ON THE RATIO BETWEEN THE TOTAL LAND AVAILABLE FOR CONSTRUCTION AND A STANDARD MODULE OF 80 m^2, in order to avoid further construction of housing types which have recently been deviating from the traditional Toledan style of houses. This ratio shall be understood as an average ratio per lot; it is not necessary for all the housing units on the land to be the same size.

THE DESIGN, construction materials, and facades MAY BE BASED ON PREVIOUS REGULATIONS as long as these regulations do not conflict with the recovery and preservation of the architecture of the historic center. THIS DOES NOT PRECLUDE THE POSSIBILITY OF INTRODUCING VALID ALTERNATIVES in order to promote a dynamic urban culture.

The heights of new buildings should blend in with existing buildings, thus allowing for a greater density in the center of the old city than on the outer edges. The P.E.C.H.T. opposes previously-used systems of establishing maximum building heights based on the relation between building heights and the width of the street; at this point in time, such a system has more disadvantages than advantages. The so-called "spirit" of Toledo is characterized by an almost village-like spacing of houses.

On the whole, THESE REGULATIONS ARE TREATED AS ONE SOLE REGULATION FOR EACH PLOT OF LAND. The P.E.C.H.T. gives procedures for carrying out these regulations, both by setting up a specific office to follow up on the plan and by specifying construction objectives, warnings, uses, and managerial and administrative aspects.

Chapter Four
Proposal VI.6

ZONING
Rationalizing the functional complexity of the old city

p. 87 to 100

The historic center of Toledo is a living structure where various urban functions are constantly inter-relating. The geographic location of the historic center has permitted it to cope with recent expansions, and its size and permanence as a city which had grown internally until half a century ago allows it to offer a quite balanced range of activities and uses, especially considering the fact that it is both a residential and tourist area. Nevertheless, certain facilities are limited, for instance, shops catering to the inhabitants of the area, recreational and leisure facilities for youth and senior citizens, and public spaces.

The historic center of Toledo within the boundaries of the Tagus River has a total area of 146 hectares; buildings have been constructed on 111 hectares of this total area. 20.3% of the area is zoned for streets and roadways, 13.7% for open public spaces, 18.3% for privately-owned open spaces, 18.2% for services and facilities, and 29.5% for shops and housing facilities.

The historic center continues to provide commercial services to the city as a whole. More than 50% of the shops of Toledo are still concentrated in the historic center in spite of the fact that shops have been leaving the area on a large scale. The historic center has also attracted other service activities. These activities were planned for in the urban planning movements of the fifties and sixties, which promoted the transformation of the area from primarily a residential to a commercial and business district.

The shops in the historic center have been able to adapt to the growth of tourism in recent times and thus take advantage of the financial benefits of this new source of income. New commercial activities based on hotels, restaurants, and other tourist services have consequently emerged.

More recently, with the restoration of Toledo as the capital of Castilla-La Mancha, public administration offices have moved to the old city, in spite of accessibility problems. Besides contributing to the recovery of old, unused buildings, this move on the part of the public administration has improved the image of the city of Toledo. This improvement, in turn, has led to an increase in service activities and in the number of residents from middle and upper-middle socio-economic classes. These new activities and residents are, in some cases, replacing the older, more traditional activities and residents.

The university is also assuming an increasingly important role in the life of the historic center of Toledo. Although this phenomenon may have occurred in other capitals in other times, the influence of the university in general and of the branches related to liberal arts in particular is a relatively recent development in the old city of Toledo. The university can take full advantage of the potential of the old city's monuments and buildings and can provide an incentive for the recovery and rehabilitation of small, deteriorated houses. These uninhabited houses, which are very common in some areas of the old city, can be rehabilitated and used for university student and faculty housing.

Cultural centers have also grown up along the east-west axis of the old city. These centers can help to expand and modernize the range of cultural activities available in the city and make Toledo truly the "city of three cultures".

The historic center of Toledo is as complex as an entire city, or perhaps even more so. The increase of service activities, the pressure of being a center of government, and the prevalence of tourist shops over those serving local residents have unbalanced the fragile structure of the old city. Those people who can afford to do so are leaving the old city to live elsewhere, leaving only the poor behind. This imbalance in socio-economic levels can only have a negative influence on the monuments and buildings of the historic center.

p. 182-185 THE PLAN SEEKS TO CLARIFY THE PRINCIPAL FUNCTIONS OF THE HISTORIC CENTER: HOUSING, SHOPS, RECREATIONAL FACILITIES, AND PUBLIC SPACES. These functions are dealt with more thoroughly in following chapters.

All land in the historic center is zoned as either available or not available for building. In addition, with the exception of the interior connecting streets, all land is included in one of the following categories:

- Roadways
- Squares, public gardens, and land not zoned for building
- Riverways
- Facilities
- Housing
- Shops and office buildings
- Arrabales (outskirts)
- Cigarrales (country estates)

The first three concepts are structure-based; the last four are function-based; and "facilities" are both structure– and function-based. The zoning regulations clearly differentiate between the different concepts by specifying requirements for each case.

THE REGULATIONS ALSO STIPULATE THE MAXIMUM ALLOWABLE BUILDING HEIGHT FOR EACH SITE, BASED ON THE HEIGHT OF EXISTING CONSTRUCTION IN THE AREA. In this way, it is hoped that the ambiguity which currently exists in this area will be eliminated. p. 183

Chapter Four (IV.2)
Proposal VI.3,4

FACILITIES
The unique functions of the historic center

While it is difficult to differentiate between facilities for general use and those for strictly local use, the P.E.C.H.T. bases its proposals on a structural differentiation. Conceptually, there is a clear difference between facilities used to serve the city and surrounding area and those used to serve the historic center itself.

Facilities occupy 24% of the total constructed sites in the old city (111 hectares). There are a total of 165 buildings, 85% of which are the sole buildings erected on their sites.

The historic center of Toledo is a major center for the surrounding area, due to its role as the capital of Castilla-La Mancha. Many buildings and complexes in the old city have been restored for use as government office buildings, and in one case, a new government building has been constructed. For this reason, it is necessary to adapt the proportion of facilities in the old city in order to obtain the fullest possible use of these facilities.

The new use of religious centers has had a clear effect on the whole of the city; while these centers used to be completely isolated from the life of the city, they have now become administrative, teaching, residential, service or tourist centers. There are more than 100 of these centers, which contribute to the life of the city even when they do not provide direct services to the residents.

The centers are generally located in old religious centers. Practically the entire north side of the Toledan hill is occupied by government offices and religious communities. Other facilities are located on city hills and streets; the greatest variety of centers is located on the V-shaped strip that runs from the cathedral to the church of San Roman on one side and from the cathedral to the Monasterio de San Juan de los Reyes (St. John of the Kings Monastery) on the other. The buildings located along the route from the cathedral to the church of San Roman are primarily government offices, schools of higher education, and religious centers; those located along the route from the cathedral to the Monasterio de San Juan de los Reyes are primarily religious and cultural centers, with some government offices p. 170

near the middle of the route. The majority of the schools of higher education are located around the church of San Roman, except for the Seminario and the church of San Juan de la Penitencia, which are set apart from the others. Several government offices are also located around the church of San Roman. Together, these schools and government offices have converted the northwestern quarter of the old city into a center of activity. The area around the City Hall, the Courts, and the Palacio Fuensalida (Fuensalida Palace, the seat of the Castilla-La Mancha government) is another center for government offices.

Local facilities are designed above all to upgrade the quality of life of the residents of the old city. While there should be social and recreational facilities, elementary and secondary schools, health and medical facilities, sports centers, and centers for supplies and utilities, with the exception of schools, there are few such facilities in the old city.

The historic center of Toledo also provides support for the economic activities and services of the city as a whole and acts as the home of the university.

p. 177 The P.E.C.H.T. proposes NO CHANGE IN THE MAJORITY OF EXISTING FACILITIES, especially those which serve the public in general. However, in order to forestall a massive exodus from the old city, a Special Plan allows certain buildings which at present are used for government offices or housing to be converted to hotels if the structure of the building permits such a change. Furthermore, in order to encourage the continuation of principal religious centers, these centers will be permitted to offer temporary residential services (e.g., student residence halls, old age homes, hostels) without changing the zoning of the site, as long as the structure of the building and its location are suitable for such services.

LOCAL FACILITIES WILL GENERALLY NOT OCCUPY AN ENTIRE SITE, since such facilities require a limited space and can be easily introduced into the existing layout of the city. Social and recreational facilities will be spread throughout the residential districts of the old city in order to locate them near potential users. In addition to existing facilities, new centers will be opened in the areas of Antequeruela, Conventos, Alfileritos, Cuesta del Can, Pozo Amargo, Transito, Juderia, and Cerro de la Cruz.

On top of the existing food market, the P.E.C.H.T. proposes opening two sub-centers for non-perishable goods. These centers would handle the loading, unloading and distribution of common non-perishable goods which do not need to be delivered frequently. In this way, generalized access of vehicles to almost inaccessible areas will be avoided and product distribution and delivery will be rationalized. The P.E.C.H.T. also proposes including plans for a sports facility when remodeling the gardens below the Alcazar fortress.

The P.E.C.H.T. recommends PROMOTING AND DIVERSIFYING SERVICES AND CENTRAL ACTIVITIES BY COMBINING NEW ONES WITH EXISTING ONES, such as those currently offered by the university and the public administration. For this purpose, non-commercial and non-residential areas will be established.

NEW FACILITIES WILL BE CREATED IN ORDER TO ATTRACT DIFFERENT SOCIAL, CULTURAL AND ECONOMIC INTEREST-GROUPS. These facilities will begin with cooperation between the university and the historic center and will include welcome centers for congresses and conventions related to the historic center and its activities.

Chapter Four (IV.4)
Proposal VI.5

OPEN SPACES
Improving the use of open spaces and recognizing their importance as a part of the monumental heritage of Toledo

While the historic center of Toledo does not have many large open public spaces, it does have a wide range of smaller open spaces which occupy a total of 13.7 hectares including the river area. Over the centuries, different operations have encouraged certain alterations in the varied layout of the city, and the "lungs" of the old city have been created around the privately-owned central courtyards of buildings, connected with the streets via the zaguán.

Once most vehicles have been banned from the streets of the old city, these streets will become a key element in connecting public and private open spaces. Other open spaces deserve special attention both because there are so few of them and because those privately-owned open spaces that still exist are constantly in danger of being built up.

The distinction between public and private spaces is not only a question of ownership but also one of right of use. While public spaces can be used by anyone as long as they respect timetables and other regulations, access to private spaces needs to be more closely regulated in order to ensure the privacy of the owners and/or habitual residents.

Public open spaces include the following existing and proposed categories: p. 111

– Large and small public squares: spaces defined by the surrounding buildings, without differentiating on the basis of treatment, level, or even size.

– Lookout points: narrow stretches at the top of a sharp rise with a view of the area below.

– Walkways: long spaces or promenades, often with buildings on one or both sides and often related to the surrounding open area and/or with a lookout point.

– Public gardens: open spaces that have been landscaped.

– Open spaces not zoned for building: open spaces which cannot be built on but which generally need to be landscaped or otherwise improved.

Private open spaces are a significant asset to the urban environment. To a greater or lesser degree, these spaces are all subject to the owners' demands for a certain degree of privacy, and priority of access to these spaces must be given to their owners. The larger interior courtyards included here often form part of a building complex of great architectural value. Private spaces are categorized as follows:

– Cloisters and large interior courtyards: large interior spaces, surrounded by buildings of great architectural value, with a walkway around the edge of the courtyard.

– Gardens and cigarrales: interior spaces with gardens or interior spaces whose size and surrounding buildings would allow them to be landscaped.

– Open spaces not zoned for building: spaces which cannot be built on, either because of their location or because of their relation to surrounding buildings.

p. 178 If we divide the old city into four quarters with the City Hall at the center, we can see that each of the quarters has distinct characteristics based on the P.E.C.H.T.'s typological classification of open spaces.

In the northeast quarter (the Centro and Alfileritos areas), the public square and the Alficen are the only open spaces.

In the northwest quarter (the Conventos and Cobertizos areas), besides the public square, there are cloisters, large interior courtyards, and private gardens. This profusion of open spaces is a logical consequence of the large number of monuments in this area.

In the southwest quarter (the Juderia area), there are various types of public open spaces, including walkways, squares, gardens and interior lookout points.

In the southeast quarter (the Mudejar area), besides public squares, there are cloisters and large interior courtyards as in the northwest quarter; in addition, here there are a large number of private gardens and some lookout points.

Thus, public squares are located throughout the old city, lookout points are also scattered around the city, and walkways are located only in some sectors.

p. 181 The P.E.C.H.T. CLASSIFIES OPEN SPACES and proposes the following measures:

– Creation of open public spaces: squares, lookout points, walkways, gardens, and open spaces not zoned for building;

– Rehabilitation of controlled-access gardens;

– Improvement and/or renewal of squares and gardens;

– Rehabilitation and renewal of areas that are centers of city life.

The P.E.C.H.T. ESPECIALLY EMPHASIZES THE COMBINED OVERALL EFFECT OF THESE OPEN SPACES AND RECOMMENDS USING THEM TO THEIR FULL POTENTIAL to encourage people to live in the historic center and to attract tourists and service activities.

The first step is TO IMPROVE EXISTING PUBLIC SPACES on an individual basis by landscaping them and/or rehabilitating their furniture and finishings as necessary. Each square and walkway has a specific environment which calls for a specific kind of operation. Open spaces not zoned for building, which are generally rodaderos (steep river banks), require cleaning, maintenance, and landscaping, while lookout points require measures which will guarantee the privacy of the buildings immediately below them.

The P.E.C.H.T. also recommends rehabilitating building facades or even entire buildings in order to REVITALIZE AREAS THAT ARE CENTERS OF CITY LIFE and part of the monumental heritage of the city.

Chapter Five
Proposal VI.7

SECTORS FOR INTEGRATED REHABILITATION
Recovery of the residential capacity of the historic center by opening it up to different sectors of the real estate market

The historic center of Toledo has been declared a World Heritage City by UNESCO; moreover, the historic center is an authentic, living entity. Partly as a result of official policy, the number of residents in the old city has been steadily decreasing, and the population is now only one-third of what it was 50 years ago. In spite of this trend, the present population of 13,908 inhabitants makes residential use a principal function of the historic center. The majority of non-institutional buildings are inhabited, and often these buildings have a great artistic and historic value in their own right.

The layout of the old city causes problems of accessibility for wheeled transit; transforming and modernizing buildings in the old city is subject to various rules and regulations; and rehabilitation is expensive. All these difficulties have led to a general exodus from the old city, which has given rise to cries of alarm and calls for public investment to stop the vicious circle of lower quality of life — decreased number of inhabitants — deterioration of surroundings — lower quality of life. p. 125 to

It is clear that the special characteristics of the historic center of Toledo have made it difficult to provide it with the facilities that other, less crowded places can offer. For this reason, it is necessary to take full advantage of the unique assets of the old city, such as its

history, its environmental quality, its pride at being the capital of Castilla-La Mancha, and the value of its rehabilitated buildings. Official policies must do as much as possible to meet any new needs that arise, such as systems for public and private access to the city, parking facilities, high-quality public spaces, and facilities and services for residents.

A detailed study of each building and site in the old city has shown that these places have certain characteristics in common that would enable an overall strategy to be drawn up. This study was based on data from the Residential Surveys conducted in December 1993 and April 1994. Other studies and sources of information were used to complement and interpret this data, which was also checked in the field. Parameters of operation were identified both for individual sites and for the overall program. Finally, strategies for intervention in the historic center were drawn up. These strategies were checked in the field for each individual case, since their complexity requires specific responses for each case.

When evaluating these strategies, the following considerations should be borne in mind:

– There already exists a dynamic level of construction and reconstruction operations in the historic center. This work takes the form of construction of new buildings, rehabilitation of old buildings, renewal of entire buildings or parts of buildings, and work on facades, communal areas, specific housing units... This construction activity is going on in spite of the general decrease in population and without the help of any specific municipal incentive programs.

– Nevertheless, due to the size of the historic center and the extent of its problems, there are still buildings that are extremely deteriorated and others that show signs of severe neglect.

– The buildings which are potential targets for renewal operations differ both in the characteristics of the buildings themselves and in the types of operations needed.

– The P.E.C.H.T. identifies three categories of buildings needing renewal: a) those which represent an important part of the monumental heritage of the historic center of Toledo, which need to be recovered and preserved; b) those which should be rehabilitated by private initiative but with the help of public funds and projects; and c) those which should be replaced within the context of a general remodeling of the areas where they are located.

– In certain cases, improving the urban environment and public spaces can encourage budding private initiatives to renew and rehabilitate the surrounding area.

HOWEVER, NONE OF THIS WILL BE SUFFICIENT IF NOT ACCOMPANIED BY A DECISIVE GOVERNMENT INTERVENTION IN THE RECOVERY AND IMPROVEMENT OF HIGHLY-DETERIORATED RESIDENTIAL BUILDINGS. The P.E.C.H.T., therefore, establishes a series of operations which directly affect 12% of the non-public sites in the historic center. By acting directly on those buildings which are in the worst state of deterioration and abandonment, these operations should act as an incentive to the overall improvement of residential buildings in the old city.

EACH OF THE OPERATIONS SHOULD BE A DIRECT RESPONSE TO THE INDIVIDUAL REQUIREMENTS OF EACH BUILDING OR COMPLEX OF BUILDINGS. Nevertheless, the P.E.C.H.T. identifies two general models of operations corresponding to the general deterioration of the layout of the old city. p. 188

– General operations: Pre-established generic programs will assist in the rehabilitation and improvement either of the entire historic center or of specific areas within the historic center. These programs will take into account the distinct characteristics of each neighborhood or district.

– Sectorial operations: A series of sectors are identified as containing severely dilapidated or derelict buildings which give a run-down appearance to the entire area. Four models are presented:

(P+EU): An overall project for intervention in public spaces. Public funds will be used to improve public and private land.

(ER+EU): An urban rehabilitation and renewal strategy for intervention in building complexes, especially those listed as part of the monumental heritage of the city.

(ER+S): A rehabilitation and replacement strategy. Joint public-private funds will be used to improve private property.

(ER): A rehabilitation strategy to promote private intervention with public incentive in order to improve run-down areas.

TWENTY-ONE SECTORS HAVE BEEN TARGETED FOR INCLUSION IN A REHABILITATION PROGRAM JOINTLY SPONSORED BY THE SPANISH MINISTRY OF PUBLIC WORKS, TRANSPORT AND THE ENVIRONMENT, THE AUTONOMOUS GOVERNMENT OF CASTILLA-LA MANCHA, AND THE CITY COUNCIL OF TOLEDO. THIS PROGRAM WILL BE CARRIED OUT UNDER THE AUSPICES OF THE TOLEDAN MUNICIPAL HOUSING AUTHORITY and will affect 289 sites (13% of the total number). Only four of these sites are storefronts and 25 are occupied housing. From 650 to 900 new or rehabilitated housing units will be created through this program. p. 189 to 209

This rehabilitation program is meant to spark other programs to encourage privately-financed rehabilitation as laid out in the P.E.C.H.T.

Proposal VI.1

THE SURROUNDING TERRITORY
Protection of the expanding city and the views of the city from access routes.

The relation between the natural geographic site of Toledo and the buildings constructed on its uneven surface is an important part of the identity of the historic center. This symbiotic relationship between geography and construction has enabled Toledo to consolidate and maintain its urban structure.

The area around Toledo offers a great variety of beautiful sights which can be seen from the lookout points surrounding the city: the curving tree-lined route of the Tagus River as it winds its way across the fertile plain; the plain itself, with the red ochre of its earth partially covered by the silver-green of its olive trees; the rolling hills heading north to Madrid with the expanse of Toledo below; and the sharp southern bend in the river, crowned by the rich vegetation of
p. 153 the Cigarrales. The need to protect this environment becomes more and more evident as one approaches the transition area between the old city and its immediate surroundings. It is precisely for this reason that it is difficult for the P.E.C.H.T. to define the limits of the historic center. Many initiatives promoted by the P.E.C.H.T. are directed towards the area beween the limits of the old city and the natural surrounding area. These operations also affect the Safont area and the area around the Circo Romano (Roman Circus), which truly act as connecting bridges between Old and New Toledo. All operations affecting the overall infrastructure of Toledo should therefore take into account both the visual and the functional impact of such operations on this World Heritage City. It is necessary to avoid any unnecessary problems caused by large infrastructures and to include the historic center in plans for principal access routes.

p. 155 The original estates of the Cigarrales have been progressively divided into smaller holdings, which has had an irreversible effect both on the buildings and on the plant life in the area. The original estates were rarely smaller than 8-10 hectares each, but in the last 50 years, they have been divided into lots as small as .75 hectares; the average size of a lot in this area today is 1 hectare. However, there still remain some country estates with as much as 5-6 hectares of land; both the buildings and the land on these estates form a valuable part of the heritage of Toledo.

The division of these large estates has led to the construction of many houses and other enclosures; many constructors have levelled the land and built new walls in order to construct swimming pools and sports centers.

The P.E.C.H.T. does not substantially change the current situation, but it sets the minimum lot size at between 7,500 m^2 and 20,000 m^2; the City Council has since set the minimum area at 20,000 m^2. In contrast, the P.E.C.H.T. sets 10% of the total lot size as the maximum allowable coverage.

p. 156 GIVEN THE CLOSE CONNECTION BETWEEN THE NATURAL AND URBAN ENVIRONMENTS OF THE CITY OF TOLEDO, THE P.E.C.H.T. RECOMMENDS THE PROTECTION OF THE NATURAL ENVIRONMENT in benefit of both the natural and the urban environments.

The P.E.C.H.T. identifies different areas and levels of protection for the historic center, some of which are based on the Instrucciones de Bellas Artes and some of which are newly created by the P.E.C.H.T. Any plans for urban growth and public works must take into account the existence of the monumental heritage of Toledo, which is in need of protection from construction that might damage it and/or diminish its territorial identity. The P.E.C.H.T. also identifies transitional areas that need special attention both because of their fragile environmental situation and because of their potential capacity to form a harmonious link between Old and New Toledo.

Three areas identified by the P.E.C.H.T. are located on strips of land which are lower than and dominated by the presence of the historic center. The first area is located between the highways leading to Ciudad Real and Aranjuez; the second is located around the highway leading to Madrid; and the third is located near the highway leading to Avila. The connection between each area and the historic center is via approach roads which continue for one or two kilometers after the point where the Toledan hill can first be seen from the northern access highways. At times, the view of Toledo from these roads is continuous, and at times, it is intermittent; at times, the roads are straight, and at times, they are curved; but the views are always spectacular.

The P.E.C.H.T. recommends taking special care along these roads to prevent anything which might interfere with the views of Toledo and landscaping the countryside in order to maximize these views. Such programs should be reinforced with a campaign to present the city as a cultural, historical, and territorial center which should not be ignored simply because it is familiar. Article 138 of Royal Decree 1/92 of June 26 1992, the Revised Law on Urban Land Use, specifically refers to the protection of areas surrounding monuments of special interest. Any intervention would be subject to the terms of this law, and the P.E.C.H.T. only identifies the areas where the provisions of the law should be applied.

A FUTURE SPECIFIC PLAN FOR THE CIGARRALES should stipulate five hectares as the minimum lot size in order to stay as close as possible to the traditional division of land. At the same time, the maximum allowable coverage of a lot should be gradually reduced in inverse proportion to the size of the lot, and in no case should the building bulk exceed a pre-established maximum of 2,000 m^2. Existing constructions should be recognized, either by freezing the established building bulk or by setting a maximum allowable coverage that is lower than the minimum lot size, thus preventing total coverage of a lot. Finally, in the Cigarrales zoned for possible future conversion, steps must be taken not only to guarantee that future development will not alter the present image of the area but also to recover its original value.

THE HISTORIC CENTER NEEDS TO PROMOTE THE USE OF THE ACCESSES WHICH HAVE TRADITIONALLY LINKED THE OLD CITY TO THE INNER RING ROAD. The city appears to be a conglomeration of overlapping elements, but seen from above, it dominates and vitalizes its immediate surroundings. Throughout history, the strip around the city has remained free of construction, either because the Tagus ravine is difficult to build on or because the mountainous northern side of the city gave it a defensive advantage. Whatever the reason, access to the city has always been via specific routes, and this system must be maintained and protected from possible future expansion.

Proposals to improve the connections between this section of the city and the historic center must take into account the reality of Old Toledo as an isolated city without direct connections to the new expanded city. The accesses to the old city are thus necessary features, and the P.E.C.H.T. deals with each one individually.

At the PUERTA DE CAMBRON (CAMBRON GATE), cross traffic must be eliminated in order to promote pedestrian access to the old city by easing the climb up from the Cristo de la Vega area and from the service area which must be gradually created on the plain of the Tagus River. The P.E.C.H.T. proposes transforming part of the mountain above the Puente de la Cava (La Cava Bridge) and creating an area for walking, bicycle-riding, etc. New parking facilities in the Recaredo area, with people-movers to go up to the old city will complete the pedestrian access system in this section and help reduce business and work traffic in this heavily administrative part of the old city.

The NUEVA PUERTA DE SAFONT (NEW SAFONT GATE) is planned as a future cargo loading and distribution station for different modes of transport. It is strategically located near car parks and near railway, high-speed train, and bus stations among others, and it is well-connected to the Plaza de Zocodover. While maintaining the appearance of a park, the area around the banks of the Tagus River will become a service center equipped with escalators or other people-movers going to the top of the hill, where they will connect with the shopping center that will be created as part of the urban renewal and remodeling project for the Miradero lookout area. These proposals are a response to the need to decrease or eliminate vehicle access to the historic center. The creation of parking facilities for tourists will make the area an access point for the future cultural center which already includes the Hospital de la Santa Cruz (Santa Cruz Hospital) and the Santa Fe convent.

Another important part of the surroundings of the old city is the ALCAZAR FORTRESS AND THE TERRACED LAND extending down from it, which at present is not very attractive. Once on-street parking has been eliminated from the area, the terraces can be landscaped and the roof of the adjacent underground parking lot can be incorporated into the gardens. This will provide the area with OPEN SPACES AND RECREATIONAL AND LEISURE FACILITIES which will upgrade the quality of life in the area.

THE P.E.C.H.T. GIVES PRIORITY TO THE PROTECTION OF THE RIVER AREA ENCIRCLING THE HISTORIC CENTER, THE RODADEROS AND BANKS OF THE TAGUS RIVER, which are an essential component of the eastern, southern, and western sides of Toledo. The P.E.C.H.T. recommends recovering the river area for recreational use by the citizens and visitors of Toledo.

Chapter Four (IV.5)
Proposal VI.2

ACCESS AND INFRASTRUCTURES
Rationalizing roadway use in the historic center

In order to maintain and upgrade the quality of life of residents in the historic center, it is necessary to consider their specific needs together with those of other users of the old city in its roles as an important tourist center and as the capital of Castilla-La Mancha. The different users of the old city are all dependent on vehicle traffic, though each group of users has distinct needs.

Residential use of roadways in the old city tends to complement use by administrative and office workers. When residents leave the historic center, commuters arrive, and when the commuters leave, the residents return. However, there are more workers than residents, and along with them come all sorts of other vehicles, used for business, tourism, supplies, deliveries, etc. Tourists tend to look for a place to leave their cars and wander around the city on foot, but while tour busses have pre-established drop-off points for their passengers, individual tourists often have a hard time finding parking facilities. Shops need to receive deliveries, and their customers need parking facilities. People that come to the old city on business tend to leave their cars illegally parked wherever it is convenient for them, which interferes with deliveries to shops and restaurants. Public transport within the old city is generally slow due both to the number of vehicles and to the problems created by pedestrians. Moreover, it is important to bear in mind that emergency vehicles like fire trucks and ambulances often find it difficult or impossible to arrive quickly at their destination because of the traffic.

As a consequence, the P.E.C.H.T. proposes measures designed to rationalize the indiscriminate use of vehicles in the old city and to improve access to the old city for different types of vehicles. However, the historic center of Toledo was never designed to be used by cars. In fact, various factors combine to make the use of vehicles in Toledo even more difficult than in other historic centers. In addition to the variety of uses of the old city for residential, service, commercial, institutional, and touristic purposes, the physical aspects of the city make vehicle access difficult. There are only three

p. 113

entry points to the old city; because the city is built on a hill, streets are often cut off by stairs or steep drops; the streets have always been extremely narrow; and traditionally, the layout of the Toledo streets has been difficult to structure.

Relatively recently, however, the layout of the old city has been modernized in order to allow limited vehicle access without radically changing the shape and size of its streets. More than 20,000 vehicles enter the old city each day, 75% of which are trucks and other large transport vehicles.

p. 160 The proposals contained in a 1943 plan for restructuring the roadways of the old city have since been expanded to include a corniche ring road, an access route to the Alcazar area, a road up from the La Granja area, a division in the road at the Puerta de Bisagra (Bisagra Gate), and main and secondary thoroughfares within the old city.

p. 161 The objective of the 1964 General Plan, which was based on the 1943 plan, was to create a clear roadway structure for the historic center. The idea of a ring road was maintained, though not as completely as outlined in the 1943 plan, and the Puerta de Cambron and the Puerta de Bisagra were maintained as the principal access routes to the old city.

In the following decades, changes in the roadway system around the old city brought about changes in access routes to the old city, including the San Martin access, the Puerta de Bisagra, the road up from La Granja, and the corniche ring road. The construction of ring roads around the north of Toledo made it unnecessary to complete the inner ring road around the old city. Construction of new roads and alterations to existing ones have always affected primarily the outer edges of the old city, but the structure of the central area has remained basically unchanged.

p. 163 THE P.E.C.H.T. SEEKS TO ESTABLISH A RATIONAL USE OF THE HISTORICAL LAYOUT OF THE STREETS AND ROADWAYS OF THE OLD CITY based on the following objectives:

– priority must be given to pedestrian traffic;

– the economy of the old city must not be harmed; neither previously existing businesses nor those started up in response to the P.E.C.H.T. must be negatively affected;

– the environment in the areas around the monuments must be improved;

– residents of the old city must be given priority of access to the old city, but alternative access routes must be provided for non-residents;

– in order to maintain the continuity of the pedestrian zone, vehicles must not be allowed to cross the old city.

The P.E.C.H.T., therefore, proposes ACTING DIRECTLY on the roadway structure of the old city in the following areas:

1. External Parking Facilities: The P.E.C.H.T. proposes eliminating the necessity of on-street parking by offering alternative parking facilities with escalators or other people-movers to go up to the old city.

2. Pedestrian Zones: The P.E.C.H.T. proposes creating zones which are exclusively for pedestrian use or which give priority to pedestrians, but without interfering with the access of emergency vehicles to the old city.

3. Public Transport: The P.E.C.H.T. proposes promoting access to the old city from outside by public transport and developing a non-polluting system of public transport for within the old city.

4. Specific Improvements to the Roadway Layout: The P.E.C.H.T. proposes acting primarily at the edges of the old city (New Toledo) in order to allow cars to arrive at the old city and return by the same route, thus reducing the need for vehicles to cross the old city.

5. Internal Parking Facilities: The P.E.C.H.T. proposes constructing resident parking facilities in the old city, with preference given to cars not used during the week.

6. Cargo Distribution Sites: The P.E.C.H.T. proposes creating zones for loading, unloading, and distribution of cargo at easily accessible points around the old city.

7. Emergency Access: The P.E.C.H.T. proposes creating access routes for emergency vehicles and basic services.

8. Electric Cables: The P.E.C.H.T. proposes constructing underground transformer sub-stations and laying electric cable underground in order to gradually eliminate overhead wires and provide for future infrastructure needs.

In addition to these proposals for direct actions, the P.E.C.H.T. makes the following SUGGESTIONS FOR USE, which will increase the benefits obtained from the direct actions:

9. As is already the case in many European cities, delivery to shops should take place at times which will not interfere with pedestrian traffic.

10. Overnight resident parking should be permitted.

11. Blue zones should be designated for short-term, on-street, pay parking in order to encourage a rapid turnover in business and commercial parking.

12. Residents should be provided with identification stickers for their cars which will allow them preferential access to certain parking lots in order not to discourage the residential use of the old city.

Based on the above proposals and suggestions, the P.E.C.H.T. SPECIFIES A SERIES OF STEPS TO IMPROVE TRAFFIC CONDITIONS in the historic center. In addition to specific alterations in the layout of the streets and the construction of p. 164

parking facilities for residents and non-residents, the P.E.C.H.T. suggests a specific public transport route within the old city and provides a functional categorization of the streets of the old city based on their relation to pedestrian traffic.

The SPECIFIC ALTERATIONS IN THE LAYOUT OF THE STREETS are intended to ensure that vehicles using the old city are restricted to specific routes and do not interfere with pedestrian traffic. For this reason, alterations are only proposed at those points where the streets are so narrow that vehicle traffic endangers pedestrians and are not meant to be applied in general to the old city as a whole.

The P.E.C.H.T. also proposes the CONSTRUCTION OF PARKING FACILITIES FOR RESIDENTS. These facilities should provide parking spaces for approximately 90 cars each, they should be well-connected to access routes to the old city, and as far as possible, they should be located in all the residential neighborhoods in the historic center. The P.E.C.H.T. also proposes the construction of parking facilities for both residents and non-residents at the accesses to the old city to discourage the use of cars within the historic center.

Chapter Seven

THE VALUE OF THE MONUMENTAL HERITAGE OF TOLEDO
Catalogue, levels of protection, Sectors of Monuments. Recognition of the value of heritage buildings. Procedures for intervention.

There is no doubt that a catalogue of monuments and other buildings in Toledo is extremely important for urban planning operations in the historic center; in fact, the need for such a catalogue was the origin of the P.E.C.H.T. Of the more than 100 monuments in Toledo, 34 have been officially declared "of cultural interest". In addition to these monuments, there are a great many interesting buildings, both residential and non-residential, which comprise the monumental heritage of Toledo. Not only are these buildings interesting in themselves; their relation to public spaces, to each other, to their surroundings..., has helped to attract international recognition for the historic center of Toledo.

Various prior studies and analyses were used to evaluate the monuments and other buildings of Toledo. In addition to the Catalogue of Monuments, the reclassified Files of the Catalogue of Residences of the Castilla-La Mancha Council on Culture and Education were consulted. These Files classify buildings in accordance with the degree of official protection they receive. Buildings classified as "valuable" (P) are those which have been preserved as examples of traditional Toledan architecture or which represent the architecture and culture of different historic periods of the city. Buildings classified as having "elements of interest" (E) are those which have been generally transformed but which still possess one or more interesting pieces or specific examples of Toledan architecture. The "P" buildings are included in Files Two and Three, and the "E" buildings are included in File One of the Catalogue of Residences.

Based on this study of previous analyses of the monumental and environmental value of the institutional, religious, civil buildings of Toledo..., the P.E.C.H.T. identifies certain buildings as worthy of special interest because of the way they are integrated in the urban environment. These buildings may be included because of their social, historical, archeological, scientific, or artistic value or merely because they are "typical" or picturesque. The buildings form part of building complexes which are located in well-defined areas, and the P.E.C.H.T. classifies them in Sectors.

The monuments included in the Sector of Principal Monuments are classified in three groups according to their location on the hills of Toledo: those located on the edges of the old city and visible from outside; those located on top of hills inside the old city, dominating their immediate surroundings; and those located on the sides of hills. Non-governmental buildings are included in the Sector of Secondary Monuments and are generally located at lookout points, in clusters, on squares and on main streets; in some cases, this Sector can include minor monuments which are isolated from the other principal monuments. p. 214

A study of this division of monuments and buildings makes it clear that in fact there are three distinct yet inter-related types of land use in the historic center of Toledo: principal monuments, secondary monuments, and non-monumental buildings. The size of the area occupied by each of these types of land use is similar, but the population density is different. In general, the principal monuments occupy large areas of land with a low population density; the secondary monuments are generally old buildings with one or two housing units per building and a medium population density; the other buildings in the old city are generally of relatively recent construction and have a higher population density.

The P.E.C.H.T. also identifies the archeological value of the various elements left by the cultures and civilizations which have passed through Toledo, which must be included in any urban renewal plan for the historic center. These elements are visible, partially covered, or even completely buried in the structure of present-day religious, public, or private buildings. The archeological remains include arches, marquetry ceilings, doorways, or aljibes, typical Moorish cisterns which are found all over Toledo and which are constantly threatened by new construction.

THE P.E.C.H.T. IDENTIFIES 103 MONUMENTS (M), 281 HERITAGE HOUSES (P), AND 440 BUILDINGS WITH ELEMENTS OF INTEREST (E), WHICH IT CLASSIFIES INTO 20 SECTORS OF PRINCIPAL MONUMENTS, which include the great monuments of the city, AND 30 SECTORS OF SECONDARY MONUMENTS, which are comprised mainly of privately-owned houses. The basic premise underlying this classification is that in addition to the internationally famous monuments located in the city, there are a p. 215

large number of buildings which are invaluable to anyone hoping to understand the city and history of Toledo.

THE P.E.C.H.T. PROPOSES REGULATIONS TO PRESERVE CATALOGUED BUILDINGS AND ARCHEOLOGICAL REMAINS. These regulations reflect applicable higher legislation and the degree of official protection granted to the historic center. At the same time, the P.E.C.H.T. proposes that the heritage value of privately-owned properties be recognized so that the maintenance and preservation of these properties do not become a burden to the owners. The fact that public spaces are indeed public should guarantee that elements of monumental or archeological interest contained within the confines of the historic center will be preserved.

p. 219 to 268

FOR EACH OF THE SECTORS OF PRINCIPAL AND SECONDARY MONUMENTS, THE P.E.C.H.T. PROPOSES SPECIFIC REGULATIONS which must be adhered to in any renewal or reform project. Permissible work on buildings classified as Principal Monuments is limited to ordinary and extraordinary maintenance and to restructuring the building to recover original elements or eliminate superfluous elements. Permissible work on buildings classified as Secondary Monuments includes conditioning, restructuring and reconstruction.

The contents of the Catalogue of Monuments and the Areas of Archeological Interest may at times seem to overlap. This could theoretically lead to the need for duplicate permits and bureaucratic procedures when planning any building work in the historic center. However, THE P.E.C.H.T. ESTABLISHES A SOLE ADMINISTRATIVE PROCEDURE for such work, so procedures will be clear and there will be no overlapping of competencies among different administrative departments.

Chapter Four (IV.3)
Proposal VIII

SUMMARY OF PROGRAMS, PROJECTS AND INTERVENTIONS
Classification of possible actions. Suggestions on operative and economic aspects.

In recent years, there has been a great deal of construction activity in the historic center, in spite of the gradual decrease in population and physical deterioration of houses. The results of this activity can be clearly seen in the number of new residential buildings. The number of building permits requested during the last eight years gives an idea of the scale of both public and private investment in the old city.

The large number of permits requested for work on storefronts reflects the commercial possibilites available in the old city. 177 building permits were granted for a total of 27,686 m^2 of floor space; this is an average of 156 m^2 per permit and a total of almost 3,500 m^2 per year. Minor building work is not included in these figures because it is difficult to provide accurate figures on such work.

Approximately half of privately-financed major building work (47.1% of the total surface area) consisted of either rehabilitation or reforms with add-ons carried out on heritage buildings. Publicly-financed major building work amounted to approximately 50% of the privately-financed work and consisted primarily of rehabilitation and reform of existing buildings, though new construction has increased in recent years.

Over the last eight years, the average annual investment in real estate in the historic center was almost 2,000 million ptas. Public investment (822 million ptas. per year) accounted for 43.1% of the total amount; 13.6% of public investment was for new construction, and 86.4% was for rehabilitation of existing buildings. Private investment amounted to 1,082 million ptas. per year; 60.1% of this amount was for new construction, and 6.1% was for rehabilitation.

Additional public investment in the historic center took the form of building improvements and urban renewal projects. Besides ordinary urban maintenance and renewal projects for squares, streets, gardens, etc... the image of the city was improved by many jointly-financed programs.

A study of the real estate market in the old city carried out especially for the P.E.C.H.T. showed that there was more demand in the southern part of the city and that the selling price was closely tied to the degree of accessibility and the level of facilities and services in the area. For the last ten years, the real estate market in the historic center has offered small housing units with an area of 30-40 m^2; the average unit is 50 m^2. While prices in general are high, specific factors such as the amount of natural light, the view, and the orientation of an apartment can mean a difference of 10-20% in the price per square meter. In general, prices are approximately 125,000 to 200,000 ptas. per square meter, which are similar to prices in the rest of Toledo, but the units in the old city are smaller. Recently, a real estate promotor has been renting high-quality apartments for approximately 800 to 1,000 ptas. per square meter.

The market for second-hand apartments varies depending on location. Rental apartments constitute approximately 25% of the total number of apartments in the old city and are generally rented by older people who have lived there for a long time. Residential apartments in the old city are often used as professional offices by people who prefer them to buildings intended specifically for offices. While the market value of real estate is closely tied to its location, there does seem to be a clearly defined city center beginning around the Plaza Zocodover, the cathedral, the Calle de Santo Tome, and the Monasterio de San Juan de los Reyes and extending down to the neighborhoods in the southern part of the old city. Moreover, there exists a tendency to enhance the value of real estate in the wider and more accesible streets.

to 309 URBAN RENEWAL OPERATIONS PLANNED FOR THE HISTORIC CENTER ARE CLOSELY ADAPTED TO THE SPECIFIC PROBLEM THEY ARE MEANT TO SOLVE. Rather than creating large-scale roadway infrastructures, recreational facilities, or public spaces, the operations included in the P.E.C.H.T. concentrate on specific needs. Recreational and leisure facilities often occupy only part of a site, public spaces are generally created in connection with building reforms, and street improvements are kept to the minimum necessary to ensure the safety of pedestrians.

p. 285 To sum up, THE P.E.C.H.T. SEEKS TO ENCOURAGE OTHER ACTIONS TO IMPROVE THE HISTORIC CENTER BY CONCENTRATING ITS EFFORTS ON SPECIFIC IMPROVEMENTS. The P.E.C.H.T. proposes 60 operations of various sizes and types in the historic center. While many more operations could be included, the P.E.C.H.T. provides a clear strategy for urban renewal and recovery.

Nevertheless, THE PRIMARY OBJECTIVE OF THE P.E.C.H.T. IS THE IMMEDIATE IMPROVEMENT OF RESIDENTIAL CONDITIONS, INCLUDING BOTH THE RESIDENTIAL BUILDINGS THEMSELVES AND THE SERVICES AND INFRASTRUCTURES NEEDED TO GUARANTEE A CONTINUED RESIDENTIAL USE OF THE HISTORIC CENTER. In several cases, integrated rehabilitation projects call for various types of operations to be carried out on the same site.

In order to create a MULTI-CENTERED NETWORK OF SERVICES AND FACILITIES, THE LOCATION OF EACH FACILITY MUST BE DECIDED ON INDIVIDUALLY IN RELATION TO THE SURROUNDING PUBLIC SPACE. Geographic relief features must also be taken into account when deciding on the location of these facilities.

The PROGRAM OF INFRASTRUCTURES INCLUDES THREE CATEGORIES OF OPERATIONS: WIDENING OF STREETS, PARKING FACILITIES, AND ESCALATORS AND OTHER PEOPLE-MOVERS FOR PEDESTRIANS. The construction of parking facilities can be linked to housing construction, or facilities can be constructed on open spaces even though the land may be privately owned. Escalators and people-movers are included in long-term public investment programs which are linked to financing from non-municipal public sources.

The PROGRAM FOR THE CREATION OF OPEN SPACES INCLUDES THREE CATEGORIES OF OPERATIONS: SQUARES AND GARDENS, OPEN SPACES NOT ZONED FOR BUILDING, AND LOOKOUT POINTS. Operations on lookout points include improving both the platform of the lookout point and the slope of the hill below. Some of the facilities to be included in these open spaces form part of the program to improve housing and living conditions in the old city and can be charged to the municipal budget or to special financing programs. Other facilities must be financed by non-municipal public sources.

Finally, AREAS DESIGNATED FOR URBAN RENEWAL AND RECOVERY OPERATIONS ARE INCORPORATED in a program designed to improve both public and private open spaces and their surrounding buildings, signs, walls, etc. In this way, the direct operations included in the P.E.C.H.T. will be complemented by a general improvement in the area around the site being operated on.

In order to encourage private intitiative in recovering buildings of historical, monumental or architectural interest, the P.E.C.H.T. proposes that private owners be given indirect public assistance or tax exemptions for helping with the rehabilitation of these buildings.

Chapters Nine and Ten

DOCUMENTATION

The P.E.C.H.T. is the product of a highly complex process which drew on contributions and studies from various sources. Studies on architecture, traffic and accessibility, landscape, history, urban planning, sociology, etc... were all consulted in order to produce a proposal that would adequately reflect the problems faced by the historic center of Toledo today.

At the same time, each of the operations proposed by the P.E.C.H.T. is meant to be expanded on in the future. For this reason, the P.E.C.H.T. is presented in different formats so that it can be used as a reference for future studies and urban planning in Toledo.

THE P.E.C.H.T. PROVIDES INFORMATION CONTAINED IN THE 1994 PRELIMINARY PLAN AND IN THE 1996 REPORT ON THE PLAN. The Preliminary Plan studied various components of the old city, including the territory, the monuments, the types of residential buildings, activities, facilities, and public spaces (streets, squares, walkways, lookout points...). The Preliminary Plan also analyzed the evolution of the population, the growth rate, the typology and physical features of the land, population dynamics, changes in activities, and accessibility. In short, it studied any and all data that could contribute to an exhaustive knowledge of the basic features of the historic center of Toledo.

THESE ANALYSES WERE LATER SUPPLEMENTED WITH SPECIFIC STUDIES OF THOSE ASPECTS OF THE HISTORIC CENTER WHERE THE P.E.C.H.T. PROPOSED TAKING ACTION AND WITH DATA FROM THE RESIDENTIAL SURVEY carried out at the same time as the Preliminary Plan was drawn up. Proposals for operations on residential buildings were thus able to be checked both with the results of the survey and in the field. The basic data base for the P.E.C.H.T. included examples of both historic and recent urban blight in the historic center, extracts from the various building regulations which have been in effect at different times in the history of the city, the urban structure of the monuments and heritage buildings, and the structural systems.

p. 318 to 326

The P.E.C.H.T. DEVELOPS PROPOSALS based on the large-scale objectives and criteria included in the Preliminary Plan. THE 1996 REPORT ON THE PLAN AND THE SURVEYING REPORT identify the zoning restrictions for each site. The reports indicate uses, qualifications, building intensity and typology, and other fundamental factors to be taken into consideration in the development and understanding of the P.E.C.H.T. The P.E.C.H.T. also includes the Catalogue of Monuments and Heritage Buildings and Integrated Rehabilitation Operations.

The PROGRAM AND REGULATIONS FOR CARRYING OUT THE PLAN, another part of the P.E.C.H.T., provides a clear definition of the concepts contained in the P.E.C.H.T. and a clear statement of the criteria to be applied when carrying out the plan.

p. 327 to 347

TWENTY MAPS ON A SCALE OF 1:500 show the proposals, important buildings, public spaces, land forms, and other information necessary to understand the valuable heritage of the historic center. While these maps are not meant to be part of the regulations of the P.E.C.H.T., they are invaluable in understanding the proposals contained therein.

The P.E.C.H.T. also provides a three-dimensional MODEL OF THE HISTORIC CENTER ON A SCALE OF 1:500. The model gives sufficient detail for the viewer to appreciate the valuable heritage of the historic center at the level of individual buildings, building complexes, neighborhoods, and the city as a whole. The model can be changed as proposals are carried out so as to reflect the changes made in the city itself. p. 348

Computerized versions of the maps of Toledo give the user direct access to overall information or to information about specific sites; the map is correlated with a data base to make it easier to use. The individual sites are represented on a scale of 1:500, and the overall view is represented on a scale of 1:2500; however, the scale can easily be modified when working with the maps on the computer. It is also possible to change and update the map as changes are made in the city itself.

The P.E.C.H.T. thus provides a series of tools that can be used for the study, development, and renewal of the historic center of Toledo in order to protect, recover and revitalize its principal functions.

Se terminó de imprimir
en el mes de julio
de 2000 en los talleres de
Tf Artes Gráficas

Toledo y su futuro





Ayuntamiento de Toledo

CCM Caja Castilla La Mancha

Empresa Municipal de la Vivienda
Ayuntamiento de Toledo