

Plan de Ordenación Municipal de Toledo, 2007

Mario Muelas Jiménez

Arquitecto por la ETSAM de Madrid y Socio fundador de AUIA (Arquitectos, Urbanistas e Ingenieros Asociados), ha realizado a lo largo de su vida profesional, iniciada en 1969, numerosos trabajos en arquitectura, vivienda, rehabilitación, planeamiento y urbanismo. Cuenta con una importante experiencia en la dirección de trabajos de urbanismo en ciudades históricas y de rehabilitación de edificios históricos. Entre ellos se pueden citar como más recientes y destacables la redacción del Plan Municipal de Ordenación de Toledo, el Plan Director de la Estación de Las Delicias y su entorno, la reestructuración de acceso a la plaza Mangana en Cuenca, el Estudio-Propuesta para la implantación del Campus Tecnológico para la Universidad de Castilla-La Mancha en Toledo en la antigua fábrica de armas de Toledo o la rehabilitación de los conventos de San Pedro Mártir y de Madre de Dios y el edificio Padilla de la UCLM todos ellos en el centro histórico de Toledo.

Emilio Parrilla Gorbea

Arquitecto Urbanista por la ETSAM de Madrid, trabaja en urbanismo desde 1991, especialmente en lo referente a planeamiento y urbanismo en ciudades medias y áreas metropolitanas. Ha trabajado también en el desarrollo de estudios de ciudades, planeamiento y estudios territoriales, en áreas de actividad económica, industriales y comerciales, así como en estudios de transporte, movilidad y accesibilidad en ciudades. Ha realizado diversas publicaciones referentes a algunos de los campos y temas citados. En el aspecto académico ha realizado trabajos de investigación en el Departamento de Urbanismo y en el SPYOT de la ETSAM de la Universidad Politécnica de Madrid y compagina su actividad profesional con intervenciones en el campo universitario, tanto con la universidad pública, como privada. Es miembro de AUIA desde el año 2000 donde ha participado como director técnico en la elaboración del Plan de Ordenación Municipal de Toledo y en numerosos trabajos profesionales en el campo del urbanismo.

Palabras clave: Planeamiento Urbano / Ordenación Municipal / Toledo.

Toledo is one of the main Spanish cities which have been declared World Heritage Site. It is also the capital city of the autonomous region of Castilla La Mancha and the economic, administrative and industrial core of a vast geographic area. These three factors constitute an important starting point to develop its *Plan de Ordenación Municipal (Municipal Development Plan)*.

This text defines the writing process, the structuring decisions and the urban nuances of the *Municipal Development Plan of Toledo*, a city subject of both a wider regional insertion process and a continuous internal change, factors that mean a relevant challenge for its short and medium-term future.

Toledo es una de las principales ciudades españolas Patrimonio de la Humanidad; ciudad-capital de Castilla-La Mancha, y el centro económico, administrativo e industrial de una amplia región geográfica. Estos tres factores representan una importante base de partida a la hora de elaborar su Plan de Ordenación Municipal (POM).

El presente texto define el proceso de redacción, las determinaciones estructurantes y las particularidades urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Toledo, en una ciudad que se inscribe, tanto en un proceso de inserción regional más amplio, como en una constante transformación interna, y que suponen un importante reto para su futuro a corto y medio plazo.



1. ASPECTOS METODOLÓGICOS EN LA REDACCIÓN DEL POM DE TOLEDO

La redacción del Plan de Ordenación Municipal de Toledo fue encomendada a la empresa AUIA en el año 2000. Este apartado tiene por objeto señalar los aspectos metodológicos más destacables de los documentos redactados, de la concertación interadministrativa y de la información pública que se han tratado durante el amplio proceso de redacción y elaboración del POM.

Un sistema de constante información y consenso

El Plan ha buscado, de manera sistemática, el consenso y la divulgación desde los primeros trazos y pasos hasta los procesos finales según prevé reglamentariamente la legislación autonómica. El objetivo ha sido hacer partícipes de los objetivos, contenidos y propuestas del mismo a los distintos sectores, agentes y administraciones, incluso de manera anticipada a lo que la ley obliga.

Tras las primeras fases iniciales se ha realizado un amplio proceso de exposición y participación de los ciudadanos, buscando la divulgación del proceso de redacción del POM en sus hitos principales. Han existido numerosas reuniones de exposición del trabajo desde el propio diagnóstico, las fases intermedias de ordenación, y sobre todo en el avance y la información

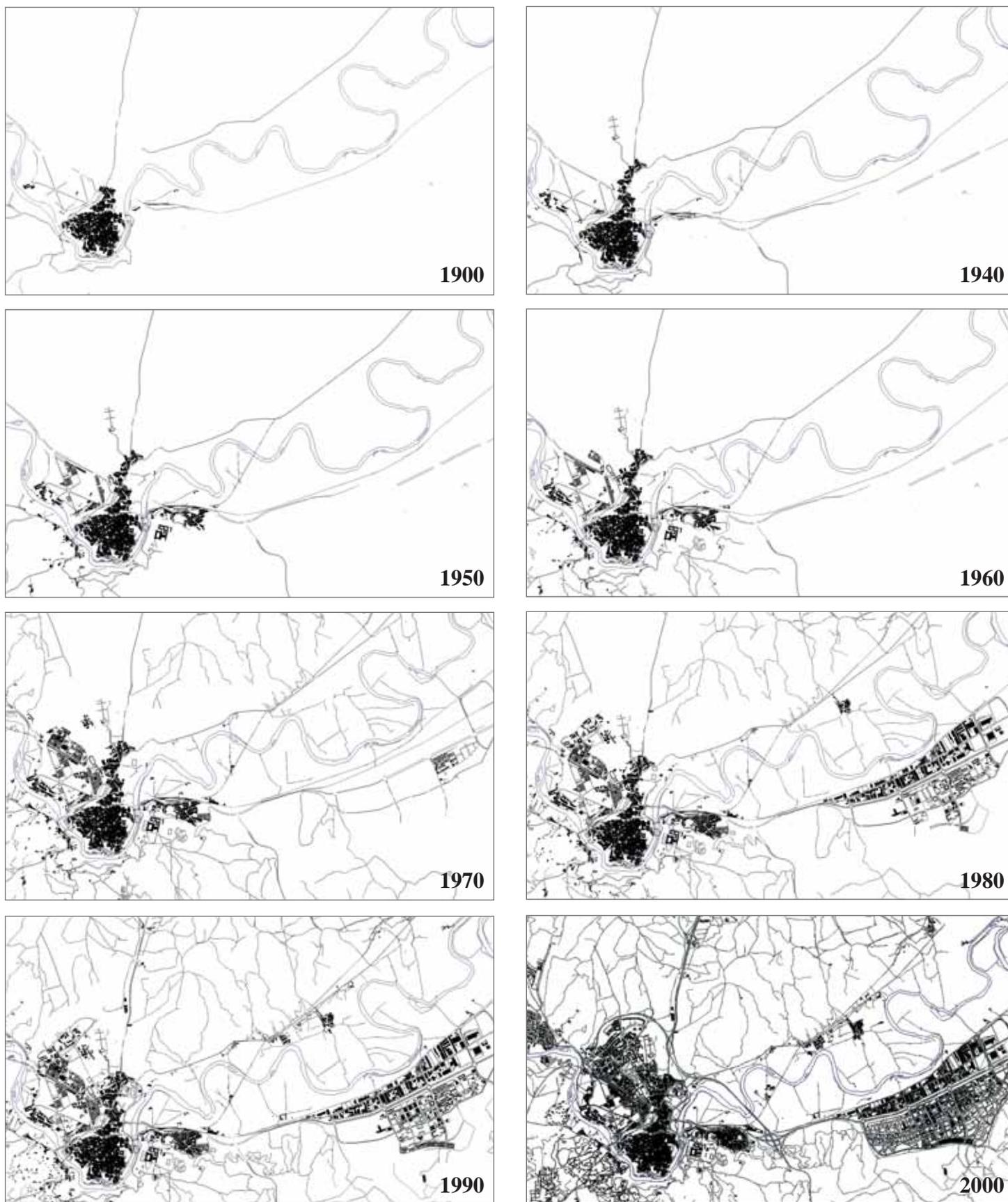


Figura 1: Secuencia del crecimiento histórico de Toledo y su entorno.



Figura 2: La Catedral de Toledo desde una calle del casco viejo.

pública del POM. Se han realizado, a lo largo de todo este proceso, numerosas sesiones temáticas, bien por el contenido de las mismas, bien por el tipo de interlocutores a los que iban dirigidas.

Con ello se ha utilizado un proceso de redacción basado en aproximaciones sucesivas al modelo definitivo, en el que todas las sugerencias de dichas instancias estuvieran contempladas.

Previamente a la redacción del *Documento para la Aprobación Inicial*, cuyos contenidos básicos se presentan en este artículo, el proceso de elaboración del POM de Toledo ha dado lugar a los siguientes documentos preliminares:

1. *Documento Previo* (noviembre 2001)

En este documento se ha establecido el estado actual de la cuestión para la revisión del anterior Plan General de Toledo de 1986, con un primer esquema de intenciones y una recopilación y análisis de la información urbanística, tanto de los estudios realizados previos a la revisión, como de otros estudios y fuentes de información existentes.

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

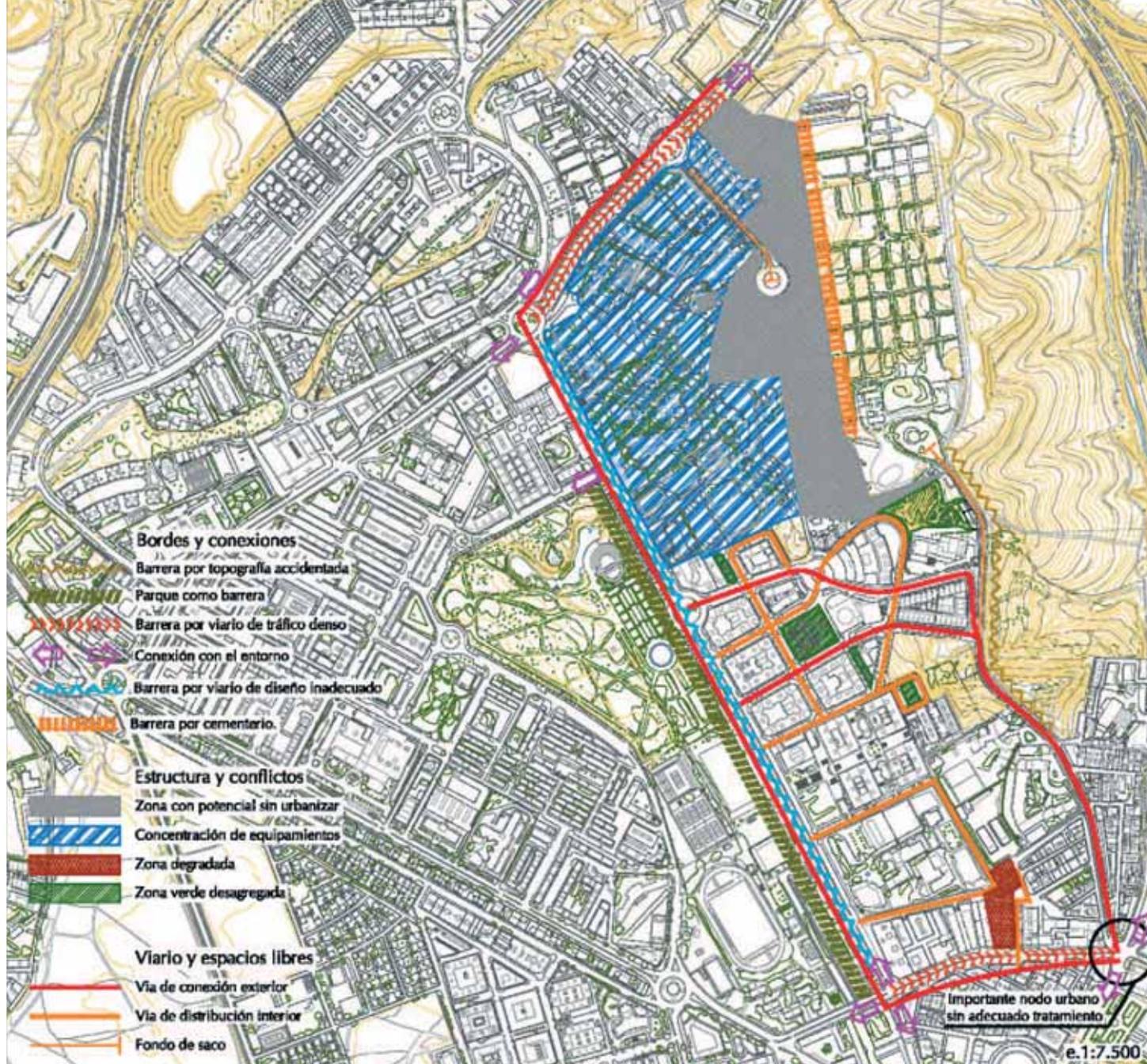
En este otro documento se ha analizado más en detalle la problemática urbanística actual de Toledo, sus tendencias de cambio y la necesidad de una “visión estratégica” para el futuro de la ciudad. A partir de lo cual se definen ya de manera más clara los criterios, objetivos y líneas básicas de la propuesta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

El tratamiento del diagnóstico urbano previo a la ordenación

3. *Diagnóstico Urbano* (febrero 2003)

El diagnóstico ha sido redactado en paralelo al *Documento de Bases, Criterios y Objetivos del POM*. El *Diagnóstico Urbano* contiene un análisis pormenorizado de los barrios y unidades urbanísticas existentes de la ciudad en el suelo urbano consolidado, señalando las cuestiones a abordar por el POM en cada caso, y adelantando un primer bloque de propuestas de actuación, que se han materializado de manera casi directa en el documento definitivo.

Tras la realización de estas fases previas de información y diagnóstico, se ha realizado (en marzo y abril del 2003) una fase abierta de “presentación y participación ciudadana”, que expone y explica los resultados de la información y diagnóstico urbano y el primer avance de los criterios y objetivos, tanto mediante charlas y reuniones, como a través de una exposición en el Ayuntamiento y la difusión de dicha documentación en una página web en internet.



Bordes y conexiones

Gran parte del suelo de esta unidad está ocupado por grandes piezas dotacionales de carácter cerrado, es decir, que no disponen de aperturas o penetraciones a los tejidos urbanos circundantes. Esta situación dificulta la conectividad interior del barrio. En las nuevas actuaciones los viarios locales resultan incongruentes y discontinuos. Hay una sobrecarga de tráficos locales en Avda. Europa.

Estructura y conflictos

Cuenta con un Centro Comercial y algunos comercios en planta baja, sobre todo en la fachada a Avda. de Europa. Las áreas dotacionales no desarrolladas dan mala imagen como descampados.

Se echa en falta una vial estructurante interior.

Viarío y espacios libres

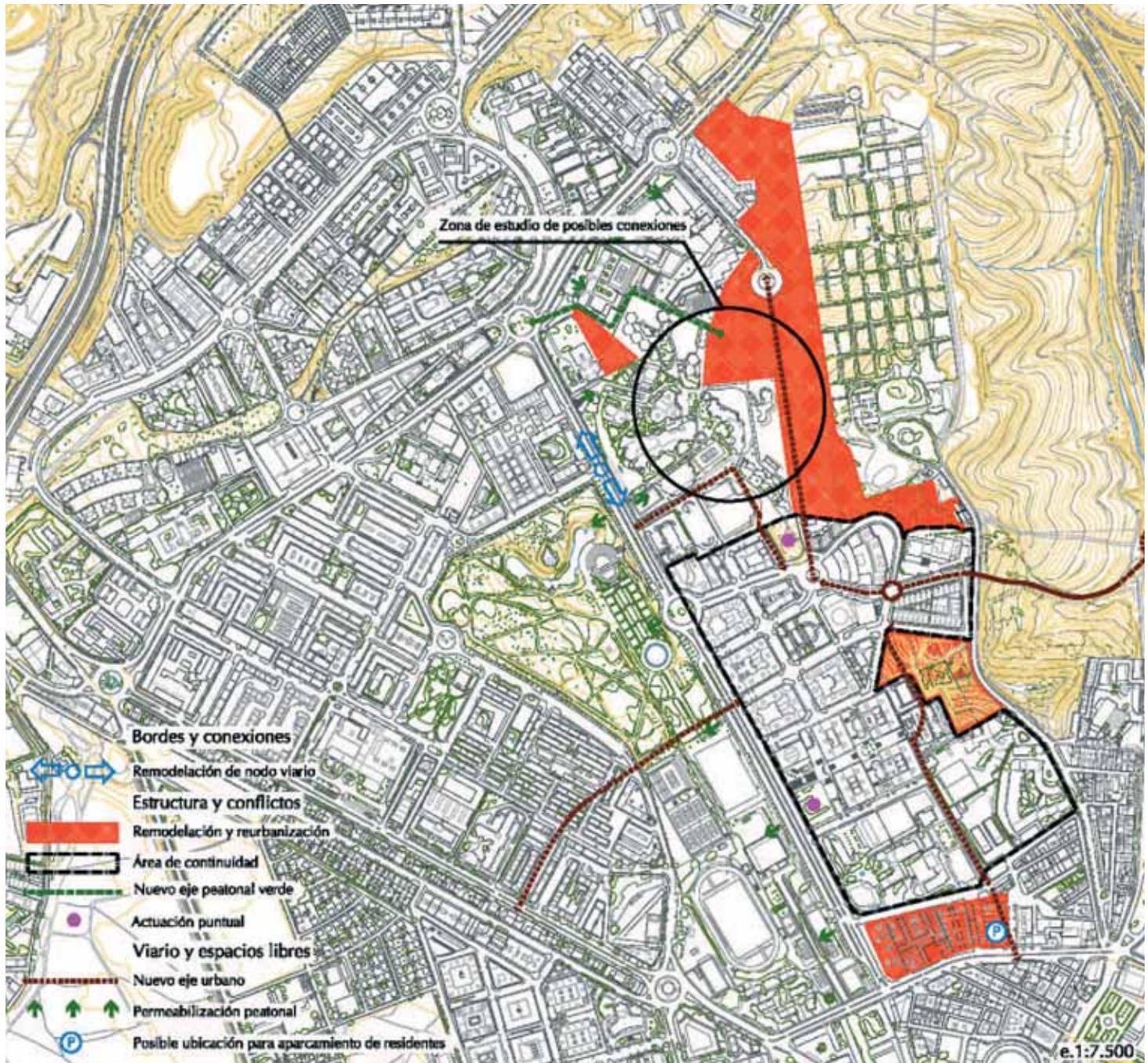
En cuanto a zonas verdes y dotaciones deportivas, el sector cuenta con el Parque de las Tres Culturas, y con el Parque Forestal de San Antón, aunque poco accesible. El área dotacional junto a la tapia del cementerio tiene un considerable potencial como espacio libre.



Uso del Suelo	Zonas Verdes	Zonas Verdes Vacantes	Equip. Sanitario	Equip. Deportivo	Equip. Educativo	Equip. Religioso	Equip. Cultural	Equip. Asistencial	Comercial	Terciario	Suelo Residencial	Suelo Residencial Vacante
Sup. (Hq)	(1) 1,15	-	-	-	14,33	0,34	-	0,52	0,42	3,78	-	2,30
(2)	1,13	-	-	-	6,04	-	-	-	-	0,26	0,25	-

USOS DEL SUELO - (1) - Ejecutado. (2) - Pendiente de ejecución

Figura 3: La zona de la Avda. de Europa como ejemplo de Unidad Urbanística de Análisis. Fase de Diagnóstico Urbanístico. Fase de Diagnóstico Urbano (febrero 2003).



Avance de propuestas

Rediseño y reasignación de usos de los suelos dotacionales y de espacios libres vacantes.

En términos de conexiones viales rodadas, se plantean tres actuaciones:

- Conexión hacia la Avda. de Madrid, al este, por el borde del Parque Forestal.
- Conexión hacia el oeste (atravesando) el Parque de las Tres Culturas, comunicando Avda. de Europa con Barber.
- Prolongación de la calle de Dinamarca, en dirección sur, paralelamente a la tapia del cementerio, para conectar con la rotonda de la calle París.

Asimismo, para completar este eje N-S, alternativo a la Avda. de Europa, se propone la apertura de vía de conexión entre las calles Luxemburgo y Copenhague. Remodelación de las manzanas semiabandonadas en General Villalba, con el doble objetivo de mejorar el paisaje urbano, y de continuar el eje anteriormente mencionado, hasta esta última arteria.

En conexiones peatonales: creación de pasos en los equipamientos situados en los frentes de Avda. Europa y Portugal, para permitir mejor acceso a la zona de parque y dotaciones por desarrollar próximas al cementerio.

Figura 4: La zona de la Avda. de Europa como ejemplo de Unidad Urbanística de Análisis y Avance de Propuestas. *Documento de Bases, Criterios y Objetivos del Plan* (febrero 2003).

El avance de Ordenación urbanística y el Documento de Exposición Pública

4. Documento de Avance para la Concertación Interadministrativa

La concertación se ha entendido no como una actuación meramente informativa, en este caso en etapas previas a las exigidas en la ley TRLOTAU (Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha), sino claramente como un proceso anticipado de consenso que de manera global, articulada y amplia se abre a numerosos sectores y agentes con el objetivo final de conseguir el mayor consenso posible.

Base para esta concertación ha sido este *Documento de Avance* del POM, suficientemente definido en su ordenación estructural (OE) como para que dicha Concertación se realice a partir del conocimiento por parte de cada uno de los concertantes, de la propuesta global y no solo de los aspectos sectoriales que le afecten.

A raíz de este documento se han recibido los primeros informes para la Concertación de todos los organismos públicos a los que ha sido enviado, aunque la concertación preceptiva en el TRLOTAU se realiza en el período de información pública, y ha permitido recoger las sugerencias correspondientes y modificaciones necesarias.

Este documento ha sido objeto de una amplia exposición de divulgación entre los meses de octubre de 2004 y enero de 2005, que ha permitido al público en general conocer el avance del Plan en todo su contenido y recoger las sugerencias de los ciudadanos y colectivos respecto al *Documento de Avance*.

En este documento se definen ya con cierta precisión los aspectos urbanísticos del Plan, materializando los objetivos y criterios y plasmando de manera amplia el modelo de desarrollo urbano para todo el término municipal. Solamente los aspectos normativos, de gestión financiera y de equidistribución de Áreas de Reparto son resueltos con posterioridad en el documento de Información Pública.

5. Documento de Información Pública (mayo 2005)

En este documento se definen ya completamente todos los aspectos de Ordenación Estructural (OE) y Ordenación Detallada (OD) y las determinaciones de normativas, financieras y de gestión urbanística del modelo validado en el proceso de avance y participación anterior previstos por la ley urbanística regional (TRLOTAU).

A raíz de este documento se han recibido los definitivos informes para la Concertación de todos los organismos a los que ha sido enviado, necesarios para la aprobación por el Ayuntamiento.

Este documento ha sido objeto de una exposición en los meses de mayo y junio, correspondiente a la fase de Información Pública, que ha posibilitado al público en general conocer el Plan en todo su contenido y determinaciones pormenorizadas y recoger las alegaciones correspondientes y realizar las modificaciones necesarias.

6. Documento de Aprobación Inicial (junio 2006)

Tras la recepción de las alegaciones y de los informes de concertación de las distintas administraciones y organismos implicados, el Plan se ha adaptado a los cambios surgidos de este proceso. De esta manera en los meses de abril y mayo se ha estudiado, analizado y dictaminado por los grupos políticos del Ayuntamiento, que lo han aprobado el día 2 de junio de 2006, y han entregado el documento corregido a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha el 30 del mismo mes para su supervisión y posterior Aprobación Definitiva.

En el caso del POM de Toledo la puesta en marcha de un proceso amplio y abierto, a través de muy diversos medios, que superaba lo legalmente reglado y que dio como resultado aparente un amplio consenso ciudadano con el respaldo de la inmensa mayoría de los grupos municipales, no ha evitado la contestación al plan de una serie de sectores.

En este punto final del proceso cabe hacer una reflexión sobre los mecanismos para conseguir una participación responsable y una concertación efectiva entre todos los organismos sectoriales y actores sociales implicados.

En el caso del POM de Toledo la puesta en marcha de un proceso amplio y abierto, a través de muy diversos medios, que superaba lo legalmente reglado y que dio como resultado aparente un amplio consenso ciudadano con el respaldo de la inmensa mayoría de los grupos municipales, no ha evitado la contestación al plan de una serie de sectores que, aunque conocieron desde el principio todos los aspectos del POM, no manifestaron su disconformidad sobre aspectos centrales del mismo hasta los últimos pasos del proceso o incluso cuando dicho proceso de participación se había cerrado.

A la posible necesidad de analizar y mejorar en su caso los ya amplios medios de participación y concertación expuestos, se une la necesidad de aceptar colectivamente el resultado del consenso social en los procesos de participación que eviten que “omisiones de participación”, en el mejor de los casos, o que estrategias interesadas por parte de colectivos o grupos de interés, en el peor de ellos, terminen por interferir en los procesos de aprobación y aplicación del planeamiento urbanístico que afectan de manera negativa a toda la sociedad.

7. Documento de Aprobación Definitiva (marzo de 2007)

El Plan fue aprobado definitivamente por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y están hoy en marcha la tramitación diaria del mismo y el desarrollo de los instrumentos complementarios que éste había previsto, como algunos planes especiales de terciario o de infraestructuras y una parte importante de los nuevos desarrollos en suelo urbanizable. Esta importante puesta en marcha del POM, a los pocos meses de su aprobación definitiva, indica por una parte la validez del esquema concertado con la sociedad toledana y por otra la necesidad de promover el importante conjunto de propuesta de mejora y desarrollo que el POM contiene.

Los trabajos complementarios como instrumento de estudio temático del diagnóstico-propositivo

Previamente al comienzo del proceso de redacción del POM el Ayuntamiento contaba con varios estudios redactados en 1999, que han sido también de gran importancia para la redacción del mismo. Se desarrollaron varios documentos de carácter sectorial como el *Estudio y propuesta de ordenación y control ambiental* desarrollado por Jaime Plaza Ebrero, el *Estudio de urbanismo comercial* de José María Ezquiaga, el *Estudio sobre circulación* desarrollado por ETT y el *Estudio de análisis del PGMOU de Toledo y propuesta para su revisión*, de Tomás Marín Rubio.

Desde el primer momento de elaboración del POM se consideró prioritario ahondar y ampliar la investigación y diagnóstico de nuevos aspectos de carácter sectorial fundamentales para la redacción del POM. Esto ha permitido establecer un conjunto de equipos de trabajo en paralelo y de manera coordinada en el proceso de definición del documento, que han logrado integrar sus trabajos en los aspectos de ordenación e incluso normativos de manera específica.

Los trabajos complementarios del POM han abarcado aspectos de análisis de *Población, calidad de vida y problemática sociourbanística* (realizado por Eusa Sociología-Carlos Lles), *Medio ambiente y metabolismo urbano* (GEA 21), *Movilidad territorial y urbanística* (ETT-Pedro Puig), *Evaluación de las oportunidades de Toledo en el sistema central de ciudades* (José María Ezquiaga), *Perspectivas del sector turístico* (Miguel Ángel Troitiño Vinuesa), *Carta Arqueológica, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos* (Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento), *Estudio Hidráulico del Tajo* (HGM Ingenieros) o *Estudio de Impacto Ambiental* (PCM Consultores de Medio Ambiente). Se ha logrado de esta manera una interconexión de un amplio y contrastado equipo multidisciplinar de profesionales y empresas, directamente coordinado desde el Ayuntamiento y el equipo redactor del Plan, para abordar de manera especializada los distintos aspectos integrados en los *Criterios y objetivos del POM* elaborados previamente.

Además de las propuestas de dichos trabajos que se incorporan directamente al plan, se abordan en muchos casos aspectos que desbordan el campo de competencia del POM, pero que se integran en el mismo como pautas de su posterior desarrollo y gestión.

El tratamiento de la información mediante sistemas de información geográfica (SIG)

El documento del POM de *Aprobación Definitiva* está realizado mediante un programa informático o Sistema de Información Geográfica (SIG) Mapinfo, para facilitar su posterior explotación y gestión municipal. De esta manera, el Plan cuenta con una potente herramienta informática de gestión para ser puesto en vigor y aplicado por el Ayuntamiento para su mejor gestión y actualización.

2. LOS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS ESTRUCTURALES DEL POM EN EL MARCO DE UNA CIUDAD HISTÓRICA, CAPITAL REGIONAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

Diagnóstico de los problemas, debilidades y oportunidades de la ciudad

Toledo presenta una importante serie de características a la hora de redactar su Plan de Ordenación Municipal, entre las cuales se encuentran ser una de las ciudades Patrimonio de la Humanidad, a su vez capital de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y el centro económico, administrativo e industrial de una amplia región geográfica. El ser una importante ciudad media, con los condicionantes antes mencionados, con una proximidad relativa a la Región Metropolitana de Madrid, pero también al conjunto de las ciudades medias del valle del Tajo, desde Talavera a Aranjuez, y el ser punto nodal de la red de las nuevas infraestructuras de la región, ha contribuido a mejorar sus oportunidades, pero también ha determinado sus debilidades y amenazas.

En el momento del comienzo de la redacción del POM de Toledo, el PGOU vigente daba síntomas de agotamiento, superado ya en su marco temporal y de desarrollo, con carencias a la hora de abordar nuevas demandas y de resolución de muchos de los problemas urbanos de la ciudad. Toledo es hoy una urbe fragmentada y débilmente articulada, descolgada de los principales ejes de comunicaciones que vertebran el espacio económico regional, aunque con un alto potencial, derivado tanto de su prestigio cultural y de capital regional, como de las nuevas infraestructuras de transportes que se han ido poniendo en marcha a lo largo de los últimos años.

Por otra parte, en el diagnóstico del Toledo actual se detectaron los que se han considerado los factores y problemas clave que iban a condicionar el nuevo modelo de ciudad:

- *Factores geográficos*

La ciudad histórica enclavada sobre La Roca, la traza del Tajo con su vega y las laderas de monte y dehesa que ascienden a sus costados conforman un espacio fragmentado con serias dificultades de partida en términos de crecimiento y conectividad del conjunto de la ciudad.

La ocupación de las zonas bajas en el proceso de expansión de Toledo es condición necesaria para conseguir la conexión de todas las zonas de la ciudad, corrigiendo los problemas creados por los desarrollos urbanísticos de los últimos años realizados en suelos de difícil urbanización y conexión.

- *La carencia de un sistema estructurante equilibrado de centralidades*

El casco antiguo es el único centro de servicios y comercio claramente especializado en Toledo. En el resto de los barrios se pueden identificar ciertas áreas de mayor concentración de las actividades terciarias características de los espacios centrales, pero no una organización racional y deliberada de áreas de centralidad de rango adecuado a las demandas sociales existentes, ni mucho menos una estructura vertebrada de centralidades a nivel de toda la ciudad.

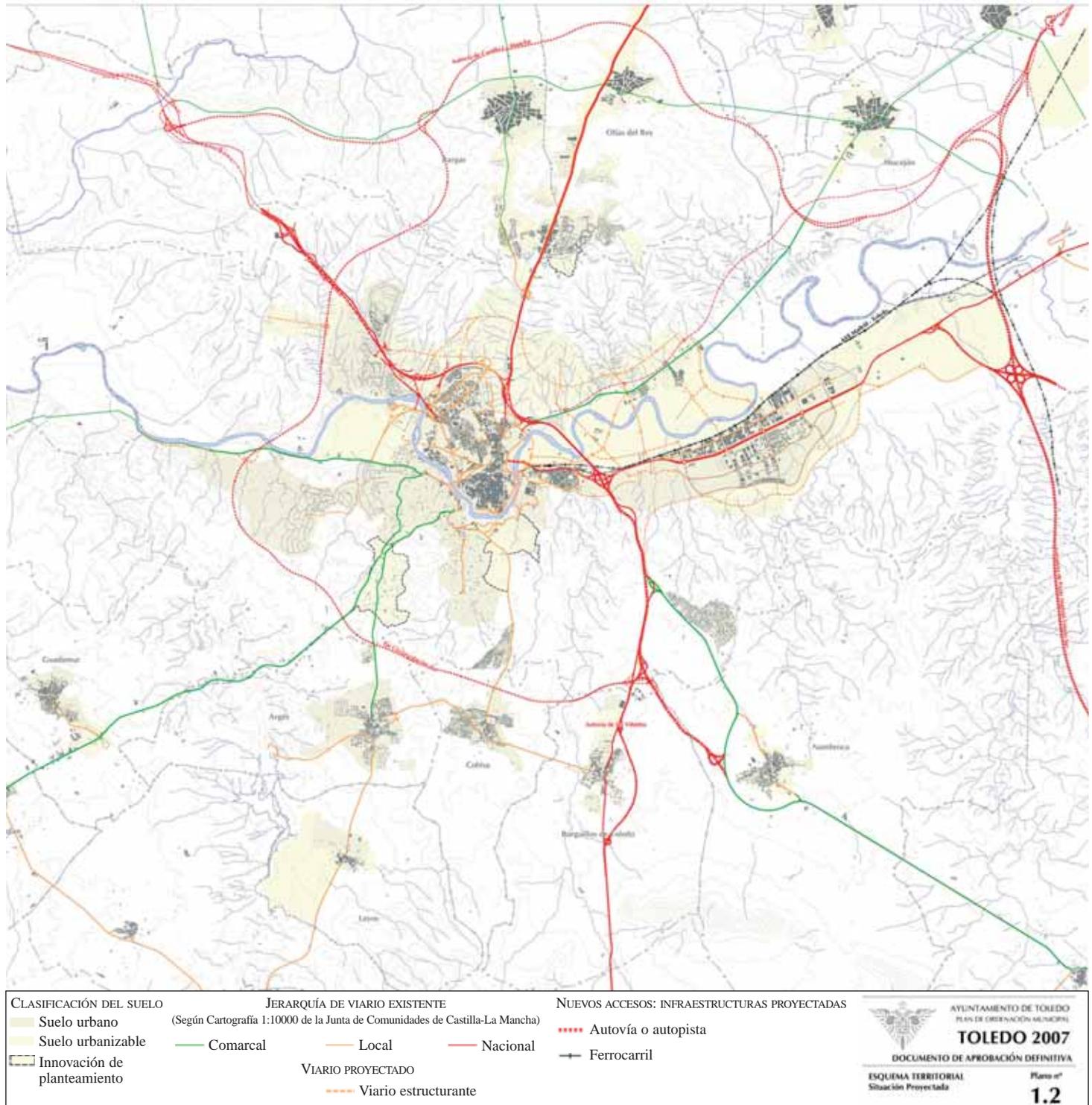


Figura 5: Los sistemas hidrográficos, de asentamientos urbanos y de viario arterial en torno a Toledo.

• *La desarticulación entre tejidos urbanos*

La ciudad se ha convertido en un puzzle de piezas sin encajar como resultado de un desarrollo urbano “a saltos”, por ejecución fragmentada de planes urbanísticos, falta de un esquema ordenador previo y de un sistema vertebrador de viarios y de espacios libres para toda la ciudad.

Los diferentes barrios, que corresponden a procesos históricos y morfologías urbanas diversos, se conectan con dificultad.



Figura 6: Fotografía aérea del término municipal (2000), que refleja claramente la fragmentación espacial de las diferentes piezas que conforman la ciudad de Toledo.

El Polígono de Santa M.ª de Benquerencia representa el caso más destacable de esta fragmentación espacial de la ciudad.

El número de promociones con un modelo extensivo de urbanización y densidades residenciales muy bajas comienza a multiplicarse, lo que encarece los servicios y ocupa mucho suelo, además de dificultar la formación de una trama urbana densa y conectada en todas sus partes.

- *La insuficiencia y congestión de la red viaria*

La ciudad está cosida por una red viaria débil y escasa con importantes problemas como son: la conexión entre ésta y el Polígono de Benquerencia con una sola vía a través del puente de Azarquel; insuficiencia en accesos exteriores principales; superposición de los tráficos urbanos e interurbanos en diversos tramos de la red y la falta de conexiones este-oeste dentro de la ciudad, y por tanto de una trama que genere distintas posibilidades para unos mismos puntos de origen y destino.

- *La oferta del suelo escasa e inadecuada*

El agotamiento del modelo producto del PGOU de 1986 generaba problemas de rigidez en la oferta de suelo, fundamentalmente de suelo urbanizable residencial. La escasa oferta está además desequilibrada, polarizándose entre la oferta correspondiente al Polígono, vivienda de protección estricta, y la oferta de vivienda unifamiliar en baja densidad, mientras que entre ambos se constata una baja oferta de vivienda de calidad y precio intermedios.

- *Los objetivos y estrategias estructurales del POM*

Frente a este marco, el Plan apuesta por un horizonte amplio de desarrollo a largo plazo, por encima de los ciclos cortos de coyunturas puntuales, que permita la consolidación de Toledo como un núcleo urbano basado en una referencia de calidad por su patrimonio, entorno urbano y territorial. Se debe consolidar como el centro de un amplio *hinterland* económico en el extremo del corredor de La Sagra entre Madrid y Toledo, como cabeza, no sólo administrativa, sino también económica y de servicios de la región y debe realizar una apuesta urbana de calidad, como ciudad bien dotada, en un entorno medioambiental de gran calidad junto al río Tajo. La integración de los aspectos históricos, patrimoniales, culturales, medioambientales, territoriales, de movilidad y sociales han sido determinantes y tenidos en cuenta desde el mismo

El Plan apuesta por un horizonte amplio de desarrollo a largo plazo, por encima de los ciclos cortos de coyunturas puntuales, que permita la consolidación de Toledo como un núcleo urbano basado en una referencia de calidad por su patrimonio, entorno urbano y territorial. Se debe consolidar como el centro de un amplio hinterland económico en el extremo del corredor de La Sagra entre Madrid y Toledo.

momento de redacción del Plan, gracias a un conjunto de trabajos complementarios en estas materias que, desde el diagnóstico hasta las propuestas, han permitido integrar de manera estrecha en el documento final todos estos aspectos.

El Plan ha asumido desde el primer momento el marco de este escenario de oportunidades, no del todo materializadas hasta el momento, como un reto que la propia sociedad toledana debe asumir de manera decidida en los próximos años.

Actualmente, se ha marcado ya un nuevo ritmo de transformación, provocado por los procesos iniciados en las últimas décadas de consolidación de la capitalidad regional, con sus organismos administrativos o centros de investigación, unidos a los efectos de dinamización del Plan Especial del Centro Histórico sobre el núcleo central, o al papel cultural de la universidad o de los nuevos equipamientos proyectados, como el hospital regional y la puesta en marcha de nuevas infraestructuras de conexión con la región y con Madrid, tanto por autopista o autovía como por tren de alta velocidad.

Partiendo del marco anteriormente esbozado el POM se ha planteado para el desarrollo de la ciudad, en el horizonte de los próximos veinte años, un conjunto de grandes estrategias estructurales y objetivos que se traducen cada uno de ellos en una serie de acciones que se concretan en:

1. *Diseñar una ciudad unitaria y cohesionada, integrando las partes en el todo y mejorando los sistemas estructurantes.*

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

Los nuevos suelos por urbanizar han de servir para completar la estructura urbana de Toledo y para ampliar la ciudad dentro de unos parámetros de núcleo unitario, continuo y con una clara conexión entre sus diferentes barrios.

El POM propone localizar parte de los nuevos crecimientos en la zona central de la vega para integrar, por el este, los núcleos de Santa Bárbara, Azucaica y Santa María de Benquerencia y por el oeste llenando el gran vacío entre los núcleos de vivienda unifamiliar al norte y sur del Tajo e integrando éstos con el nuevo tejido de la ciudad.

Los restantes crecimientos se sitúan en continuidad con la ciudad consolidada evitando la creación de núcleos suburbanos desconectados de la ciudad en localizaciones aisladas o excéntricas.

Junto a esto, se han estudiado puntualmente zonas de la ciudad consolidada para completar o densificar algunas áreas que contienen vacíos espaciales o funcionales que desarticulan la trama urbana.

- Fortalecer la red de conexiones existentes y mejorar la movilidad

Se establece un Sistema General de red en malla, con una amplia tipología de vías urbanas soporte de todo tipo de tránsitos, que garantiza el cosido entre piezas existentes y nuevas de la estructura urbana.

Se concede especial importancia a la conexión entre ambos lados del Tajo con más de diez nuevos puentes, y a la interrelación del nuevo trazado urbano con el “barrio satélite” que supuso en los años setenta el polígono de Santa María de Benquerencia.

Se ha establecido un eje este-oeste para una plataforma de transporte colectivo, tipo metro ligero, que conecta los distintos barrios completando el esquema de movilidad pasando por

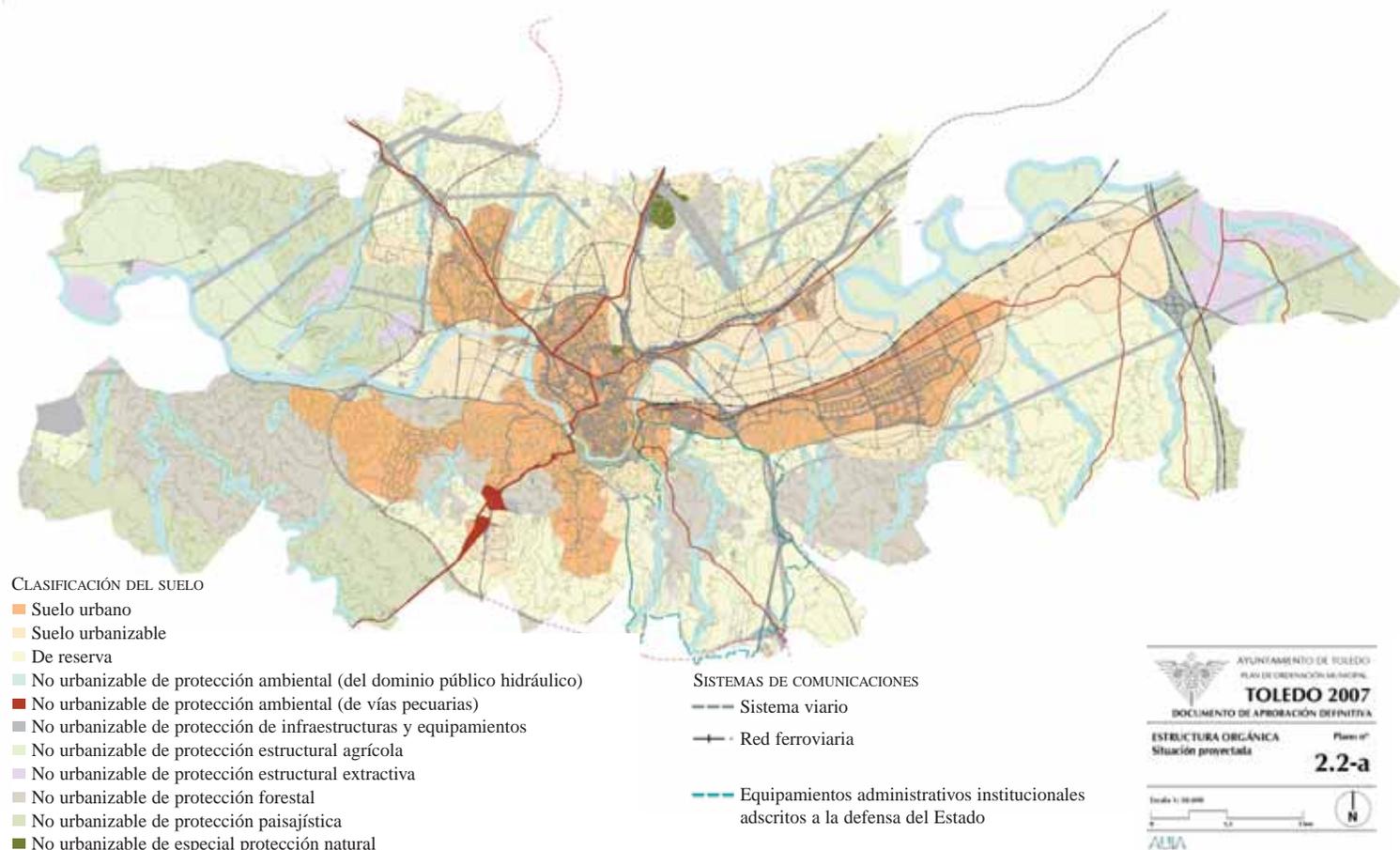


Figura 7: Documento de Aprobación Definitiva, 2007. Plano de Clasificación del Suelo.

las nuevas centralidades de la vega y por toda la nueva “ciudad llana” en torno al río. Esta plataforma conecta además con los dos remotes mecánicos de subida al centro histórico y tiene su parada central en el nuevo gran intercambiador que agrupa las estación del AVE y la nueva estación de autobuses urbanos e interurbanos.

- Articular un sistema de espacios libres y dotacionales

El río Tajo es el elemento clave para la configuración actual de Toledo y de los nuevos crecimientos de la ciudad. Por ello se crea un gran Parque Fluvial del Tajo, elemento central de la estrategia vertebradora del POM, que se convierte en la columna vertebral de la ciudad, estableciendo una directriz de ordenación y crecimiento de un amplio espacio libre en torno al río.

El denominado Parque Fluvial de río Tajo significa pues, no sólo la recuperación de los principales valores del entorno fluvial, hoy en acelerado proceso de deterioro, sino la integración de este elemento natural en el nuevo desarrollo urbano como parte central de su estructura, lo que por otra parte le garantiza su conservación y mantenimiento en el tiempo.

El sistema de espacios libres del POM lo completan los parques periurbanos, una red de parques en los bordes norte y sur de la ciudad, que configuran la transición entre el suelo urbano y el rústico, y diseñan las condiciones de los conos visuales de acercamiento al casco.

- Crear una red de áreas de centralidad adecuada a las demandas sociales de los distintos barrios

La excesiva dependencia de los barrios de la ciudad respecto del centro histórico ha provocado una falta de articulación interna de los barrios y una excesiva presión sobre el único centro de la ciudad. Por ello el POM refuerza y genera cuatro grandes centralidades

El río Tajo es el elemento clave para la configuración actual de Toledo y de los nuevos crecimientos de la ciudad. Por ello se crea un gran Parque Fluvial del Tajo, elemento central de la estrategia vertebradora del POM, que se convierte en la columna vertebral de la ciudad, estableciendo una directriz de ordenación y crecimiento de un amplio espacio libre en torno al río.

La escasez de suelo residencial es uno de los principales problemas del Toledo actual. En este sentido el POM realiza una nueva oferta de suelo residencial de gran calado, que constituye uno de los elementos claves del POM para el reforzamiento de la ciudad de Toledo como uno de los enclaves principales en el sistema de ciudades del centro peninsular. Para el dimensionamiento de las necesidades de suelo residencial se ha tenido en cuenta la demanda futura, producto tanto del crecimiento vegetativo como de las expectativas creadas en función del papel que Toledo puede y debe desempeñar dentro del sistema central de ciudades.

que sirven de apoyo a la nueva estructura urbana: Nuevo Ensanche Oeste, Puerta de Bisagra, AVE-Puerta de Toledo y Nuevo Ensanche este. Éstas se conectan, como se ha mencionado, mediante una red de transporte público de media capacidad, tipo metro ligero, que aglutina y cose la mayor parte de los nuevos barrios residenciales, con usos terciarios, industriales y de actividad urbana. Esta suerte de “rosario de centralidades” tiene su punto principal en el nuevo intercambiador del AVE y la nueva estación de autobuses donde confluyen los transportes urbanos, interurbanos y el nuevo metro ligero.

- Hacer una oferta de suelo para áreas de actividades económicas y de empleo acorde con el nuevo horizonte de la ciudad

La necesidad de consolidar el potencial de Toledo como centro económico y administrativo de una amplia región geográfica, ha obligado a una consideración especial sobre el papel de las actividades económicas en la futura estructura de la ciudad que intenta fijar el POM.

En función de ello se ha realizado una importante previsión de usos para actividades económicas de tipo terciario e industrial que fortalezcan la capacidad de generar empleo de los nuevos desarrollos. Baste destacar que, a grandes rasgos, por cada 2 m² construidos previstos por el Plan para viviendas, se destina otro metro cuadrado a actividades económicas (36% de la edificabilidad total del POM).

La principal intervención en este campo consiste en la rehabilitación, ampliación y recualificación del actual polígono industrial de Benquerencia, excepcionalmente bien situado tanto con respecto a la ciudad resultante del POM como a la estructura de transporte, por carretera y ferroviaria, consecuencia del mismo y de los planes existentes tanto a nivel autonómico como estatal.

Para ello se ha contado con las organizaciones más representativas del empresariado toledano, Cámara de Comercio y FEDETO (Federación de Empresarios de Toledo), que han presentado unas directrices que se han incorporado al POM junto a la obligatoriedad de presentar un Plan Director para el desarrollo del conjunto del futuro Parque Empresarial del Polígono de Benquerencia en el plazo de dos años a partir de su aprobación.

Esta actividad se completa con varias actuaciones de menor tamaño en suelo urbano y urbanizable en las entradas norte y este de la ciudad que completan un tejido terciario y comercial complementario al existente en los nuevos barrios residenciales que aportan una importante cuota de actividad y usos complementarios a la ciudad.

Además se ha previsto específicamente un Plan Especial Terciario de Grandes Establecimientos Comerciales para definir claramente las reglas de localización y funcionamiento de éstas en la nueva estructura de la ciudad desde un único documento integrador, que evite una localización azarosa al margen de una planificación integral.

- Diseñar un modelo de ciudad de usos equilibrado y sostenible creando una oferta adecuada de suelo

La escasez de suelo residencial es uno de los principales problemas del Toledo actual. En este sentido el POM realiza una nueva oferta de suelo residencial de gran calado, que constituye uno de los elementos claves del POM para el reforzamiento de la ciudad de Toledo como uno de los enclaves principales en el sistema de ciudades del centro peninsular.

Para el dimensionamiento de las necesidades de suelo residencial se ha tenido en cuenta la demanda futura, producto tanto del crecimiento vegetativo como de las expectativas creadas en función del papel que Toledo puede y debe desempeñar dentro del sistema central de ciudades, aspectos que fueron analizados en los estudios previos por Carlos Lles y José María Ezquiaga.

Estas cantidades se han ajustado posteriormente en el proceso de concertación debido fundamentalmente a las aportaciones de la Consejería de Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

TABLA RESUMEN DE LAS SUPERFICIES EDIFICABLES PROPUESTAS POR USOS Y CLASES DE SUELO Y SU DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL

USOS	SUPERFICIE EDIFICABLE								
	SUELO URBANO			SUELO URBANIZABLE			SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL		
unifamiliar	776.281	m2c	33%	646.832	m2c	6%	1.423.113	m2c	10%
colectiva	468.391	m2c	20%	3.637.179	m2c	32%	4.105.570	m2c	30%
viv.protegida	404.743	m2c	17%	2.683.259	m2c	24%	3.088.002	m2c	23%
RESIDENCIAL	1.649.415	m2c	71%	6.967.269	m2c	62%	8.616.684	m2c	63%
TERCIARIO	686.113	m2c	29%	1.497.255	m2c	13%	2.183.368	m2c	16%
INDUSTRIAL	actual								
	polígono	m2c	-	2.776.163	m2c	25%	2.776.163	m2c	20%
TOTAL	2.335.528	m2c	100%	11.240.688	m2c	100%	13.576.216	m2c	100%

Datos referidos al Documento de Aprobación Definitiva (2007).

En cuanto al suelo para actividades económicas ya se ha reseñado antes, en especial la gran reserva de suelo industrial y logística al este del municipio, conectado por carretera y ferrocarril, en prolongación directa del actual polígono industrial, que permite atender la demanda de suelo y empleo y a la integración y rehabilitación del polígono industrial existente.

Complementariamente se establece una dotación terciaria y de empleo en cada uno de los planes parciales de nueva creación, incorporando una estructura de nuevas centralidades muy importante, bien servida por transporte público, en el eje este-oeste paralelo al río Tajo.

- Promover un adecuado modelo de poblamiento y de tipologías urbanas

En el POM se apuesta por los crecimientos compactos y continuos de densidades medias y tipologías colectivas, frente a la pasada proliferación de núcleos dispersos de baja densidad en los bordes sur y oeste del casco. La proporción de vivienda residencial unifamiliar apenas sobrepasa el 10% del total de la vivienda en el conjunto de la ciudad.

- Mejorar el metabolismo urbano

La ciudad se comporta como un organismo complejo, con su metabolismo propio, en el que el ciclo consumo de recursos-generación de desechos es el central en la consideración de mayor o menor sostenibilidad del proceso.

El planeamiento debe colaborar a dicha sostenibilidad que ha de realizarse dentro de los márgenes de austeridad, evitando el despilfarro en el consumo de recursos, contribuyendo a la utilización al máximo de los recursos renovables, buscando la mayor eficiencia en los procesos de obtención, traslado y transformación de dichos recursos y minimizando la generación de desechos y efectos negativos sobre el medio ambiente con una adecuada gestión de los mismos.

Sobre la base del trabajo complementario redactado por GEA 21 que analiza esta problemática se han prediseñado las redes y se han redactado distintas normativas específicas, que se han tramitado conjuntamente con el POM y que afectan tanto a la urbanización, como a la edificación de nuevos barrios.



Figuras 8 y 9: Puerta del Cambrón y el Alcázar desde el Tajo.

2. *Compatibilizar modernidad y monumentalidad*

- Coherencia entre desarrollo y conservación

El POM se plantea como gran desafío el organizar el desarrollo de una ciudad moderna sin que entre en contradicción con la ciudad monumental, sino que la potencie y permita incrementar su capacidad de atracción, uno de los activos más importantes de Toledo.

La estructura general de la nueva ciudad de Toledo potencia el carácter emblemático del centro histórico al situarlo en el núcleo central y por encima del crecimiento lineal de la nueva ciudad, contenida en sus alturas para no interferir en la visión de la “roca”.

Se analizan con especial cuidado las zonas de contacto entre los nuevos crecimientos y la ciudad histórica, rehabilitando tejidos urbanos hoy degradados, como es todo el entorno amplio de la puerta de Bisagra donde se reduce el tráfico a la circulación estricta de servicio para transporte público y acceso local de residentes.

- Preservación del patrimonio monumental, paisajístico y cultural

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) y la Carta Arqueológica, ambos documentos elaborados con el POM, tienen como objetivo garantizar la protección del rico patrimonio del municipio. El respeto y conservación de sus bienes debe de ser la base de cualquier intervención en una ciudad Patrimonio de la Humanidad como es Toledo, pero tal respeto y conservación exige una actuación más activa que el mero “no hacer”, una actuación que permita su coexistencia con una ciudad moderna integrando el patrimonio como uno de sus principales valores.

El estudio detallado, valoración e integración en la ciudad de los recientes descubrimientos arqueológicos de la vega baja con objeto de enriquecer, tanto el patrimonio de Toledo, como su relación con la ciudad actual, sería una excelente oportunidad para evidenciar que es perfectamente compatible la valoración de los vestigios de nuestra historia pasada con la evolución de nuestras ciudades sin necesidad de aislarlos o alejarlos de la ciudad real. Se ha tenido especial interés en preservar la relación entre el paisaje y la nueva ciudad de Toledo, protegiendo los terrenos rústicos más significativos en la definición del entorno, preservando las cuencas visuales con gran amplitud como en el caso del acceso de la A-42 desde Madrid mediante grandes espacios libres y masas forestales.

Se busca preservar al máximo los valores paisajísticos y ecológicos en los elementos naturales integrados en la ciudad, como es el caso del río Tajo, completado con la creación de una red de parques periurbanos que marquen la transición hacia el campo abierto. Esta preservación se realiza de una manera activa, no por una mera clasificación de suelo de protección sino por la transformación en Sistemas Generales de Espacios Libres y parques de la ciudad dentro de las categorías aquí expuestas, que alcanzan una extensión de más de once millones de metros cuadrados de suelo.

En resumen podemos decir que el POM trata que, de alguna manera, la naturaleza se integre en el nuevo Toledo, iniciándose un diálogo entre el terreno natural y urbanizado, mediante diferentes tipologías de parques equipados.

- El turismo, valor central de Toledo como ciudad monumental

Una correcta relación entre la ciudad moderna y el centro histórico es la clave para la consolidación de Toledo como destino cultural importante y competitivo.

Con la vista puesta también en este objetivo, el POM ha planteado no solo los aspectos de conservación del patrimonio sino la creación de una estructura urbana que apoyándose en el atractivo principal del centro histórico permita poner en carga otra serie de valores, existentes y por crear, que fijen, recualifiquen e incrementen dicho turismo. El trabajo complementario al plan de Miguel Ángel Troitiño profundiza en este tema.

Por otro lado, resulta clave consolidar Toledo como un destino turístico-cultural importante y competitivo, mejorando el tratamiento de las demandas culturales, turísticas y de movilidad y la articulación de los espacios y recursos urbanos.

3. EL MARCO DEL TRLOTAU Y SU REGLAMENTO COMO CONDICIONANTE DEL DESARROLLO DEL DOCUMENTO URBANÍSTICO

La ley que define el marco urbanístico en la Comunidad de Castilla-La Mancha es el TRLOTAU o Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. A grandes rasgos ésta es una ley que en sus principales aspectos básicos no difiere de la mayor parte de las legislaciones de otras comunidades en cuanto a tipos de suelo y figuras de planeamiento. Sin embargo, entre las diferencias más destacables de cara a la elaboración de un POM, se encuentran la asignación del 50% de viviendas de protección, en los sistemas de ejecución de las unidades de actuación urbanizadoras mediante agentes urbanizadores (Gestión Indirecta) frente a la gestión pública (Gestión Directa) y en las determinaciones, ya más concretas, de su Reglamento de Planeamiento, que señala pormenorizadamente y de manera normalizada y precisa los documentos de planeamiento y su definición final.

- **En materia de vivienda de protección**

El TRLOTAU regula la obligatoriedad de que el 50% de la superficie edificable en los sectores en suelo urbanizable se destine a viviendas de protección. Existe además un decreto de vivienda de protección que regula de manera específica estos aspectos. Son escasas las excepciones en



Entidades medioambientales de dominio público

- Cauces fluviales
- Vías pecuarias

Suelo no urbanizable de protección ambiental

- Zona de policía cauces fluviales
- Sección vía pecuaria

— Suelo urbano

Usos globales

- Casco antiguo y extensiones
- Dotaciones y servicios
- Espacios libres y zonas verdes
- Industria
- Residencial
- Terciario

Categorías de suelo rústico

- Rústico de reserva
- No urbanizable de protección ambiental
- No urbanizable de protección de infraestructuras
- No urbanizable de protección estructural agrícola
- No urbanizable de protección extractiva
- No urbanizable de protección forestal
- No urbanizable de protección paisajística

— Límite suelo urbano

— Límite y número ámbitos de planeamiento-suelo urbano

— Suelo urbanizable y número del sector

— Límite y número de ordenanza de edificación

— Límite y número de Z.O.U.

Esquema viario (existente y propuesto)

- Red arterial principal
- Viario distribuidor
- Sistema General de Dotaciones y Espacios Libres



Localización sobre la cuadrícula 1:5.000 municipal



Figura 10: Documento de Aprobación Definitiva, 2007. Fragmento del Plano de Ordenación Estructural (escala original, 1:5000) en la zona de la vega del Tajo y del extremo W del polígono de Benquerencia. Se corresponde con las indicaciones para el desarrollo de los Planes Parciales 11, 13, 14, 15 y 20 (ver Figura 16).

(Página siguiente).

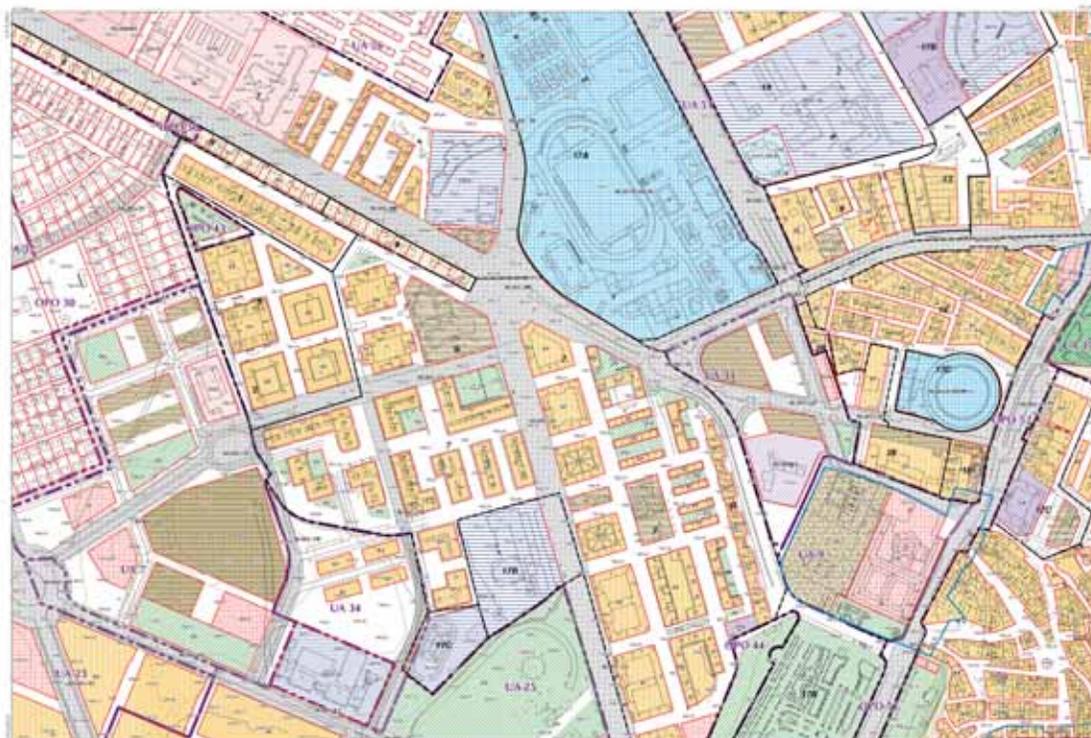
Figura 11: Documento de Aprobación Definitiva, 2007.

Dos fragmentos del Plano de Ordenación Detallada (escala original 1:2000) en las zonas del Ensanche y el casco histórico.

que se plantea una reducción de este porcentaje y bajo criterios muy acotados para su aplicación. Éste es uno de los aspectos básicos en las determinaciones del POM para la aplicación del suelo urbanizable, el número de viviendas o las tipologías de vivienda.

En el caso del POM de Toledo existe ya en suelo urbano no consolidado una importante proporción de viviendas de protección. Ello es debido a la importante cantidad de actuaciones públicas, escasas en número pero importantes en su repercusión, que se están ejecutando en la actualidad y que agotan casi las posibilidades del suelo vacante existente en la ciudad. El grueso de la vivienda de protección en suelo urbano no consolidado se concentra en unas pocas actuaciones, ubicadas en el ensanche y en el polígono residencial de Santa María de Benquerencia, desarrolladas por el Ayuntamiento y por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Esta existencia de una amplia reserva de vivienda protegida en los sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC) se traduce en una proporción algo menor del 50% de la vivienda protegida en el suelo urbanizable, para satisfacer un cierto equilibrio real entre vivienda libre y protegida en el POM.



- Cotas de rasantes
- Alineación propuesta exterior
- Edificación existente
- Edificación propuesta
- Edificación fuera de ordenación
- Alturas de edificación (bajo y sobre rasante)
- Ordenanza de edificación
- B.I.C.
- Entorno de B.I.C.
- Ámbitos de ordenación**
- En el suelo urbano
- En el suelo urbanizable
- Usos pormenorizados**
- Residencial**
- Plurifamiliar (RP)
- Unifamiliar (RU)
- Comunitario (RC)
- Terciario**
- Terciario (T)
- Comercial (TC)
- Hotelero (TH)
- Oficinas (TO)
- Industrial**
- Productivo y de almacenaje (IP-IA)
- Dotacional**
- Dotacional privado
- Dotacional (D)

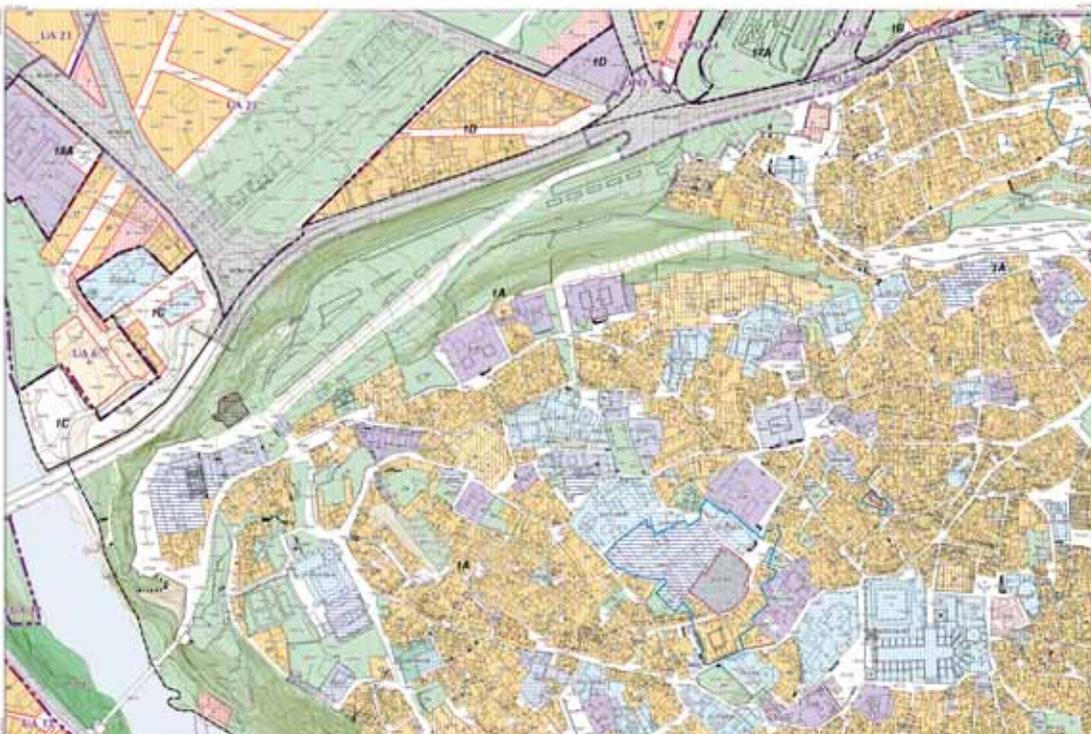
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO
Plan de Ordenación Municipal 2007
TOLEDO 2007
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
ORDENACIÓN DETALLADA
Plano nº 7
Hoja nº 17.7

■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

- Dotacional de Comunicaciones**
- Sistema General (SG-DC)
- Dotacional de Zonas Verdes**
- Sistema General (SG-DV)
- Sistema Local (DV)
- Equipamientos de Infraestructuras-Servicios Urbanos**
- Sistema General (SG-DEIS)
- Sistema Local (DEIS)

- Equipamiento Educativo**
- Sistema General (SG-DEDU)
- Sistema Local (DEDU)
- Equipamiento Cultural-Deportivo**
- Sistema General (SG-D-CU-DE)
- Sistema Local (D-CU-DE)

- Equipamiento Administrativo-Institucional**
- Sistema General (SG-DAI)
- Sistema Local (DAI)
- Equipamiento Sanitario-Asistencial**
- Sistema General (SG-DSA)
- Sistema Local (DSA)



- Cotas de rasantes
- Alineación propuesta exterior
- Edificación existente
- Edificación propuesta
- Edificación fuera de ordenación
- Alturas de edificación (bajo y sobre rasante)
- Ordenanza de edificación
- B.I.C.
- Entorno de B.I.C.
- Ámbitos de ordenación**
- En el suelo urbano
- En el suelo urbanizable
- Usos pormenorizados**
- Residencial**
- Plurifamiliar (RP)
- Unifamiliar (RU)
- Comunitario (RC)
- Terciario**
- Terciario (T)
- Comercial (TC)
- Hotelero (TH)
- Oficinas (TO)
- Industrial**
- Productivo y de almacenaje (IP-IA)
- Dotacional**
- Dotacional privado
- Dotacional (D)

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO
Plan de Ordenación Municipal 2007
TOLEDO 2007
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
ORDENACIÓN DETALLADA
Plano nº 7
Hoja nº 17.7

■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

- Dotacional de Comunicaciones**
- Sistema General (SG-DC)
- Dotacional de Zonas Verdes**
- Sistema General (SG-DV)
- Sistema Local (DV)
- Equipamientos de Infraestructuras-Servicios Urbanos**
- Sistema General (SG-DEIS)
- Sistema Local (DEIS)

- Equipamiento Educativo**
- Sistema General (SG-DEDU)
- Sistema Local (DEDU)
- Equipamiento Cultural-Deportivo**
- Sistema General (SG-D-CU-DE)
- Sistema Local (D-CU-DE)

- Equipamiento Administrativo-Institucional**
- Sistema General (SG-DAI)
- Sistema Local (DAI)
- Equipamiento Sanitario-Asistencial**
- Sistema General (SG-DSA)
- Sistema Local (DSA)

• Las formas de actuación en la gestión del suelo

El TRLOTAU establece dos sistemas de gestión del suelo antes mencionados (gestión directa e indirecta). La figura de gestión posterior que el TRLOTAU establece es el PAU (Programa de Actuación Urbanizadora) que de manera similar a otras figuras como el PAI de la ley valenciana no es sólo una figura de ordenación urbanística. En este caso en el PAU convergen la asunción de la ordenación urbanística detallada, la definición técnica de un proyecto de urbanización y los compromisos económicos, temporales y de gestión que los urbanizadores asumen.

El POM ha establecido en suelo urbanizable la gestión indirecta mediante la actuación de los propietarios de suelo o agentes urbanizadores, junto con la elección del sistema de Áreas de Reparto (AR) independientes. Por otra parte, el POM ha marcado desde los primeros momentos de desarrollo, de una manera compleja y muy articulada, un cálculo de deberes y obligaciones de los sectores de suelo urbanizable, lo que ha obligado a una importante labor de análisis de la gestión de estos sectores y de los costes de sus Sistemas Generales de forma paralela a la ordenación, así como a una asignación de Sistemas Generales muy estricto sin la que no sería posible toda la ejecución de la estructura urbana señalada anteriormente.

• La normalización de los documentos y sus especificaciones

En septiembre del año 2004 se aprobó un Reglamento de Planeamiento que detallaba pormenorizadamente las determinaciones del TRLOTAU en cuanto a la aplicación de los instrumentos urbanísticos y la documentación que deben contener. En particular, y a efectos del POM, dicho Reglamento obliga al establecimiento de la ordenación detallada (OD) en una parte importante del suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable del primer período de desarrollo de los Planes de Ordenación Municipal.

Como se podrá comprobar en los próximos apartados el objetivo es predeterminar en el Planeamiento de Ordenación Municipal de manera avanzada la ordenación posterior de los instrumentos que lo desarrollan, aun en determinaciones que no son propias del POM. Con ello se pretende, por un lado definir lo más posible la ordenación final y teóricamente adelantar al planeamiento de rango inferior su ordenación, tratando de acortar plazos y facilitando la ordenación y gestión del suelo. No está claro que esto termine siendo así, ya que la propia ley y su reglamento dan amplias oportunidades para modificar las determinaciones que el planeamiento general establece en el momento que no le sean propias e incluso en algunas de las determinaciones del propio POM como el número máximo de viviendas que pueden ser modificadas en el PAU.

Por otro lado, uno de los aspectos más discutibles de la ley es la imposibilidad de que existan diferencias entre el Aprovechamiento Tipo de Áreas de Reparto de sectores con un mismo uso superiores al 15% entre ambas, sin distinguir entre las distintas tipologías. En el caso del uso residencial esto implica un problema ya que obliga indirectamente, al existir diferentes tipologías en sectores de diferentes Áreas de Reparto, a hacer más homogéneas las densidades medias del Plan, sin posibilidad de ajustar dichas densidades en función de otros condicionantes urbanísticos.

4. TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO

En general, y salvo en los ámbitos de actuación delimitados para los fines que se comentan seguidamente, la ordenación del suelo urbano mantiene las condiciones de uso e intensidad edificatoria o alturas existentes, al igual que los trazados, alineaciones, etc. Existe una directa correlación entre las áreas de Diagnóstico del POM, donde se realizó un pormenorizado trabajo barrio a barrio, con las propuestas finales incorporadas al documento de Información Pública. De esta manera, el resultado de la ordenación en suelo urbano es fiel reflejo de la problemática detectada y expuesta a los ciudadanos en los primeros momentos del POM.

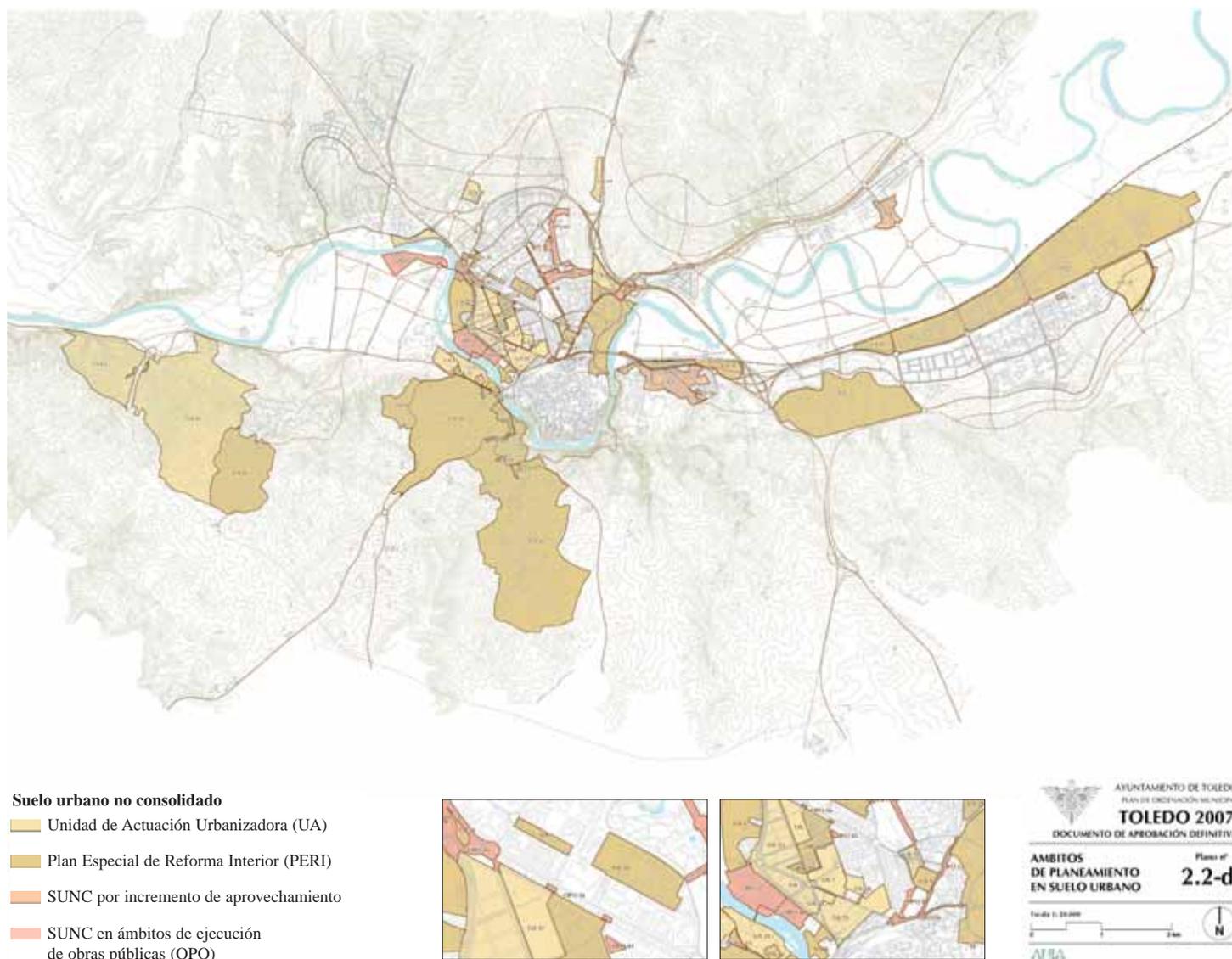


Figura 12: Ámbitos de planeamiento en suelo urbano (escala original 1:20.000). Se distinguen en diferentes colores las distintas categorías del suelo urbano no consolidado.

En los casos en que se plantean transformaciones del suelo urbano no consolidado (SUNC), se han definido diferentes supuestos y tipos de operaciones:

- **Transformación de piezas consolidadas**, en función de su inadecuación al entorno y por representar oportunidades de mejora clara de la ciudad. Es el caso, por ejemplo, del Poblado de la Obra Sindical del Hogar en Palomarejos, donde junto a la renovación de un parque de viviendas obsoleto se plantea la posibilidad de una mejor integración de tejidos y conexión con el entorno.
- **Vacíos residuales o periféricos**, tales como el área dotacional de la Puerta de Toledo o los terrenos municipales de San Bernardo. En estos casos se incorporan como grandes áreas de equipamientos para la ciudad en lugares emblemáticos por su posición en el eje este-oeste.
- **Remodelación o recuperación de suelos con usos industriales incorporándose como nuevos tejidos de la ciudad** más adecuados, como es el caso de los terrenos industriales de Santa Bárbara junto a la antigua vía férrea en un área próxima a la nueva estación de Alta Velocidad, o de la Unidad de Actuación de la antigua Fábrica de Armas denominado Parque Dotacional del Tajo. En todos los casos se ofrece una oportunidad clara de reordenación y reutilización en zonas insertas en el tejido ya consolidado.

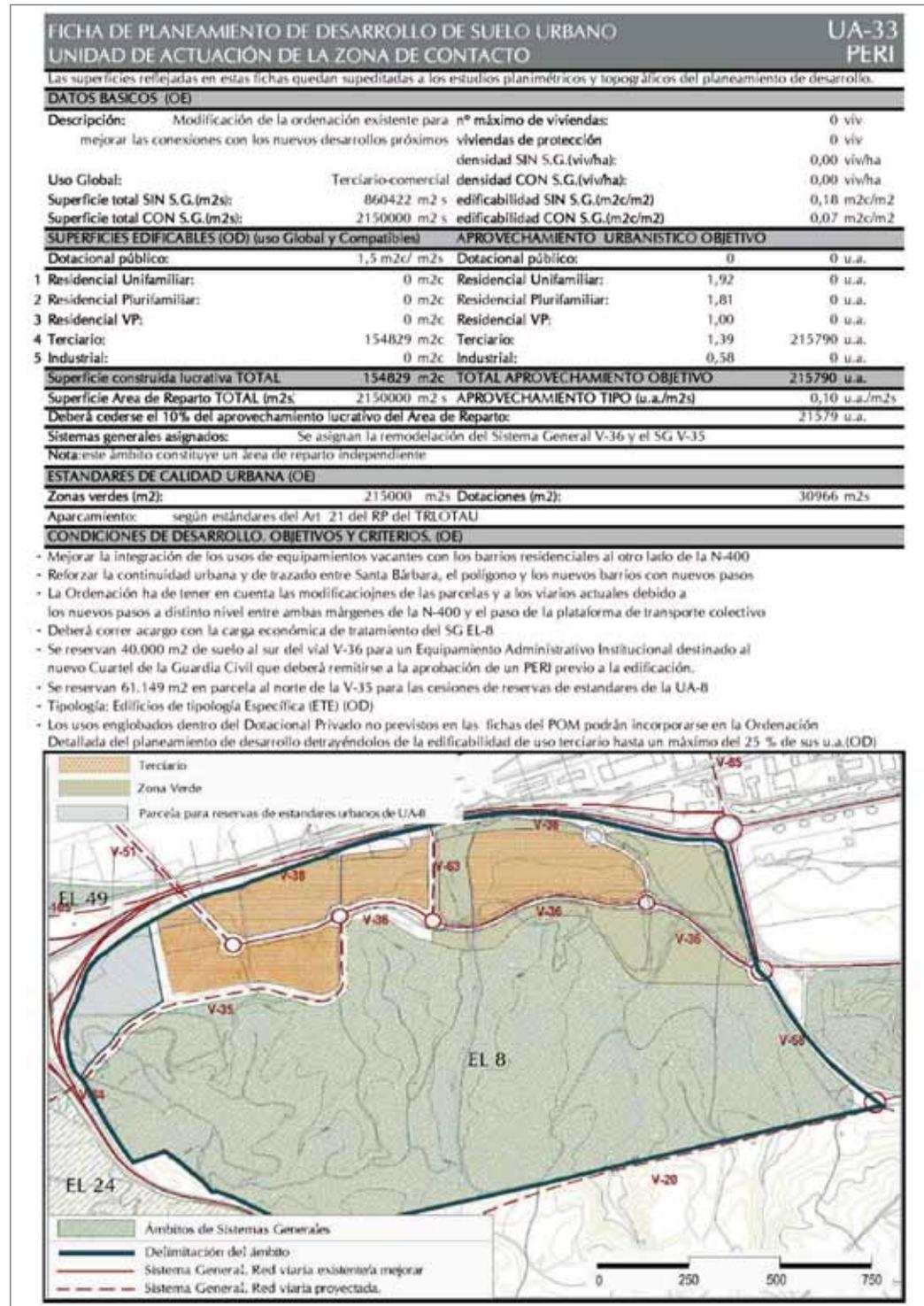


Figura 13: Ejemplo de ficha de planeamiento de desarrollo de suelo urbano.

- **Suelos que siendo urbanos del Plan General anterior están pendientes parcialmente de urbanización y edificación en núcleos tradicionales.** Es el caso de las unidades de los cascos de los barrios de Santa Bárbara y Azucaica que han crecido extramuros de la ciudad de manera un tanto caótica y que necesitan un proceso de mejora y consolidación progresiva.
- **Ámbitos consolidados susceptibles de mejora** mediante su reurbanización, cambios de uso puntuales, etc., como la fábrica de armas el polígono industrial.



Figura 14: Foto aérea reciente del casco histórico, el Ensanche Norte y el barrio de la Estación.



Figura 15: Foto aérea actual del polígono industrial y residencial al este del casco histórico.

- **Operaciones de apertura de nuevas vías o mejoras de la red viaria**, en combinación con objetivos de remodelación urbana, como es el caso de los nuevos túneles propuestos en Azarquiel-avenida de la Cava que permitirán peatonalizar el entorno de la puerta de Bisagra, o la operación de reurbanización de la avenida de Madrid, la remodelación del Nudo Rotor de entrada a la ciudad, o las nuevas vías propuestas de conexión por el Parque de las Tres Culturas, de acuerdo a los criterios que se describen en el apartado dedicado al sistema de comunicaciones. Normalmente estas operaciones pueden realizarse mediante los Proyectos de Obra Pública Ordinaria (POPO) que recoge el TRLOTAU y su Reglamento de Planeamiento. A través de este conjunto diverso de operaciones, el POM realiza una oferta de suelo de alrededor de ocho mil viviendas, complementaria a la del suelo urbanizable, en las unidades de desarrollo en suelo urbano no consolidado, estableciendo éstas como primera prioridad de actuación en el desarrollo de la ciudad antes que los desarrollos urbanizables.

- **El proceso de consolidación del ensanche y polígono residencial e industrial como grandes piezas urbanas por perfeccionar**

El grueso de las propuestas del suelo urbano no consolidado se ubican en el ensanche de Toledo y en el polígono. Ambas áreas corresponden a períodos diferentes de crecimiento, respectivamente la primera y segunda mitad del siglo XX. En ambos casos existe una necesidad de consolidación y perfeccionamiento de sus límites y bordes con el río, en el caso del ensanche, y de remate y densificación interior, en el caso del polígono. El polígono procede de las áreas creadas al amparo de las políticas de descongestión de Madrid de los años sesenta y setenta. Su especialización residencial y el exceso de espacios libres deficientemente articulados ha llevado a un proceso de introducción de nuevos usos complementarios y a la reconsideración del urbanismo abierto de grandes espacios.

- **El suelo urbano de características específicas: los planes especiales del PECHT y de Cigarrales como áreas específicas que corresponden a formas históricas-tradicionales de la ciudad de Toledo**

En el marco del POM existen dos espacios históricos claramente identificables como referencias urbanísticas culturales de la ciudad, ambos con sus propios documentos de planeamiento de desarrollo. Uno es el centro histórico que ha sido objeto durante los años noventa de la redacción del Plan Especial PECHT y que ha sido contemplado en el Plan como la principal pieza patrimonial, central y urbana de la ciudad en el entramado articulado que el POM define entre barrios y crecimientos. Desde el punto de vista urbanístico se incorpora el PECHT como el elemento de ordenación y gestión propio del centro histórico, con una vida activa propia complementaria al POM e inserta en el mismo dentro de la Ordenanza 1A.

Por otra parte, el Plan Especial de Cigarrales, pendiente de aprobación, debe tratar este singular sistema de asentamientos históricos toledanos, que compagina el carácter de residencia, jardín y huerta, que han ido evolucionando en el tiempo y que presentan excepcionales perspectivas visuales desde el centro histórico y desde Los Cigarrales hacia el casco.

Se pretende preservar Los Cigarrales de aquellos procesos de transformación urbanística y de usos inadecuados que puedan desvirtuar su singularidad y calidad ambiental, respetando los valores históricos y visuales de Los Cigarrales y preservando la cornisa sur del Tajo que mira hacia el casco histórico.

5. TRATAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE

- **La política de crecimiento y de interconexión del POM. Localización de suelos y estructuras de cosido mediante Sistemas Generales**

La política básica del suelo urbanizable del POM es configurar una oferta adecuada para la extensión de la ciudad que responda bien a los objetivos anteriormente expuestos del modelo

La política básica del suelo urbanizable del POM es configurar una oferta adecuada para la extensión de la ciudad que responda bien a los objetivos anteriormente expuestos del modelo propuesto por el POM. El POM realiza una nueva oferta de suelo residencial de gran calado que supone la ampliación del parque residencial de la ciudad en 49.000 nuevas viviendas en suelo urbanizable.

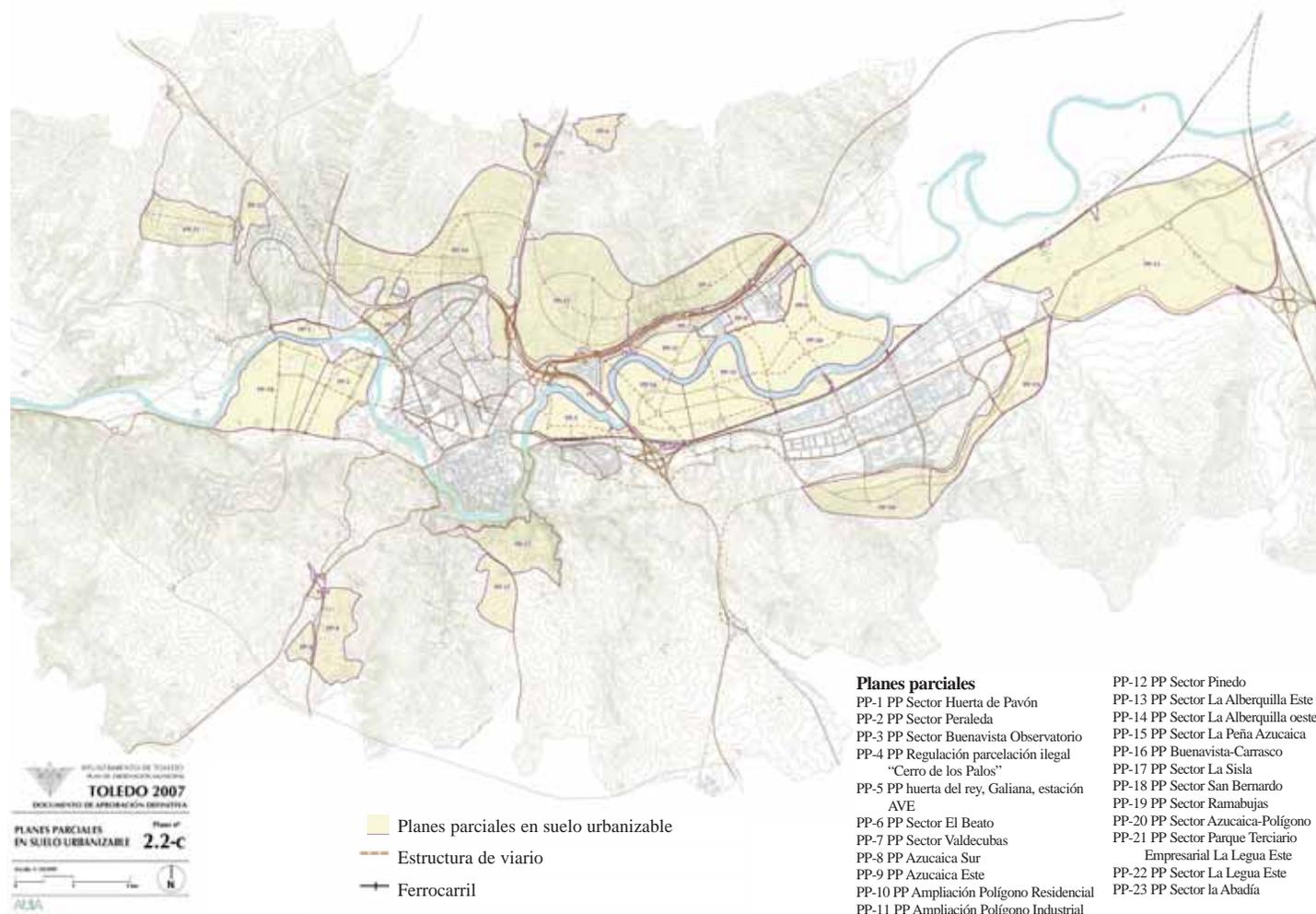


Figura 16: Documento de Aprobación Definitiva, 2007. Planes Parciales en Suelo Urbanizable (2007).

propuesto por el POM. El POM realiza una nueva oferta de suelo residencial de gran calidad que supone la ampliación del parque residencial de la ciudad en 49.000 nuevas viviendas en suelo urbanizable, estableciendo dos grandes prioridades de desarrollo: la primera a los núcleos existentes en torno al ensanche y entrada desde Madrid, y un segundo período con las restantes actuaciones.

Cabe realizar aquí una reflexión sobre dificultad de contener de manera estricta las clasificaciones de suelo con los instrumentos actuales que dan a los urbanistas algunas de las legislaciones actuales, especialmente a lo concerniente a la sobrevaloración del suelo rústico de reserva, y que están derivando en una generación de planeamiento excesivamente optimistas y en ocasiones sobredimensionados, que esperemos la legislación estatal y sus implicaciones posteriores ayuden a contener en parte. En gran medida ello se traduce en clasificaciones muy importantes de suelo urbanizable que, de manera adecuada y bien localizada, logren estructurar la ciudad, si se quiere evitar o contener operaciones fragmentadas a posteriori en suelo rústico de reserva, inconexas y fuera de toda la lógica territorial al albur de oportunidades circunstanciales, que difícilmente asume posteriormente el tejido de la ciudad.

En el POM de Toledo se han delimitado los sectores (S) en que se divide el Suelo Urbanizable (SUB), definiendo la secuencia lógica de su desarrollo. Se ha procedido, en los sectores próximos al casco de previsible crecimiento, a la ordenación detallada (OD) que permite un desarrollo casi inmediato al avanzarse no sólo parámetros sino también aspectos de detalle más propios del Plan Parcial. Se han delimitado los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) adecuados a las previsiones de crecimiento de la ciudad en el amplio horizonte de desarrollo del POM contemplado.

Los **parámetros urbanísticos** que han determinado la clasificación de suelo urbanizable (SUB) son:

- Se ha tenido en cuenta que el TRLOTAU establece que, para el cálculo de densidades del sector, se debe descontar el suelo de Sistemas Generales interiores, esto es, las densidades aquí reflejadas son brutas (con una amplia proporción de Sistemas Generales incluidos). Por ello las densidades netas o reales (sin Sistemas Generales) de los sectores de vivienda plurifamiliar suelen estar entre 45 y 55 viv./ha. (viviendas por hectárea).
- Los sectores (S) residenciales se han dimensionado de acuerdo a densidades medias brutas, en torno a 25/30 viv/ha, salvo en las escasas urbanizaciones de baja o muy baja densidad, introduciendo los necesarios usos complementarios terciarios, comerciales y dotacionales, para la formación de barrios de intensidad urbana y equilibrio de actividades adecuados.
- En las áreas más próximas al Suelo Urbano Consolidado (SUC) existente, localizadas en torno al Ensanche, barrios de Santa Bárbara, Azucaica y polígono residencial, las densidades brutas medias son 25-30 viv/ha. Son suelos vacantes de topografía llana próximos a las vegas y en los crecimientos del norte del Tajo.
- Se han incorporado unos pocos sectores (S) de baja densidad, con menos de 12-15 viv/ha, incorporando propuestas ya existentes. Las densidades muy bajas, 5 viv/ha, se incorporan en las áreas más próximas a las urbanizaciones existentes o en las escasas urbanizaciones nuevas de baja densidad que el POM plantea. El POM ha mantenido de una forma bastante moderada la vivienda unifamiliar incorporando los desarrollos de muy baja densidad que ya tenían aprobación y clasificando muy pocos nuevos sectores de baja densidad (un porcentaje medio de viviendas unifamiliares en suelo urbanizable es inferior al 12% del total de las viviendas del POM).

Existe una voluntad de contener las alturas máximas en las fichas del planeamiento de los sectores con una limitación a baja más cuatro plantas en todos los desarrollos de suelo urbanizable de vivienda colectiva, acorde con las alturas existentes en la ciudad actual consolidada y con objeto de crear un tejido uniforme de bajo perfil que preserve el protagonismo que el centro histórico siempre ha tenido en las distintas configuraciones históricas de la ciudad en función de su ubicación topográfica.

Respecto a los usos para actividades económicas, el POM introduce nuevos suelos industriales, concentrando casi toda la oferta en los terrenos situados al este del polígono actual, en parques de actividades económicas de 0,40 m²/m² de edificabilidad bruta de sector. Con ello se amplía el área industrial de descongestión iniciada en los años sesenta, que ha tenido un desarrollo prolongado y constante a lo largo de las últimas décadas pero que ha sido completamente desarrollada en los últimos años y que debe ser ampliada.

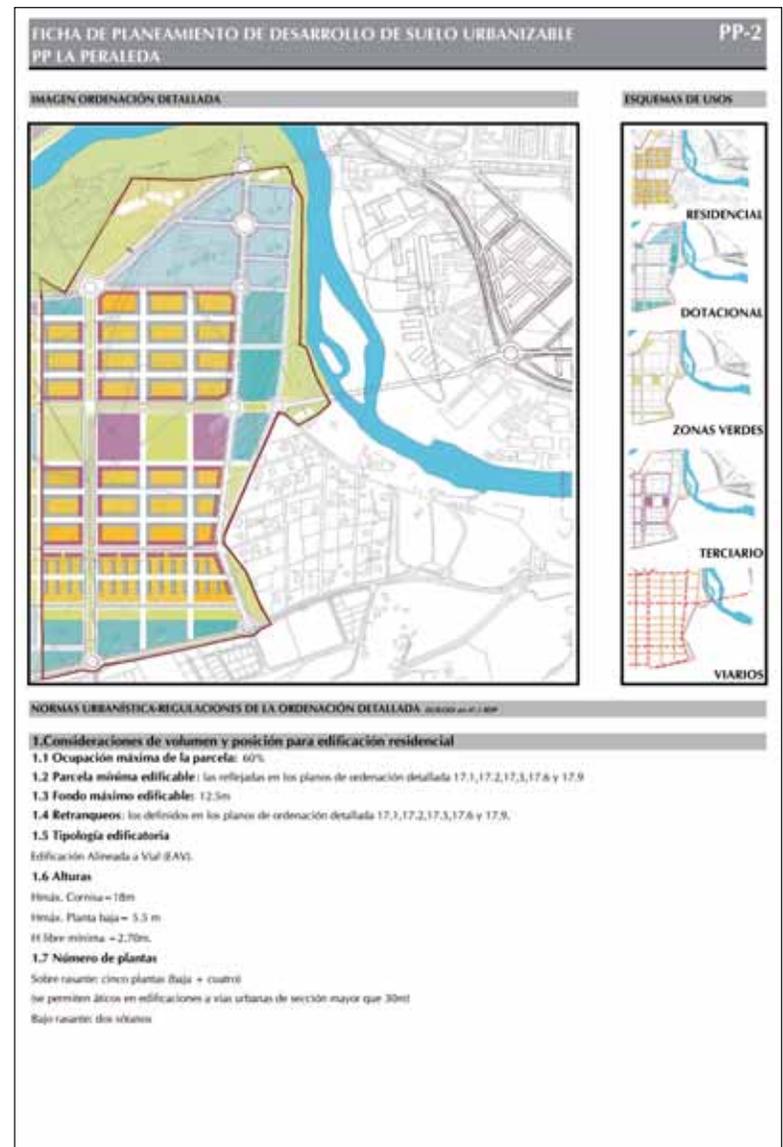
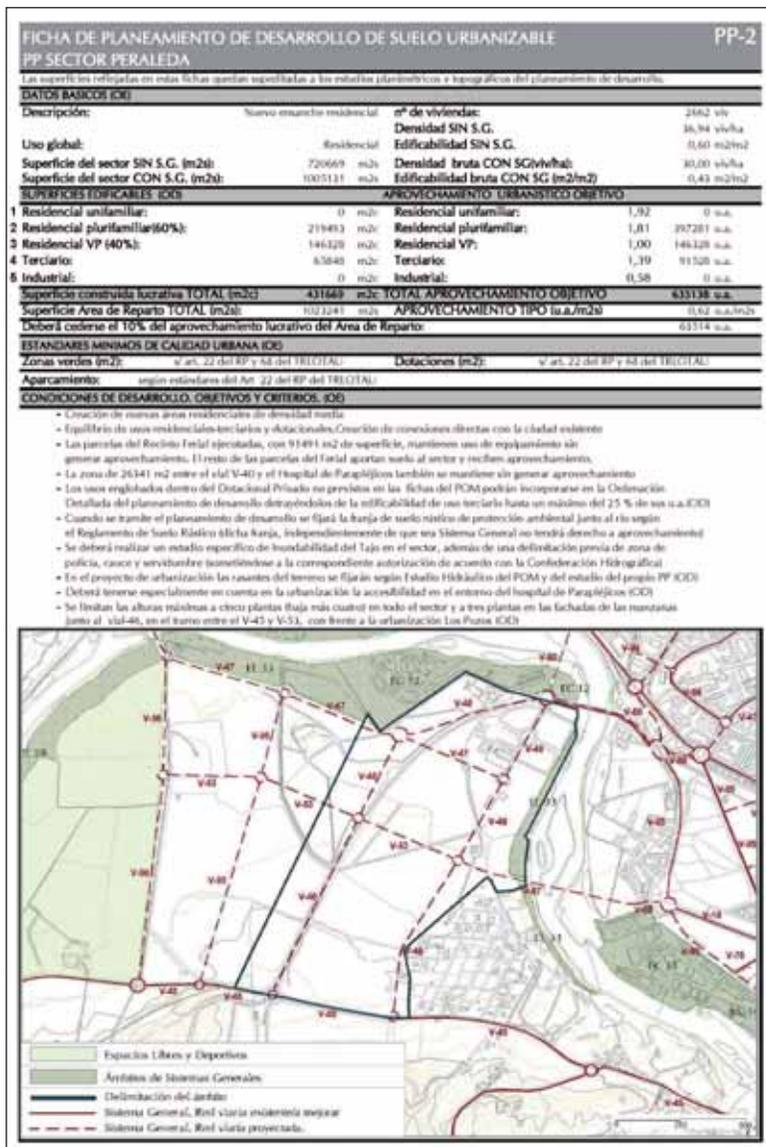
También se clasifican las tipologías comerciales en función de sus tamaños, se asocian a las categorías de Sistemas Generales de viarios de la ciudad y se potencia la agrupación formando zócalos comerciales de una cierta entidad. Por otro lado el POM prevé el citado Plan Especial Terciario de Grandes Establecimientos Comerciales, que deberá redactarse en el plazo máximo de dos años desde la Aprobación Definitiva del POM. En él se habrán de definir las posibles localizaciones de implantación de los mismos y las condiciones de desarrollo y su regulación detallada.

• **Los criterios de gestión de Áreas de Reparto, la asignación directa de Sistemas Generales como certidumbre jurídica**

En lo que se refiere a los contenidos económicos y de gestión del Plan, y especialmente a los diferentes capítulos de inversión previstos y a la distribución de cargas y beneficios que se derivan del Plan se ha avanzado en un doble plano:

- Por una parte, en el dimensionamiento y la cuantificación económica de las inversiones derivadas de la ordenación, especialmente en los capítulos de redes de comunicaciones, que,

Una de las principales aportaciones del Plan es la articulación de una amplia malla de Sistemas Generales de vertebración de la ciudad, mediante nuevos viarios de Sistemas Generales de carácter urbano y de distrito y de grandes espacios libres de zonas verdes y de dotaciones.



Figuras 17 y 18: Ejemplo de ficha de planeamiento de desarrollo de suelo urbanizable. Sector la Peraleda (PP-2). Datos de aprovechamiento urbanístico, condiciones de desarrollo, red viaria e imagen de la ordenación detallada.

sin duda son por una parte el armazón de la ciudad, y, por otra parte, constituyen el elemento de mayor peso económico.

- Por otra parte, en la interpretación del TRLOTAU y los mecanismos de asignación de Aprovechamiento Tipo (AT) y equidistribución, de cara a ir prefigurando los ámbitos de Áreas de Reparto (AR) y Sistemas Generales (SG) adscritos a las diferentes clases de suelo y los Aprovechamientos Tipo (AT), al objeto de garantizar tanto la viabilidad del Plan como la adecuada distribución de cargas y beneficios derivados de éste.
- Por ello una de las principales aportaciones del Plan es la articulación de una amplia malla de Sistemas Generales de vertebración de la ciudad, mediante nuevos viarios de Sistemas Generales de carácter urbano y de distrito y de grandes espacios libres de zonas verdes y de dotaciones. En paralelo a la ordenación resultaba necesaria la garantía de ejecución y la futura entrada en carga coordinada de este sistema, que obligará a un desarrollo secuencial de esta red por parte de los agentes urbanizadores, de manera que se garantice la ejecución y vertebración de las distintas partes de la ciudad no sólo mediante la ordenación sino con la gestión urbanística posterior.
- Cabe reseñar que todo el esfuerzo que este sistema supone genera una mayor tensión por el conocimiento de las importantes cargas asignadas a los sectores desde el principio, pero permite una mayor facilidad de gestión al Ayuntamiento y garantiza una visión clara de las obligaciones de los agentes que participan en la ejecución del POM.

6. TRATAMIENTO DEL SUELO RÚSTICO

• La política de protección de suelos del POM en función del valor y localización

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

En dicho estudio se ha realizado un inventario ambiental y un diagnóstico y agrupación de áreas de diagnóstico a partir de las unidades ambientales previamente definidas. Con estas agrupaciones, de indudable valor para la delimitación del suelo rústico, el equipo redactor del Plan ha traducido la valoración de las áreas de diagnóstico a las diferentes categorías de Suelo Rústico de Reserva (SRR) y Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP).

Dentro del **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP)** se diferencia:

- El Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental. Dentro de estos suelos se han incluido:
 - a. Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección.
 - b. Otros terrenos cuyos valores naturales o paisajísticos han sido detectados en el trabajo de diagnóstico previo del POM.
- Suelo Rústico No Urbanizable de Agrícola que corresponde fundamentalmente con los cultivos de regadío existentes en torno al río Tajo.
- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Extractiva, que corresponde a las graveras de extracción de áridos en el entorno del río Tajo, a las que se ha remitido en la normativa a la legislación sectorial específica que las regula e impuesto la necesaria condición de restauración paisajística tras su explotación.
- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.
- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Forestal destinado a proteger las importantes masas de encinares y dehesas que el municipio agrupa especialmente al sur del Tajo.
- También se incorporan las categorías de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural para los montes de utilidad pública y de protección Paisajística para las áreas alejadas del núcleo municipal que no deberían incorporarse al proceso de urbanización y cuyo valor paisajístico debería ser preservado y quedar libre de edificación.

Los terrenos no urbanos ni urbanizables, que no se adscriben a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP) se han incluido en la categoría de Suelo Rústico de Reserva (SRR).

El Plan de Ordenación Municipal supone una oportunidad, por primera vez en muchos años, de lograr una integración de todos los barrios y las piezas que componen Toledo en una ciudad realmente cohesionada como tal, frente a la óptica de las piezas aisladas, enclaves y barrios inconexos que ha predominado desde los años sesenta y setenta.

7. LA IMAGEN O MODELO FINAL DEL PLAN: LA OPORTUNIDAD DE UN PLAN INTEGRADOR Y DE VISIÓN AMPLIA FRENTE A LA LÓGICA DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS FRAGMENTADAS

El Plan de Ordenación Municipal supone una oportunidad, por primera vez en muchos años, de lograr una integración de todos los barrios y las piezas que componen Toledo en una ciudad realmente cohesionada como tal, frente a la óptica de las piezas aisladas, enclaves y barrios inconexos que ha predominado desde los años sesenta y setenta.

Frente a los modelos conservacionistas de preservación estricta de la ciudad histórica mediante el crecimiento por alejamiento de la ciudad y emigración de sus futuros habitantes que se han llegado a plantear por algunos sectores en el debate sobre su modelo de ordenación, existe una clara política del POM de entender la ciudad de Toledo como un desarrollo respetuoso y actualizado de la ciudad antigua en contacto directo con la ciudad actual, compatibilizando ambos desarrollos de manera coherente.

Por otro lado, el POM es también un ejercicio de reivindicar el carácter del Planeamiento General como el principal instrumento de ordenación del municipio, que sigue siendo válido para construir una ciudad estructurada y conectada. Se debe anteponer este instrumento de ordenación frente a las lógicas más oportunistas y fragmentarias de las actuaciones aisladas, basadas en el abuso de las actuaciones urbanizadoras, tramitadas mediante PAU ex novo, que se están imponiendo en el urbanismo español o incluso frente al recurso desmedido a la Modificación Puntual de Planeamiento, por otra parte utilizado con bastante contención en el caso del municipio de Toledo, para resolver la gestión del suelo a corto plazo de las demandas de suelo, con una visión muchas veces poco integradora.

En este sentido el POM tiene entre sus objetivos:

- **La introducción los nuevos crecimientos para llenar los vacíos del discontinuo urbano que hoy es Toledo, permitiendo la ampliación de la ciudad con un nuevo criterio de continuidad**

Los nuevos suelos por urbanizar permiten por una parte completar la estructura urbana de Toledo, resolviendo en lo posible los problemas de vertebración y continuidad existentes, y por otra para ampliar la ciudad dentro de unos parámetros de tejido unitario, continuo y con una clara conexión entre sus diferentes barrios.

En función de ello, el POM localiza parte de los nuevos crecimientos en torno a la zona central de la vega para integrar, por el este, los núcleos de Santa Bárbara, Azucaica y Santa María de Benquerencia y por el oeste llenando el gran vacío entre los núcleos de vivienda unifamiliar al noroeste y suroeste del Tajo.

Junto a esto se tratan puntualmente zonas de la ciudad consolidada para completar o densificar algunas áreas que contienen vacíos espaciales o funcionales que contribuyen a la fragmentación de la ciudad moderna, ya señalada. Éste es el caso de la reconsideración global del polígono residencial e industrial de Santa María de Benquerencia.

- **El fortalecimiento de la red de conexiones existentes y la mejora de la movilidad**

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

En la actualidad, la malla de la red viaria en Toledo se encuentra desequilibrada. Se está creando, por parte de las administraciones estatal y autonómica, una red arterial de alta capacidad formada por la red de autopistas y autovías, que junto a las carreteras autonómicas garantizan el acceso a la ciudad y su entorno comarcal y regional. Esta malla, que se está ampliando con diferentes proyectos en tramitación y ejecución, va a constituir una red de alta accesibilidad territorial a Toledo, su área metropolitana y todo el entorno regional. Recientemente se ha logrado un principio de acuerdo para la integración de estas vías con trazados urbanos a su paso por la ciudad mediante nuevos proyectos que compatibilicen su trazado y diseño con los barrios urbanos y nuevos sectores urbanizables que van a atravesar evitando efectos barrera y mejorando la accesibilidad y trazado urbano de las infraestructuras.

Sin embargo, la malla interior urbana es muy débil y rígida: presenta escasas alternativas de conexión entre piezas, concentra los tráficos en unos pocos nodos, faltan recorridos transversales en el

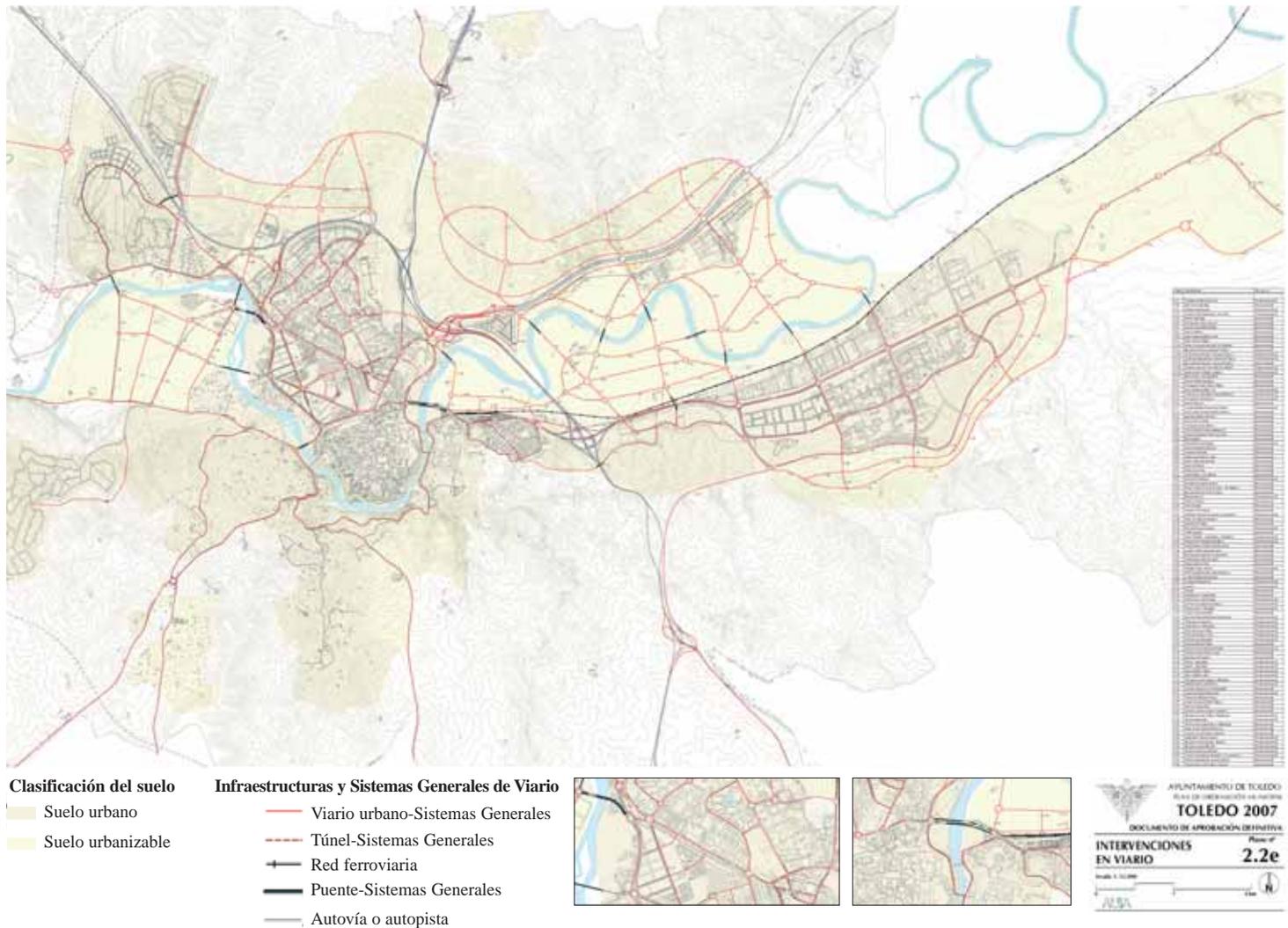


Figura 19: Estructura viaria.
Intervenciones en el viario, 2007.

Asimismo, el POM entiende el sistema viario urbano como soporte básico de vida ciudadana, no tanto como mero canalizador de tráficos, sino fundamentalmente como espacio público que incorpora una diversidad de usos y promueve la circulación peatonal y las zonas estanciales. Se trata de una red concebida con las reservas y trazados más adecuados para un buen funcionamiento del transporte público.

ensanche, etc. Esta situación, en un sistema urbano fragmentado como el de Toledo, provoca concentraciones de tráfico que terminan por reducir el nivel de servicio de las vías, generan congestión y terminan deteriorando los espacios que atraviesan. Este efecto es especialmente indeseable en el caso de los entornos de gran valor patrimonial como el casco histórico y su perímetro, que soportan una importante carga de tráfico que conviene organizar y calmar de manera adecuada.

El POM mejora la integración entre las piezas de ciudad mediante nuevos accesos de carácter netamente urbano desde la red arterial a los barrios, mediante la mejora y tratamiento de los nudos de tráfico más concurridos, y la diversificación de las conexiones entre barrios.

Asimismo, el POM entiende el sistema viario urbano como soporte básico de vida ciudadana, no tanto como mero canalizador de tráficos, sino fundamentalmente como espacio público que incorpora una diversidad de usos y promueve la circulación peatonal y las zonas estanciales. Se trata de una red concebida con las reservas y trazados más adecuados para un buen funcionamiento del transporte público.

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

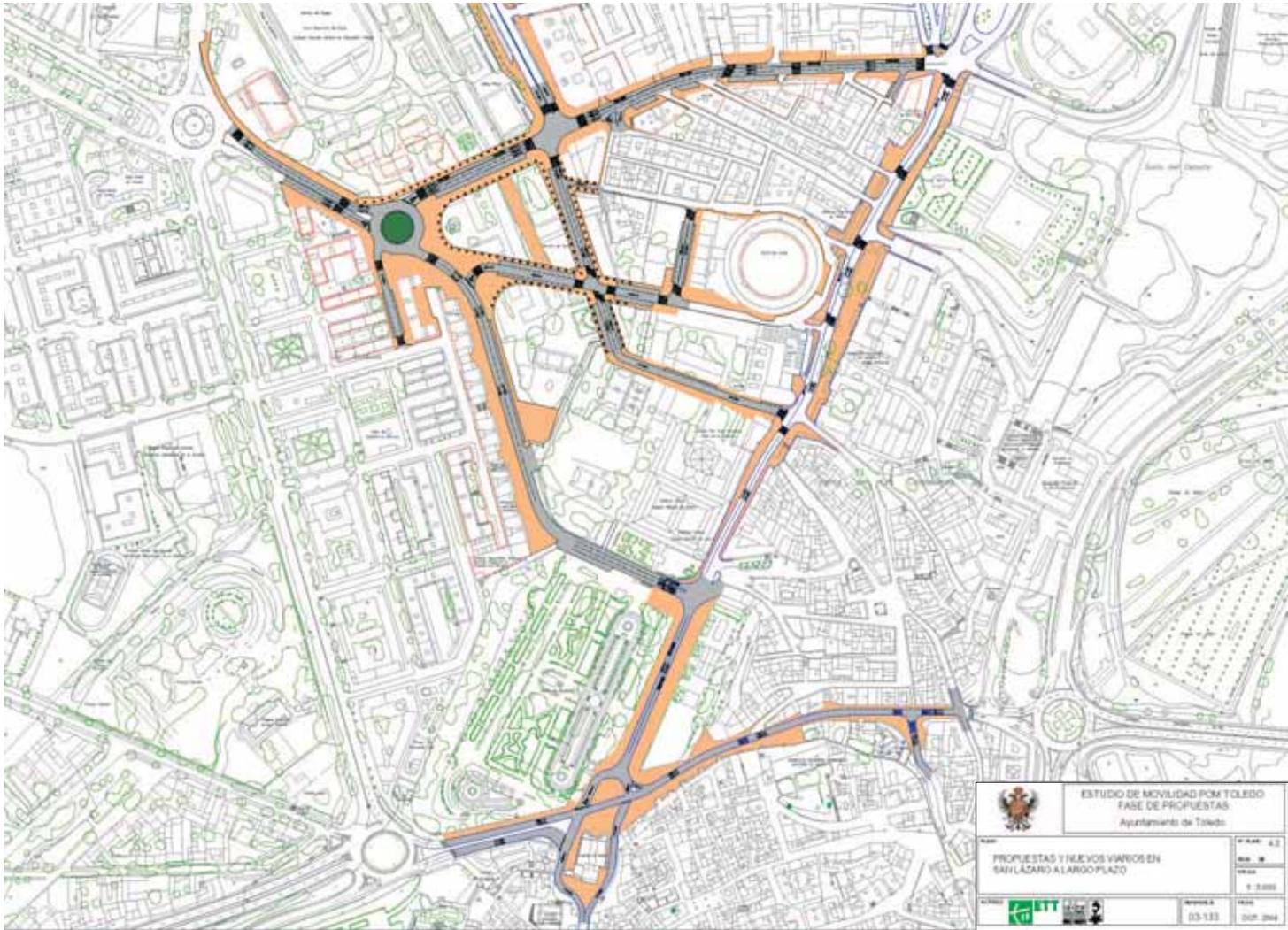


Figura 20: Propuesta de reforma viaria peatonalización: metro ligero en la zona de la muralla, puerta de Bisagra y Hospital de Tavera.

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

- La red arterial compuesta por autopistas y autovías interurbanas, que junto a las carreteras autonómicas garantizan el acceso a la ciudad y su entorno comarcal y regional.
- La red distribuidora intermedia que se plantea como una de las grandes apuestas de vertebración del Plan, puesto que es a este nivel, donde el sistema urbano actual adolece de los principales déficits en términos de movilidad y accesibilidad. El objetivo es garantizar las conexiones entre las distintas partes o barrios, sin necesidad de recurrir exclusivamente a la red arterial para las comunicaciones interiores, así como descargar los actuales puntos y tramos negros de la red urbana.
- La red local de acceso y distribución interna de los barrios, que junto a la anterior garantiza el soporte urbano de la vida de los barrios y de la actividad residencial, comercial, de equipamientos y servicios urbanos.

La nueva red resultante incorpora también actuaciones puntuales, como la mejora de nudos críticos como el de la glorieta Ávila, el nudo Rotor sobre los tejidos urbanos consolidados. Genera nuevas conexiones transversales que completan o compensan la “radialidad” tradicional del viario del ensanche; introduce nuevos trazados y accesos de rango general entre barrios existentes y proyectados, incluyendo una nueva serie de puentes y duplicando algunos existentes, para integrar las márgenes del río Tajo; así como los túneles de la avenida de Madrid (ya previsto en el PGOU de 1986) y de Azarquiel-avenida de la Cava, para descongestionar la puerta de Bisagra.

El tratamiento de este último con una actuación en superficie que reserva todo el espacio público para el tráfico exclusivo de transporte público, peatones y del nuevo metro ligero va a transformar la entrada a la ciudad entre el Hospital de Tavera y la puerta de Bisagra, liberando de vehículos una parte importante del frente de la muralla y acondicionando uno de los mejores espacios urbanos de la ciudad.

• **La articulación de un sistema de espacios libres y dotacionales**

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

La dispersión casual de estos espacios dentro de la estructura urbana es una imagen más del crecimiento a saltos y desordenado de todo el ensanche toledano. Dentro del objetivo de diseñar una ciudad cohesionada, con todos sus barrios integrados en un esquema claro de ciudad, es fundamental la creación de un sistema de espacios libres, con tolerancia de unos ciertos usos dotacionales, que les dote de contenido, mezclándose con la trama urbana para articular y conectar las distintas zonas de la misma.

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

Las tipologías básicas de este nuevo sistema son dos: el Parque Fluvial del Tajo y los parques periurbanos. El POM propone como uno de sus objetivos principales la integración del río Tajo en la ciudad. En este sentido apuesta por una relación más directa ciudad-río a través de espacios que, manteniendo los valores ecológicos de la ribera, permitan el paseo y el disfrute de actividades relacionadas con este entorno. El río con su parque lineal de ribera se convierte así en un elemento natural vertebrador de los distintos barrios de la ciudad.

En la ribera derecha se ordena la zona del Cristo de la vega preservando la zona del río como espacio verde, se continúa la rehabilitación de la fábrica de armas con el Parque Dotacional del Tajo, en el entorno de los terrenos de la vega baja, y con la extensión hacia el norte en los terrenos de los actuales viveros del recinto universitario con una amplia zona deportiva y nuevas instalaciones. En los actuales viveros y dentro de una urbanización similar a la de la fábrica de armas se van a ubicar algunas sedes institucionales consolidándose esta ribera como un espacio dotacional dentro de amplias zonas verdes al borde del río.

En la orilla opuesta el POM incorpora el actual recinto ferial junto a nuevas dotaciones municipales y se remata con el equipamiento deportivo del campo de golf de San Bernardo. En el tramo más cercano al casco, en el primer meandro, el parque fluvial lo componen el parque de Safont en la ladera derecha con el Palacio de Exposiciones y Congresos (obra de Rafael Moneo) en su extremo sur, y en la ribera izquierda la zona de Huerta del Rey-Galiana con la creación del gran Jardín Botánico que integraría el Palacio de Galiana como una dotación de gran valor que hay que preservar.

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

Esta estructura de parque fluvial se completa con los parques periurbanos, que son espacios libres próximos a la ciudad de fácil acceso. Contribuyen a la calidad ambiental del entorno periurbano y constituyen espacios de transición al espacio netamente rural con características de grandes áreas arboladas de características y mantenimiento más silvestres.

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

Figura 21: La vega del Tajo al noroeste del casco histórico.



- **La creación de una red de áreas de centralidad adecuada a las demandas sociales de los distintos barrios**

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

Estas áreas constituyen elementos fundamentales para la calidad de vida urbana propia de una ciudad moderna, y su implantación en determinados puntos, jalonando el sistema urbano, persigue la descentralización de los servicios especializados respecto a los focos terciarios tradicionales, así como el enriquecimiento de la vida en determinados barrios que, de lo contrario, mantendrían un monótono perfil residencial.

La red de áreas de centralidad propuesta en el POM constituye un “rosario” de cuatro centralidades, con fuerte carácter vertebrador, que refuerza el potente eje este-oeste. Estas cuatro centralidades son:

- 1) **Nuevo Ensanche Oeste:** articulado alrededor del campus universitario de la fábrica de armas que se reforzará en el futuro con la ampliación prevista del campus y la ordenación del parque institucional de los Viveros y sobre todo con la conexión a través del nuevo puente de Carlos III con los nuevos crecimientos y dotaciones de la orilla derecha. Es un área con vocación “joven”, de formación e innovación, de deporte y ocio institucional. Este eje pretende estructurar y recomponer la desarticulación urbana actual e incorporar y coser a la ciudad existente los nuevos barrios residenciales.

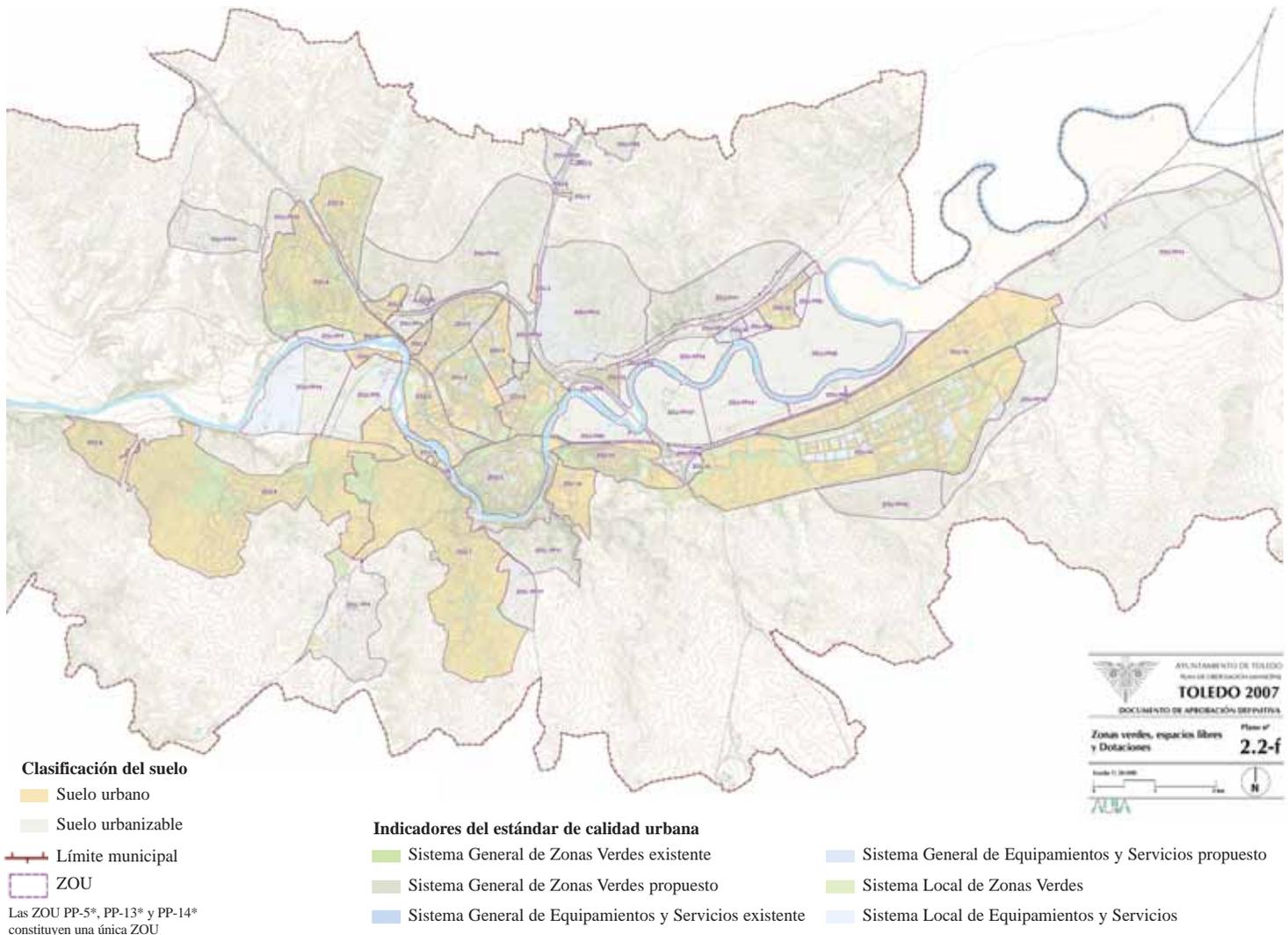
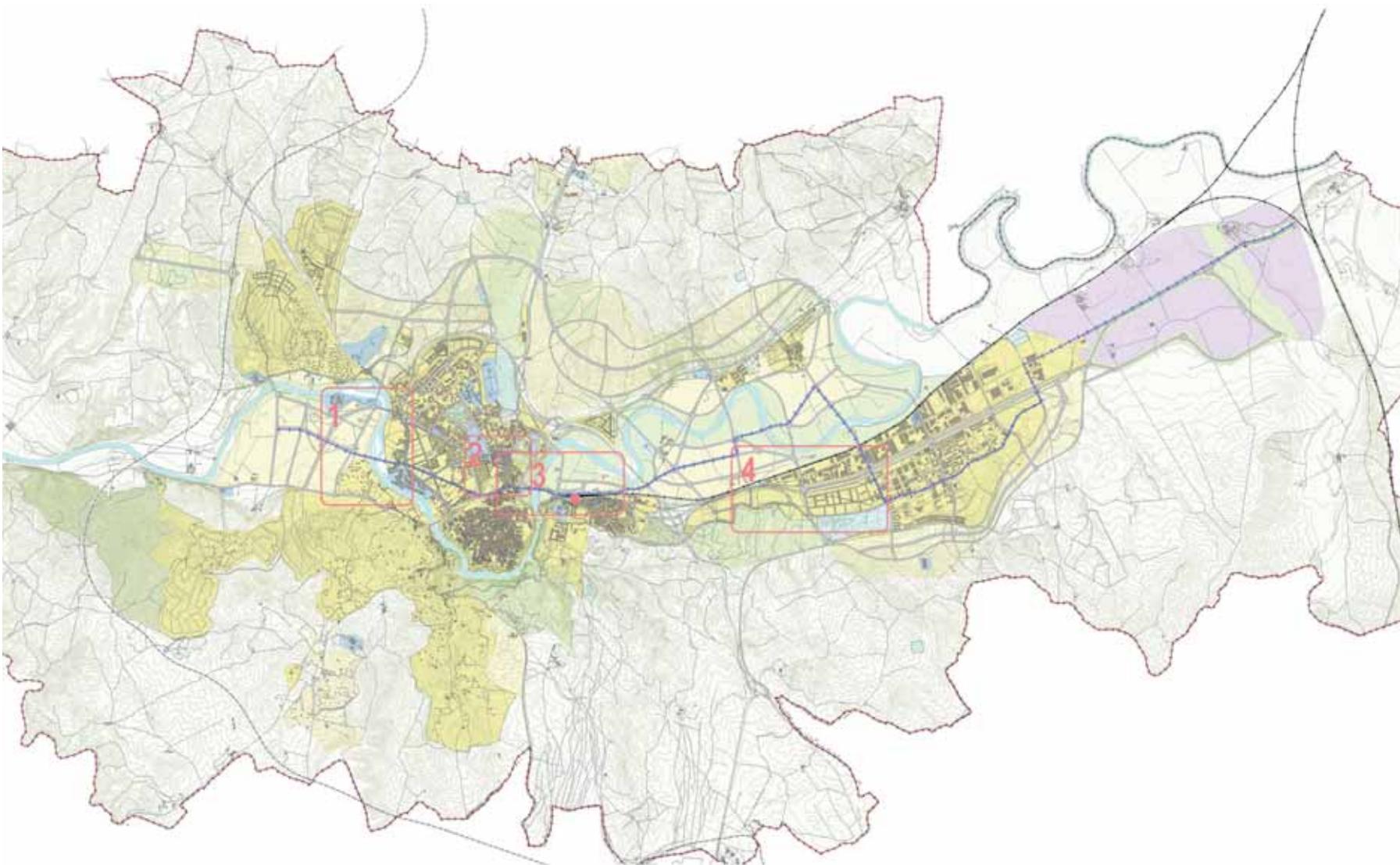


Figura 22: Documento de Aprobación Definitiva, 2007. Plano general de zonas verdes, espacios libres y dotaciones.

- 2) **La puerta de Bisagra:** la transformación prevista en la red viaria con desviaciones del tráfico por itinerarios alternativos y la creación del túnel para canalizar los tráficos este-oeste dejando en superficie sólo el tranvía previsto, permitirá recuperar este espacio emblemático con tráfico únicamente peatonal y de servicio, en el que se integran importantes parques y equipamientos urbanos como el Parque de Merchán, el Hospital de Tavera, el Palacio de Justicia o la plaza de toros y un núcleo importante de hoteles en el acceso a la ciudad, etc. La caracterización de este centro es la de punto de encuentro y “puerta del casco” por el sur, con “vocación estancial” y sociocultural turística.
- 3) **Ave-Puerta de Toledo:** este centro se caracteriza por constituir el nuevo gran “vestíbulo de entrada”, por el este, al Toledo monumental. Los núcleos en los que se apoya este nuevo centro son el gran intercambiador previsto en el entorno de la estación AVE y el Palacio de Exposiciones y Congresos con el segundo remonte peatonal hasta la plaza de Zocodover. La conexión de estos dos polos con la ampliación del puente de Azarquiel hasta convertirlo en un auténtico paseo sobre el río, con plataforma reservada para el metro ligero, es uno de los importantes retos de diseño que este núcleo tiene.
- 4) **Nuevo Ensanche Este:** en el punto donde conectan los nuevos crecimientos con el Polígono de Santa María de Benquerencia se dan una serie de circunstancias que lo definen como el idóneo para situar en él el punto de centralidad de esta zona. Por una parte la existencia de unos terrenos municipales al sur de la vía del AVE permitiría que la conexión a uno y otro lado de la vía no fuera un simple puente sino una plataforma urbana que configurara un falso túnel bajo el que transcurriría el AVE. Por otra parte el final del polígono industrial, el carácter de la



Sistema urbano

- Suelo urbano
- Nuevos desarrollos en suelo urbanizable
- Área Industrial existente
- Área Industrial propuesta
- Áreas de Centralidad propuestas
 1. Nuevo ensanche oeste
 2. Puerta de Bisagra
 3. Estación AVE Puerta de Toledo
 4. Nuevo ensanche este

Sistemas generales

- Red viaria propuesta o a mejorar
- Espacios libres existentes
- Espacios libres propuestos
- Equipamientos y dotaciones existentes
- Equipamientos y dotaciones propuestos

Red de transporte propuesta

- Red ferroviaria propuesta (AVE)
- Plataforma transporte colectivo
- Intercambiador



Figura 23: Documento de Aprobación Definitiva, 2007. Estructura urbana. Suelos urbanos y urbanizables, Sistemas Generales, nuevas áreas de centralidad propuestas (en rojo).

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

De esta manera se completa la radiografía de un Plan de Ordenación Municipal que tiene por objeto situar a Toledo como una ciudad media, capital regional y económica de Castilla-La Mancha, en su entorno regional al nivel que le corresponde por su rango en la jerarquía urbana peninsular, preservando sus valores de ciudad Patrimonio de la Humanidad y ordenando su estructura interna y sus nuevos crecimientos de una manera coherente, vertebrada y sostenible.