

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO
PLAZA DEL CONSISTORIO 1
45001 - TOLEDO

ALEGACIONES AL PERIM PUENTE DE LA CAVA

Alejandro Cano Saavedra, con DNI 03793432L, domiciliado en C/ Layos 21 de Argés (Toledo), C.P. 45122, en representación de la Plataforma de Toledo en Defensa del Tajo, CIF G45732419, como mejor proceda en derecho desea presentar las siguientes observaciones y alegaciones al PERIM PUENTE DE LA CAVA sometido a información pública el pasado 9 de octubre en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

I.- FALTA DE LEGITIMACIÓN.

La Memoria del documento sometido a información pública expresa que el PERIM en cuestión se redacta por encargo de un particular, lo cual contraviene la actual legislación de ordenamiento territorial de Castilla-La Mancha, ya que, según el artículo 38 del Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, corresponde a la administración promover este tipo de planes.

Por otra parte, en la página 6 pretende justificar la oportunidad de promover este PERIM en base al artículo 86 de RPLOTAU para “acomodar las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes...”, sin que esas nuevas circunstancias hayan sido justificadas y declaradas por la administración municipal y, por tanto, se trata de concepciones subjetivas de interés privado que nada tienen que ver con el interés general de índole ambiental, patrimonial, social o urbano.

Para colmo, circunscribe el plan a dos parcelas, una de las cuales no tiene referencia catastral alguna, por lo que se entiende que se trata de una porción 3.827 m² de suelo del dominio público hidráulico pero que el particular dispone de él para ofrecerlo como espacio de ajardinamiento, lo cual tiene tintes de apropiación indebida.

II.- VACIO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL.

En cuanto a la acomodación al planeamiento de ordenación urbana, la Memoria no ignora el relativo vacío de ordenamiento que ha quedado, una vez que el POM de 2007 fue declarado nulo, y se aprovecha de ello; en unos casos justifica la idoneidad del PERIM al amparo del POM de 1986 que, por obsoleto, permite usos y calificaciones del suelo absolutamente incompatibles con el sentido del resto del normativa aplicable; en otros, pretende pasar por un PERIM supuestamente avanzado y compatible con la legislación más exigente con el pretexto de cumplir la norma del nulo POM de 2007, como puede verse en las páginas 38 y siguientes. De hecho, no es casualidad que este

PERIM sea el sustituto de otro planeamiento de 2005 que no llegó a ver la luz ante la aprobación del POM de 2007, cosa que no debería pasar inadvertida por el Ayuntamiento de Toledo.

III.- INVASIÓN DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

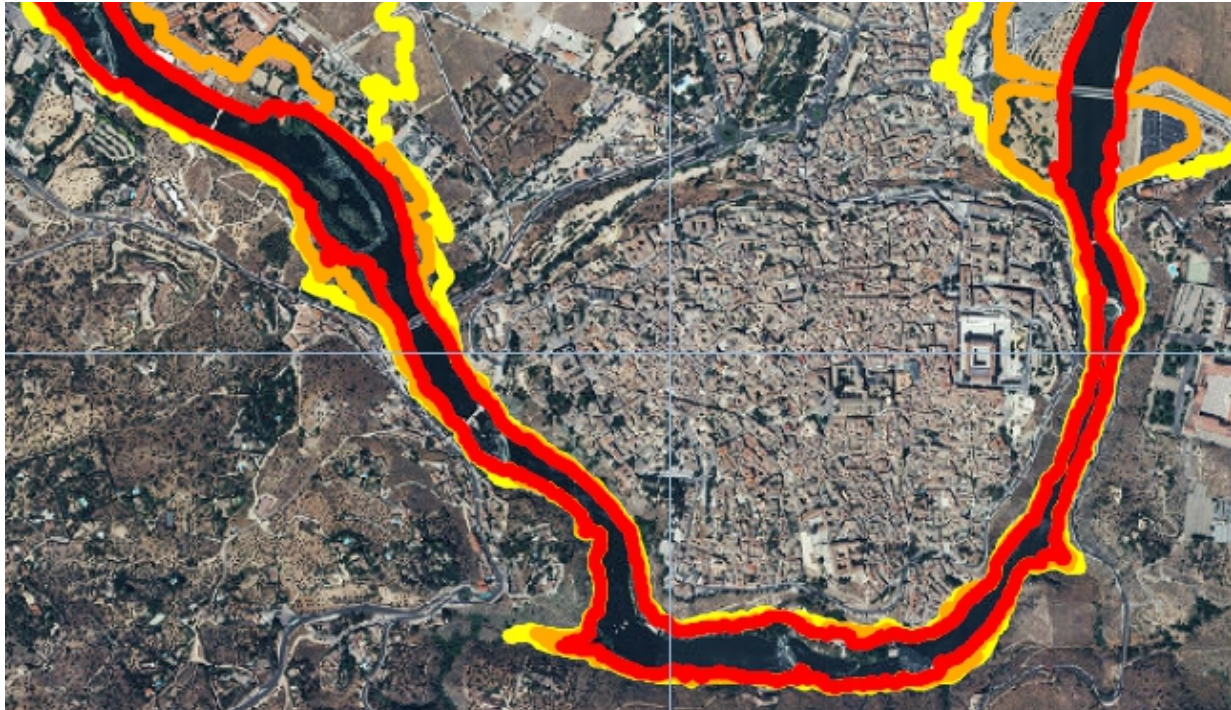
Ambas parcelas afectadas por el PERIM se encuentran en el dominio público hidráulico, por lo que tanto el Ayuntamiento de Toledo como el organismo de cuenca (la Confederación Hidrográfica del Tajo) deben pronunciarse sobre la no idoneidad de la actuación con independencia del uso atribuido al suelo pero tipificado como de protección de cauce, y con absoluto respeto al interés general por tratarse del dominio público, máxime cuando la parcela con registro catastral 1530701VK1113B ocupa parte del extremo izquierdo del azud de Azumel, declarado BIC por acuerdo del Consejo de Gobierno el 2 de marzo de 2010.

Por otro lado, no es un detalle que se deba obviar el hecho de que la proximidad al río -con independencia de que eso ya da sobrados motivos para poner en cuestión y rechazar este PERIM- implica considerar los riesgos implícitos y explícitos que existen ante las más que posibles crecidas del río en este punto. En este sentido, a pesar del listado tan prolijo de normas que supuestamente respeta la Memoria del PERIM, destaca la omisión de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundaciones publicados por el RD 26/2023 y que puede consultarse en www.chtajo.es.

Como nuestra véanse los siguiente recortes de dos mapas de riesgo que dan cuenta del riesgo de inundación en Toledo.



Riesgo de inundación para una calado temporal de 10 años.



Riesgo de inundación para una calado temporal de 10, 100 y 500 años (rojo, naranja y amarillo).

Ya no sólo invadir sino ocupar las cercanías al dominio público hidráulico es temerario; y el PERIM que nos ocupa lo vanaliza hasta ridiculizarlo completamente en el último párrafo del apartado dedicado a hidrología en la página 13.

Es cierto que en los últimos 55 años el río Tajo a su paso por Toledo ha dejado de comportarse como tal debido a su artificialización y quedar convertido en poco menos que una cloaca a cielo abierto, ya que su caudal líquido es hasta en un 80% caudal no de río sino de (deficiente) depuración, y que esta circunstancia está en gran parte determinada por el efecto laminador de los embalses de cabecera situados 200 kms. aguas arriba de Toledo. Así, el caudal circulante por Toledo apenas ha tenido desde entonces cambios en su volumen circulante hasta el punto de que en el argot científico se le califica de “río de encefalograma plano”, sin pulso, sin dinámica que lo caracterice, sin cualidad de río. Pero no es menos cierto que estamos inmersos en una espiral de cambios bruscos en la dinámica atmosférica y climática como consecuencia del calentamiento global que ya venía anunciándose desde hace casi 4 décadas y cuyos pronósticos estamos viendo que son superados con creces por la cruda realidad que venimos observando y padeciendo. De hecho en los últimos 10 años estamos asistiendo a crecidas del río que no se han visto en los 40 años anteriores pero que, aún así y a pesar de tildarlas de desbordamientos, son equivalentes a las naturales y leves “creciditas” que el Tajo tenía en régimen natural. Estas crecidas son (y lo seguirán siendo) cada vez más frecuentes, más abruptas y más concentradas en muy poco espacio de tiempo y lugar, como consecuencia de esas alteraciones climáticas que conocemos como calentamiento global o cambio climático derivado de los modelos de desarrollo humano que hemos adoptado y que nos toca reconducir.

Por tanto, urge que, con independencia de adecuaciones, adaptaciones y respeto a la prolija normativa existente, (administraciones y administrados) utilicemos ésta con los criterios más exigentes de prevención y precaución, como exige y merece el interés general público, en lugar de minimizar riesgos y afecciones, maximizar supuestos beneficios y endosar sus consecuencias a un futuro incierto que restaremos a generaciones venideras.

IV. DESPROTECCIÓN DE VALORES AMBIENTALES PROTEGIDOS.

Los ríos son corredores de biodiversidad, y de la conservación y protección de ésta depende la calidad de nuestra vida y los beneficios ecosistémicos que como especie humana ocupa el nicho más alto de la cadena trófica. A su paso por Toledo, el río ha perdido buena parte de su naturalidad no sólo por la antropización propia de los espacios urbanos o periurbanos sino por el trato contaminante y restrictivo que recibe su caudal desde aguas arriba. Como consecuencia, se han creado espacios más propios de humedales que de ríos en los cuales muchas especies animales y vegetales encuentran el hábitat necesario para su acomodación y desarrollo. En tanto y en cuanto las condiciones de naturalidad de río no se restablezcan de manera natural, estamos obligados por todo tipo de legislación internacional y directivas europeas a proteger y conservar esos hábitat. De ahí que existan catálogos de especies animales y vegetales con diferentes grados vulnerabilidad y de que se establezcan entornos territoriales con diferentes calificaciones de conservación y protección así como de restricciones de uso (Red Natura 2000, Lugares de Interés Comunitario, etc.). Todas las legislaciones internacionales, europeas y nacionales en materia ambiental contienen en sus preámbulos y consideraciones estas apreciaciones que no responden a caprichos, modas ni pareceres sino al conocimiento científico del que extraemos todas las premisas para nuestro desarrollo y bienestar. Por tanto, cuando se esgrime el interés general se está poniendo en valor la norma como elemento de protección de esos valores colectivos y no buscando en ella los resquicios y condiciones de excepcionalidad por los que colar intereses privados.

La Memoria del PERIM rezuma por todas partes grandes dosis de utilitarismo del medio natural (como también lo ha hecho con el entramado normativo ya referido) tratando de acomodarlo -que no de protegerlo ni conservarlo- a los fines del PERIM, es decir, a la construcción de un hotel con reclamo. De hecho, el apartado A.2.5 de las páginas 13 a 16 dedicado a fauna y flora, se limita a cortar y pegar una descripción de especies que podemos encontrar en un paraje ripario tipo y atribuir sin más esas especies a las parcelas objeto del PERIM. Sin embargo, una visita por sus inmediaciones pone de manifiesto multitud de especies y comunidades que simbióticamente se están desarrollando tras encontrar el acomodo propiciado por el abandono antrópico de más de 40 años del que han disfrutado esas parcelas. Y es que la sabiduría de la Naturaleza obra prodigios abriendo paso a diferentes formas de vida en cuanto se la deja hacer.

Sin ser prolijo en la relación de especies vegetales que ocupan esas parcelas, se destacan diversas comunidades protegidas por la legislación de Castilla-La Mancha, como

las de carrizo, enea, álamos blancos, tarayales de *Tamarix Gallica*, tamujares, etc. La singularidad de la meseta cristalina tiene una especial significación en el arco de meandro del Tajo en Toledo, está protegida y también lo están las comunidades silicícolas que se desarrollan en esas parcelas, como *Quercus Rotundifolia*, *Pistacia Terebinthus*, *Ephedra Fragilis* (declarada de interés especial). Cabe destacar los berceales de *Stiga Gigantes*, que son característicos de la meseta cristalina de orientación norte y noreste. También están protegidas por la legislación de Castilla-La Mancha diferentes comunidades rupícolas no nitrófilas. Y qué decir de las comunidades de tamujos y otras especies que se abren paso en los taludes.

El mantenimiento de todos estos valores geológicos y vegetales darán al traste si se intervienen esas parcelas para cualquier construcción. Es aberrante, empeñarnos en distribuir y poner en valor algunas de estas especies en zonas urbanas (que está muy bien, por supuesto) pero que a su vez las eliminemos de su hábitat natural donde sólo necesitan los cuidados del respeto al medio natural, sin más.

Por otra parte, el pretexto que se esgrime de que esas parcelas no pertenecen a la RN2000 o no tienen la calificación de LIC no es razón para minusvalorar el impacto que supone la construcción del pretendido hotel. No olvidemos que todo el corredor del Tajo es RN2000 con excepción del tramo que atraviesa Toledo; y no es por falta de valores, pero ese vacío es el que muchas propuestas como la que nos ocupa utilizan para colar proyectos incompatibles con los valores ambientales y paisajísticos que existen, aunque se desconozcan, se ignoren o no ostenten figura alguna de protección. Por otra parte, todo espacio con alguna figura de protección cuenta o debe contar con espacios de transición que protejan los límites de las áreas protegidas. Además de los valores ambientales de las parcelas afectadas por el PERIM, existen espacios aledaños, como la llamada isla de los pájaros que muestran claramente que estamos en un territorio que constituye el hábitat de numerosas especies de aves que por su singularidad están protegidas y cuyo espacio de nidificación se vería afectado por la repentina intrusión de actividad humana. Ésta debe ser razón más que suficiente para renunciar a la propuesta que nos ocupa.

Finalmente, otra consideración no menos importante es la del Paisaje. El PERIM ignora por completo el reconocimiento que tiene el paisaje en el conjunto de la ciudad pero también en el entorno de las parcelas afectadas. En su apartado A.2.6, el PERIM reconoce -a pesar de no citar a ninguno de los organismos ni declaraciones de protección del paisaje existentes- que *“esta zona es tan rica desde el punto de vista paisajístico y visual y se constituye como un espacio con un alto valor escénico, en continuidad inseparable, a través del Tajo, con el casco histórico”*. A continuación expresa que *“habrá de tenerse especial cuidado y sensibilidad en la ubicación”*. Pues bien, tan especial cuidado y sensibilidad pasa por dejar esos espacios como están porque no es posible sustituir un espacio naturalizado por un hotel de 5 plantas sin que se note.

El Ayuntamiento de Toledo deberá recabar de los organismos que han otorgado a la ciudad de Toledo distintos galardones por los que el Paisaje está protegido, como es el caso de la UNESCO al que la Plataforma de Toledo en Defensa del Tajo ya hizo llegar

varias consideraciones por las que la UNESCO debe tener conocimiento para su evaluación y seguimiento.

V.- SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Llama la atención que, tratándose de un plan a ejecutar en pleno dominio público hidráulico y en el más emblemático corredor de biodiversidad de la ciudad de Toledo como es el río Tajo, no se haga mención de la necesaria evaluación ambiental que debe acompañar a un PERIM de semejantes características y, sin embargo, se reconozca que a este PERIM le son aplicables tanto la Ley de Evaluación Ambiental nacional como la autonómica. Se entiende por tanto que el PERIM no cumple con la normativa ambiental mientras no sea sometida a la misma mediante procedimiento de evaluación que otorgue una declaración positiva.

VI.- OFERTA HOTELERA INJUSTIFICADA.

El PERIM no se justifica por la demanda de plazas hoteleras.

Según datos del INE la ocupación de las plazas ofertadas para el mes de agosto de 2023 -el más demandado todos los años en Toledo- alcanzó el 66,3% de las ofertadas. La variación con respecto a los años precedentes a la pandemia COVID está en el entorno de 2 puntos. La media de España en ocupación de los hoteles se situó ese mes en el 74,84%.

Según la misma fuente el número de hoteles en agosto de 2023 es de 57 establecimientos, 6 menos que el año anterior y 8 menos que el mismo mes de 2015, con una tendencia descendente desde entonces.

A pesar de ello el nivel de turistificación de Toledo y los inconvenientes que representa va en aumento.

Por consiguiente y como viene ocurriendo con otros servicios (véase centros comerciales, franquicias, cines, etc.) el aumento de la oferta no se justifica por la mayor demanda y el mercado sigue siendo el mismo en el mejor de los casos, sólo cambia de lugar.

El Ayuntamiento de Toledo debe ser sensible a esta realidad, ya que más oferta de suelo, de instalaciones o de servicios no implica mayor calidad de vida sino más depredación injustificada de recursos y un efecto rebote como ha venido ocurriendo con los desarrollos inmobiliarios: hay más viviendas que habitantes y más caras, pero al mismo tiempo menos uso y mayor deterioro de las que ya existían.

VI.- IMPACTO AL TRÁFICO RODADO.

La evaluación de movilidad que se presenta abunda en descripciones de la situación en

relación a los flujos de tráfico y su cuantificación. Pero obvia que mayoritariamente la dinámica de esos flujos tiene un marcado carácter de dominio en el que prevalece el conocimiento del punto negro por parte de los conductores que lo transitan, por lo que los resultados en términos de demora pueden ser más o menos aceptables. Sin embargo, no entra a valorar la incidencia que supone el hecho de que el aumento de tráfico en ese punto como consecuencia de los accesos al hotel por conductores que desconocen el manejo de ese punto negro, va introducir una alteración a la actual normalidad conocida en forma de dudas, improvisaciones y maniobras no deseadas que contribuirán exponencialmente al riesgo y a la alteración de la dinámica de flujos hasta ahora conocida.

A ello hay que añadir que la solución de accesibilidad constriñe enormemente la circulación y los tiempos de reacción y maniobra ante la proliferación de puntos de encuentro entre carriles en un espacio de menos de 40 metros. Más que solución lo que se muestra es una mayor complicación del punto negro que ya es. Como es lógico, a mayor densidad de circulación y de elementos que intervienen en un punto dado, mayor espacio y amplitud corresponde dotarse para poder empezar a considerarlo como acercamiento a una solución. Sin embargo, lo que se propone como solución es más bien una complicación en toda regla.

Habilitar una solución sólo puede venir de la mano de intervenir en la superficie de la parcela a la que se pretende dar acceso y hacerlo íntegramente a su cargo.

CONCLUSIÓN.

Estas alegaciones ponen en foco en unos pocos aspectos que se estiman relevantes, tanto por lo formal como por lo funcional. Pero ampliando ese foco y tomando distancia con cada uno de ellos para verlos como un todo, el plan objeto de información pública muestra el siguiente relato, tan congruente como inaceptable:

- Unos particulares se adelantan a proponer un Plan Especial de Reforma Interior y Mejora sin que la autoridad competente haya promovido el espacio concursal necesario y adecuado por el que deba atenderlo.
- El momento es aprovechado ante vacíos de ordenamiento territorial consecuencia de un intento fallido judicialmente al establecer las líneas futuras de ese ordenamiento.
- Se crea el espacio confuso entre la obsolescencia normativa y las nuevas sensibilidades con las que acometer el futuro de la planificación territorial.
- Es el momento propicio para resucitar un emprendimiento hotelero que en su día podría haber tenido cabida, cuando esas nuevas sensibilidades no tenían lugar.
- En este escenario, el viejo ordenamiento y el que podría haber sido nuevo ofrecen opciones para llevar a buen puerto la iniciativa hotelera, apelando según convenga en cada caso a uno u otro.
- La propiedad en la que construir el hotel no ofrece la ubicación céntrica que sería

de desear pero se encuentra a orillas del río Tajo que, aunque maltrecho, está siendo puesto en valor tanto por la ciudadanía como por las administraciones locales y otras instituciones y colectivos; incluso por las instancias judiciales, el Tajo está de moda y merece aprovecharlo como reclamo de éxito.

- Las vegetación, las colonias de aves, las vistas -arriba la ciudad presidida por el Monasterio de San Juan de los Reyes, abajo el Tajo, al pie de sus orillas- son valores con los que jugar y hacer un jardín de deseo hasta el punto de incluir en el proyecto una tierra de nadie y ofrecerla como mejora.
- Sin embargo, la realidad no es tan halagüeña porque otros factores están siendo minimizados cuando no ignorados: los riesgos de inundaciones no son tan imposibles, la tipificación del suelo no admite tales enajenaciones y sus valores ambientales están mucho más protegidos y no son susceptibles del pretendido ajardinamiento ornamental.
- Para colmo, ampliar la oferta de plazas hoteleras cuando en las épocas más favorables apenas se cubren las 2/3 partes de la oferta sólo puede producir una migración de la demanda existente de unas plazas a otras pero no tendrá efectos sobre la actividad del sector.
- Y si ya es complicado en Toledo ordenar el tráfico, este hotel viene a complicarlo todavía más, máxime cuando las propuestas vienen a costa del bienestar de todos y no a cargo del propietario ni de su parcela.
- Son muchas y muy variadas las implicaciones de este plan hotelero, por lo que, otra cuestión que se han minimizado es la evaluación de esos impactos con los que difícilmente alcanzaría una declaración positiva.

Por tanto, en base a las consideraciones relatadas, la Plataforma de Toledo en Defensa del Tajo solicita al Ayuntamiento de Toledo el rechazo absoluto del PERIM de La Cava. Quizás, aprovechando, la existencia de una Concejalía del Tajo sea oportuno iniciar los expedientes necesarios para que toda la superficie del corredor del Tajo a su paso por el municipio tenga titularidad municipal y sea protegida, conservada y utilizada al margen de intereses particulares de manera que acompañe al rico patrimonio histórico de la ciudad como patrimonio ambiental y de biodiversidad cuyos beneficios ecosistémicos supondrán el mayor valor y referencia del que pueda disfrutar y estar orgullosa toda la ciudadanía toledana.

En Toledo a 7 de noviembre de 2023.

Fdo.

ALEJANDRO CANO SAAVEDRA
Presidente.