

# Proceso de participación POM – Agenda Urbana

## Acta Grupo focal 2: Urbanismo, vivienda, economía urbana.

### Datos básicos

**Fecha:** 13/06/2022 (12:00 a 14:00)

**Lugar:** Centro Social de Santa María de Benquerencia

### Participantes

- AIT - Asociación de Inmobiliarias de Toledo: Presidente y secretario
- FEDETO - Federación Empresarial Toledana: Responsable medio ambiente y vivienda
- EMVS – Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda: Gerente
- Consorcio de la Ciudad de Toledo: Gerente
- UCLM, Escuela de arquitectura: Subdirector
- UCLM, Grupo de investigación PAFS (Promoción de la Actividad Física y Salud): Coordinadora
- Fundación Laboral de la Construcción: Gerente y técnica
- MediaLab Toledo: Presidenta y socia
- Provivienda: Responsable de Protección Internacional en Toledo
- IntermediAcción: Técnico comunitario, investigador AU
- *Equipo facilitador del Proceso de participación*

**Otros actores invitados, que disculpan su asistencia:** Cámara de Comercio Toledo; JCCM: OIH – Oficina de Intermediación Hipotecaria (Toledo); Econactiva; AMA Arquitectura; Ingenia - Calidad y Medio Ambiente; FOREM CLM



### Preguntas generadoras

*¿Qué importancia tienen estos planes estratégicos (POM y Agenda Urbana) en cuanto al impacto que pueden tener en vuestros diferentes ámbitos de trabajo? ¿Qué elementos serían claves para que resulten estrategias favorecedoras de un Toledo más sostenible, habitable, que responda a vuestras aspiraciones?*

## Resumen de las principales temáticas abordadas

- POM como **oportunidad para poder ofrecer vivienda asequible**, vivienda con protección pública, contando de nuevo con **suelo público** para ello. Problema de la concentración del suelo viable para hacer vivienda con protección pública en el Polígono, donde siguen 10 parcelas vacantes de la JCCM que tienen que destinarse obligatoriamente a vivienda con protección pública, pero que lamentablemente no están saliendo al mercado.
- Expectativa de que el POM prevea también mecanismos y medios para favorecer la **rehabilitación y regeneración urbana** en diferentes barrios como Santa Barbara, Palomarejos, Casco (que ya cuenta con las actuaciones del Consorcio)
- Se señala la importante **subida de los precios de la vivienda**, especialmente del alquiler, que, en muchos casos, se han duplicado en los últimos años, por el desequilibrio entre la poca oferta y la mucha demanda, lo cual termina “expulsando” gente fuera de Toledo. Ese aumento de precios afecta también a viviendas originalmente públicas que se venden o alquilan actualmente por precios muy altos.
- Importante trabajar con la JCCM, para poder **equilibrar en materia de vivienda pública la triada**: coste del suelo – costes de construcción (actualmente altos) – y coste máximo (regulado) de la vivienda. Si dejan un nulo margen para el promotor, no van a hacerse esas viviendas públicas. Además, deben acordarse entre administraciones medidas conjuntas de gestión y mantenimiento sobre parque público de vivienda de alquiler.
- **Diversidad cultural como dificultad añadida en el acceso a la vivienda.**
- **Concentración de la vivienda pública supone mayor segregación y exclusión.** *“Se fomenta la creación de eso, de guetos como puede pasar sobre todo aquí en el Polígono, de una masificación de esas personas”*
- Para el **Casco, es necesario alcanzar un equilibrio entre vecinos/as del mismo y el turismo.** Para ello, es clave “poner la persona en el centro de todas las actuaciones”, con la mirada puesta en una ciudad habitable, sostenible y colaborativa. *“Si somos capaces de eso, dentro de 15 años o 20 años habremos conseguido un salto.”* Es clave la accesibilidad de la vivienda y por lo tanto el poder reforzar actuaciones como las iniciadas estos años por el Consorcio, de recuperación y **rehabilitación de viviendas en desuso**, para ponerlas en el mercado, con un compromiso de residencia a largo plazo que suponga la subvención de parte de su precio. Se han identificado 250 fichas catastrales en desuso, sobre las que es importante regular las posibilidades de uso y evitar que acaben convirtiéndose en apartamentos turísticos, para limitar las subidas de precios y facilitar que la gente resida en el barrio. También es clave **apoyar el comercio local**, reforzando iniciativas como las subvenciones para locales de proximidad. O el apoyo para los y las **artesanas**, que no necesitan de tantos metros cuadrados de suelo industrial pero sí facilidades para poder disponer de espacio (a veces en expansión, como el obrador de Santo Tomé) en un Casco vivo. También es importante que haya en el Casco **espacios cuidados, abiertos**, espacios donde compartir.
- La ciudad tiene que ser sostenible y saludable, entre otras cosas permitiéndonos una buena **caminabilidad**. *“Nuestra ciudad puede ser nuestro gimnasio.”* Esa caminabilidad, junto con espacios de naturaleza, generan salud, convivencia, reducción de la contaminación, ahorro... En la caminabilidad de una ciudad influye su **tamaño**, las distancias que se necesitan andar para ir a trabajar y a todo. En ese sentido, se apunta la importancia que ese POM no sea expansivo (como el de 2007) y no empuje los límites de la ciudad más allá de las actuales (al

Este y Noroeste), sino que permita a la ciudad **crecer hacia dentro, regenerar y revitalizar**. Eso implica, para posibles edificaciones en nuevos espacios, mirar con prioridad a ciertos **intersticios** de la ciudad y al **interior de los barrios**, antes que a los extremos... La caminabilidad también se puede reforzar con iniciativas como el **cierre periódico de la carretera** del Valle a los coches privados (excepto tal vez residentes de Cobisa y demás). Con la instalación de **aparcamientos para bicis** en todas las viviendas e infraestructuras. Con **incentivos fiscales** a los y las trabajadores/as que acuden al trabajo en bici...

- Con la recalificación del suelo entre Bargas y Toledo para la ampliación de la Abadía, importante contemplar la **ampliación y mejora del paseo que viene de Bargas**, que se transita a pie y en bici pero resulta peligroso, porque está incompleto (y se tiene que ir por el arcén de la carretera). Importante en general la comunicación con Bargas y cómo mejorar este acceso, en paralelo a ese nuevo desarrollo.
- Sorprende a algunos participantes que el diagnóstico fundamente el crecimiento de la ciudad en una previsión del plan de organización territorial para la Sagra, que preveía para 2018, 115.000 habitantes en Toledo. Importante revisar y **cuidar mucho las fuentes y fundamentación de lo que se haga para permitir el consenso**. También es necesario afinar y reducir el abanico de previsión de crecimiento poblacional que se hace, para no dar lugar a interpretaciones distintas y conflictos.
- Vinculado a los dos puntos anteriores, algunos actores apuntan la **gran superficie que se plantea recalificar el POM** – prácticamente 10 millones de m<sup>2</sup>, es decir 10 veces la superficie del Casco. Ante ello, se observa **importante hacer un estudio pormenorizado de la capacidad de generación de creación o rehabilitación de viviendas en todos los barrios existentes** (Polígono: suelos de la JCCM o ¿posibilidad de convertir en calle la N400 para construir alrededor; Palomarejos, Santa Barbara...). Vinculado a ello, se plantea la posibilidad de **privilegiar desarrollos y operaciones más pequeñas** frente a macro promociones, usualmente más consumidoras de recursos y menos sostenibles.
- Importante ser ambiciosos, pensar en **determinaciones estructurales que tienen que ver con diversidad de usos en distintas zonas**: facilitación de usos residenciales en el Polígono industrial, que exista más flexibilidad con unos planteamientos más multifuncionales.
- **Vega Baja**: se celebra que el POM prevea impedir la construcción de viviendas en ese espacio y la devolución de su uso y disfrute, con múltiples usos, a la ciudadanía.
- Importancia de la recuperación de espacios en desusos y la habilitación o cesión de espacios para el tejido asociativo de la ciudad (entidades sociales, culturales, ...), que constituye un motor de la misma. Existe la posibilidad de seguir tejiendo colaboraciones en ese sentido, con el apoyo de entidades como el Consorcio.
- Para fomentar mayor y mejor **acceso a los espacios públicos** por parte de ciudadanía y entidades, se propone **visibilizarlos y gestionarlos todos con procedimientos únicos**.
- POM celebrado como necesario para volver a contar con **suelo industrial**, algo clave para generar empleo. Importancia de dar a conocer el POM a las empresas de la construcción en Toledo.
- Barrio del **Polígono como embudo para el tráfico** (polo de empleo, hospital, administraciones...) y necesidad de mejorar por lo tanto sus conexiones con el resto de la ciudad y los pueblos alrededor, no solo a nivel **carreteras**, sino más que nada a nivel **transporte público, y acceso en bicicleta y a pie**. **POM como oportunidad para conectar e integrar mejor nuestra ciudad con sus barrios tan dispersos, esencialmente en bici y a pie**. Para que el desplazarse sea *“más fácil para todos más limpio más ecológico y más sano”*.

- Las propuestas y los retos compartidos son complejos y no se van a resolver de un día para otro. Pero el POM es la oportunidad donde necesariamente sentar las bases de esta ciudad creada por y para las personas, con integración de barrios, con trabajo para ganar en compacidad urbana, cohesión...
- De cara al transporte sostenible, potencial de **herramientas como el Metro Minuto** (mapa con distancias y tiempos a pie y en bici: experiencia en marcha en el proceso comunitario YO SOY SANTA BÁRBARA, mediante aprendizaje-servicio) para **concienciar** a la gente y fomentar esos desplazamientos sostenibles.
- **Recuperación del río como prioridad** absoluta, por encima de todo lo demás, como elemento vital y vertebrador para la ciudad.
- Posibilidad de colaboración en la recuperación de zonas degradadas de la ciudad, desde programa formativos (formación dual) como los de la Fundación Laboral de la Construcción.
- Importancia de la utilización de los avances tecnológicos de la construcción, para empezar a **construir siempre de manera sostenible, con alta eficiencia energética**.
- **Importancia de este proceso de participación**, conducido por un equipo profesional, para ayudar a identificar y destacar intereses colectivos vinculados con sostenibilidad, inclusión, habitabilidad. Esa participación real supone superar planteamientos convencionales de participación en urbanismo (información pública). Si existe otro tipo de implicación ciudadana en la construcción de un nuevo modelo de ciudad, el cambio es sustancial tanto para la administración local como para la vecindad.
- Importancia del reparto de **suelos dotacionales**, del aprovechamiento de las **infraestructuras inacabadas** o sin uso, del **reparto de los servicios en todos los barrios**. Si todos se concentran en determinadas zonas (como el Polígono), otras se vacían y se colapsa la movilidad. *“una ciudad no es solamente vivienda, vamos a poner esta otra dotación, que la necesita la ciudad, que al tener esta otra dotación, genera una serie de flujos económicos alrededor, de comercio, de bares, de ocio que hará que ese tejido urbano se vitalice”*. Algunos participantes echan de menos en la memoria una mayor identificación de necesidades, posibilidades y *“propuestas ambiciosas”*, a nivel de dotaciones, por barrios. Vinculado a eso, se propone como referencia la estrategia parisina de *“los barrios de 15 minutos”*, que tienen que ver con el tener – en cualquier barrio de la ciudad – todas las necesidades cubiertas (residencia, empleo, comercio, ocio), en un radio cercano (se ha estudiado en Toledo que a más de 1,8 km la gente ya no va andando).
- Importancia del **arbolado**, de la presencia de árboles y sombras, dentro de los barrios y sus calles.
- POM como oportunidad para necesariamente redefinir el concepto de **patrimonio** especialmente incluyendo el gran patrimonio extramuros - paisajístico, cultural, arqueológico, cigarrales, río... A partir de ahí, establecer un equilibrio entre lo que hay que proteger y las zonas de crecimiento. *“La ciudad puede crecer, en la ciudad se puede construir en los conos visuales, pero hay que hacerlo con esmero. Entender que - como hay otra corriente en la ciudad - que no se puede hacer nada por las protecciones paisajísticas, eso no... eso es coger la ciudad y mortificarla y convertirla en una especie de Pompeya.”*



## Análisis DAFO

Por parejas, se desarrolla un rápido análisis de las principales Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades existentes en Toledo en materia de inclusión y de sostenibilidad. Se recoge a continuación el resumen de ideas, socializado en tarjetas.



## DEBILIDADES

- Dispersión
- Barrios inconexos
- Falta integración: urbanismo; social; comunicación; estructura
- Toxicidad del río
- Excesivo consumo de suelo
- Modelo de crecimiento obsoleto
- Infraestructura
- Gentrificación
- Burocracia
- Coordinación entre administraciones
- Poco propositivo (el POM)



## AMENAZAS

- Inflación y empobrecimiento
- Falta de vivienda asequible
- Ocupación ilegal
- Miedo a innovar
- Volver a repetir errores
- Desarrollo y situación urbanística en relación al medioambiente Río / uso del coche/ ...
- Urbanizar 10 veces el tamaño del Casco. Consumo no sostenible de suelo. Carácter expansivo



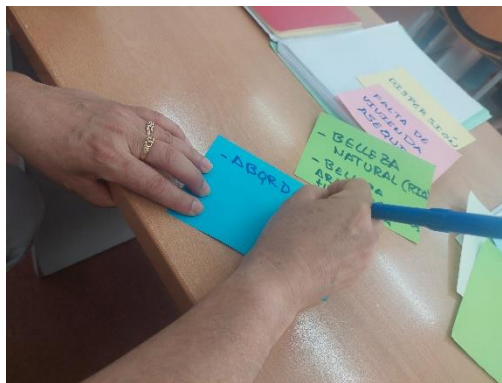
## FORTALEZAS

- Patrimonio
- Ciudad patrimonio
- Belleza natural (río)
- Belleza arquitectónica e histórica
- Proximidad (ciudad de tamaño razonable)
- Seguridad
- Transversalidad
- Diversidad huecos (parcelas y territorios vacíos en la ciudad)
- Cercanía a Madrid
- Movimiento Asociativo importante
- Participación: ¡consensuar los mecanismos necesarios para que se reflejen las aportaciones en el documento final (POM)!

## OPORTUNIDADES

- Río Tajo y El Valle

- Unir naturaleza con patrimonio para ser referente europeo y mundial
- Redefinición concepto de patrimonio
- Sostenibilidad
- Desarrollo
- Deslocalización
- POM como oportunidad para ser una ciudad inclusiva, integradora, no guetto, sostenible, accesible
- Abordar un POM multidisciplinar poniendo a las personas en el centro
- PLAN DE BARRIOS. Planificación equilibrada de S. G.
- Redefinición de suelo urbano existente.



## Sueños para Toledo

Terminamos este grupo de discusión buscando utopías que nos guíen en nuestro desarrollo como ciudad. ¿Cómo soñamos Toledo?

- Una ciudad donde pueda vivir en una casa que pueda pagar con mi sueldo.
- Una ciudad en la que me pueda mover en bicicleta.
- Una ciudad donde pueda satisfacer mis inquietudes culturales en un nivel local.
- Integradora, inclusiva y muy cultural
- Una ciudad para todos, sin prohibiciones y con más libertades
- Yo me imagino bañándome en el río
- Yo también sueño con una ciudad que ha recuperado su río
- Que lo que dejemos a nuestros hijos sea tan bueno como lo que nos dejaron nuestros abuelos.