



ASISTENCIA TECNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus<sup>+</sup>**



PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

## Índice

1. ANTECEDENTES .....	3
2. OBJETO.....	4
3. ALCANCE.....	4
4. DOCUMENTACIÓN ANALIZADA.....	5
5. NORMATIVA DE APLICACIÓN .....	5
6. OBSERVACIONES REALIZADAS.....	6
7. CONCLUSIONES.....	8



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

## 1. ANTECEDENTES

A instancias del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, Applus Norcontrol S.L.U. quedo encargado de la realización de los servicios de Asistencia Técnica para control de las urbanizaciones en desarrollo del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

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

El Presente Anteproyecto de Urbanización forma parte de la documentación que desarrolla el Programa de Actuación Urbanizadora del denominado Sector PP-3 "Buenavista- Observatorio" en Toledo.

El documento recoge la definición y esquema de las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del P.A.U, marcando las condiciones, parámetros y calidades de los elementos significativos para finalmente establecer la valoración económica de su coste.

El Anteproyecto comienza recogiendo todos aquellos datos básicos necesarios para la elaboración del mismo para pasar a describir cada una de las infraestructuras existentes y previstas

El Sector PP-3 "Buenavista-Observatorio", motivo del presente Anteproyecto de Urbanización se sitúa al Noroeste del Centro Urbano de Toledo y en la margen derecha del río Tajo a su paso por esta ciudad. El Sector es colindante con el PP-16 en su zona Norte y se establecen las conexiones de infraestructuras correspondientes.



Plano de situación: SECTOR PP 03 "BUENAVISTA OBSERVATORIO"



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus<sup>+</sup>**



PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

## **2. OBJETO**

El objeto del presente informe es exponer los resultados obtenidos, derivados del análisis y revisión del Anteproyecto de Urbanización del Sector PP 03 " BUENAVISTA OBSERVATORIO" del POM de Toledo

## **3. ALCANCE**

El alcance viene determinado por el Pliego de Prescripciones Técnicas que han regido en el concurso realizado, mediante procedimiento abierto para la Asistencia Técnica del control de las urbanizaciones en desarrollo del plan de ordenación municipal de Toledo.

No obstante se estará a lo que determinen los Servicios Técnicos de Urbanismo y de obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

Así pues el alcance de este informe es el análisis pormenorizado de la documentación del Anteproyecto, para determinar su adecuación a las determinaciones del POM, a las ordenanzas municipales y al resto de legislación y normativa que sea de aplicación.

Se plantea pues un análisis/control de la documentación del anteproyecto de Urbanización y su ajuste a las determinaciones del POM, para ello se analizaran los documentos que aparecen en el proyecto, a saber:

### **3.1. MEMORIA**

**3.1.1.** Introducción y antecedentes

**3.1.2.** Datos Básicos

**3.1.3.** Características de la red viaria

**3.1.4.** Infraestructuras de redes de servicio

### **3.2. ANEJOS**

**3.2.1.** Cumplimiento del Código de Accesibilidad vigente en la Comunidad de Castilla la Mancha

**3.2.2.** Estudio geométrico de Alineaciones y Rasantes

**3.2.3.** Calculo de demandas



ASISTENCIA TECNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus<sup>+</sup>**



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

### **3.3. PLANOS**

#### **3.3.1. Grado de definición**

## **4. DOCUMENTACIÓN ANALIZADA**

La documentación analizada para la realización del presente informe ha sido:

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP 03 " BUENAVISTA OBSERVATORIO" DEL POM DE TOLEDO

Arquitectos: JOSE GERMÁN MARCOS RUBINAT  
JULIAN ANGOSTO PEREZ

Agente Urbanizador: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA

Fecha en Toledo en Octubre de 2008

## **5. NORMATIVA DE APLICACIÓN**

- Plan de Ordenación Municipal de Toledo por Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (DOCM 29.03.2007).

- Ficha de planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable Sector PP-03

- Normas urbanísticas:

Normas Urbanísticas-Regulaciones de la ordenación detallada (SUB-OD) art 47.2 RDP

### **Uso Global:**

Uso residencial (R):

### **Usos compatibles:**

Uso terciario (T)

- Para el control de Proyecto de Urbanización se estará a lo dispuesto en el apartado 8. NORMAS DE URBANIZACIÓN del PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO-POM. NORMAS URBANISTICAS. MARZO DE 2007.



A saber:

### 8.1 Disposiciones generales en proyectos de urbanización e instalaciones

- 8.1.1. Generalidades
- 8.1.2. Contenidos mínimos
- 8.1.3. Documentación
- 8.1.4. Proyecto de explanación y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres
- 8.1.5. Proyecto de abastecimiento y distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios
- 8.1.6. Proyecto de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- 8.1.7. Proyecto de distribución de energía eléctrica
- 8.1.8. Proyecto de alumbrado público
- 8.1.9. Proyecto de parques, jardines y sistemas de espacios libres
- 8.1.10. Proyecto de galería de servicio
- 8.1.11. Pliego de condiciones
- 8.1.12. Compromisos y garantías

### 8.2 Normas específicas de pavimentación

### 8.3 Normas específicas para abastecimiento de agua

- 8.3.1. Normas técnicas sobre redes de abastecimiento de agua. Disposiciones generales y definiciones
- 8.3.2. Redes de abastecimiento de agua
- 8.3.3. Normas municipales para ahorro de agua

### 8.4 Normas específicas para saneamiento y alcantarillado

- 8.4.1. Normas técnicas para saneamiento. Disposiciones generales y definiciones
- 8.4.2. Redes de alcantarillado de aguas
- 8.4.3. Acometidas

### 8.5 Normas específicas de iluminación exterior

- 8.4.1. Ordenanza municipal para el alumbrado exterior

## 6. OBSERVACIONES REALIZADAS



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

Se exponen a continuación las observaciones realizadas tras el análisis y control del Anteproyecto:  
**ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP-03 "BUENAVISTA OBSERVATORIO" DEL POM DE TOLEDO.**

## 6.1. MEMORIA

### 6.1.1. INTRODUCCIÓN

En la introducción de la memoria se lee:

El Presente Anteproyecto de Urbanización forma parte de la documentación que desarrolla el Programa de Actuación Urbanizadora del denominado Sector PP-3 "Buenavista-Observatorio" en Toledo.

El documento recoge la definición y esquema de las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del P.A.U, marcando las condiciones, parámetros y calidades de los elementos significativos para finalmente establecer la valoración económica de su coste.

El Anteproyecto comienza recogiendo todos aquellos datos básicos necesarios para la elaboración del mismo para pasar a describir cada una de las infraestructuras existentes y previstas.

Las redes de infraestructuras que se dimensionan y definen los parámetros necesarios para el posterior desarrollo del Proyecto de Urbanización, siendo éstas las siguientes: red viaria, saneamiento y drenaje, agua potable, y riego, gas natural, Telefónica y telecomunicaciones y alumbrado público. Dichas redes se han definido en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Toledo 2007 y en coordinación con el Plan Parcial P.P.-3 "Buenavista-Observatorio" y la ficha PP-3 del Planeamiento de desarrollo de suelo urbanizable del P.O.M., así como el Plan Especial de Infraestructuras de Toledo (PEIT), que desarrolla lo previsto en el P.O.M., y que actualmente se tramita administrativamente.

El Sector P.P.-3 "Buenavista-Observatorio" tiene un uso global residencial y se describe en el POM como un nuevo sector residencial de ordenación de un vacío suburbano.

Los datos del Sector según la propuesta del Plan Parcial son:

	<i>Plan Parcial</i>
<i>Superficie del Sector SIN S.G. (m<sup>2</sup>s) sin cañada</i>	<i>158.327,00m<sup>2</sup>s</i>
<i>Superficie del Sector CON S.G. (m<sup>2</sup>s) sin cañada</i>	<i>184.880,00 m<sup>2</sup>s</i>

*Edificabilidades:*

<i>Residencial unifamiliar (0 %)</i>	<i>0 m<sup>2</sup>c</i>
<i>Residencial plurifamiliar (60 %)</i>	<i>33.300,00 m<sup>2</sup>c</i>



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus<sup>+</sup>**



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

<i>Residencia VP (40 %)</i>	<i>22.200,00 m<sup>2</sup>c</i>
<i>Terciario</i>	<i>24.535,00 m<sup>2</sup>c</i>
<i>Superficie construida lucrativa TOTAL (m<sup>2</sup>s)</i>	<b><i>80.035,00 m<sup>2</sup>c</i></b>

*Numero de viviendas:*

*Según establece El POM, El total Del número de viviendas es de: **555***

*Sistemas Generales Interiores:*

<b><i>Dotacional verde</i></b>	<i>38.095,33 m<sup>2</sup>s</i>
<b><i>Dotacional comunicaciones</i></b>	<i>11.085,00 m<sup>2</sup>s</i>
<b><i>Dotacional Público</i></b>	<i>16.051,91 m<sup>2</sup>s</i>
<b><i>Viaros Estructurantes nivel B</i></b>	
<i>V-80 Conexión By pass-Ctra. Avila-Peraleda</i>	<i>17.208,00 m<sup>2</sup>s</i>
<b><i>Viaros no Estructurantes nivel C</i></b>	
<i>V-65 Via de Servicio Azucaica</i>	<i>-- m<sup>2</sup>s</i>
<i>V-66 Via de servicio Valdecubas</i>	<i>16.026,27 m<sup>2</sup>s</i>
<i>V-69 Via de borde de Valdecubas</i>	<i>37.760,38 m<sup>2</sup>s</i>

### **OBSERVACIONES:**

El caso que nos ocupa es un Anteproyecto de Urbanización.

En el Anexo del Reglamento de visado, contenido y documentación mínima de expedientes, del Reglamento de visado y de normas de presentación de trabajos a visado al COACM, aprobado por acuerdo de la Junta General (25-03-08) se establece que en esta fase se exponen los aspectos y características generales del Proyecto de Urbanización y de obra civil, funcionales, formales, constructivos y económicos, al objeto de proporcionar una primera imagen global de las obras y establecer un avance del Presupuesto.

En el punto de dicho documento 2.Documento Técnico/2.1.1. Anteproyecto, se establece la documentación mínima, a saber:

Memoria justificativa de las soluciones de tipo general adoptadas. Plano de plantas y esquema de instalaciones, a escala. Avance de Presupuesto con estimación global por cualquier método que se considere oportuno.

Señalar que se observan diferencias en el cuadro de Sistemas Generales Interiores que deberían ser aclarados

La documentación aportada es suficiente y en el Proyecto de Urbanización correspondiente se completará la documentación relativa a este apartado que en este Anteproyecto se considera descrita de manera adecuada en sus características principales.



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

### 6.1.2. DATOS BÁSICOS

En este apartado aparecen los datos relativos a:

#### CARTOGRAFÍA Y TOPOGRAFÍA

En este apartado se señala que se ha utilizado cartografía digitalizada específicamente para la realización del anteproyecto de urbanización. Y se describen los trabajos que se realizarán

#### GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

En este apartado se analizan las dos grandes unidades geológicas de la Meseta. El sector norte pertenece a la Fosa del Tajo, y el sector sur que se encuentra en el borde cristalino del zócalo hercínico.

La relativa extensión del municipio y sobre todo su localización en una zona de contacto entre grandes unidades hace que exista cierta variedad litológica y geomorfológica.

#### HIDROLÓGICA E HIDRÁULICA

El POM de Toledo recoge un Estudio Hidrológico del Río Tajo, cuyas conclusiones afectan al ámbito de este anteproyecto.

*"Según el Plan Parcial será necesario tener en cuenta las conclusiones y recomendaciones de este Estudio Hidrológico y de Inundabilidad, así como otros a realizar más específicos de la zona afectada por el Sector PP-3 "Buenavista-Observatorio".*

Se exponen a continuación, en la memoria, las conclusiones de dicho estudio.

De acuerdo con ellas, *"El Sector PP-3 queda a la margen derecha y los viales afectados en esta margen se diseñan con una cota mínima de 455 m, por lo que el resguardo es más que suficiente..."*

*...Puesto que será necesario redactar un Estudio Hidrológico-Hidráulico del Río Tajo a su paso por el Sector PP-3 y dado que los caudales estimados en el Estudio Hidrológico realizado por el P.O.M., pudieran ser más pequeños que los requeridos por la Confederación Hidrográfica del Tajo, se prevé en el diseño de los viales de este PAU el aumento de este caudal, tal y como vendrá especificado en dicho Estudio Hidrológico.*

*Dada la necesidad de establecer una red de saneamiento separativa será necesario prever las correspondientes conexiones a la cuenca hidrográfica (río Tajo) en la zona más favorable y compatible con su uso que garanticen la laminación de avenidas que incluyen la cuenca ya urbanizada. En el apartado 4.1.2.- Red de Saneamiento, se especifica los criterios de cálculo y predimensionamiento tomados para definir estas conexiones."*



ASISTENCIA TECNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

#### □ TRAZADO GEOMETRICO Y REPLANTEO

Anteproyecto:

Se establecen dos conexiones a los Sistemas Generales Externos (V-56 "Carretera de Toledo-Ávila N-403") planificados por el PEI. Se establece una primera conexión mediante una glorieta en el viario estructurante denominado V-80, que representa el eje vertebrador Sur- Norte del Sector. Por otro lado, y próximo a ésta se produce una segunda conexión con la carretera N-403 a la altura del Bar-Restaurante "El Chuletero" que entronca, además con el viario estructurante denominado V-61 del Sector que representa el eje Este-Oeste.

La propuesta del P.E.I, renuncia a una conexión con la "Autovía de Castilla la Mancha" (CV-403) y plantea un cruce a desnivel para conectar con el PP-16 y el Hospital "Tres Culturas". Estas conexiones deberán ser ratificadas y consensuadas con el Plan Especial de Infraestructuras (P.E.I.).

Finalmente, existen también tres conexiones con los Sectores colindantes, denominados PP-16 y el Sector, ya urbano conocido como Buenavista. Dichas conexiones resultan de la prolongación de las vías estructurantes que discurren de Norte a Sur y de Oeste a Este. Las rasantes no superan, en ningún caso las pendientes máximas establecidas en el código de accesibilidad, siendo el criterio establecido en consonancia con las parcelas establecidas, no superándose los 5 m de terraplén sobre el terreno natural en estas parcelas.

#### **OBSERVACIONES:**

Los datos presentados son suficientes en esta fase de Anteproyecto y podrán ser completados en el correspondiente Proyecto de urbanización. Se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Infraestructuras del POM de Toledo (PEI). En el mismo, en el Anexo 1, Orden temporal y condiciones de desarrollo de las unidades urbanísticas, se considera tramo necesario para garantizar la viabilidad de las unidades urbanísticas. Y en el Anexo 2 se expone la relación de Modificaciones del POM incluidas en el PEI.

Para el Sistema General viario, se prevén modificaciones de la ordenación urbanística en lo que se refiere a V-80 " *Se suprime el tramo sur del V-80, desde el V-61 a la glorieta de la Peraleda, incluyendo el puente sobre el Tajo y conexión con la carretera de Ávila. Se considera modificación de la OE.*"



### 6.1.3. CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA



Anteproyecto

Sistema viario Planta general

En este apartado aparecen los datos relativos a:

#### 6.1.3.1. Red viaria

En particular el viario general que existe en las proximidades del ámbito del presente Anteproyecto de Urbanización del Sector PP-3 "Buenavista-Observatorio" de Toledo pertenece en su totalidad al sistema interurbano.

El viario general existente en las inmediaciones del ámbito, es el siguiente:

- Circunvalación Norte de Toledo (TO-21), viario de ámbito estatal que conecta la A-42 (Madrid-Toledo) con la N-403 (Toledo-Ávila). Bordea por el Oeste el Sector PP-3 y a través



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus<sup>+</sup>**

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

de ella y su conexión con la futura Autovía de Castilla la Mancha (Penetración Noroeste) se permitirá un acceso al Oeste del Sector que comunique con éste.

– Carretera N-403 (Toledo-Ávila), viario de ámbito estatal que conecta Toledo con Talavera y Ávila. Se prevén dos conexiones mediante sendas glorietas con los viales estructurantes del ámbito.

– Futura penetración Noroeste de la Autovía de Castilla la Mancha, tal y como recoge el P.E.I., proponiéndose un cruce a desnivel bajo ésta para conectar el PP-3 on el PP-16 del P.O.M., de Toledo. Esta Autovía es igualmente de ámbito estatal.

#### □ **Conexiones con la Estructura Existente**

Se producen cuatro conexiones con la estructura viaria existente:

Se producen cuatro conexiones con la estructura viaria existente:

1. Conexión con la carretera de Ávila CN-403. Se realiza mediante una glorieta en el Pk 0+600, que conecta con el vial V-80.
2. Conexión con la carretera de Ávila CN-403. Igualmente se realiza mediante una glorieta a nivel que mejora la ya existente y conecta con el viario estructurante V- 61 o viario de borde del Sector PP-3 (Eje Este-Oeste).
3. Dos conexiones con la C/ Concilio de Toledo, existente en el Sector urbano colindante y al Oeste del PP-3.

#### □ **Estructura Viaria**

Una vez expuesto el esquema de la infraestructura viaria. Se describen las características principales de las mismas

#### Explanación y Trazado del viario

Se señalan las condiciones del entorno, a saber:

- Carretera N-403 de Toledo a Ávila.
- Futura penetración Noroeste de la Autovía de Castilla la Mancha.
- El río Tajo.
- Calle Concilio de Toledo, perteneciente al viario de la urbanización existente al Oeste del Sector PP-3.

Del cálculo geométrico de los perfiles y de su ubicación se obtiene un exceso de tierras.



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>



PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

El viario interior se configura predominando la forma de cuadrícula, apoyándose en las conexiones con las vías de borde del Sector y los futuros viales propuestos en el POM de Toledo, para el Sector PP-3 y los sectores colindantes PP-16 y el barrio de Buenavista.

El viario se estructura mediante una vía principal perimetral que recorren la actuación de Este-Oeste y un bulevar central transversal Norte-Sur, dos conexiones con la carretera de Ávila, vertebrando todas estas vías con el resto de viarios.

En general todo el viario tiene trazados rectos a excepción de las calles perimetrales que tiene curvas muy suaves que se adaptan a las velocidades urbanas o semiurbanas que previsiblemente van a soportar. Las pendientes de los viales están comprendidas entre el 0,5% y el 8%, cumpliendo con las recomendaciones recogidas en el "Manual de Accesibilidad Integral de Castilla la Mancha".

#### Secciones Tipo

Las secciones tipo aparecen recogidas en los planos en donde aparecen suficientemente definidas.

Del viario interno las secciones especiales del viario principal son : La V-80 con una sección de 35,00 m, la V61 con una sección de 20,00 m., Calle existente del Concilio de Toledo con una sección de 20,5 y el viario de conexión de la V80 bajo la futura autovía de Castilla la Mancha con 17,50 de sección.

En las secciones del viario secundario aparece un tipo se seccion de 20,00m.

#### Aparcamientos

Según expone el Anteproyecto, "Los viales proyectados recogen la ordenación de plazas de aparcamiento para vehículos de tamaños de 5,0 m x 2,5 m para calles bidireccionales y 5,0 m x 2,25 m para calles unidireccionales y de 6,0 m x 3,25 m para plazas de minusválidos, no colocándose, en ningún caso en las esquinas de intersecciones, para facilitar la visión y los pasos de peatones.

*El número total de plazas estimadas en superficie es de 466 desglosadas de la siguiente forma:*

*En línea: 456*

*Aparcamientos Minusválidos:10*

**TOTAL 466**

*Según establece el Manual de Accesibilidad Integral de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se ha reservado 120 plazas superando el ratio mínimo exigido de 1 de cada 50 plazas de aparcamiento para minusválidos."*

#### □ Movimiento de tierras



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus<sup>+</sup>**



PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

Se ha considerado en el Anteproyecto para el cálculo del movimiento general de tierras, todo el ámbito de la urbanización como un conjunto unitario.

No se prevé, la necesidad de préstamos exteriores de suelo seleccionado dado el volumen de los desmontes. Se generan mayores volúmenes de desmonte que de terraplén.

#### □ **Firmes y pavimento**

*En función del tráfico distinguimos en el Sector PP-3 "Buenavista-Observatorio" entre tres tipos de firmes para calzadas catalogando estas calles como vías principales del sector, vías secundarias y vías terciarias. Dicha distinción nos permite separar entre calles con firmes para tráfico pesado y calles con firme para tráfico medio, el resto de los viales se consideran de tráfico ligero y por lo tanto de carácter más local.*

La clasificación se realiza según tabla que se adjunta.

Analizados los terrenos existentes según lo extraído por los datos Geotécnicos, se deduce que a priori permiten clasificarse dentro de explanada tipo E1 como "suelos adecuados".

Se ha previsto un tratamiento previo en todos los terrenos actualmente formados por suelos inadecuados consistente en su saneo y sustitución por suelos seleccionados

Las secciones de firmes para calzadas de tráfico pesado y medio estarán, según lo establecido en el POM.

Las infraestructuras aquí descritas están previstas y predimensionadas para un aumento de al menos un 25% en el número de viviendas, por lo que si esto se produce se garantiza la viabilidad infraestructural de dicho incremento.

#### **OBSERVACIONES**

En el PEI en las fichas resumen de información y diagnóstico, hojas 1 y 2 y respecto al V-80 Conexión Bypass- Crta. Ávila-Peraleda se lee:

#### **Problemas detectados y propuestas:**

- La glorieta planteada sobre la actual carretera de Ávila está muy próxima a las del Chuletero y TO-20. Solo será posible ejecutarla cuando este tramo sea de titularidad municipal, y aún así, se mantendrán los mismos problemas de trazado.
- La ejecución de este eje, atravesando el Tajo y la circunvalación, no es coherente con el mantenimiento de la TO-20. Deberíamos optar por uno de los dos. El segundo ya está construido y tiene una salida más limpia hacia el norte. De acuerdo con el proyecto de accesos desde la carretera de Avila conocido, el Ministerio de Fomento prevé ejecutar la



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>



PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

prolongación hacia el norte del tramo de la TO-20 que pasa a urbano mediante un paso inferior de cuatro carriles, por lo que deberíamos optar por éste último eje en detrimento del primero.

- El POM no define el cruce de V-80 con la nueva circunvalación. El Ministerio de Fomento prevé un paso inferior para un carril por sentido que se ha expuesto en la ficha del V-61
- El puente sobre el Tajo resulta especialmente problemático en el lugar previsto, tanto por la distancia entre riberas, como por la existencia de una presa.

### Propuestas de ejecución y financiación:

- Ajustar el diseño esquemático de esta actuación a las previsiones del Ministerio de Fomento.
- Mantener la glorieta sobre la actual carretera de Ávila y puente sobre el Tajo por respeto al POM, aunque somos partidarios de suprimirlos y potenciar el eje de la TO-20.
- Dividir la actuación en cinco tramos:
  - A) Norte: Interno de PP-16. No se valora en PEI por tratarse de un tramo interno.
  - B) Cruce con circunvalación a ejecutar por M. Fomento según Proyecto.
  - C) Interno de PP-3. No se valora en PEI por tratarse de un tramo interno.
  - D) Glorieta sobre la carretera de Ávila, asignada a PP- 3.
  - E) Puente sobre el Tajo, hasta la glorieta de Parapléjicos, asignado a PP-2.

En observaciones se lee:

Los enlaces han sido informados desfavorablemente por el Ministerio de Fomento

### Comentarios

El anteproyecto describe las características de la red viaria, en el apartado de Datos básicos, en el subapartado 2.4 Trazado Geométrico y Replanteo y en el apartado 3. Características de la red viaria.

Fundamentalmente se proyectan cuatro conexiones con la estructura viaria existente.

Conexión con la carretera de Ávila CN-403. Se realiza mediante una glorieta en el Pk 0+600, que conecta con el vial V-80.

Conexión con la carretera de Ávila CN-403. Igualmente se realiza mediante una glorieta a nivel que mejora la ya existente y conecta con el viario estructurante V-61 o viario de borde del Sector PP-3 (Eje Este-Oeste).

Dos conexiones con la C/ Concilio de Toledo, existente en el Sector urbano colindante y al Oeste del PP-3.



ASISTENCIA TECNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus<sup>+</sup>**



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

Las pendientes de los viales están comprendidas entre el 0,5% y el 8% de acuerdo con el "Manual de Accesibilidad Integral de Castilla la Mancha".

Se definen de manera adecuada las Secciones Tipo, tanto del viario principal como del viario secundario.

En cuanto a los aparcamientos, se dota de 466 aparcamientos en línea y según establece el Manual de Accesibilidad Integral de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se ha reservado 10 plazas superando el ratio mínimo exigido de 1 de cada 50 plazas de aparcamiento para minusválidos.

Se prevén grandes volúmenes de excavación.

En cuanto a los firmes y pavimentos se distinguen tres tipos de firmes para calzadas catalogando las calles como vías principales del sector, vías secundarias y vías terciarias. (Tráfico pesado, tráfico medio y tráfico ligero) y se adjunta tabla resumen. Las secciones de los firmes estarán según lo establecido en el POM.

El resto de elementos, pavimentos de aceras, pasos de peatones, bandas de carril bici, bordillos, se proyectan de acuerdo con la normativa de aplicación. Las infraestructuras están predimensionadas para un aumento de al menos el 25% en el número de viviendas.

Se considera que las infraestructuras previstas están suficientemente definidas en esta fase y son acordes a lo establecido en el POM, las definiciones de las mismas habrán de ser completadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Debiendo estar a lo dispuesto en el PEI

#### **6.1.4. INFRAESTRUCTURAS DE REDES DE SERVICIO**

##### **INTRODUCCIÓN**

En el apartado 7.1.3 de la Memoria Justificativa del POM se detallan las necesidades de las nuevas infraestructuras de todos los sectores previstos en el mismo que se describen a continuación:

a) En el abastecimiento de agua, se considera una dotación de 342 l/hab/día para el año horizonte 2022 considerado el aumento del 0,627% anual deducido del mismo cuadro, que establece aumentos de 20 l/hab/día cada 10 años. No se considera agua potable para riego puesto que se ve la necesidad de independizar totalmente ambas.



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus<sup>+</sup>**



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

b) Para el cálculo de pluviales se consideran unas precipitaciones de 68 y 50 mm/h, con un coeficiente de escorrentía de 0,70.

c) Con respecto a la energía eléctrica se prevén las siguientes dotaciones:

- Uso terciario: 100 W/m<sup>2</sup> c
- Equipamientos y dotaciones: 25 W/m<sup>2</sup> c
- Viviendas libres y protegidas (135 m<sup>2</sup>) 9,2 KW /viv
- Viviendas protegidas (90-120 m<sup>2</sup>) 5,75 KW /viv
- Zonas libres y zonas verdes 0,5 KW /viv

d) Con respecto al gas se prevén los siguientes consumos:

- Uso terciario: 1,00 m<sup>3</sup>/viv.h por 100 m<sup>2</sup>c
- Equipamientos y dotaciones: 1,00 m<sup>3</sup>/viv.h por 100 m<sup>2</sup>c.
- Viviendas libres y protegidas 1,50 m<sup>3</sup>/viv.h
- Viviendas protegidas (90-120 m<sup>2</sup>) 1,00 m<sup>3</sup>/viv.h
- Coeficiente de simultaneidad global de 0,40

Para el presente sector se establecen los siguientes valores en la memoria del POM:

#### **ABASTECIMIENTO DE AGUA SECTOR PP.03**

CONSUMO l/s	5,90
CONSUMO PUNTA l/s	15,00
VOLUMEN DEPÓSITO 24 HORAS	510,11
VOLUMEN DEPÓSITO 48 HORAS	1.020,22

#### **SANEAMIENTO SECTOR PP.03**

VERTIDO m <sup>3</sup> /día	433,59
CAUDAL MEDIO m <sup>3</sup> /h	18,07
CAUDAL MÍNIMO m <sup>3</sup> /h	3,61
CAUDAL PUNTA m <sup>3</sup> /h	34,33

#### **PLUVIALES SECTOR PP.03**

CAUDAL l/s 68 mm/h	2.471,85
CAUDAL l/s 50 mm/h	1.797,45

#### **ENERGÍA ELÉCTRICA SECTOR PP.03**

POTENCIA BAJA TENSIÓN KW	5.079,47
DEMANDA MEDIA TENSIÓN KVA	2.381,61



ASISTENCIA TECNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus<sup>+</sup>**

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

EN LÍNEA MEDIA TENSIÓN KVA	2.024,37
EN BARRAS MEDIA TENSIÓN KVA	1.923,15

**TELEFONÍA SECTOR PP.03**

NÚMERO DE LINEAS	1.442
------------------	-------

**GAS NATURAL SECTOR PP.03**

CONSUMO SECTOR m3/h	855,41
CONSUMO DE DISEÑO m3/h	171,08



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

#### 6.1.4.1. Infraestructuras Existentes

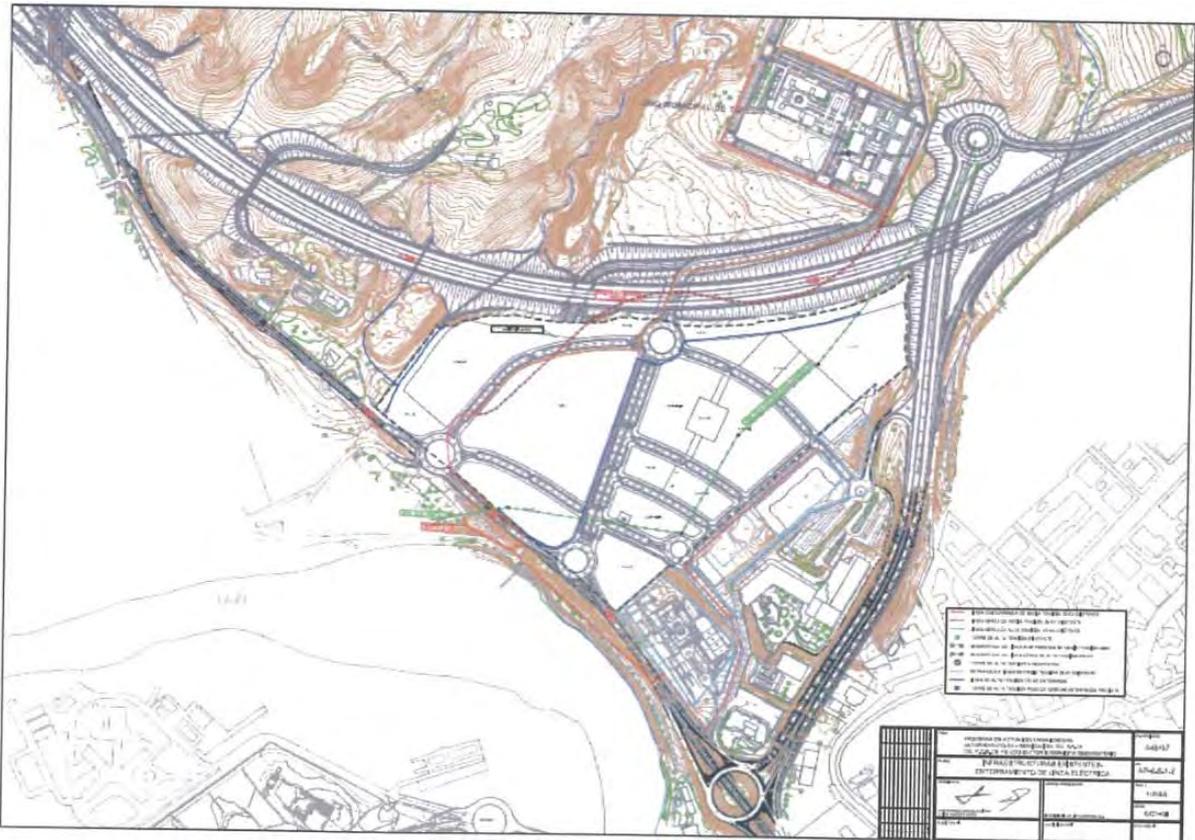
En el Anteproyecto se describen las infraestructuras existentes con el siguiente listado:

- Red de Agua
- Red de Saneamiento
- Red de Energía Eléctrica
- Red de Gas
- Red de Telefonía y Telecomunicaciones



Anteproyecto

Infraestructuras existentes



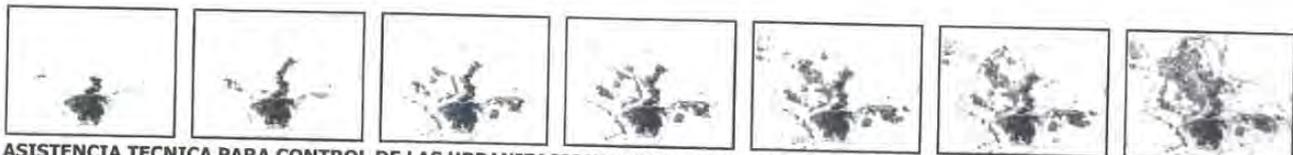
Anteproyecto

Enterramiento de líneas eléctricas

Anteproyecto:

- Red de Agua

La zona objeto de este Anteproyecto de Urbanización no dispone de servicio de suministro de agua potable. Actualmente existen edificaciones en la zona este del ámbito donde se encuentran viviendas multifamiliares junto a la C/ Concilio de Toledo y el hotel Beatriz, que reciben suministro de agua potable; también existen establecimientos de restauración al Sur, junto a la carretera N-403 y el centro hospitalario Tres Culturas al Norte que dispone de suministro propio de agua potable. Fuera del ámbito de actuación discurren por la parte Sur entre el río Tajo y la carretera N-403 de Toledo a Ávila una tubería de  $\varnothing 450$  de fundición dúctil. La tubería  $\varnothing 450$  mm une los depósitos de Montesino y Palomarejos. El POM de Toledo prevé la ejecución de una tubería  $\varnothing 500$  mm, que cruzará de Norte a Sur la avenida principal del PP-3 para interconexión entre los depósitos nuevos de Palomarejos II y Carro de los Palos II, estas instalaciones deben ser desarrolladas por el Plan Especial de Infraestructuras Territoriales (PEIT), actualmente en tramitación.



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>



PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

El POM, también establece la necesidad de construir el nuevo depósito de agua a situar al Norte del Sector PP-16 colindante al PP-3, denominado Palomarejos, con una capacidad para 36.000 m<sup>3</sup>, que atenderá a los sectores PP-1, PP-3, PP-6, PP-12, PP-21, PP-22 y PP-23.

Este depósito conectará con los nuevos previstos y existentes formando una red de depósitos, de forma que quede garantizado el suministro.

Las infraestructuras aquí descritas están previstas y predimensionadas para un aumento de al menos un 25% en el número de viviendas, por lo que si esto se produce se garantiza la viabilidad infraestructural de dicho incremento.

□ Red de Saneamiento

La zona objeto de este Anteproyecto de Urbanización dispone de red de alcantarillado en el vial de acceso al hospital de Tres Culturas mediante un colector de diámetro Ø300 mm que conecta con el colector principal Ovoide 140/120, de red unitaria que discurre al Sur del ámbito en paralelo a la carretera N-403 que recoge las aguas generadas al este del ámbito de actuación en del PP-3.

Se trata de una zona de relieves muy abruptos con pendientes muy fuertes cuyos puntos altos se sitúan al Norte del ámbito, en las zonas próximas a la futura Autovía de Castilla la Mancha y hospital de Tres Culturas, siendo la zona Sur la parte más deprimida hasta encontrarnos con el río Tajo.

Circundando el Sector encontramos el río Tajo que discurre por el Sur conformando un meandro. El río Tajo será el destino final de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que cruzan el ámbito de actuación, mediante vertido, previo paso por una cámara de desarenado-desengrasado, realizando un tratamiento previo y protegiendo convenientemente el cauce antes del vertido, según establece el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo y tal y como se prevé en el P.E.I. Por ello, se establecen dos subcuencas, definiéndose la más importante, situada al oeste del ámbito como subcuenca 4, que desagua el arroyo de la Era, requiriendo un colector mínimo de diámetro Ø1800 mm y la subcuenca 4b que requiere un colector de diámetro Ø1000 mm, recogiendo el resto del área del PP-3.

Por otro lado, el destino final de las Aguas Fecales generadas se sitúa en la futura Estación Depuradora de Aguas Residuales, cuya ubicación se encuentra al Suroeste del ámbito, cruzando al otro lado del río Tajo. Esta EDAR recoge las aguas de los ámbitos colindantes y debe construirse para recibir estos caudales estando incluido dentro del futuro Plan Especial de Infraestructuras (PEI).

Las infraestructuras aquí descritas están previstas y predimensionadas para un aumento de al menos un 25% en el número de viviendas, por lo que si esto se produce se garantiza la viabilidad infraestructural de dicho incremento.

□ Red de Energía Eléctrica

Existe suministro eléctrico en la zona de forma aislada cruzando el interior del ámbito mediante línea subterránea de 20 Kv para dar servicio al hospital de Tres Culturas, situado



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

al norte del PP-3; también existe suministro a las viviendas y hotel Beatriz, situados al este del ámbito.

Al noroeste del ámbito de actuación se encuentra la Subestación de Bargas, propiedad de Iberdrola, desde donde está previsto el suministro eléctrico a este Sector.

El ámbito de actuación tiene dos instalaciones aéreas y subterráneas de distribución de energía eléctrica que atraviesan el mismo. Existe una línea subterránea de 20 Kv, que suministra al hospital de Tres Culturas, tal y como se ha expuesto anteriormente, además de la línea aérea de alta tensión denominada Acera-Castrejón de 135 Kv, que cruza el ámbito de este a oeste.

Estas líneas pertenecen a Iberdrola y se han planteado los enterramientos de las mismas, a través de los viales de la futura urbanización.

Las infraestructuras aquí descritas están previstas y predimensionadas para un aumento de al menos un 25% en el número de viviendas, por lo que si esto se produce se garantiza la viabilidad infraestructural de dicho incremento.

Red de Gas

En la zona objeto de este estudio denominada PP-3 "Buenavista-Observatorio" no se producen afecciones a tuberías de Gas Natural.

Conforme al POM de Toledo, será necesario partir de una tubería Ø200 mm que conectará con la nueva ERM, a emplazar en una parcela reservada a tal efecto dentro del POM de Toledo, fuera del Sector del PP-3. Desde esta ERM parte una tubería de Ø200 mm, creando un eje en Media Presión B de interconexión (red primaria) con la tubería prevista por Gas Natural, configurando una infraestructura adecuada para el suministro de gas natural a los futuros Sectores de Toledo, entre los que se encuentra el PP-3, al que llegará dicha tubería de diámetro Ø200 mm de polietileno a través del PP-16.

Las infraestructuras aquí descritas están previstas y predimensionadas para un aumento de al menos un 25% en el número de viviendas, por lo que si esto se produce se garantiza la viabilidad infraestructural de dicho incremento.

Red de Telefonía y Telecomunicaciones

La zona objeto de este estudio no cuenta con canalizaciones telefónicas ni de telecomunicaciones en su interior, pero si dispone de una canalización de Telecomunicaciones que discurre por el lado sur de la carretera N-403, de nominada Línea II Toledo-Talavera de 4 conductos.

El POM de Toledo prevé la ejecución de una serie de infraestructuras de telecomunicaciones a las que conectará el Sector PP-3. Esta infraestructura consiste en una red de 8 c PVC Ø110 mm de fibra óptica que cruza el ámbito interconectando los sectores de PP- 1, PP-3 y PP-16 con el PP-2 y PP-18, donde se encuentra la central de San Bernardo, conectando a su vez con la central Telefónica, situada en el centro de Toledo.



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus**<sup>+</sup>



PLAS DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

Las infraestructuras aquí descritas están previstas y predimensionadas para un aumento de al menos un 25% en el número de viviendas, por lo que si esto se produce se garantiza la viabilidad infraestructural de dicho incremento.

#### **6.1.4.2. Infraestructuras Previstas**

Anteproyecto:

Corresponde a las infraestructuras de Sistemas Generales el desarrollo primario de las redes viarias y de suministro básicas que conecten al resto de los Sistemas Generales del Municipio y permitan el abastecimiento de los diferentes servicios al desarrollo de la presente actuación, así como su correcto funcionamiento.

Las redes de infraestructura consideradas son: viaria, abastecimiento de agua, energía eléctrica, canalizaciones telefónicas y canalizaciones de gas.

Previamente al diseño de cada una, se han recabado las diferentes normativas de las respectivas Compañías suministradoras para recoger sus indicaciones respecto a los trazados, dimensionamientos e interconexiones con los sistemas existentes. Así mismo, se ha partido de las indicaciones establecidas en el POM de Toledo para establecer las conexiones y arterias principales de cada una de las redes.

A continuación se describe los esquemas propuestos, para cada una de ellas, que se deberán desarrollar a nivel de construcción en el Proyecto de Urbanización.

- DRENAJE Y ALCANTARILLADO**
- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA**
- HIDRANTES Y REDES DE RIEGO**
- SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA**
- REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES**
- SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS**
- ALUMBRADO PÚBLICO**
- RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS**





ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03



Anteproyecto

Red de saneamiento. Red de fecales

En este apartado se estará a lo dispuesto en el capítulo 8. NORMAS DE URBANIZACIÓN de las normas urbanísticas de Marzo de 2007 del PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO las normas específicas para saneamiento y alcantarillado. Y en particular al apartado 8.4. Normas específicas para saneamiento y alcantarillado.

#### 8.4. Normas específicas para saneamiento y alcantarillado.

##### 8.4.1. Normas técnicas para saneamiento. Disposiciones generales y definiciones

En el punto 8.4.1. Normas técnicas para saneamiento. Disposiciones generales y definiciones se define el carácter complementario de esta normativa señalando que la citada normativa se entiende como complementaria de todas aquellas disposiciones legales que sean de aplicación a un abastecimiento de agua potable, entre otras las siguientes:

- Normas para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones (MOPU. 1.977).
- Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua del Excmo. Ayuntamiento de Toledo.
- Norma Tecnológica Española sobre Alcantarillado (NTE-ISA).
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Saneamiento de poblaciones



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

(MOPU).

- Norma UNE-EN 1401-1 Sistemas de canalización en materiales plásticos para saneamiento enterrado sin presión.
- Pr EN 13476 Tuberías estructuradas de materiales termoplástico para aplicaciones de saneamiento sin presión.

#### 8.4.2. Redes de alcantarillado de agua

##### 8.4.2.1. Criterios generales

El Anteproyecto es acorde a los criterios generales, no obstante deben ser desarrollados en el correspondiente Proyecto de Urbanización

##### 8.4.2.2. Diseño de las redes

#### Art 472 (OD) Tipo red de alcantarillado

En el anteproyecto se propone sistema separativo

*"La red prevista es de tipo separativo, ya que se dispone de dos redes independientes de aguas pluviales y fecales con recogida, gestión y destino de vertidos diferentes."*

En principio el tipo de red de alcantarillado se corresponde con lo señalado en el Art. 472, no obstante deben ser desarrollados en el correspondiente Proyecto de Urbanización

#### Art 473 (OD) Separación entre las redes de agua y los restantes servicios

En el proyecto de Urbanización deberán respetarse las separaciones mínimas entre las conducciones de agua residual y los conductos de los demás servicios que se recogen en este artículo

#### Art 474 (OD) Diámetro mínimo de las conducciones

En el anteproyecto se señala que:

*Las redes de saneamiento de pluviales y fecales se extienden a lo largo de todo el viario mediante colectores de diámetros mínimos  $\varnothing$  315 mm, excepto en los tramos donde es necesario aumentar la capacidad en los cuales los diámetros llegando a  $\varnothing$ 400 -  $\varnothing$ 1.200 mm. El diámetro  $\varnothing$ 315 también se utilizará en los desagües de los sumideros, acometidas de aguas fecales y en la conexión de los pozos laterales de calzada.*



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>



PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

*La pendiente longitudinal adoptada para todo el trazado será lo más uniforme posible, a fin de conseguir que las condiciones hidráulicas de trabajo estén dentro de unos límites aceptables, siendo las pendientes mínimas superiores a 0,5% y las máximas inferiores a 3,5%, estando en cualquier caso justificadas las velocidades y comportamientos hidráulicos.*

*De cada colector partirán las correspondientes alcantarillas y ramales por toda la longitud del viario.*

*A lo largo de la red de alcantarillado se dispondrán pozos de registro con una separación máxima de 50 m para la red de aguas fecales y 25 m en la red de aguas pluviales.*

*Como se ha explicado anteriormente, de los posibles sistemas de evacuación se ha elegido el denominado separativo, que conduce en dos redes de canalización independientes las aguas negras y pluviales. En el plano de red se refleja un esquema del trazado de dichas redes principales de aguas pluviales y fecales que debe ser desarrollado en el correspondiente proyecto de urbanización. La red de aguas pluviales se verterá tras el consiguiente tratamiento previo de las aguas mientras que para la red de aguas fecales será necesaria la depuración antes del vertido, tal y como ya se ha descrito anteriormente.*

Se cumple lo establecido en este artículo.

En principio los diámetros se corresponden con lo señalado en el Art. 474. , no obstante deben ser desarrollados en el correspondiente Proyecto de Urbanización

Art 475 (OD) Materiales a emplear en la red

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se estará a lo dispuesto en este artículo

### **OBSERVACIONES:**

Los esquemas propuestos en el Anteproyecto cumplen en principio con la normativa de aplicación.

En el Proyecto de Urbanización correspondiente se completará la documentación relativa a este apartado que en el Anteproyecto se considera descrito básicamente en sus características principales.

Para ello se estará a lo dispuesto en el apartado 8.1.6. Proyecto de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales y distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, Capítulo 8.NORMAS DE URBANIZACIÓN de las Normas urbanísticas del POUM. Así como al subapartado 8.4. Normas específicas para saneamiento y alcantarillado.



ASISTENCIA TECNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus**<sup>+</sup>

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

Se estará, en lo que afecte, a las prescripciones que se recogen en los apartados 4 Infraestructuras Generales de drenaje y 5 Infraestructuras Generales de fecales y depuración, del Plan Especial de Infraestructuras del POM de Toledo

En el apartado de cálculo de cargas de este apartado en este informe señalan las observaciones pertinentes

□ **ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA**





ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tubería de Abastecimiento de Agua (Orden 28-07-74 del M<sup>o</sup> Obras Públicas, B.O.E. 02-10-74).
- Normas para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones (M.O.P.U. 1.977).
- Orden de 28 de Diciembre de 1988 por el que se regulan los contadores de agua fría.
- Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua del Excmo. Ayuntamiento de Toledo.
- Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

### 8.3.2. Redes abastecimiento de agua

#### 8.3.12.1. Criterios generales

En el Anteproyecto se respetan los criterios generales

#### 8.3.2.2. Diseño de la red

El anteproyecto dice al respecto:

*"El punto de conexión se realiza mediante la conexión al futuro depósito denominado Palomarejos II de 36.000 m<sup>3</sup> a situar al norte del ámbito, según recoge el P.O.M de Toledo.*

*La red de abastecimiento se realizará siguiendo las normas dictadas por los técnicos el Ayuntamiento de Toledo y la empresa concesionaria de la distribución de agua potable en Toledo, Tagus Servicios Integrales (UTE Facsa-Gravesa). Basándose en un esquema mallado que, partiendo del futuro depósito situado al norte del desarrollo del Sector PP-16, discurre por todas las vías de la urbanización, creando así anillos completos en todas las manzanas.*

*La tubería será de fundición dúctil con  $\varnothing$  100, 150, 200 y 250 mm. Las calles con anchuras superiores a 15 m. se proyectarán con doble tubería.*

*Las tuberías van alojadas bajo acera o zona pública, con llaves de paso del tipo de compuerta en todas las derivaciones.*

*La red se completa con desagües en los puntos bajos, ventosas en los puntos altos e hidrantes para incendios cada 200 m.*

Art 428 Tipo de red de distribución



ASISTENCIA TECNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

En anteproyecto: Esquema mallado.

Art 429 Polígonos de la red

El esquema del Anteproyecto es acorde en principio con lo dispuesto en este artículo, no obstante deberá desarrollarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización

Art 430 Cruces de tuberías

El esquema del Anteproyecto es acorde en principio con lo dispuesto en este artículo, no obstante deberá desarrollarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Art 431 Separación entre las redes de agua y los restantes servicios

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se estará a lo dispuesto en este artículo.

Art 432 Desagües a la red

El esquema del Anteproyecto es acorde en principio con lo dispuesto en este artículo, no obstante deberá desarrollarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización

Art 433 Diámetro mínimo de las tuberías

El esquema del Anteproyecto es acorde en principio con lo dispuesto en este artículo, no obstante deberá desarrollarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización

Art 434 Materiales a emplear en la red

El esquema del Anteproyecto es acorde con lo dispuesto en este artículo, no obstante deberá desarrollarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización

Art 435 Velocidad del agua en las tuberías

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se estará a lo dispuesto en este artículo.

8.3.3. Normas municipales para el ahorro de agua

La propuesta general viene recogida 4.2.3. **Hidrantes y Redes de Riego** de la Memoria del anteproyecto. En el correspondiente Proyecto de Urbanización se estará a lo dispuesto en este capítulo.

#### **OBSERVACIONES:**

El abastecimiento y distribución de agua propuesta en el Anteproyecto es acorde con las indicaciones de las **NORMAS DE URBANIZACIÓN** de las **NORMAS URBANÍSTICAS** de Marzo de 2007 del **PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO**, las normas específicas para saneamiento y alcantarillado. Y en particular al apartado 8.3. Normas específicas para abastecimiento y distribución de agua.

En el Proyecto de Urbanización correspondiente se completará la documentación relativa a este apartado que en el Anteproyecto se considera descrito básicamente en sus características principales.



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

Para ello se estará a lo dispuesto en el apartado 8.1.5. Proyecto de abastecimiento y distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, Capítulo 8. NORMAS DE URBANIZACIÓN de las Normas urbanísticas del POUM, así como al subapartado 8.3. Normas específicas para abastecimiento y distribución de agua

En el apartado de cálculo de cargas de este apartado en este informe señalan las observaciones pertinentes

Se estará, en lo que afecte, al Plan Especial de Infraestructuras del POM de Toledo.

#### □ **HIDRANTES Y REDES DE RIEGO**

Se lee en la Memoria del Anteproyecto:

*"Para el futuro riego de todas las zonas verdes y parques del Sector PP-3 "Buenavista-Observatorio" de Toledo se prevé la reutilización de las aguas recogidas en las balsas de tormentas previstas situadas al sur y en los sectores colindantes situados al Norte, además de las que provengan de las aguas tratadas en la Estación Depuradora de Aguas Residuales.*

*En el Proyecto de Urbanización deberá estudiarse la futura impulsión de esta agua almacenadas en dicha balsa, así como las que provengan de la depuración para su utilización en el entorno de la actuación. Se establecerá una red paralela a la de agua potable con sistema de seguridad que evite la mezcla de las aguas y que permita la utilización de las aguas potables en los momentos de escasez de agua depurada.*

*El sistema de riego está concebido por balsas en cabecera, situadas en la zona estratégica del Polígono colindante, de la que parte un sistema de distribución que llega a todas las zonas a regar. El sistema contará con una planta de bombeo y filtrado que bombeará el agua a través de la red de distribución a las distintas parcelas donde se conectan los sistemas de"*

#### **OBSERVACIONES:**

Se efectúa una previsión que se reflejará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que habrá de verificarse una vez redactado dicho documento

Se estará, en lo que afecte, al Plan Especial de Infraestructuras del POM de Toledo.

#### □ **SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA**





ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>



PLAS DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

*La disposición, dimensiones y materiales serán los normalizados según nomenclatura de la compañía suministradora.*

*Los cruces de calzada llevarán hormigonadas tres tubos de 0,15 m. de diámetro.*

*Los Centros de Transformación serán compactos subterráneos emplazados en los espacios reservados especialmente en las distintas manzanas. Alojarán previsiblemente un transformador de 400 o 630 KVA, así como toda la aparamenta eléctrica. De forma que siempre existirá un margen de maniobra en cuanto a potencia se refiere, pudiendo conectarse a determinados CT los Centros de Mando del alumbrado.*

*Siempre que sea posible se harán coincidir los trazados de la línea de alimentación y de las líneas de los circuitos, alojando ambos tendidos en la misma zanja.*

*\* Distribución en baja tensión:*

*El presente anteproyecto no contempla la distribución en baja tensión. Dado que para la mayoría de las manzanas se ha previsto un C.T., la red de acometidas son casi independientes por manzanas, el Proyecto de Urbanización deberá definir perfectamente la distribución en baja tensión. Se han de prever los correspondientes cruces de calzada para la futura red de baja en el supuesto de no disponer de un C.T. en la propia manzana.*

### **OBSERVACIONES:**

En el Proyecto de Urbanización correspondiente se completará la documentación relativa a este apartado que en el Anteproyecto se considera descrito básicamente en sus características principales.

Para ello se estará a lo dispuesto en el apartado 8.1.7. Proyecto de distribución de energía eléctrica, Capítulo 8. NORMAS DE URBANIZACIÓN de las Normas urbanísticas del POUM  
En el apartado de cálculo de cargas de este apartado en este informe señalan las observaciones pertinentes

Se estará, en lo que afecte, al Plan Especial de Infraestructuras del POM de Toledo.

### **REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES**





ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

*Los conductos serán de PVC se ubicarán arquetas tipo "D", a lo largo de las líneas y tipo "H" al final de las mismas. En las parcelas unifamiliares se establecerán distribuciones mediante pedestales y arquetas tipo "M".*

*De la misma forma las canalizaciones, cámaras y arquetas mantendrán siempre los recubrimientos de hormigón y relleno impuestos en las normas de las compañías.*

*A lo largo de la red de canalizaciones se dispondrán cámaras de registro con una separación máxima de 200 m.*

#### **OBSERVACIONES:**

En el Proyecto de Urbanización correspondiente se completará la documentación relativa a este apartado que en el Anteproyecto se considera descrito en sus características principales.

Se estará, en lo que afecte, al Plan Especial de Infraestructuras del POM de Toledo.

#### **SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS**



Anteproyecto

Infraestructuras previstas. Red de Gas Natural

En el anteproyecto se señala que:

*La zona objeto de este estudio no tiene afecciones a la red de Gas.*

*De acuerdo con lo establecido en el POM, será necesario partir de una nueva Estación de Regulación y Medida (E.R.M.), a emplazar en una parcela reservada a tal efecto fuera del Sector PP-3, creando un eje en Media Presión B de interconexión (red primaria) con la tubería prevista por Gas Natural, configurando una infraestructura adecuada para el suministro de gas natural a los futuros Sectores del POM de Toledo.*

*La red se configura partiendo dicha red principal definida por el POM, descrita anteriormente, desde la que sale una tubería de Ø200mm que sirve para el suministro del Sector PP-3, objeto del presente Anteproyecto.*

*A partir de esta línea de distribución la red se configura con una red de suministro formada por tuberías de Polietileno de Ø 110mm para el eje principal acometiendo con tuberías Ø 90mm para la distribución y Ø 63mm en ramales finales y acometidas.*

*Se dispondrán las válvulas de línea en todos los puntos que marque la normativa de la compañía Gas Natural, así como válvulas de venteo al final de los ramales.*

**OBSERVACIONES:**



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus<sup>+</sup>**



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

En el Proyecto de Urbanización correspondiente se completará la documentación relativa a este apartado que en el Anteproyecto se considera descrito en sus características principales.

En el apartado de cálculo de cargas de este apartado en este informe señalan las observaciones pertinentes

□ **ALUMBRADO PÚBLICO**





ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

*Se estudiará un sistema eficaz de iluminación de las glorietas, así como de los pasos inferiores y superiores."*

### **OBSERVACIONES:**

El Anteproyecto remite al desarrollo posterior en el Proyecto de Urbanización que ha de ser acorde con el punto 8.1.8. Proyecto de alumbrado público, de las NORMAS DE URBANIZACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS, y 8.5 Normas específicas de iluminación exterior de las NORMAS DE URBANIZACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

#### **RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS**

Anteproyecto:

*Dado el carácter de respeto al medioambiente que se ha pretendido con la redacción de este Anteproyecto es aconsejable la implantación de una red de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos. En los planos de planta viaria se proponen unas ubicaciones de contenedores, formando islas ecológicas subterráneas, accesibles desde la superficie.*

*Es necesario que la red permita, de una forma limpia la recogida y evacuación de basuras mediante la adecuada selección de los residuos, correcta ubicación de los contenedores, coordinación en su transporte y posterior tratamiento.*

*El Centro de Tratamiento de RSU del Área de Gestión AGES-17 de Castilla-La Mancha, correspondientes a Toledo Norte recibe los residuos sólidos urbanos asimilables generados en Toledo.*

### **OBSERVACIONES:**

En el anteproyecto se proponen "unas ubicaciones de contenedores, formando islas ecológicas subterráneas, accesibles desde la superficie." Lo que parece entrar en contradicción con el punto 1 del artículo 588. Extremo este que deberá ser justificado en el correspondiente Proyecto de Urbanización y tener en cuenta las recomendaciones que se efectúan en el artículo 589

Para el control y tratamiento de residuos en el Proyecto de Urbanización se estará a lo dispuesto en el capítulo 10, NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL de las NORMAS URBANÍSTICAS. MARZO DE 2007 DEL POUM, y en concreto al apartado 10.2.8. Normas de control y tratamiento de residuos.

Se estará, en lo que afecte, al Plan Especial de Infraestructuras del POM de Toledo.







ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

	<i>— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho <math>\geq 1</math> m.</i>	<b>NO EXISTEN</b>
--	--	-------------------

- *Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.  
SE CUMPLEN*
- *No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.  
NO PROCEDE*
- *Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.  
NO PROCEDE*

#### **OBSERVACIONES:**

De las observaciones realizadas y con la documentación disponible se puede concluir que se cumplen las prescripciones del Código de Accesibilidad vigente en la Comunidad de Castilla-La Mancha. Deberá ser desarrollado en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### **6.2.2. ANEJO Nº2**

##### **ESTUDIO GEOMÉTRICO DE ALINEACIONES Y RASANTES**

Se aborda en este Anejo el cálculo y definición geométrica de los ejes necesarios para la construcción de la obra prevista.

Para el cálculo de los ejes propuestos se ha utilizado un Programa de Ordenador específico para carreteras y viales, tanto en planta como en alzado.

- TRAZADO EN PLANTA

Se presentan la relación de los ejes calculados

- TRAZADO EN ALZADO

Utilizando el mismo programa de ordenador se han calculado los mencionados ejes en alzado. En los listados que se adjuntan a continuación se recogen las características geométricas de cada uno de ellos.

En la documentación gráfica se reflejan también los trazados

#### **OBSERVACIONES:**

El estudio geométrico es suficiente para la definición en planta y alzado de las alineaciones y rasantes



ASISTENCIA TECNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

## 6.2.3. ANEJO Nº3

### CALCULO DE DEMANDAS

#### 6.2.3.1. CALCULO DE CAUDALES DE AGUA POTABLE

##### Cálculo de caudales del anteproyecto:

Según hoja de cálculos del anteproyecto entregado, se establece la siguiente estimación de caudales de abastecimiento de agua correspondiente a la urbanización del sector PP-03 "Buenavista"

CUADRO RESUMEN TOTALES			Qmed (l/s)	Qpunta (l/s)
	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD		
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>555,00</b>	<b>55.500,00</b>	<b>4,11</b>	<b>9,87</b>
Nº Viviendas Unifam.	0,00	0,00	0,00	0,00
Nº Viviendas VP	222,00	22.200,00	1,54	3,95
Nº Viviendas Libre	333,00	33.300,00	2,47	5,92
	M2	EDIFICABILIDAD		
<b>TOTAL TERCIARIO</b>	<b>37.354,33</b>	<b>24.535,00</b>	<b>2,45</b>	<b>5,89</b>
<b>TOTAL EDIFICABLE</b>		<b>80.035,00</b>	<b>6,5646</b>	<b>15,7551</b>
	M2			
M2 Dotacional Verde	36.095,33		2,67	2,67
M2 Sistema Local Dotacional Publico	16.051,91		1,51	3,55
<b>TOTAL DOTACIONAL</b>	<b>54.147,24</b>		<b>4,27</b>	<b>6,52</b>
<b>RESUMEN TOTAL</b>			<b>10,8364752</b>	<b>22,2741982</b>

\*\*Demanda de agua reutilizada para riego

##### DISTRIBUCION:

Caudal Medio =	10,836 l/s
Caudal Punta de conexiones =	22,274 l/s
Caudal Punta de incendios =	55,604 l/s

\* Para la estimación de agua potable es necesario restar a estas cantidades el caudal de agua reutilizada de riego: 2,67 l/s.

### OBSERVACIONES:

En primer lugar, mostrar que las condiciones de cálculo establecidas en la memoria del anteproyecto entregado con respecto la previsión de la demanda estimada, se



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

*corresponden en todo momento con lo indicado en el apartado 7.1.3 del POM. Según lo establecido, se considera una dotación de 342 l/hab/día para el año horizonte 2022 considerado el aumento del 0,627% anual deducido del mismo cuadro, que establece aumentos de 20 l/hab/día cada 10 años. No se considera agua potable para riego puesto que se ve la necesidad de independizar totalmente ambas redes. (Según memoria del anteproyecto entregado).*

*En este sentido y según condiciones mostradas anteriormente, se procede a la realización del correspondiente análisis de los cálculos del anteproyecto entregado, pudiendo indicar las siguientes comprobaciones que han podido ser detectadas:*

- *En el Anexo N°3 del Anteproyecto, se aportan una relación de cuadros de cálculos en donde se realiza la previsión de la demanda total y parcial de cada una de las zonas (residencial, terciario, dotacional y zonas verdes) correspondientes al sector PP-03, lo que se considera correcto.*
- *El número total de viviendas estimadas en el anteproyecto, se corresponde con las reflejadas en las tablas de cálculo aportadas por el "POM".*
- *De los datos aportados en el citado cuadro, se puede concluir que los caudales estimados por vivienda son inferiores al establecido en el plan de Ordenación Urbana de Toledo. Según el "POM", el caudal unitario por persona será de 342,7 l/hab/día, es decir, 0,0039664 l/hab/s, lo que equivale a un caudal por vivienda (2,2 habitantes) de 0,008726 l/s.*
- *En este sentido y a partir de los datos anteriormente expuestos, se comprueba con el anteproyecto entregado, que el caudal medio estimado por vivienda es de 0,00741 l/s, siendo este inferior al reflejado anteriormente, por lo que dicho aspecto se deberá de tener en consideración. Asimismo, se debe indicar que los resultados obtenidos es consecuencia de aplicar al caudal medio un coeficiente de pérdidas de 0,85 ( $0,008726 \cdot 0,85 \rightarrow 0,00741$ ), dando lugar a los resultados que se deberán establecer para la estimación del caudal necesario de Aguas fecales.*
- *Las superficies establecidas para dotaciones de locales y sector terciario del PP-03, son muy superiores a lo estimado en el documento aportado por el "POM", dando por consiguiente unos cálculos en las demandas de caudal para dichos suministros, superiores a las establecidas en la memoria justificativa del "POM". Se estima un caudal para dotaciones de equipamientos, zonas comerciales y terciarias igual al especificado en el Plan de Ordenación Municipal de Toledo, es decir, 0,0001 l/m<sup>2</sup>c\*s, lo que se considera correcto.*
- *Queda claramente justificado en los cálculos aportados, que el caudal estimado para las dotaciones de riego, no se tendrá en consideración para la estimación total necesaria del caudal de agua potable del sector PP-03, aspecto que se considera correcto.*

*A continuación se muestra en un cuadro resumen los resultados obtenidos por ambos documentos:*



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

CALCULO DE CAUDALES DE AGUA POTABLE.							
"POM"				"ANTEPROYECTO"			
SECTOR	m <sup>2</sup> c/ nº viv	DOTACION	Q <sub>estimado</sub>	SECTOR	m <sup>2</sup> c/nº viv	DOTACION	Q <sub>estimado</sub>
VIVIENDAS.	555 viv.	342 l/hab/día	4,83 l/s	VIVIENDAS.	555 viv.	342*0,85= 290,7 l/hab/día	4,11 l/s
	2,2 hab*viv				2,2 hab*viv		
SECTOR TERCIARIO.	3811 m <sup>2</sup> c	8,64 l/m <sup>2</sup> .c.día	0,38 l/s	SECTOR TERCIARIO.	24535 m <sup>2</sup> c	8,64 l/m <sup>2</sup> .c.día	2,45 l/s
EQUIPAMIENTOS LOCALES.	6929 m <sup>2</sup> c	8,64 l/m <sup>2</sup> .c.día	0,69 l/s	EQUIPAMIENTOS LOCALES.	16051 m <sup>2</sup> c	8,64 l/m <sup>2</sup> .c.día	1,61 l/s
ZONAS VERDES	15833 m <sup>2</sup> s	0 l/m <sup>2</sup> .c.día.	0 l/s	ZONAS VERDES	38095 m <sup>2</sup> s	6,04 l/m <sup>2</sup> .c.día.	2,67 l/s
CAUDAL MEDIO TOTAL (l/s) (Q <sub>VIVIENDAS</sub> + Q <sub>TERCIARIO</sub> + Q <sub>LOCALES</sub> )			5,9	CAUDAL MEDIO TOTAL (l/s) (Q <sub>VIVIENDAS</sub> + Q <sub>TERCIARIO</sub> + Q <sub>LOCALES</sub> + Q <sub>ZONAS VERDES</sub> )			10,84.
CAUDAL MEDIO TOTAL PUNTA (l/s) Q <sub>MTF</sub> =Q <sub>MT</sub> *2,54			15	CAUDAL MEDIO TOTAL PUNTA (l/s) Q <sub>MTF</sub> =Q <sub>MT</sub> (sin ZONAS VERDES)*2,4 + Q <sub>MZONAS VERDES</sub>			22,2
<b>OBSERVACIONES:</b>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dotación establecida para las viviendas inferior que la estimada por el "POM".</li> <li>- Se estima una mayor superficie para equipamiento de locales y sector terciarios que la mostrada en el "POM".</li> <li>- Los coeficientes aplicados para la estimación de los caudales puntas, no se encuentran justificados.</li> </ul>							

Según lo reflejado en el cuadro anterior, se debe indicar que dichos valores se deberán de tener en consideración en el cálculo de la demanda total, así como que se deberán aportar las condiciones de diseño y los métodos de cálculo empleados para establecer la demanda del caudal necesario para el uso terciario, zonas verdes y dotaciones.

### 6.2.3.2. CALCULO DE CAUDALES DE AGUAS FECALES

Cálculo de demandas del anteproyecto:



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

CUADRO RESUMEN TOTALES			Qmed (l/s)	Qpunta (l/s)	Q FECALES (l/s)
	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD			
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>555,00</b>	<b>55.500,00</b>	<b>4,11</b>	<b>9,87</b>	<b>7,89</b>
Nº Viviendas Unifam.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nº Viviendas VP	222,00	22.200,00	1,64	3,05	3,16
Nº Viviendas Libre	333,00	33.300,00	2,47	5,92	4,74
	M2	EDIFICABILIDAD			
<b>TOTAL TERCIARIO</b>	<b>37.354,33</b>	<b>24.535,00</b>	<b>2,45</b>	<b>5,89</b>	<b>4,71</b>
<b>TOTAL EDIFICABLE</b>		<b>80.035,00</b>	<b>6,5646</b>	<b>15,7551</b>	<b>12,6041</b>
	M2				
M2 Dotacional Verde	38.085,33		2,67	2,67	0,00
M2 Sistema Local Dotacional Público	16.051,91		1,61	3,85	3,08
<b>TOTAL DOTACIONAL</b>	<b>54.147,24</b>		<b>4,27</b>	<b>6,52</b>	<b>3,08</b>
<b>RESUMEN TOTAL</b>			<b>10,84</b>	<b>22,27</b>	<b>15,686</b>

### OBSERVACIONES:

Las condiciones de cálculo establecidas en la memoria del anteproyecto entregado se corresponden en todo momento con lo indicado en el apartado 7.1.3 del POM. Según lo establecido, para el cálculo de pluviales se considera unas precipitaciones de 68 y 50 mm/h, con un coeficiente de escorrentía de 0,7, lo que se considera correcto. En lo que respecta al cálculo de aguas fecales, se ha partido del caudal de suministro de agua potable, aplicándole para ello un coeficiente de pérdida de 0,85.

En este sentido y según condiciones mostradas anteriormente, se procede a la realización del correspondiente análisis de los cálculos del anteproyecto entregado, pudiendo indicar lo siguiente:

- En el Anteproyecto entregado, se aportan una relación de cuadros de cálculos en donde se realiza la previsión de la demanda total y parcial de cada una de las áreas por separado (residencial, terciario, locales y zonas verdes) correspondientes al sector PP-03, lo que se considera correcto.
- Los caudales medios establecidos para los usos residenciales se consideran correctos, al comprobar que dichos resultados han sido obtenidos a través de efectuar el producto del caudal de agua potable necesario para cada una de los



ASISTENCIA TECNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

sectores, por 0,85. (Ver observaciones del apartado 6.3.2.1, estimación de caudales de agua potable).

- Para el resto de áreas del sector (zonas verdes, rotacional y terciario), se confirma que la estimación de los caudales de aguas fecales son muy superiores a los reflejados en el Plan de Ordenación Urbana Municipal de Toledo. En este sentido y al comprobar que se aplica la misma dotación unitaria que la reflejada en el "POM" (8,64 l/m<sup>2</sup>c.día), se puede concluir que las superficies establecidas en el anteproyecto, son muy superiores a las mostradas en el plan de ordenación urbana de Toledo.
- Se recuerda que en el anteproyecto entregado, no se ha hecho entrega de la hoja de cálculo establecida para la estimación de los caudales obtenidos por aguas pluviales, aspecto que deberá ser justificado.

A continuación se muestra en un cuadro resumen los resultados obtenidos por ambos documentos:

CALCULO DE CAUDALES DE AGUAS FECALES									
"POM"				ANTEPROYECTO					
Sector	m <sup>2</sup> c/ nº viv	Q <sub>AGUA POTABLE</sub>	Q <sub>VERTIDO. (Q<sub>AP</sub>*0,85)</sub>	SECTOR	m <sup>2</sup> c/ nº viv	Q <sub>AGUA POTABLE.</sub>	Q <sub>VERTIDO. (Q<sub>AP</sub>*0,8)</sub>	Q <sub>PUNTA (Q<sub>V</sub>*2,4)</sub>	
VIVIENDAS.	555 viv.	4,83 l/s	4,11 l/s	VIVIENDAS.	555 viv.	4,11 l/s	3,29 l/s	7,89 l/s	
SECTOR TERCIARIO.	3811 m <sup>2</sup> c	0,38 l/s	0,32 l/s	SECTOR TERCIARIO.	24535 m <sup>2</sup> c	2,45 l/s	1,97 l/s	4,7 l/s	
EQUIPAMIENTO LOCALES.	25061 m <sup>2</sup> c	0,69 l/s	0,59 l/s	EQUIPAMIENTO LOCALES.	16051 m <sup>2</sup> c	1,61 l/s	1,28 l/s	3,09 l/s	
ZONAS VERDES	30502 m <sup>2</sup> s	0	0	ZONAS VERDES	38095 m <sup>2</sup> s	2,27l/s	0	0	
CAUDAL MEDIO TOTAL VERTIDO (Q <sub>VIVIENDAS</sub> + Q <sub>TERCIARIO</sub> + Q <sub>LOCALES</sub> )			5,02 l/s	CAUDAL MEDIO TOTAL VERTIDO (Q <sub>VIVIENDAS</sub> + Q <sub>TERCIARIO</sub> + Q <sub>LOCALES</sub> )			6,54 l/s	/	
			18,1 m <sup>3</sup> /h				23,5 m <sup>3</sup> /h		
CAUDAL MEDIO TOTAL PUNTA → (Q <sub>medio total vertido</sub> * 1,9)			9,54 l/s	CAUDAL MEDIO TOTAL PUNTA → (Q <sub>medio total vertido</sub> * 2,4).			/		15,69 l/s
			34,33 m <sup>3</sup> /h						56,54 m <sup>3</sup> /h
<b>OBSERVACIONES:</b>									
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberá de justificar los métodos y coeficientes de cálculos establecidos para estimar la demanda.</li> <li>- Se estima una mayor superficie para el área dotacional y sector terciario que la mostrada en el "POM".</li> <li>- Para la estimación del caudal de vertido asociado a las viviendas, se deberá de tener en consideración las indicaciones reflejadas en el apartado de abastecimiento de agua.</li> </ul>									

En este sentido y según lo expuesto en el cuadro anterior, se comprueba que los caudales establecidos para la estimación de las aguas fecales correspondientes al sector PP-03 del "Sector Buenavista-Observatorio" son muy superiores a los reflejados en el Plan de Ordenación Urbana Municipal de Toledo "POM". No obstante y para el correcto dimensionamiento de la instalación, se deberán de tener en consideración las indicaciones



ASISTENCIA TECNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

*reflejadas al comienzo del apartado, así como que se deberán de justificar los coeficientes empleados para establecer el caudal medio y caudal punta vertido.*

### 6.2.3.3. CALCULO DE CAUDALES DE GAS NATURAL

#### Cálculo de demandas del anteproyecto.

Según hoja de cálculos del anteproyecto entregado, se establece la siguiente estimación de caudales de abastecimiento de gas natural correspondiente al sector PP-03 "Buenavista-Observatorio":

CUADRO RESUMEN TOTALES			Qmed (m3/h)
	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>555,00</b>	<b>55.500,00</b>	<b>734,27</b>
Nº Viviendas Unifam.	0,00	0,00	0,00
Nº Viviendas VP	222,00	22.200,00	293,71
Nº Viviendas Libre	333,00	33.300,00	440,56
	M2	EDIFICABILIDAD	
<b>TOTAL TERCIARIO</b>	<b>37.354,33</b>	<b>24.535,00</b>	<b>170,03</b>
<b>TOTAL EDIFICABLE</b>		<b>80.035,00</b>	<b>904,2926</b>
	M2		
M2 Dotacional Verde	38.095,33		0,00
M2 Sistema Local Dotacional Publico	16.051,91		111,24
<b>TOTAL DOTACIONAL</b>	<b>54.147,24</b>		<b>111,24</b>
<b>RESUMEN TOTAL</b>			<b>1.015,53</b>

#### OBSERVACIONES:

En primer lugar, reflejar que las condiciones de cálculo establecidas en la memoria del anteproyecto entregado, se corresponden en todo momento con lo indicado en el apartado 7.1.3 del "POM", en relación a las dotaciones establecidas para cada uno de los usos que son objeto de edificación en dicho sector.

En este sentido y según condiciones mostradas anteriormente, se procede a la realización del correspondiente análisis de los cálculos del anteproyecto entregado, pudiendo indicar



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

las siguientes comprobaciones que han podido ser detectadas en torno al correcto dimensionamiento de la instalación:

- El número de viviendas establecidas en cálculos del anteproyecto se corresponde en todo momento con el número total de viviendas estimadas en el POM.
- Si bien el número total de las viviendas que se pretende ejecutar en el sector PP-02 se considera correcto, existen discrepancias entre documentos con respecto el tipo y número de cada una de ellas (de protección, pública, la superficie construida etc...). Dicho aspecto se puede observar con claridad en el cuadro resumen que se expone al final del apartado.
- Los caudales unitarios destinados a viviendas son muy superiores a los reflejados en el "POM" (se estima un caudal unitario por vivienda de 2,1 m<sup>3</sup>/vivi.h, mientras que los reflejado en el "POM" serán de 1,5 m<sup>3</sup>/vivi.h para las viviendas libres (y protegidas de más de 120 m<sup>2</sup>) y de 1 m<sup>3</sup>/vivi.h para las protegidas con una superficie construida entre 90 y 120 m<sup>2</sup>.
- Se aporta un factor de simultaneidad entre suministros (incluyendo dotaciones y sector terciario) que no se encuentra justificado en los cálculos entregados. Según el "POM", el factor de simultaneidad a emplear será de 0,2 (único sector junto con el PP1 y PP-2 donde se aplica dicho factor), mientras que el estimado en el anteproyecto es igual a 0,63, aspecto que deberá ser justificado.
- De la misma manera que en el caso de las viviendas, el caudal unitario estimado para dotaciones y sector terciario es superior al reflejado en el "POM", se emplea 1,1 m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup>c, mientras que el reflejado en el Plan de Ordenación Urbana es de 1 m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup>c.
- Por último y de la misma manera a la reflejada en anteriores instalaciones, se debe reflejar, que la estimación de la superficie total destinada a dotaciones y sector terciario, es superior a la mostrada por el "POM", dando lugar a unas previsiones de demanda superiores a las reflejadas en dicho documento.

A continuación se muestra una tabla aclaratoria en donde se exponen los cálculos y métodos establecidos por el "POM" y los realizados en el anteproyecto para la obtención de la estimación de gas en el sector PP-03 "Buenavista Observatorio".

CÁLCULO DE LAS DEMANDAS DE GAS NATURAL.						
"POM"				ANTEPROYECTO		
DOTACIÓN		DATOS DE PARTIDA	Q <sub>ESTIMADO</sub>	DOTACIÓN		Q <sub>ESTIMADO</sub>
	LIBRES	339	508,5 m <sup>3</sup> /h		RU	0
	CONSUMO UNITARIO.	1,5 m <sup>3</sup> /h.vivi			VLT	333 viviendas
				P. UNITARIA		2,1 m <sup>3</sup> /h.vivi
						699,3 m <sup>3</sup> /h



ASISTENCIA TECNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

<b>VIVIENDAS</b>	<b>PROTEGIDA (135-165 m<sup>2</sup>)</b>		37 viviendas	55,5 m <sup>3</sup> /h	<b>VIVIENDAS</b>	<b>PROTEGIDA</b>		222 viviendas	466,2 m <sup>3</sup> /h	
	<b>CONSUMO UNITARIO.</b>		1,5 m <sup>3</sup> /h.vivi			184 m <sup>3</sup> /h	<b>P. UNITARIA</b>			2,1 m <sup>3</sup> /h.vivi
	<b>PROTEGIDA (90-145 m<sup>2</sup>)</b>	<b>90-106</b>	58	184 m <sup>3</sup> /h						
		<b>120-145</b>	126							
<b>CONSUMO UNITARIO.</b>		1 m <sup>3</sup> /h.vivi								
<b>TERCIARIO</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>		3811 m <sup>2</sup> c	38,11 m <sup>3</sup> /h	<b>TERCIARIO</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>		24535 m <sup>2</sup>	269,9 m <sup>3</sup> /h	
	<b>CONSUMO UNITARIO</b>		1 m <sup>3</sup> /h.100m <sup>2</sup> c			<b>CONSUMO UNITARIO</b>		1,1 m <sup>3</sup> /h.100m <sup>2</sup> c		
<b>EQUIPAMIENTO LOCALES</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>		6929,5 m <sup>2</sup> c	69,3 m <sup>3</sup> /h	<b>EQUIPAMIENTO LOCALES</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>		16051 m <sup>2</sup>	176,6 m <sup>3</sup> /h	
	<b>CONSUMO UNITARIO</b>		1 m <sup>3</sup> /h.100m <sup>2</sup> c			<b>CONSUMO UNITARIO</b>		1,1 m <sup>3</sup> /h.100m <sup>2</sup> c		
<b>TOTAL CAUDAL ESTIMADO (Q<sub>VIVIENDAS</sub> + Q<sub>TERCIARIO</sub> + Q<sub>LOCALES</sub>)</b>				855,41 m <sup>3</sup> /h	<b>TOTAL CAUDAL ESTIMADO (Q<sub>VIVIENDAS</sub> + Q<sub>TERCIARIO</sub> + Q<sub>LOCALES</sub>)</b>				1612 m <sup>3</sup> /h	
<b>TOTAL CONSUMO DE DISEÑO (Q<sub>TOTAL ESTIMADO</sub>*0,4)</b>				342,16 m <sup>3</sup> /h	<b>TOTAL CONSUMO DE DISEÑO (Q<sub>TOTAL ESTIMADO</sub>*0,63)</b>				1015,54 m <sup>3</sup> /h	
<b>OBSERVACIONES:</b>										
- <b>Se deberán de tener en consideración las indicaciones reflejadas al comienzo del apartado.</b>										

Tras el análisis del citado documento, se puede concluir, que la estimación establecida para el cálculo de la demanda del caudal de gas necesario para el sector PP.03 "Buenavista-Observatorio", se considera correcta en términos generales de consumos, siendo estos muy superiores a los mínimos especificados en el Plan de Ordenación Urbana Municipal de Toledo (POM). No obstante, se deberán de tener en consideración las anotaciones que han sido enumeradas en los apartados anteriores.

#### 6.2.3.4. CALCULO DE POTENCIAS ENERGÍA ELÉCTRICA

##### Cálculo de demandas del anteproyecto.

Según anteproyecto entregado, se aporta documento donde se analiza y justifica la estimación de las potencias eléctricas correspondiente al sector PP-03 "Buenavista-Observatorio":

##### OBSERVACIONES:

*En primer lugar, reflejar que las condiciones de cálculo establecidas en la memoria del anteproyecto entregado, se corresponden en todo momento con lo indicado en el apartado 7.1.3 del "POM", en relación a las dotaciones establecidas para cada uno de los usos que son objeto de edificación en dicho sector.*

*En este sentido y según condiciones mostradas anteriormente, se procede a la realización del correspondiente análisis de los cálculos del anteproyecto entregado, pudiendo indicar*



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

*las siguientes comprobaciones que han podido ser detectadas en torno al correcto dimensionamiento de la instalación:*

1. *Estimación de potencias destinadas a edificios de viviendas.*

- El número de viviendas establecidas en cálculos del proyecto se corresponde en todo momento con el número total de viviendas estimadas en el POM.
- Según anteproyecto entregado, se ha estimado una potencia unitaria para la totalidad de las viviendas de 9200 W, no teniéndose en consideración las indicaciones reflejadas por el "POM", en donde establece que las viviendas de protección de superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>, su dotación será de 5,75 kW. De igual modo, mostrar que los cálculos del proyecto no especifica la superficie construida de cada vivienda, únicamente muestra el tipo (VPO, libre, unifamiliar).
- Se ha establecido una estimación de potencias para la zonas de garaje de los edificios destinados a residencial colectiva libre y de protección, a razón de 400W por vivienda construida. Indicar que según el "REBT", la dotación que se deberá de establecer para garajes será de 20W por metro cuadrado de superficie, por lo que se requiere que los cálculos aportados reflejen las superficies destinadas a dicho sector o se justifique el método utilizado para tal efecto.
- La potencia estimada para el equipamiento de locales comerciales asociados al uso residencial se considera correcta, al estimarse una potencia unitaria de 125 W/m<sup>2</sup>c. Del mismo modo, se considera aceptable la potencia estimada para las zonas comunes del uso residencial, al establecerse una potencia unitaria de 1500 W/vivienda, siendo esta muy superior a la reflejada por el "POM" (0,5 kW/viv).
- Únicamente, mostrar que la estimación de la potencia destinada a la espacios libres del uso residencial es de 20 kW por edificio de viviendas, siendo necesario que se justifique dicho aspecto ya que las condiciones mínimas establecidas por el "POM" es de 0,5 kW/viv.

2. *Estimación de potencias destinadas a dotaciones, zonas verdes y terciario.*

- La estimación de potencia establecida para las zonas verdes destinadas al sector PP-03, es muy superior a lo establecido por el "POM", al tenerse en cuenta una mayor superficie y potencia unitaria (15 W/m<sup>2</sup>c) que la mostrada en el propio documento.
- En relación a las dotaciones, se establece una potencia unitaria de 15 W/m<sup>2</sup>, mientras que la previsión según "POM" es de 25 W/m<sup>2</sup>. Según lo indicado, y si bien la potencia total estimada para dicho sector es superior que la mostrada en el "POM" (considera una mayor superficie), se deberá de justificar la elección de dicha estimación.



ASISTENCIA TECNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

- Por último, reflejar que la estimación de potencia para el uso terciario del sector PP-03, es superior que la del "POM", estableciendo una potencia unitaria de 125 W/m<sup>2</sup>c, lo que se considera correcto.

A continuación se muestra en un cuadro resumen los resultados obtenidos por ambos documentos:

CALCULO DE LAS DEMANDAS ELECTRICAS.						
"POM"				"ANTEPROYECTO"		
DOTACIÓN.		DATOS DE PARTIDA.	POTENCIA ESTIMADA. (kW)	DOTACIÓN.		POTENCIA ESTIMADA. (kW)
VIVIENDAS	LIBRES	339	3118,8 kW	VIVIENDAS	LIBRES	0
	P. UNITARIA	9,2 kW			RU	
	PROTEGIDA (90/145 m <sup>2</sup> )	184	VLI		9,2 kW	
	P. UNITARIA	5,75 kW	1058 kW	PROTEGIDA	222 viviendas.	2042,4
	PROTEGIDA (135/165 m <sup>2</sup> )	37	340,4 kW	P. UNITARIA	9,2 kW	
	P. UNITARIA	9,2 kW				
NO LAS CONSIDERA EL "POM"				SERVICIOS DESTINADOS A EDIFICIOS DE VIVIENDA	GARAJES	222 kW
					ZONAS COMUNES	833 kW
					ESPACIOS LIBRES (1*)	80 kW
					LOCALES COMERCIALES	554 kW
ZONAS VERDES	SUPERFICIE CONSTRUIDA	15833 m <sup>2</sup> s	8 kW	ZONAS VERDES	SUPERFICIE CONSTRUIDA	38095 m <sup>2</sup> s
	POTENCIA UNITARIA	0,5 W/m <sup>2</sup> s				POTENCIA UNITARIA
DOTACIONAL (Equipamiento locales)	SUPERFICIE CONSTRUIDA	6929 m <sup>2</sup> s	173,2 kW	DOTACIONAL (Equipamiento locales)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (2*)	16051 m <sup>2</sup> s
	POTENCIA UNITARIA	25 W/m <sup>2</sup> c				POTENCIA UNITARIA
TERCIARIO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	3811 m <sup>2</sup> s	381,1 kW	TERCIARIO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	20100 m <sup>2</sup> s
	POTENCIA UNITARIA	100 W/m <sup>2</sup> c				POTENCIA UNITARIA (3*)
POTENCIA TOTAL ESTIMADA.			5079,5 kW	POTENCIA TOTAL ESTIMADA.		10120 kW
<b>OBSERVACIONES:</b>						
-						
- Para los puntos 1*, 2* y 3*, ver indicaciones reflejadas al comienzo del apartado.						
- Se estima una mayor superficie para las zonas verdes, sector terciario y dotacional, que la mostrada en el "POM"						

Tras el análisis del citado documento, se puede concluir, que la estimación establecida para el cálculo de la demanda de la potencia eléctrica necesaria para el sector PP.03 "Buenavista-Observatorio", se considera correcta en términos generales de consumos, siendo estos muy superiores a los mínimos especificados en el Plan de Ordenación Urbana Municipal de Toledo (POM). No obstante, se deberán de tener en consideración las anotaciones que han sido enumeradas en los apartados anteriores.



ASISTENCIA TECNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus<sup>+</sup>**



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

### **6.2.3.5. CALCULO DE LA ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA TELEFONICA**

#### **Cálculo de demandas del anteproyecto.**

*No se aporta documento justificativo de cálculo donde vengan claramente reflejado la estimación de la demanda de las redes de telefonía y telecomunicaciones destinadas al sector PP-03 "Buenavista-Observatorio", por lo que en el proyecto de Urbanización correspondiente se completará la documentación relativa a este apartado.*

### **6.3. PLANOS**

#### **6.3.1. Listado de planos**

- 1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2.2.- SISTEMA VIARIO.
- 2.3.- SISTEMA VIARIO. LONGITUDINALES
- 2.3.- SISTEMA VIARIO. LONGITUDINALES
- 2.4.- SISTEMA VIARIO. SECCIONES TIPO
- 2.5.1.1.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.5.1.2.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ENTERRAMIENTO DE LINEAS
- 2.5.2.1.1.- INFRAESTRURAS PREVISTAS RED DE PLUVIALES
- 2.5.2.1.2.- INFRAESTRURAS PREVISTAS RED DE FECALES
- 2.5.2.2.- INFRAESTRURAS PREVISTAS RED DE AGUA POTABLE
- 2.5.2.3.- INFRAESTRURAS PREVISTAS RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 2.5.2.4.- INFRAESTRURAS PREVISTAS RED DE TELECOMUNICACIONES
- 2.5.2.5.- INFRAESTRURAS PREVISTAS RED DE GAS NATURAL
- 2.5.2.6.- INFRAESTRURAS PREVISTAS SECCIONES TIPO ALUMBRADO
- 2.6.- PLANTA DE DEMOLICIONES

#### **OBSERVACIONES:**

La documentación grafica define de manera básica pero suficiente las características principales y los esquemas de las instalaciones



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus<sup>+</sup>**



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

## **7. CONCLUSIONES**

De las observaciones realizadas, tras el análisis y control del Anteproyecto, ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP-03 "BUENA VISTA OBSERVATORIO 2" DEL POM DE TOLEDO se concluye:

### **7.1. MEMORIA**

#### **7.1.1. Introducción**

El caso que nos ocupa es un Anteproyecto de Urbanización.

En el Anexo del Reglamento de visado, contenido y documentación mínima de expedientes, del Reglamento de visado y de normas de presentación de trabajos a visado al COACM, aprobado por acuerdo de la Junta General (25-03-08) se establece que en esta fase se exponen los aspectos y características generales del Proyecto de Urbanización y de obra civil, funcionales, formales, constructivos y económicos, al objeto de proporcionar una primera imagen global de las obras y establecer un avance del Presupuesto.

En el punto de dicho documento 2.Documento Técnico/2.1.1. Anteproyecto, se establece la documentación mínima, a saber:

Memoria justificativa de las soluciones de tipo general adoptadas. Plano de plantas y esquema de instalaciones, a escala. Avance de Presupuesto con estimación global por cualquier método que se considere oportuno.

La documentación aportada es suficiente y en el Proyecto de Urbanización correspondiente se completará la documentación relativa a este apartado que en este Anteproyecto se considera descrita de manera adecuada en sus características principales.

#### **7.1.2. Datos básicos**

Los datos presentados son suficientes en esta fase de Anteproyecto y podrán ser completados en el correspondiente Proyecto de urbanización

#### **7.1.3. Características de la red viaria**

Se concluye que la definición de las infraestructuras viarias es adecuada y suficiente para la fase de Anteproyecto y deberá ser completada en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### **7.1.4. Infraestructuras de Redes de Servicios**

##### **Infraestructuras existentes**



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Applus<sup>+</sup>

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

Las infraestructuras existentes aparecen convenientemente descritas

### Infraestructuras Previstas

#### □ **Drenaje y alcantarillado**

Los esquemas propuestos en el Anteproyecto cumplen en principio con la normativa de aplicación y su definición es suficiente para esta fase y se considera descrito básicamente en sus características principales.

En el Proyecto de Urbanización correspondiente se completará la documentación relativa a este apartado que en el Anteproyecto se considera descrito básicamente en sus características principales.

Para ello se estará a lo dispuesto en el apartado 8.1.6. Proyecto de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales y distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, Capítulo 8. NORMAS DE URBANIZACIÓN de las Normas urbanísticas del POUM. Así como al subapartado 8.4. Normas específicas para saneamiento y alcantarillado

#### □ **Abastecimiento y Distribución de Agua**

El abastecimiento y distribución de agua propuesta en el Anteproyecto es acorde con las indicaciones de las NORMAS DE URBANIZACIÓN de las NORMAS URBANÍSTICAS de Marzo de 2007 del PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO, las normas específicas para saneamiento y alcantarillado. Y en particular al apartados 8.3. Normas específicas para abastecimiento y distribución de agua, aplicación.

Los esquemas propuestos en el Anteproyecto cumplen en principio con la normativa de aplicación y su definición es suficiente para esta fase y se considera descrito básicamente en sus características principales.

En el Proyecto de Urbanización correspondiente se completará la documentación relativa a este apartado que en el Anteproyecto se considera descrito básicamente en sus características principales.

Para ello se estará a lo dispuesto en el apartado 8.1.5. Proyecto de abastecimiento y distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, Capítulo 8. NORMAS DE URBANIZACIÓN de las Normas urbanísticas del POUM, así como al subapartado 8.3. Normas específicas para abastecimiento y distribución de agua

#### □ **Hidrantes y Redes de Riego**

En el Proyecto de Urbanización correspondiente se completará la documentación relativa a este apartado que en el Anteproyecto se considera descrito básicamente en sus características principales.



□ **Suministro y distribución de Energía Eléctrica**

Los esquemas propuestos en el Anteproyecto cumplen en principio con la normativa de aplicación y su definición es suficiente para esta fase.

En el Proyecto de Urbanización correspondiente se completará la documentación relativa a este apartado que en el Anteproyecto se considera descrito básicamente en sus características principales.

Para ello se estará a lo dispuesto en el apartado 8.1.7. Proyecto de distribución de energía eléctrica, Capítulo 8. NORMAS DE URBANIZACIÓN de las Normas urbanísticas del POUM

□ **Redes de Telefonía y Telecomunicaciones**

Los esquemas propuestos en el Anteproyecto cumplen en principio con la normativa de aplicación y su definición es suficiente para esta fase y se considera descrito básicamente en sus características principales.

En el Proyecto de Urbanización correspondiente se completará la documentación relativa a este apartado.

□ **Suministro y Distribución de Gas**

La instalación de suministro y distribución de gas aparece descrita en sus características básicas y se considera suficiente para la fase de anteproyecto debiendo ser desarrollado en el correspondiente Proyecto de Urbanización

En el apartado de cálculo de cargas de este apartado en este informe señalan las observaciones pertinentes

□ **Alumbrado público**

En la documentación analizada se describen las características básicas del alumbrado público, suficientes en esta fase de Anteproyecto.

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se deberá estar a lo dispuesto en el apartado 8.1.8. Proyecto de alumbrado público, así como al apartado 8.5. Normas específicas de iluminación exterior y al apartado 10.2.3. Protección lumínica (Art. 575 (OD) Contaminación lumínica)

□ **Recogida de Residuos Sólidos Urbanos**

En el anteproyecto se proponen "unas ubicaciones de contenedores, formando islas ecológicas subterráneas, accesibles desde la superficie." Lo que parece entrar en contradicción con el punto 1 del artículo 588. Extremo este que deberá ser justificado en el correspondiente Proyecto de



ASISTENCIA TECNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus<sup>+</sup>**

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

Urbanización y tener en cuenta las recomendaciones que se efectúan en el artículo 589

Para el control y tratamiento de residuos en el Proyecto de Urbanización se estará a lo dispuesto en el capítulo 10, NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL de las NORMAS URBANISTICAS. MARZO DE 2007 DEL POU, y en concreto al apartado 10.2.8. Normas de control y tratamiento de residuos.

Se estará, en lo que afecte, al Plan Especial de Infraestructuras del POM de Toledo.

## **7.2. ANEJOS**

### **7.2.1. ANEJO Nº1: ACCESIBILIDAD**

De las observaciones realizadas y con la documentación disponible se puede concluir que para esta fase se cumplen las prescripciones del Código de Accesibilidad vigente en la Comunidad de Castilla- La Mancha. Deberá ser desarrollado en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

### **7.2.2. ANEJO Nº 2: ALINEACIONES Y RASANTES**

El estudio geométrico es suficiente para la definición en planta y alzado de las alineaciones y rasantes

### **7.2.3. ANEJO Nº3: CALCULO DE DEMANDAS**

#### **Agua potable**

Se deberán de tener en consideración las indicaciones mostradas en el apartado 6.2.3.1 del presente informe, en torno a la estimación de la dotación unitaria de las viviendas.

#### **Aguas fecales**

Si bien se comprueba que los caudales totales establecidos para la estimación de aguas fecales correspondiente al sector PP-03 "Buenavista-Observatorio", son superiores a los reflejados en el plan de Ordenación Municipal de Toledo, se deberán de tener en consideración, los aspectos reflejados en el apartado 6.2.3.2 del presente informe en relación a los métodos de cálculo establecidos y la estimación de los caudales necesarios para aguas pluviales.

#### **Gas natural**



ASISTENCIA TÉCNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus<sup>+</sup>**

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

Se deberá de justificar los métodos y consumos unitarios destinados a establecer los cálculos de caudal de gas natural necesarios para el sector PP-03 "Buenavista-Observatorio". No obstante, los resultados obtenidos se consideran correctos en su conjunto al ser superiores a los mínimos establecidos por el "POM".

### **Energía eléctrica**

Se deberán de tener en consideración las especificaciones reflejadas en el apartado 6.2.3.4 en torno a la potencia eléctrica unitaria aplicada para establecer la demanda total estimada para uso residencial, y las superficies estimadas para zonas verdes, dotaciones y uso terciario.

### **Telecomunicaciones**

No se aporta documento justificativo de cálculo donde vengan claramente reflejado la estimación de la demanda de las redes de telefonía y telecomunicaciones destinadas al sector PP-03 "Buenavista-Observatorio", por lo que en el proyecto de Urbanización correspondiente se deberá de completar la documentación relativa a este apartado.

## **7.3. PLANOS**

La documentación grafica define de manera básica pero suficiente las características principales y los esquemas de las instalaciones

Toledo, Marzo de 2009

Este informe consta de 59 páginas numeradas



ASISTENCIA TECNICA PARA CONTROL DE LAS URBANIZACIONES EN DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

**Applus<sup>+</sup>**

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL  
TOLEDO 2007



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP.03

PP.03

**Elaborado por:**

D. Ernesto J. Muntaner Pedrosa  
Arquitecto  
Fdo.:

**Applus<sup>+</sup>**  
Applus Norcontrol, S.L.U.

D. José Manuel Sánchez Sánchez  
Ingeniero Técnico Industrial  
Fdo.:

**Applus<sup>+</sup>**  
Applus Norcontrol, S.L.U.

**Supervisado por:**

D. Ricardo García Masía  
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos  
Fdo.:

**Applus<sup>+</sup>**  
Applus Norcontrol, S.L.U.

### III.- OTRAS DISPOSICIONES Y ACTOS

#### Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente

**Resolución de 17/10/2009, de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Toledo, sobre la evaluación de impacto ambiental del expediente Pau del Sector PP 3 del Pom de Toledo en el término municipal de Toledo (Toledo), cuyo promotor es Inmobiliaria Vistahermosa S.A. Expte.- TO-6903/09. [2009/15600]**

La Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, dispone, en su art.5.2, que los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de las obras, construcciones, instalaciones o cualquiera otra actividad comprendida en el Anexo II sólo deberán someterse a Evaluación del Impacto Ambiental, previamente a su autorización por el órgano sustantivo que corresponda, en la forma prevista en esta ley cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso. La decisión, que debe ser motivada y pública, se ajustará a los criterios establecidos en el Anexo III.

1.- Descripción del proyecto y condiciones propuestas por el promotor en el Documento Ambiental

1.1.- Definición y ubicación del proyecto según el documento ambiental

El objetivo del proyecto es definir la urbanización del PAU del Sector PP 3 del POM de Toledo calificado como suelo urbanizable para uso global residencial.

El Sector P.P.-3 tiene un uso global residencial y se describe en el POM como un nuevo sector residencial de ordenación de un vacío suburbano.

La superficie total del sector es 184.880 m<sup>2</sup>

Los límites del sector son los siguientes:

Al oeste, limita con la zona urbana turístico-hotelera de los hoteles Hilton Buenavista y Beatriz.

Al sur, limita con la carretera de Ávila N-403.

Al este, limita con el Observatorio geofísico.

Al norte, limita con la variante de la carretera de Ávila.

La ordenación proyectada es la siguiente:

Residencial plurifamiliar 80.035 m<sup>2</sup>.

Red viaria: 35424 m<sup>2</sup>

Zona Verde: 38.095,33 m<sup>2</sup>

Dotacional público: 16.051,91m<sup>2</sup>

La red de abastecimiento de agua conectará a la red municipal.

La red de saneamiento que se ha proyectado es de tipo separativa conectará con la red municipal de saneamiento,

El viario general existente en las inmediaciones del ámbito, es el siguiente:

- Circunvalación Norte de Toledo (TO-21), viario de ámbito estatal que conecta la A-42 (Madrid-Toledo) con la N-403 (Toledo-Ávila). Bordea por el Oeste el Sector PP-3 y a través de ella y su conexión con la futura Autovía de Castilla la Mancha (Penetración Noroeste) se permitirá un acceso al Oeste del Sector que comunique con éste.

-Carretera N-403 (Toledo-Ávila), viario de ámbito estatal que conecta Toledo con Talavera y Ávila. Se prevén dos conexiones mediante sendas glorietas con los viales estructurantes del ámbito

-Futura penetración Noroeste de la Autovía de Castilla la Mancha, tal y como recoge el P.E.I., proponiéndose un cruce a des-nivel bajo ésta para conectar el PP-3 con el PP-16 del P.O.M., de Toledo. Esta Autovía es igualmente de ámbito estatal.

1.2.-Análisis de los impactos potenciales en el medio ambiente.

a) Protección del sistema hidrológico e hidrogeológico:

Previo a la aprobación definitiva de este proyecto, será preceptivo que quede garantizado el abastecimiento de agua de los nuevos usos. Para ello, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

La competencia para otorgar la concesión de abastecimiento de agua a la actuación será el Ayuntamiento.

En el diseño de zonas verdes se utilizarán especies autóctonas de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped,...). Se emplearán abonos de liberación lenta. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto natural. Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.

En zonas verdes comunes y jardines se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

b) Generación de residuos:

Durante la fase de construcción se realizará un adecuado manejo de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos, así como de los residuos peligrosos derivados del mantenimiento de la maquinaria de acuerdo con la normativa vigente. Las operaciones de mantenimiento de maquinaria y cambios de aceite se realizarán en taller autorizado, en caso contrario el promotor se deberá inscribir en el Registro de Pequeños Productores de Residuos Peligrosos y presentará contrato con Gestor Autorizado.

A su vez, durante la ejecución del PAU, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Decreto 189/05, de 13-12-2005, por el que se aprueba el Plan de Castilla-La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición. Todos los residuos generados en ambas fases se someterán a lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 21 de Abril, de Residuos, debiendo en su caso, ser caracterizados con objeto de determinar su naturaleza y destino.

El Sector deberá adaptarse al Plan de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha vigente (RD 70/1999, de 25 de mayo) y al Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla-La Mancha (Decreto 158/2001, de 5 de junio de 2001).

Asimismo, deberá estar dotado de lugares aptos para la acogida de contenedores de residuos urbanos según el ratio fijado en el Decreto 70/1999, de 25 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Castilla-La Mancha. Se considera como espacio necesario para contenedor de acera 2 m<sup>2</sup> (1/75 hab.), y para área de aportación 10 m<sup>2</sup> (1/500 hab., p/c, vidrio y envases). Los contenedores tendrán la consideración de elementos integrantes en el mobiliario urbano.

c) Contaminación y otros inconvenientes:

Dado que el vertido de aguas residuales fecales se realizará a la red municipal, será el Ayuntamiento de Toledo el competente para autorizar el vertido a su sistema de saneamiento.

La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa.

En este sentido, la obtención de la licencia de primera utilización del Sector quedará condicionada al certificado actualizado que emita la empresa u organismo responsable de la explotación de ese sistema de depuración, en el que se justifique que alcanza la capacidad suficiente para absorber las aguas residuales producidas por la actuación, tanto por sus características como por su volumen, aclarando el caudal residual que depura en ese momento y el volumen que aún es capaz de asumir, y teniendo en cuenta los caudales residuales de los nuevos sectores que se pretenden desarrollar en la zona.

Las aguas pluviales, previamente a su vertido deberán ser tratadas con un sistema de tratamiento primario que como mínimo conste de rejillas, desarenador y decantador de grasas y aceites. Las aguas depuradas resultantes podrán ser reutilizadas para el riego de las zonas verdes una vez cumpla los parámetros de vertido exigidos para riego. Se deberá solicitar en este caso y previo a la puesta en funcionamiento del sector, la concesión administrativa otorgada por la Confederación Hidrográfica del Tajo, para la reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio. Este sistema de depuración de aguas pluviales deberá limpiarse periódicamente. En cualquier caso, no se permitirá el riego de las zonas verdes con agua potable.

Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas. Asimismo, todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos. Estas instalaciones deberán pasar periódicamente pruebas de estanqueidad.

-Futura penetración Noroeste de la Autovía de Castilla la Mancha, tal y como recoge el P.E.I., proponiéndose un cruce a desnivel bajo ésta para conectar el PP-3 con el PP-16 del p.o.m., de Toledo. Esta Autovía es igualmente de ámbito estatal.

Por lo que deberán respetarse las correspondientes zonas de Dominio Público, Zona de Servidumbre y Línea de Edificación y de Protección.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras citadas, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y Valores de Referencia del Modelo Tipo de Ordenanza sobre normas de protección acústica aprobado por la Resolución de 23-04-02 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente).

j) Acumulación con otros proyectos

En principio, la acumulación con proyectos existentes en la zona se puede considerar asimilable y que no produce efectos sinérgicos negativos.

### 3.2.- Seguimiento y vigilancia

De las inspecciones llevadas a cabo por el Órgano Sustantivo y por el Órgano Ambiental, podrían derivarse modificaciones de las actuaciones previstas, en función de una mejor consecución de los objetivos de la presente resolución. Estas modificaciones tendrían que ser autorizadas conjuntamente por ambos órganos.

Todas las actuaciones y mediciones que se realicen en aplicación del Plan de Seguimiento y Vigilancia, deberán tener constancia escrita en forma de actas, lecturas, estadillos, etc., de forma que permitan comprobar su correcta ejecución y respeto de los trabajos a las condiciones establecidas y a la normativa vigente que le sea de aplicación. Esta documentación recogerá todos los datos desde el inicio de la actividad estando a disposición de los órganos de inspección y vigilancia (Órgano Ambiental y Órgano Sustantivo).

Se subraya que, de acuerdo con la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, el seguimiento y vigilancia del cumplimiento de las prescripciones contenidas en la presente Resolución corresponden al Órgano Sustantivo (Ayuntamiento de Toledo), sin perjuicio de la información que pueda recabar el Órgano Ambiental al respecto.

El seguimiento y la vigilancia incidirán especialmente en los siguientes puntos:

- Control de la correcta implantación y mantenimiento de las zonas verdes y del uso de aguas pluviales reutilizadas para el riego de las mismas.
- Control del estado y buen funcionamiento de la red de saneamiento y de la EDAR previo a la obtención de la licencia de primera utilización del Sector, así como durante su funcionamiento.
- Control de la correcta gestión de los residuos.
- Control de la aparición de restos arqueológicos durante las obras.
- Control de que se respeta las zonas de Dominio Público, Zona de Servidumbre y Línea de Edificación y de Protección de las carreteras
- Vigilancia en la construcción y explotación del sector, para verificar que se están cumpliendo las condiciones establecidas en la documento y en la presente Resolución.

### 3.3.- Puntos críticos

Se requiere un control externo de los puntos críticos del programa de vigilancia ambiental de los proyectos sometidos a procedimientos de Evaluación Ambiental, en aplicación de la Orden del 26 de enero de 2005, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se regula la autorización a entidades y profesionales para el seguimiento y control de las actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental.

Las entidades responsables de realizar este seguimiento tendrán que estar autorizadas para tal actividad y encontrarse inscritas en el registro de Entidades y Profesionales autorizados por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente encargados de realizar el control externo de la vigilancia ambiental.

El promotor deberá realizar, al menos, el control externo de los siguientes puntos críticos:





MINISTERIO  
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL  
DE CARRETERAS  
DEMARCACIÓN  
DE CARRETERAS  
DEL ESTADO  
EN CASTILLA-LA MANCHA

Ref. entrada: 3223/09

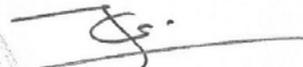


AYUNTAMIENTO DE TOLEDO  
CONCEJALÍA DE URBANISMO  
Plaza del Ayuntamiento  
45003 TOLEDO

ASUNTO: Informe sobre el Programa de Actuación Urbanizadora del sector  
PP.03 del Plan de Ordenación Municipal de Toledo

En relación con el asunto referenciado, se adjunta informe elaborado en esta  
Demarcación de Carreteras.

EL JEFE DE LA DEMARCACIÓN

  
Edo.: Francisco Javier González Cabezas

Excmo. Ayuntamiento de  
TOLEDO  
Registro de ENTRADA  
Núm.: 33443

12 NOV. 2009

Secc.: URBANISMO

NEGDº: 2

Para su trámite  
EL SECRETARIO

PLAZA SANTA CLARA, 7  
45071 TOLEDO  
TEL.: 925 22 44 00  
FAX: 925 25 48 85



## INFORME SOBRE EL PAU DEL SECTOR PP 3 CORRESPONDIENTE AL DESARROLLO DEL POM DEL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

### INTRODUCCIÓN

Con fecha 4 de mayo de 2009 y N° 3223, ha tenido entrada en el registro de esta Demarcación de Carreteras un escrito procedente del Ayuntamiento de Toledo en el que se solicita a la Demarcación de Carreteras la emisión de informe conforme a lo dispuesto en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre. Dicho escrito se acompaña con un CD, en el que se encuentra el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector PP 3 del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

Con fecha 30 de septiembre de 2004, esta Demarcación de Carreteras remitió al Ayuntamiento de Toledo un informe sobre el documento de avance del Plan, que sirvió de base al posterior informe enviado con fecha 16 de mayo de 2005 con motivo del trámite de información pública del POM. En el mismo se informaban negativamente todas las conexiones con la red de carreteras del Estado previstas.

Posteriormente, con fecha 9 de octubre de 2006, la Demarcación remitió al Ayuntamiento otro informe sobre las modificaciones introducidas en el documento inicialmente aprobado, con motivo de la información pública. En este caso se ratificaba lo anteriormente informado, con la salvedad de que si se materializara la cesión de las carreteras al Ayuntamiento de Toledo, dicho informe desfavorable ya no tendría sentido.

Con fecha 26 de marzo de 2007 fue aprobado el P.O.M. de Toledo, sin el informe sectorial de carreteras, que fue emitido por la Dirección General de Carreteras con fecha 18 de diciembre de 2007 y comunicado a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio con fecha 24 de enero de 2008. Este informe está hecho en los mismos términos que el citado anteriormente.

Por otra parte, a iniciativa de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento se iniciaron los trámites para la cesión de la titularidad de varios tramos de carreteras de la red estatal (afectados por las previsiones del POM) al Ayuntamiento de Toledo. Después de varias reuniones de carácter técnico entre representantes del Ayuntamiento, equipo redactor del Plan y Demarcación de Carreteras, se aportó una documentación al Ayuntamiento con fecha 12 de mayo de 2006, que sirvió de base al acuerdo de pleno de fecha 25 de mayo de 2006, en el que por unanimidad de todos los grupos, se solicitaba por parte de dicho Ayuntamiento al Ministerio de Fomento la cesión de varios tramos de carreteras de la red estatal. Con fecha 27 de abril de 2007 por resolución de la Ministra de Fomento, se autorizó la cesión de todos los tramos solicitados por el Ayuntamiento

Hasta la fecha la cesión solicitada y autorizada, solamente se ha materializado y parcialmente en dos tramos:



- Uno específico para la cesión de la explotación y conservación del tramo de la autopista de peaje AP-41, desde su Pk 68+500 hasta el enlace del Salto del Caballo; firmado con fecha 20 de diciembre de 2006.
- Otro para la cesión de la titularidad de los tramos de las carreteras que conforman el acceso oeste a Toledo (N-403 y autovía "Torrijos-Toledo")

Ambos acuerdos ya firmados, incluyen en sus estipulaciones una serie de características ya pactadas para las carreteras afectadas, sus conexiones, etc; que deberán respetarse en el desarrollo del POM, ya que dichos diseños solamente serán posibles en el escenario del cambio de titularidad de las mismas a favor de Ayuntamiento, y por tanto suponen la firma previa de los dos Acuerdos citados. En cualquier otro supuesto, será de aplicación lo previsto en la Ley de carreteras, su Reglamento y la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

Con fecha 31 de marzo de 2008, tiene entrada en esta Demarcación de Carreteras un escrito del Ayuntamiento de Toledo, que acompaña en soporte digital la documentación correspondiente a la Actuación Urbanizadora del sector 7 (Valdecubas), entre los puntos kilométricos 4+300 y 8+100 de la TO-22 en ambas márgenes, (que corresponden con los Pk 71+900 a 68+100 de la autopista Madrid-Toledo) solicitando informe sobre la misma. Dicho informe se remite al Ayuntamiento con fecha 27 de junio de 2008, siendo favorable, ya que desarrolla lo previsto en el P.O.M., y en el acuerdo firmado.

El documento que se informa ahora, es el desarrollo de uno de los sectores que queda en la zona oeste de Toledo, entre la autovía en construcción y la N-403; es decir, en la zona cuyo convenio de cesión fue firmado con fecha 21 de abril de 2008.

### ANÁLISIS DEL DOCUMENTO

El documento recibido contiene una separata para carreteras, con un texto unos planos correspondientes al desarrollo del PAU citado.

En el texto se indica, entre otras cosas, que se ha previsto la clasificación de la banda de dominio público como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, y que la autovía ha quedado excluida de la delimitación del suelo.

Asimismo se ha establecido una franja de protección de 50 m de anchura con respecto a la autovía.

Se propone una ligera modificación de la ubicación del paso inferior previsto en la autovía para el acceso a la zona de Tres Culturas, pasando del Pk 37+250 al 37+100.

En cuanto a nuevos accesos, se propone ampliar la glorieta del Pk 0+850 de la N-403 (Acceso al Bar-Restaurante El Chuletero) y crear otra glorieta nueva en el Pk 0+600 de la N-403 para dar acceso al vial V-80.

Analizada la propuesta a la luz de la situación actual (firmado el acuerdo de cesión de todo este tramo, tanto de la autovía, como de la N-403), se consideró necesario mantener una reunión con los responsables del Ayuntamiento al objeto de actualizar y coordinar su



*propuesta de urbanización, con los criterios que soportan el citado acuerdo de cesión; ya que entre otras cosas el paso inferior previsto inicialmente para el acceso a la zona de Tres Culturas, por expreso deseo del Ayuntamiento, se suprimirá, convirtiéndose en una glorieta a nivel de la autovía.*

*Todo ello, junto con el estudio de las pendientes que saldrían en los viales proyectados con motivo de su conexión a la citada nueva glorieta en la autovía, fue objeto de análisis conjunto, y como consecuencia de ello, se ha recibido por correo electrónico en esta Demarcación de Carreteras, con fecha 5 de noviembre de 2009 un plano que refleja la situación definitivamente propuesta para el PAU del Sector PP 3.*

*En dicho plano se indica la nueva ubicación de la glorieta de la autovía, de forma que el vial V-80 pueda conectar con ella, así como la ubicación y el diseño de las dos glorietas que se proponen para la N-403 (la del Chuletero ampliada, y la nueva en la intersección con el vial V-80)*

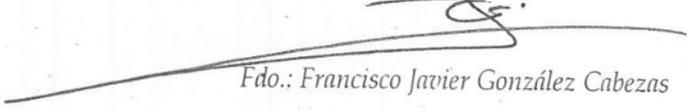
*Todo ello es conforme y coherente con la tramitación seguida hasta la fecha; y por tanto se informa favorablemente desde esta Demarcación de Carreteras.*

### CONCLUSIONES

*Como resumen de todo el análisis expuesto, se establecen las siguientes conclusiones:*

- 1. El PAU y las conexiones previstas con las carreteras (tanto con la autovía, como con la N-403), se informan FAVORABLEMENTE, ya que son consecuencia del Acuerdo de cesión de los tramos firmado con fecha 21 de abril de 2008, si bien la conexión con la autovía no podrá estar operativa hasta que la misma entre en servicio, ya que será construida por ésta.*
- 2. Las conexiones propuestas en la N-403, si son ejecutadas antes de la entrada en servicio de la autovía (fecha en la que se consolida la cesión al Ayuntamiento de Toledo), necesitarán la autorización expresa de la Demarcación de Carreteras, siguiendo el procedimiento habitual establecido para ello, tomando como base el presente informe.*

EL JEFE DE LA DEMARCACIÓN

  
Fdo.: Francisco Javier González Cabezas

*Nota: para una mejor comprensión de lo indicado en el presente informe, se adjunta el último plano remitido por Asocivil al que se ha hecho referencia en el informe.*



UNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA	
REGISTRO ÚNICO	
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y CULTURA - TOLEDO	
03 AGO 2011	
Salida N.º	Entrada N.º
643179	

Toledo, 1 de agosto de 2011

Serv. Patrimonio Cultural/ JFC

PERMISO

Expte. Cultura: 030107

**Inmobiliaria Vistahermosa, S. A.**

Edificio Vistahermosa  
Calle Reino Unido, 3, 4ª  
45005-TOLEDO

Adjunto remito copia de la autorización de trabajos arqueológicos en relación con la ejecución de un **PAU en el Sector PP3 Buenavista-Observatorio del POM**, en el término municipal de Toledo, provincia de Toledo. Para su conocimiento y efectos oportunos.

De acuerdo con lo expresado en el apartado 5º de los condicionantes reflejados al dorso del permiso de intervención arqueológica, **"El estudio arqueológico... será objeto de VISADO/RESOLUCIÓN por parte de la Secretaría Provincial de Educación, Cultura y Deportes"**, por lo **que la Administración que deba otorgar la Licencia de Obras no procederá a concederla** hasta que no se haya presentado dicho estudio arqueológico y sea objeto del citado visado/resolución.

La Promotora o Propiedad deberá proceder a comunicar a la Dirección Arqueológica en calidad de representante arqueológico ante la Secretaría Provincial de Educación, Cultura y Deportes lo siguiente:

- Comienzo y la finalización de los trabajos sobre el proyecto de obra o acción, así como cualquier modificación del proyecto, para su comunicación ulterior administrativa por parte de la Dirección Arqueológica.
- Suspensión de cualquier acción (artículo 17, Ley 4/1990, de 30 de mayo; remoción de tierra, demolición o cualesquiera otras), sobre aquellas áreas donde se haya producido la aparición de objetos arqueológicos u elementos susceptibles de estudiar con metodología arqueológica, en tanto no se produzca declaración expresa por parte del organismo competente en materia de Patrimonio Histórico- Arqueológico.

EL TÉCNICO ARQUEÓLOGO



Fdo.: Jacobo Fernández del Cerro



**PERMISO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA**

EXP/CULT.: 030107

Vista la solicitud de autorización de trabajos arqueológicos a realizar en relación con la ejecución de un **PAU en el Sector PP3 Buenavista-Observatorio del POM**, en el término municipal de **Toledo**, provincia de Toledo, en la que se propone como directores de aquellos a D. Juan Manuel Rojas Rodríguez Malo y D. Ruben Lot García Lerga.

Vista la documentación acreditativa de la capacitación técnica de dichos Sres., de acuerdo a lo establecido en la Orden de 20 de febrero de 1989 por la que se regulan las investigaciones Arqueológicas y Paleontológicas de Castilla la Mancha, así como su propuesta de concretos trabajos por realizar y métodos por emplear en la referida actuación.

LA SECRETARÍA PROVINCIAL DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES DE TOLEDO

**RESUELVE: AUTORIZAR**

A **D. Juan Manuel Rojas Rodríguez Malo y D. Ruben Lot García Lerga** para que desarrollen los referidos trabajos arqueológicos, en calidad de directores de los mismos, con las condiciones que se establecen al dorso de este documento.

Toledo, 1 de agosto de 2011

EL SECRETARIO PROVINCIAL

Disposición Adicional 2ª Decreto 124/2011 (DOCM 09 de julio de 2011)

Resolución de 24 de junio de 2008 (DOCM 2 de julio de 2008)



Fdo. Martiniano Blázquez Hernández

CONDICIONES A QUE QUEDA SUJETA LA AUTORIZACIÓN CONCEDIDA:

1.- La presente autorización se concede para la realización de **prospección con sondeos**, por un plazo de **3 meses** desde la fecha de inicio de los trabajos arqueológicos, que deberá ser comunicada con anterioridad al Servicio de Patrimonio Cultural de la Secretaría Provincial de Educación, Cultura y Deportes correspondiente (**Fax 925267741**) así como la finalización de los mismos.

2 - La Dirección Arqueológica deberá portar el presente documento durante el tiempo que dure la intervención arqueológica, y ser puesto a disposición de los técnicos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes y Cuerpos de Seguridad del Estado para facilitar los procesos de control e inspección a los efectos oportunos. Cualquier modificación del proyecto de obra o arqueológico, temporal o metodológica deberá ser previamente autorizada.

3.- Según lo establecido en el artículo 8 a) de la Orden de 28 de febrero de 1989, los directores de la presente autorización están obligados a dirigir personalmente la totalidad de los trabajos arqueológicos.

4.- Dentro de los diez días siguientes a la conclusión de dicho periodo autorizado, los Directores de los trabajos deberán presentar en la Secretaría Provincial de Educación, Cultura y Deportes correspondiente un ESTUDIO que contenga como esenciales los aspectos siguientes:

- a) Valoración arqueológica de la zona afectada, con documentación textual, gráfica, planimétrica y digital suficiente.
- b) Determinación de la finalización de las actividades arqueológicas; o en su caso, propuesta de continuación de las mismas (y solicitud de ampliación consecuente del período autorizado), en razón del relevante interés de tal zona.
- c) Sugerencia sobre la adecuada conservación e idónea localización de los posibles restos hallados con propuesta de preservación "in situ" de los mismos, si procede.
- d) Cumplimentación del modelo de ficha de Inventario de Carta Arqueológica de Castilla-La Mancha de los elementos arqueológicos detectados, con incorporación tanto de la documentación fotográfica, planimétrica y digital correspondiente en caso que corresponda.

5.- El estudio arqueológico, acorde con las condiciones anteriores, será objeto de VISADO/RESOLUCIÓN por parte de la Secretaría Provincial de Educación, Cultura y Deportes.

6. - Los directores de los trabajos arqueológicos quedan obligados al cumplimiento de lo establecido en la legislación de Patrimonio Histórico -tanto estatal como regional- en relación con la protección del patrimonio arqueológico, debiendo comunicar a la Secretaría Provincial de Educación, Cultura y Deportes correspondiente bien la inexistencia o no recogida de materiales, bien la recogida de los mismos para proceder al cierre del expediente y depositando en el **Museo de Santa Cruz de Toledo** cuantos objetos de dicho carácter obtengan como consecuencia de su intervención, debidamente inventariados y catalogados.

7. - Asimismo los directores se comprometen a no difundir los resultados de la intervención sin la previa autorización del organismo competente en materia de Patrimonio Histórico.

Recepción

Fecha:

DNI director/es trabajos arqueológicos:

Firmado:

CIC 2-5-2012

21



Servicios Periféricos de Toledo  
**Consejería de Educación, Cultura y Deportes**  
Avda. de Europa, 26 - C.P.: 45003 Toledo

Castilla-La Mancha <b>REGISTRO UNICO</b> SERVICIOS PERIFÉRICOS - TOLEDO CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES	
25 ABR 2012	
SALIDA Nº	ENTRADA Nº
342773	

Toledo, 18 de abril de 2012

Serv. Patrimonio Cultural /JFC

INFORME  
Expte. Cultura: 030107

**Inmobiliaria Vistahermosa, S. A.**  
Edificio Vistahermosa  
Calle Reino Unido, 3, 4ª  
45005-TOLEDO

**ASUNTO: INFORME. Licencia urbanística. PAU en el Sector PP3 Buenavista-Observatorio del POM, en el término municipal de Toledo, provincia de Toledo.**

Les envío informe emitido los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes de Toledo en relación con el asunto de referencia, para su conocimiento y efectos oportunos.

Atentamente,

LA JEFA DE SERVICIO DE PATRIMONIO CULTURAL



Fdo.: María Consuelo Alguacil San Félix

Toledo, 18 de abril de 2012

**N/REF.-: Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes de Toledo/ JFC**

**ASUNTO: INFORME. Licencia urbanística. PAU en el Sector PP3 Buenavista-Observatorio del POM, en el término municipal de Toledo, provincia de Toledo.**

**PROMOTOR: INMOBILIARIA VISTAHERMOSA, S. A.**

**EXP/CULT.: 030107**

Visto el informe de intervención arqueológica elaborado por D. Juan Manuel Rojas y D. Ruben Lot García Lerga, en relación con el proyecto de referencia.

Visto el informe emitido por el Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes de Toledo, respecto del mismo.

Vistas las normas de aplicación, en particular, el artículo 21 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, en su redacción dada por la Ley 9/2007, de 29 de marzo, el Anexo IV de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, y el Anexo I de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

#### **LOS SERVICIOS PERIFÉRICOS DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES DE TOLEDO INFORMAN:**

Se condiciona la realización del PAU citado a las siguientes actuaciones:

- 1- Desbroce y retirada de la cubierta superficial en las áreas denominadas 1, 2, 3 según el estudio arqueológico realizado con el fin de documentar la posible existencia de restos arqueológicos no documentados hasta la fecha. Este desbroce se realizará con carácter previo al inicio de las obras de urbanización, con control arqueológico directo y permanente, procediendo a la conservación y documentación de materiales y estructuras que puedan aparecer.
- 2- Excavación arqueológica de las estructuras correspondientes al yacimiento arqueológico localizado en el Área 4. Dicha excavación irá precedida de un desbroce y retirada de la cubierta superficial en todo este espacio. La excavación debe estar orientada a estudiar en profundidad el yacimiento, obteniendo una visión clara y global del mismo. Para esto se realizarán cuantas pruebas y análisis sean oportunos debiendo entregar junto con la propuesta de intervención arqueológica un compromiso por parte de la dirección arqueológica y el promotor del proyecto para la toma de muestras y la realización de analíticas. Se deberán realizar al menos las destinadas a precisar la cronología del yacimiento así como un estudio de los restos de fauna que se recuperen. El objetivo de estos trabajos será realizar una valoración de los restos existentes para los cuales la dirección arqueológica propondrá las medidas correctoras de conservación que deberán ser visadas y autorizadas expresamente por estos Servicios Periféricos. De los resultados de dicha intervención arqueológica derivará la viabilidad/compatibilidad y medidas correctoras del proyecto de obra en esta área.
- 3- La promotora y dirección arqueológica están obligadas a la entrega de un detallado estudio de los materiales arqueológicos que se recuperen en la excavación así como de los resultados e interpretación de las analíticas realizadas a partir de muestras que se deberán tomar durante la ejecución de estos trabajos.
- 4- Dicha excavación y control arqueológico deberá garantizarse mediante presentación en estos Servicios Periféricos de la solicitud de autorización de trabajos arqueológicos y proyecto arqueológico de actuación, así previsto en el artículo 21 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de

Patrimonio Histórico de Castilla - La Mancha, siendo éste órgano quien deba autorizar expresamente las medidas de control y conservación pertinentes.

- 5- Conservación e integración de la denominada Fuente del Emperador, galería subterránea y pozos de registro documentados. Deberá presentarse en estos Servicios Periféricos, para ser evaluado, un documento en el que se contemple este punto (incidiendo en las planimetrías y cotas de rasante), movimientos de tierra previstos en el Proyecto de urbanización y su afección a esta estructura. Se deberá tener en cuenta el mantenimiento y consolidación de las estructuras en el lugar del descubrimiento, lo que supone la adecuación de un espacio en su entorno inmediato para su observación, contextualización y comprensión.
- 6- Deberán protegerse las estructuras excavadas (fuente y pozos de registro) con los medios auxiliares precisos para evitar su deterioro hasta el momento en que se realice una nueva intervención directa sobre ellas. A este respecto deberá presentarse por técnico competente proyecto de restauración de la fuente que prevea las medidas protectoras necesarias para compatibilizar su restauración con las actuaciones que pudieran llevarse a cabo durante el desarrollo de las obras de urbanización conforme a las instrucciones que establezcan estos Servicios Periféricos.

EL COORDINADOR PROVINCIAL

Resolución de 24 de junio de 2008 (DOCM 2 de julio de 2008)



*Raúl Gómez López*

Fdo. Raúl Gómez López



Servicios Periféricos de Toledo  
**Consejería de Educación, Cultura y Deportes**  
 Avda. de Europa, 26 - C.P.: 45003 Toledo



Toledo, 18 de abril de 2012

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO**  
 Plaza del Consistorio, 1  
 45000-TOLEDO

Serv. Patrimonio Cultural /JFC

**INFORME**  
 Expte. Cultura: 030107

**ASUNTO: INFORME. Licencia urbanística. PAU en el Sector PP3 Buenavista-Observatorio del POM, en el término municipal de Toledo, provincia de Toledo.**

Les envío copia del informe emitido los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes de Toledo en relación con el asunto de referencia, para su conocimiento y efectos oportunos.

Atentamente,

LA JEFA DE SERVICIO DE PATRIMONIO CULTURAL



*María Consuelo Alguacil San Félix*  
 Fdo.: María Consuelo Alguacil San Félix

Excmo. Ayuntamiento de  
 TOLEDO  
 Registro de ENTRADA  
 Núm.: 13328  
 02 MAYO 2012  
 Secc.: URBANÍSTICA  
 NEGD°:  
 Para su tramite  
 EL SECRETARIO



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos de Toledo  
Consejería de Educación, Cultura y Deportes

Avda. de Europa, 26 - 45071 Toledo

Castilla-La Mancha <b>REGISTRO ÚNICO</b> SERVICIOS PERIFÉRICOS - TOLEDO CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES	
11 ABR 2014	
SALIDA Nº	ENTRADA Nº
293095	

22  
25

Toledo, 08 de abril de 2014

Serv. Cultura/ JFC/mla

PERMISO  
Expte. Cultura: 030107

**Inmobiliaria Vistahermosa, S. A.**  
Edificio Vistahermosa  
Calle Reino Unido, 3, 4ª  
45005-TOLEDO

Adjunto remito copia de la autorización de trabajos arqueológicos en relación con la ejecución de un **Proyecto de Urbanización del Sector PP-3 "Buenavista-Observatorio" del POM (Excavación arqueológica en el "Área 4")**, en el término municipal de Toledo, provincia de Toledo. Para su conocimiento y efectos oportunos.

De acuerdo con lo expresado en el apartado 5º de los condicionantes reflejados al dorso del permiso de intervención arqueológica, **"El estudio arqueológico... será objeto de INFORME/RESOLUCIÓN** por parte de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes", por lo **que la Administración que deba otorgar la Licencia de Obras no procederá a concederla** hasta que no se haya presentado dicho estudio arqueológico y sea objeto del citado visado/resolución.

La Promotora o Propiedad deberá proceder a comunicar a la Dirección Arqueológica en calidad de representante arqueológico ante los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes lo siguiente:

- Comienzo y la finalización de los trabajos sobre el proyecto de obra o acción, así como cualquier modificación del proyecto, para su comunicación ulterior administrativa por parte de la Dirección Arqueológica.
- Paralización inmediata de obras (artículo 52.4, Ley 4/2013, de 16 de mayo; remoción de tierra, demolición u otros trabajos), sobre aquellas áreas donde se haya producido la aparición de objetos arqueológicos u elementos susceptibles de estudiar con metodología arqueológica, en tanto no se produzca declaración expresa por parte del organismo competente en materia de Patrimonio Histórico- Arqueológico.

LA JEFA DE SERVICIO DE CULTURA

Fdo.: María Consuelo Alguacil San Félix





Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos de Toledo  
Consejería de Educación, Cultura y Deportes

Avda. de Europa, 26 - 45071 Toledo

## PERMISO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

EXP/CULT.: 030107

Vista la solicitud de autorización de trabajos arqueológicos a realizar en relación con la ejecución de un **Proyecto de Urbanización del Sector PP-3 "Buenavista-Observatorio" del POM (Excavación arqueológica en el "Área 4")**, en el término municipal de Toledo, en la que se propone como directores de aquellos a .D. Juan Manuel Rojas Rodríguez- Malo y D. Alejandro Vicente Navarro

Vista la documentación acreditativa de la capacitación técnica de dichos Sres., de acuerdo a lo establecido en el artículo 49 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, así como su propuesta de concretos trabajos por realizar y métodos por emplear en la referida actuación.

LOS SERVICIOS PERIFÉRICOS DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES DE TOLEDO

### AUTORIZAN

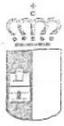
A .D. **Juan Manuel Rojas Rodríguez Malo y D. Alejandro Vicente Navarro** para que desarrollen los referidos trabajos arqueológicos, en calidad de directores de los mismos, con las condiciones que se establecen al dorso de este documento.

Toledo, 08 de abril de 2014

EL COORDINADOR PROVINCIAL  
Resolución de 16 de octubre de 2013 (DOCM 7 de noviembre de 2013)

Fdo. Raúl Gómez López





Toledo, 30 de julio de 2014

N/REF.-: Servicio de Cultura de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes de Toledo/ JFC

ASUNTO: INFORME. Evaluación Impacto Ambiental. Proyecto de Urbanización del Sector PP-3 "Buenavista-Observatorio" del POM, en el término municipal de Toledo, provincia de Toledo.

PROMOTOR: INMOBILIARIA VISTAHERMOSA, S. A.

EXP/CULT.: 030107

Visto el Informe preliminar de excavación arqueológica (excavación Área 4) para el Proyecto de Urbanización del Sector PP-3 "Buenavista-Observatorio" del POM elaborado por D. Juan Manuel Rojas Rodríguez Malo y D. Alejandro Vicente Navarro.

Visto el informe emitido por el Servicio de Cultura de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes de Toledo, respecto del mismo.

Vistas las normas de aplicación, en particular, los artículos 26 y 48 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha,

#### LOS SERVICIOS PERIFÉRICOS DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES DE TOLEDO INFORMAN:

- 1- Informan favorablemente la referida actuación, que cumple satisfactoriamente con los requisitos exigidos desde estos Servicios Periféricos para el Área 4 según el apartado nº 2 del Informe de los Servicios Periféricos de 18 de abril de 2012. Para dar por concluida la intervención, el promotor y la dirección arqueológica deberán aportar lo siguiente:

- Memoria completa de la intervención realizada que deberá incluir, entre otra, la siguiente documentación:

- Fichas individuales de cada estructura o conjunto de estructuras excavadas en la que se incorporé la localización en coordenadas U.T.M., documentación gráfica (dibujos escalados de planta y sección, fotografías de inicio y fin...).
- Ficha o descripción gráfica y textual de las unidades estratigráficas documentadas. Se deberá incorporar un diagrama estratigráfico que represente el conjunto de relaciones físicas y temporales existentes entre dichas unidades.
- Documentación planimétrica completa de la intervención realizada, (Plantas generales del yacimiento, secciones acumulativas con la estratigrafía documentada, secciones de las estructuras encontradas, etc.).
- Estudio de los materiales arqueológicos recogidos en la excavación que permita una correcta adscripción cronológica de todas las estructuras excavadas. Se deberá realizar el dibujo, fotografía y descripción de al menos una muestra representativa del conjunto de material arqueológico recuperado.
- Resultados e interpretación de las analíticas realizadas a partir de muestras tomadas durante la ejecución de estos trabajos. En cumplimiento del informe de 18 de abril de 2012 emitido por estos Servicios Periféricos, se deberán realizar cuantas pruebas y análisis sean oportunos de cara a tener un conocimiento más profundo del yacimiento excavado. Teniendo en cuenta los resultados de la excavación, se deberán realizar al menos las pruebas necesarias para precisar la cronología absoluta del yacimiento (mínimo dos muestras de C14) así como un estudio de los restos de fauna y un estudio antropológico de las inhumaciones documentadas. La promotora y dirección arqueológica están obligados a la entrega de los resultados de esas analíticas debiendo entregar, en un plazo de 10 días desde la recepción de esta notificación, un compromiso de aceptación de su encargo y realización suscrito por la empresa promotora.

• CIA.  
• RESTOS FAUNA.  
• ANTROPOLÓGICO. INHUMACIONES



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos de Toledo  
Consejería de Educación, Cultura y Deportes

Avda. de Europa, 26 - 45071 Toledo

- Inclusión del yacimiento dentro del Inventario de Carta Arqueológica de la Dirección General de Cultura, solicitando en dicho organismo número de yacimiento y modelo de ficha al efecto. Dicha ficha deberá entregarse en un plazo de diez días hábiles a contar desde el día siguiente al de la recepción del presente documento, entregando copia en los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.
- Acta de Depósito en el Museo de Santa Cruz de Toledo del material arqueológico recogido, junto con el inventario de piezas depositadas.

OLIVOS  
RETIRAR

- 2- Previamente al inicio de las obras de urbanización se deberá realizar el control arqueológico directo y permanente de la retirada de los olivos existentes en el espacio donde se ha desarrollado la intervención objeto de este informe (Área 4), procediendo a la documentación y excavación arqueológica de las estructuras que puedan aparecer. El resto de los movimientos de tierra de desmonte que se realicen en un área de 50 metros alrededor del perímetro de la excavación quedan condicionados también al control y seguimiento arqueológico.
- 3- Continúan en vigor los apartados 1, 4, 5 y 6 del informe emitido por estos Servicios Periféricos el 18 de abril de 2012. Se recuerda que es necesario dar cumplimiento con carácter inmediato a lo dispuesto en el punto 6 de dicho documento, relativo a la consolidación y protección de las estructuras relacionadas con la Fuente del Emperador dado su deficiente estado de conservación.

EL COORDINADOR PROVINCIAL

Resolución de 16 de octubre de 2013 (DOCM 7 de noviembre de 2013)

Fdo. Raúl Gómez López



① - DESPROCE / SUP. ARQUEOLOGO  
PREVIO OBRAS URBANIZACION.

④. EXCAVACION. PARCELA / PAU.  
CONTROL ARQUEOLOGICO → PROYECTO ARQUEOLOGICO INTERVENCION.

⑤. CONSERVACION. FUENTE EMPERADOR, GALERIA SUBTERRANEO y POZOS DE REGISTRO  
↓  
PROYECTO MANTENIMIENTO / PROTECCION PLANIMETRIA y RASANTES / MOV. TIERRAS.  
AFECCION A LOS POZOS.

⑥. PROYECTO RESTAURACION FUENTE. DURANTE OBRAS URBANIZACION.