

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA  
SITUADA EN EL PASEO DE LOS  
CANÓNICOS Nº 1 DE TOLEDO

PROMUEVE

CESÁREO MARTÍNEZ GONZÁLEZ  
MARIA BLANCA SÁNCHEZ ANDRADA

ESTUDIO M.M.B.A.TALLER DE ARQUITECTURA  
JOSE M. MARQUEZ MORENO ARQUITECTO

AV. DE LA RECONQUISTA Nº 14 - A - 3º. 45004 TOLEDO  
TFNO-FAX 25.45.62 [mmba.arquitectura@gmail.com](mailto:mmba.arquitectura@gmail.com)

## ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN EL PASEO DE LOS CANÓNICOS Nº 1 TOLEDO

### MEMORIA INFORMATIVA

#### 0. INTRODUCCIÓN

##### 0.1. PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle, se redacta por encargo de D. Cesáreo Martínez González con DNI 34608303L y Dª. María Blanca Sánchez Andrada con DNI 03788899V, ambos como propietarios del terreno y con domicilio en la calle Santa Bárbara nº 10, 45593, Bargas (Toledo).

##### 0.2. TÉCNICO REDACTOR

El presente Estudio de Detalles, ha sido redactado por la sociedad profesional ESTUDIO M.M.B.A. TALLER DE ARQUITECTURA S.L.P. colegiada nº SP-0090 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha y con domicilio profesional en la Avenida de la Reconquista nº14-A de Toledo, 45004, cuyo arquitecto es José María Márquez Moreno, colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla - La Mancha nº 1.369

##### 0.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad, según la documentación facilitada por el promotor del Estudio de Detalle, se establece en el cuadro adjunto.

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
PARCELA PASEO DE LOS CANÓNICOS Nº 1	CESÁREO MARTÍNEZ GONZÁLEZ	373,00m <sup>2</sup>
	MARÍA BLANCA SÁNCHEZ ANDRADA	
DOTACIONAL DE COMUNICACIONES	AYUNTAMIENTO DE TOLEDO	

### MARCO NORMATIVO

#### 1.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

**Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística**

*TÍTULO III. Los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística*

*CAPÍTULO I. Disposiciones generales*

*Artículo 17. Los Planes de Ordenación Territorial y Urbanística.*

*Sin la naturaleza de planes de ordenación territorial y urbanística, son instrumentos de apoyo a estos, con su régimen propio de acuerdo con la presente ley los Estudios de Detalle, que complementan o adaptan las alineaciones y las rasantes o la ordenación de volúmenes establecidas en el planeamiento urbanístico para las áreas y supuestos definidos y previstos en los Planes.*

*Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los Estudios de Detalle no se hallarán sometidos a evaluación ambiental estratégica.*

### *CAPÍTULO III. Los Planes e Instrumentos Municipales*

#### *Sección 2.ª Los planes de desarrollo e instrumentos urbanísticos de apoyo.*

##### *Artículo 28. Los Estudios de Detalle.*

*Los Estudios de Detalle comprenderán, como máximo, una manzana o unidad urbana equivalente completa, justificarán su integración en el paisaje urbano y tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:*

*a) Las alineaciones y las rasantes.*

*b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.*

*Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas que precisare la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen. Tampoco podrán ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción pudiera haber previsto dicho planeamiento.*

### *CAPÍTULO V. La documentación, elaboración y aprobación de los planes*

#### *Artículo 38. La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle.*

*Una vez redactados los Planes y Estudios de Detalle, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.*

*Potestativamente, un Estudio de Detalle podrá tramitarse y aprobarse conjuntamente con las licencias urbanísticas de todos o alguno de las parcelas comprendidas en su ámbito.*

*Los Planes y Estudios de Detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno en el caso de los Planes, y a la persona titular de la Alcaldía o a la Junta de Gobierno Local conforme a la normativa de régimen local en el supuesto de Estudios de Detalle.*

### **Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (\*)**

(\*) Modificado por Decreto 86/2018, de 20 de noviembre (DOCM 234 de 30/11/2018).

(\*) Mantiene su vigencia en cuanto no se oponga al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero o a sus normas de desarrollo.

El Reglamento de Planeamiento en su Subsección sexta establece las condiciones de los Estudios de Detalle.

#### *Subsección sexta. Estudios de Detalle*

##### *Artículo 72. Estudios de Detalle (ED). Función.*

*1. Los Estudios de Detalle (ED) establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda:*

*a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).*

*b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.*

##### *Artículo 73. Límites de los Estudios de Detalle (ED).*

*1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.*

*2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:*

*a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.*

*b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.*

*c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.*

*3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.*

4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

*Artículo 74. Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa.*

*A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle (ED), se entiende por:*

1. *Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.*
2. *Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizada en los bordes del Suelo Urbano (SU), delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.*

*Artículo 75. Documentación de los Estudios de Detalle (ED).*

*Los Estudios de Detalle (ED) contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:*

1. *Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:*

- a) *Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.*
- b) *En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.*

2. *Planos de información relativos a:*

a) *La Ordenación Detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.*

b) *La perspectiva de la manzana y su entorno visual.*

3. *Planos de ordenación, elaborados a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:*

a) *Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.*

b) *La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.*

c) *La ordenación de alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.*

## **Normas Urbanísticas del Refundido de noviembre 2018 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo**

### **CAPITULO IV. ESTUDIOS DE DETALLE**

*Artículo 106.- Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:*

- a) *Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el presente Plan General Municipal, en las condiciones que este Plan fije, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes, de acuerdo con las condiciones señaladas.*
- b) *Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.*
- c) *Ordenar los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones del presente Plan Municipal, o con las propias de los Planes Parciales, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definidas en los mismos, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.*

*Artículo 107.- La Ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo y de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por el Plan.*

*Artículo 108.- En ningún caso podrá el Estudio de Detalle ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

*Artículo 109.- Los Estudios de Detalle contendrán, como mínimo, los siguientes documentos:*

- a) *Memoria justificativa de la procedencia de su redacción y de las soluciones adoptadas, conteniendo:*
  - *Justificación de su carácter obligatorio y optativo, y garantías del cumplimiento de las determinaciones exigidas, en cada caso.*

- *Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales, ni se reduce el porcentaje de las superficies correspondientes a espacios libres.*
- *Cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará además una justificación comparativa, mostrando que no se aumentan los volúmenes edificables autorizados por el Plan.*
- b) *Planos a escala, como mínimo 1/500, incluyendo necesariamente planos de situación, parcelario y de delimitación, de la Ordenación vigente del estado actual de los terrenos y de la edificación, y los que reflejen con detalle la Ordenación proyectada, superponiéndola, en su caso, a la vigente, y finalmente, los croquis o esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta, en relación estética y tipológica, con las edificaciones del entorno urbano.*

*Artículo 110.- Los Estudios de Detalle podrán ser completados con el correspondiente proyecto de obras ordinarias, que permita valorar las obras y costos de urbanización, a los efectos de los artículos 41, 48 y siguientes del Reglamento de Gestión; igualmente podrán acompañar el respectivo proyecto de reparcelación, o en su caso, los Estatutos y Bases de Actuación, si se actuase por el sistema de Compensación.*

El presente documento, se redacta siguiendo las determinaciones del Texto Refundido de la Ley Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como las condiciones fijadas en el Refundido de noviembre 2018 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo

## **1.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL VIGENTES**

En la actualidad, la figura de planeamiento existente en Toledo es el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1986 de Toledo con sus modificaciones puntuales posteriores.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

---

### 1. CARTOGRAFÍA Y FUENTES

---

La toma de datos con planos topográficos, forma y dimensión de los terrenos, instalaciones existentes, estructura de la propiedad han sido aportados por los promotores del Estudio de Detalle.

### 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

---

De acuerdo con los planos de ordenación de la Modificación 28 del Refundido de noviembre 2018 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1986 de Toledo, el ámbito de actuación del Estudio de Detalle, tiene las siguientes especificaciones:

Plano 1P. Usos globales previstos para los distintos tipos y categorías del suelo.  
Especial

Plano 2P. Calcificación del suelo		
Unidad Urbanística	PGMOU-1986	Refundido 2007
1B Circo Romano	175.000m <sup>2</sup>	183.836m <sup>2</sup>

Plano 2Pa. Clasificación del suelo  
Urbano

Plano 5P. Aplicación de Ordenanzas  
1D. Zona consolidada de Circo Romano

La parcela situada en el Paseo de los Canónigos nº 1 cuenta con referencia catastral 1931019VK1113B0001SE y según el catastro cuenta con 373.00m<sup>2</sup>. Está incluida en el ámbito de suelo urbano consolidado de uso residencial plurifamiliar.

El ámbito de actuación del Estudio de Detalles es un terreno calificado como suelo urbano consolidado con uso especial con una extensión de 373.00m<sup>2</sup> según reciente medición topográfica, de forma trapezoidal, siendo su topografía inclinada. La superficie definida se complementa y se define en la documentación gráfica del Estudio de Detalle.

Situado en el centro de la ciudad de Toledo con acceso por el Paseo de los Canónigos. Está delimitado al Norte por el Paseo de los Canónigos, al Sur por la Avenida de la Cava y suelo dotacional de comunicaciones del Ayuntamiento de Toledo al Este por suelo dotacional de comunicaciones del Ayuntamiento de Toledo y al Oeste por la parcela con varios inmuebles de la Avenida de la Cava nº 4.

En lo que se refiere a su altimetría la topografía es ascendente hacia al Este y descendente desde la Avenida de la Cava hacia el Paseo de los Canónigos.

Por su situación, dispone de acometidas para infraestructura energía eléctrica, telefonía, abastecimiento de agua y saneamiento.

La toma de datos con planos topográficos, forma y dimensión de los terrenos, instalaciones existentes y la relación de propietarios han sido aportados por el Promotor del Estudio de Detalle.

### 3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

---

#### 3.1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

El presente Estudio de Detalle, una vez consultado con los servicios técnicos del Ayuntamiento de Toledo, tiene por objeto adaptar o reajustar alineaciones de la parcela del Paseo de los Canónigos nº 1 de Toledo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 106 del PGMOU de 1986.

En la actualidad la parcela del Paseo de los Canónigos nº 1, con referencia catastral 1931019VK1113B0001SE, cuenta con 373.00m<sup>2</sup> tiene forma trapezoidal y está alineada al Paseo de los Canónigos, pero no, a la Avenida de la Cava, resultando un espacio de dotacional de comunicaciones triangular de dimensiones extrañas y residual entre la delimitación de la parcela y la Avenida de la Cava.

Espacio residual, que, por sus configuración espacial y dimensional, no tendría ningún tipo de utilización racional, por parte del Ayuntamiento de Toledo.

El citado espacio residual-triangular, quedaría como espacio intersticial, sin ningún tipo de aprovechamiento real, por parte del Ayuntamiento de Toledo.

Es por ello que con el presente Estudio de Detalle se pretende adaptar y reajustar la alineación de la parcela de los Canónigos nº 1 a la Avenida de la Cava para eliminar el citado espacio triangular residual de dotacional de comunicaciones.



El presente Estudio de Detalle no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Las superficies de la parcela del Paseo de los Canónigos nº 1 en el Estudio de Detalle se mantienen y lo único que cambian son sus alineaciones, por lo que no se reduce la superficie correspondiente a espacio de dotacional de comunicaciones.

De igual manera esta realineación, supondría, dar una continuidad en toda la alineación en la avenida de la Cava, en cuanto a tener una continuidad de fachadas de todos los edificios construidos en las distintas parcelas con alineación a la citada avenida y tener un frente de fachada a la avenida continuo y homogéneo.

### 3.2. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle es un terreno calificado como suelo urbano con uso especial con una extensión de 373.00m2 según reciente medición topográfica, de forma trapezoidal, siendo su topografía inclinada.

#### 3.2.1. ORDENANZA

La parcela situada en el Paseo de los Canónigos nº 1 cuenta con referencia catastral 1931019VK1113B0001SE está incluida en el ámbito de suelo urbano consolidado de uso residencial plurifamiliar.

La normativa urbanística aplicable ámbito donde se incluye la parcela del Paseo de los Canónigos nº 1 es la Ordenanza 1D como se recoge en el plano 5P de aplicación de ordenanzas de la Modificación 28 Refundido de noviembre 2018 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1986 de Toledo

#### **ORDENANZA Nº1 ZONA 1D. CIRCO ROMANO ZONA CONSOLIDADA**

##### **(OE) Coeficiente de edificabilidad:**

Edificabilidad 1,00 m2/m2., o la existente en caso de ser mayor.

##### **(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**

Altura máxima 2 plantas, equivalente a 7,50 metros.

##### **(OD) Condiciones de parcela**

Parcela mínima 300 m2., o la existente en caso de ser menor

Ocupación máxima 70%.

**(OE) Usos mayoritarios**

Residencial Unifamiliar (RU) y Plurifamiliar (RP)

**(OD) Usos compatibles:**

Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 2º, 3º, 4º y 5º.

Terciario Comercial (TC) en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

Terciario Recreativo (TR): Espectáculos y Salas de reunión en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

Uso Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) en todas sus categorías.

Uso Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) en categoría 5ª.

Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA) en categorías 4ª, 5ª y 6ª.

Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (DSA)

**(OD) Usos prohibidos:**

Los restantes no incluidos entre los mayoritarios y los compatibles

**(OD) Tipología de la edificación**

Edificación Alineada a Vial (EAV) en Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

**(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**

Cubierta de teja curva.

Se permite la cubierta plana en las edificaciones existentes.

No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

**3.2.2. SUPERFICIES**

	ANTERIOR AL ESTUDIO	SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA	373.00 m2	373.00 m2

**3.2.3. VIARIO**

No se modifican el viario existente. Los viales se encuentran ejecutados y son los existentes en el tejido urbano (Paseo de los Canónigos y Avenida de la Cava)

**3.2.4. ALINEACIONES**

Se modifica las alineaciones de la parcela del Paseo de los Canónigos nº 1 respecto a la Avenida de la Cava.

Con objeto de describir correctamente las alineaciones establecidas, se representan en el plano de alineaciones y rasantes, los puntos necesarios para su definición.

La posición de la edificación respecto a la alineación exterior, al viario público y a sus cerramientos correspondientes deberá cumplir los requisitos de la Ordenanza 1D del PGMOU de Toledo de 1986.

**3.2.5. RASANTES**

Las rasantes de la calle están determinadas por puntos situados sobre la línea que la define y delimita geoméricamente las calles exteriores.

Al no modificarse el viario, no se modifican las rasantes, existentes, siendo, por tanto, las existentes.

**3.2.6. PLAZAS DE APARCAMIENTO**

Al no modificarse el viario, no se modifican las plazas de aparcamiento existentes.

**3.2.7. ESPACIO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES**

No se reduce las superficies correspondientes a espacio de dotacional de comunicaciones, puesto que las superficies de la parcela del Paseo de los Canónigos nº 1 se mantiene en el Estudio de Detalle y lo único que cambian son sus alineaciones.

TOLEDO, ENERO de 2024  
EL ARQUITECTO



**FDO. JOSÉ MARÍA MÁRQUEZ MORENO**  
COLEGIADO C.O.A.C.M. Nº 1.369

**ANEXO 1: NOTA REGISTRAL**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TOLEDO NÚMERO UNO**

Registrador Titular: Don AURELIO MARTÍN LANZAROTE - DNI/NIF 70.411.304-R

Toledo, 3 de mayo de 2023.  
Solicitada por: ART. 19 BIS DE LA L.H.

FINCA Nº: 1/ 4972

C.R.U. Nº: 45020000025059

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**

URBANA: RESTO de la PARCELA número veintiocho de la Vía Pecuaria DESCANSADERO DE LA VEGA en término de Toledo, Paseo Canónigos número 1(P), que linda: al Norte, con el Camino del Paseo de los Canónigos; al Sur, con el paso del ganado y parte del Camino al Cristo de la Vega, al Este, con dicho paso de ganados, y al Oeste, con la comunidad de propietarios del Paseo del Cristo de la Vega, número 4, con referencia catastral 1931007VK1113B. Tiene una superficie de trescientos setenta y tres metros cuadrados. Es el resto de la de este número después de varias segregaciones efectuadas de la misma.

Representación gráfica y coordinación con catastro: INSCRITA CON FECHA 3 DE MAYO DE 2023 LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA CATASTRAL Y LA LISTA DE COORDENADAS de sus vértices, que podrá consultarse en <https://www.registradores.org>, enlace en "ayuda al ciudadano" "visor de alertas geográficas, con el Código Registral Único (IDUFIR) 45020000025059, quedando la finca coordinada con Catastro.

Referencia Catastral: 1931019VK1113B0001SE

**TITULARIDAD**

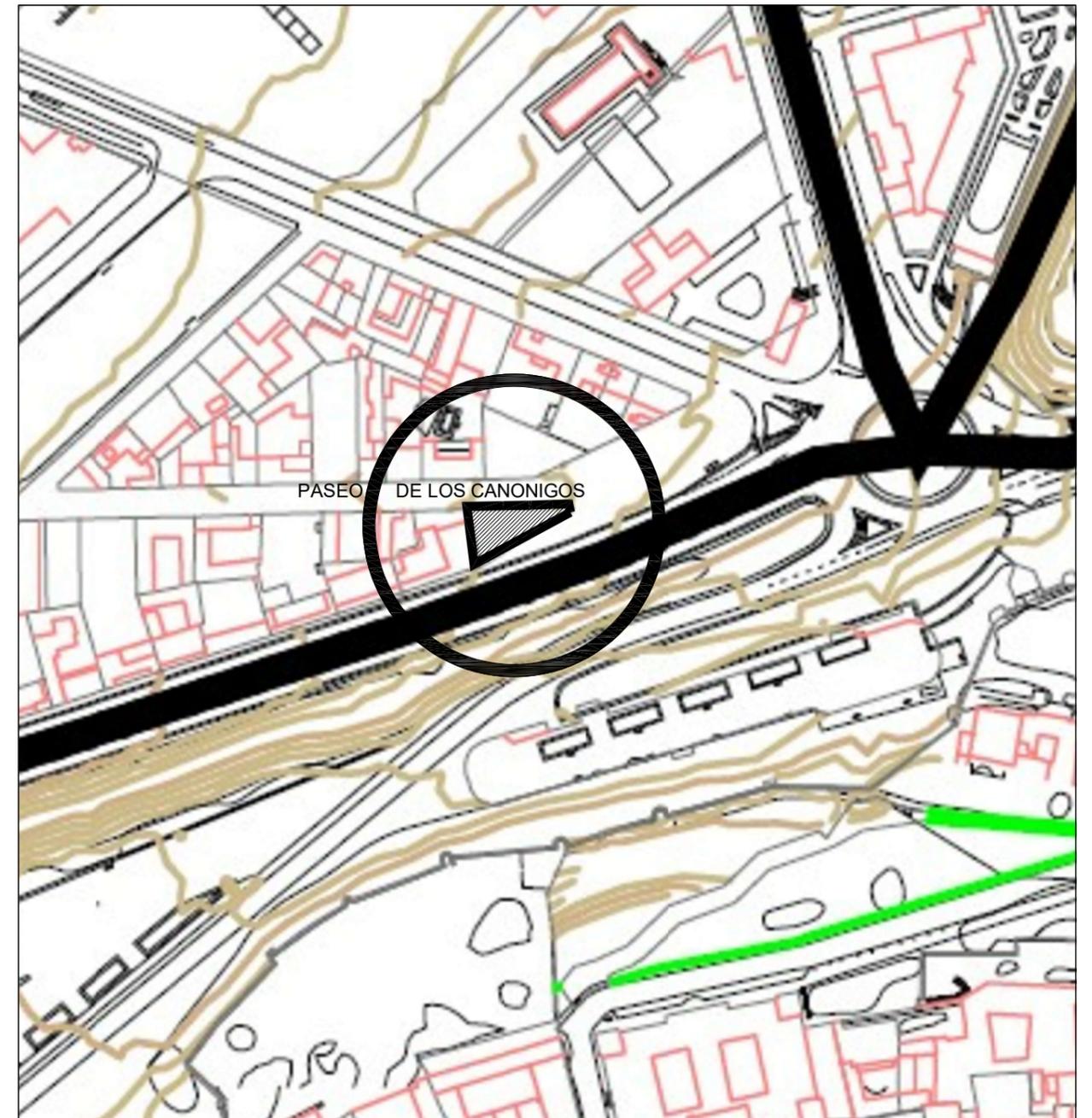
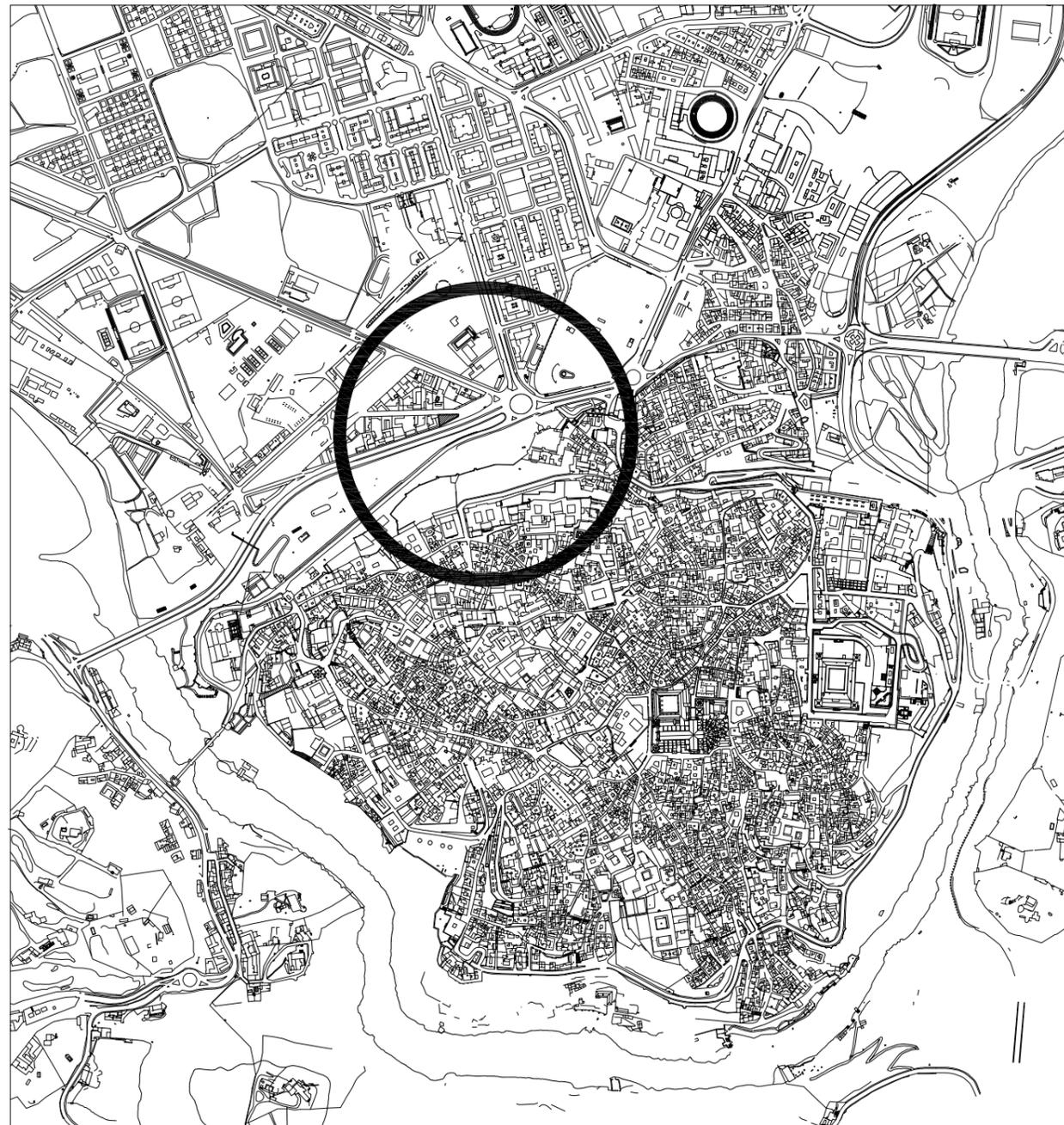
TITULAR:

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE TOLEDO 45020000025059

Pág: 1 de 4



**ANEXO 2: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**



ESTUDIO M.M.B.A. TALLER DE ARQUITECTURA      JOSE M. MARQUEZ MORENO      ARQUITECTO  
 AVDA. DE LA RECONQUISTA Nº 14 - A - 3º TF-FAX 92525.45.62 mmba.arquitectura@gmail.com 45004 TOLEDO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN EL PASEO DE LOS CANÓNICOS Nº 1 DE TOLEDO

SITUACIÓN

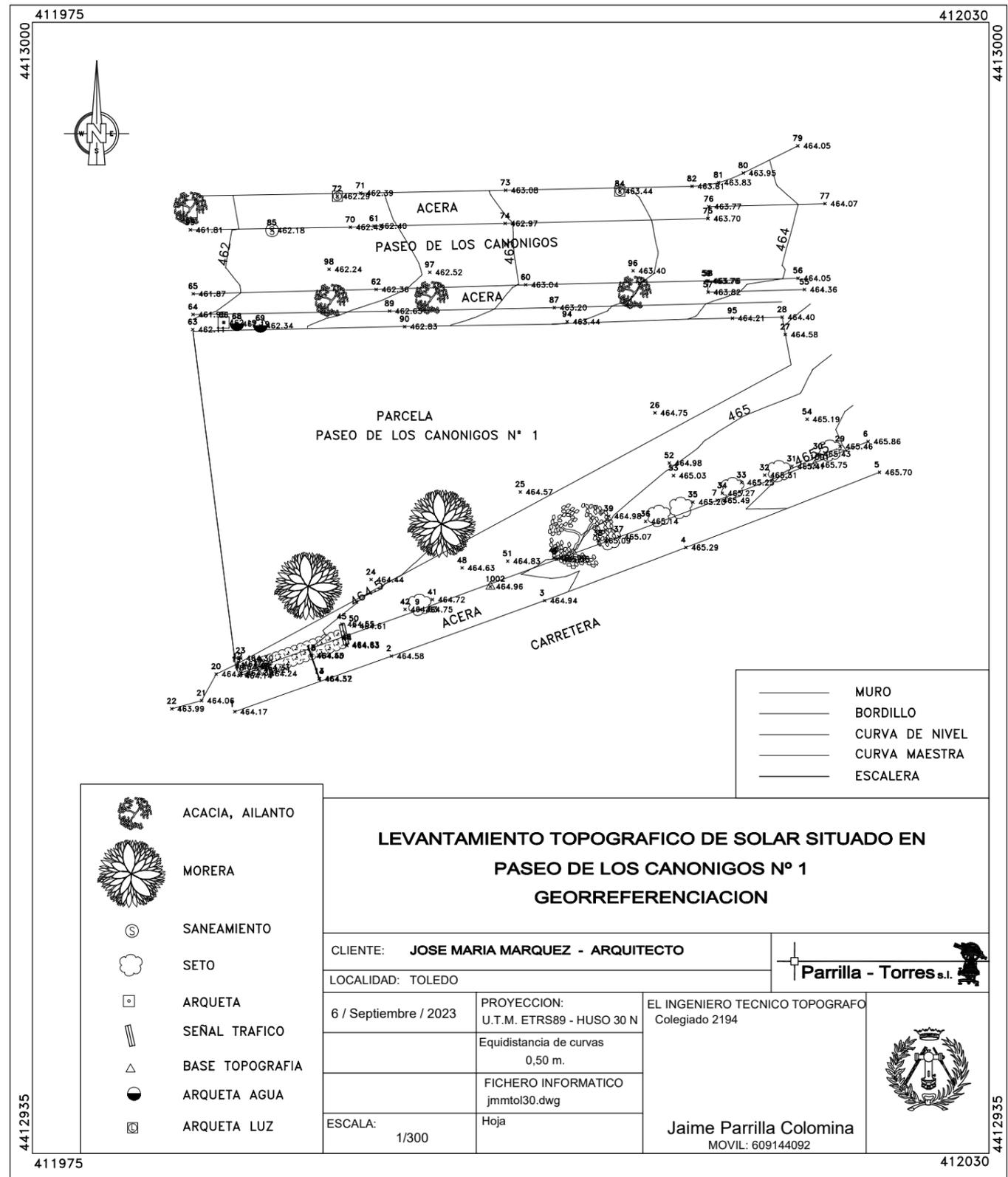
FECHA  
ENERO 2024

ESCALA  
1/2000

01

LA PROPIEDAD  
CESÁREO MARTÍNEZ GONZÁLEZ  
MARIA BLANCA SÁNCHEZ ANDRADA

EL ARQUITECTO  
JOSE M. MARQUEZ MORENO



ESTUDIO M.M.B.A. TALLER DE ARQUITECTURA      JOSE M. MARQUEZ MORENO      ARQUITECTO  
 AVDA. DE LA RECONQUISTA Nº 14 - A - 3º TF-FAX 92525.45.62 mmba.arquitectura@gmail.com 45004 TOLEDO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN EL PASEO DE LOS CANÓNIGOS Nº 1 DE TOLEDO

TOPOGRÁFICO

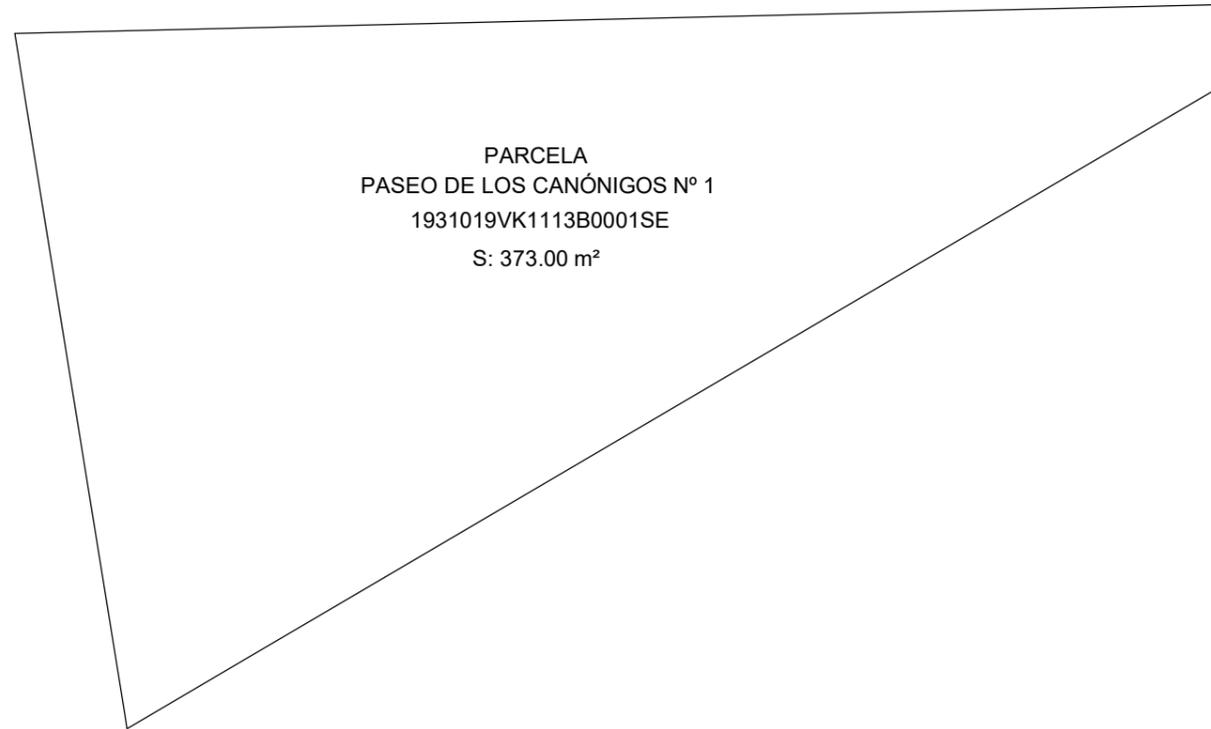
FECHA  
ENERO 2024

ESCALA  
1/300

02

LA PROPIEDAD  
CESÁREO MARTÍNEZ GONZÁLEZ  
MARIA BLANCA SÁNCHEZ ANDRADA

EL ARQUITECTO  
JOSE M. MARQUEZ MORENO



PARCELA  
PASEO DE LOS CANÓNICOS Nº 1  
1931019VK1113B0001SE  
S: 373.00 m<sup>2</sup>

ESTUDIO M.M.B.A. TALLER DE ARQUITECTURA      JOSE M. MARQUEZ MORENO      ARQUITECTO  
AVDA. DE LA RECONQUISTA Nº 14 - A - 3º TF-FAX 92525.45.62 mmba.arquitectura@gmail.com 45004 TOLEDO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN EL PASEO DE LOS CANÓNICOS Nº 1 DE TOLEDO

CATASTRAL

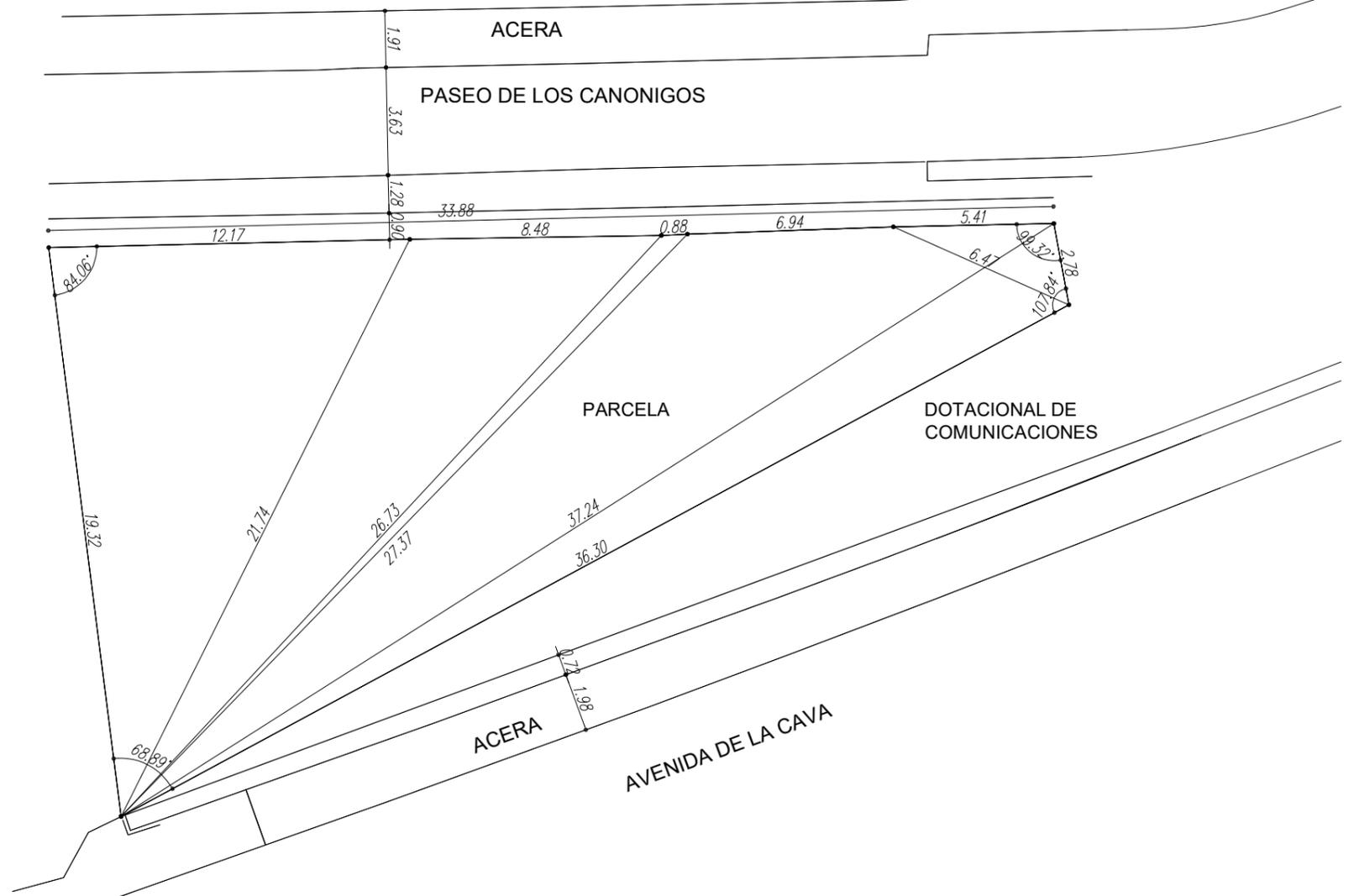
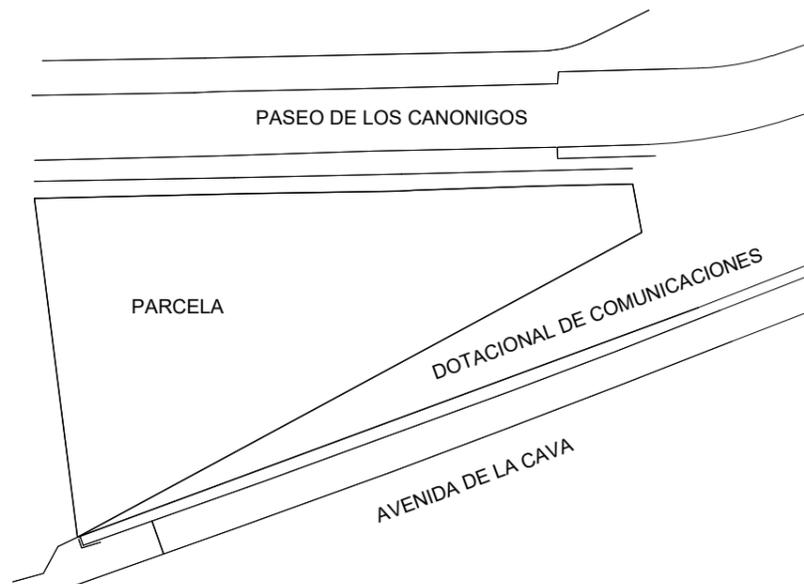
FECHA  
ENERO 2024

ESCALA  
1/200

03

LA PROPIEDAD  
CESÁREO MARTÍNEZ GONZÁLEZ  
MARIA BLANCA SÁNCHEZ ANDRADA

EL ARQUITECTO  
JOSE M. MARQUEZ MORENO



ESTUDIO M.M.B.A. TALLER DE ARQUITECTURA      JOSE M. MARQUEZ MORENO      ARQUITECTO  
 AVDA. DE LA RECONQUISTA Nº 14 - A - 3º TF-FAX 92525.45.62 mmba.arquitectura@gmail.com 45004 TOLEDO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN EL PASEO DE LOS CANÓNIGOS Nº 1 DE TOLEDO

ALINEACIONES - RASANTES - COTAS ACTUALES

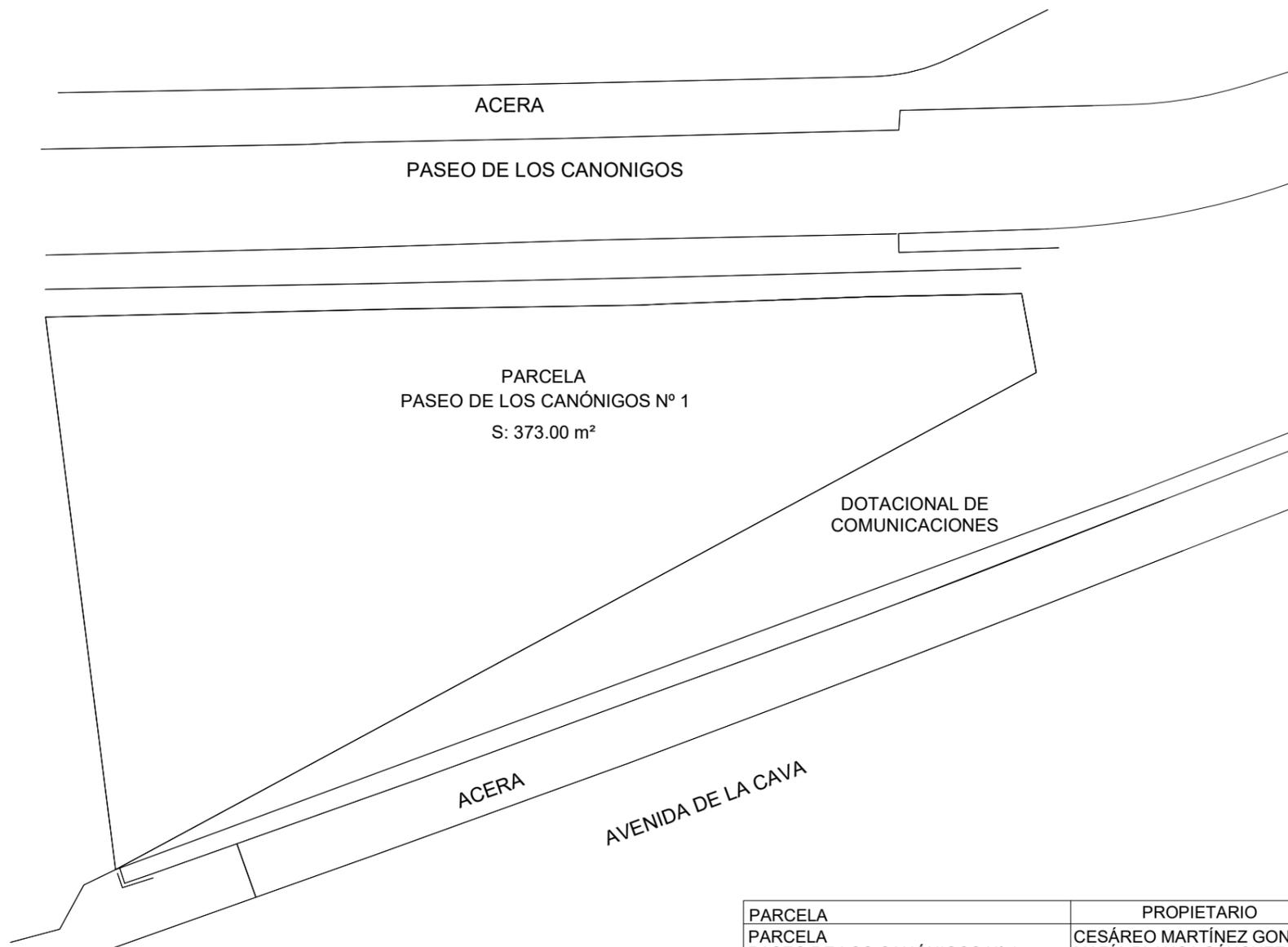
FECHA  
ENERO 2024

ESCALA  
1/200

04

LA PROPIEDAD  
CESÁREO MARTÍNEZ GONZÁLEZ  
MARIA BLANCA SÁNCHEZ ANDRADA

EL ARQUITECTO  
JOSE M. MARQUEZ MORENO



PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
PARCELA PASEO DE LOS CANÓNIGOS Nº 1	CESÁREO MARTÍNEZ GONZÁLEZ MARÍA BLANCA SÁNCHEZ ANDRADA	373.00 m2
DOTACIONAL DE COMUNICACIONES	AYUNTAMIENTO DE TOLEDO	

ESTUDIO M.M.B.A. TALLER DE ARQUITECTURA      JOSE M. MARQUEZ MORENO      ARQUITECTO  
 AVDA. DE LA RECONQUISTA Nº 14 - A - 3º TF-FAX 92525.45.62 mmba.arquitectura@gmail.com 45004 TOLEDO

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN EL PASEO DE LOS CANÓNIGOS Nº 1 DE TOLEDO**

**ESTRUCTURA-PROPIEDAD**

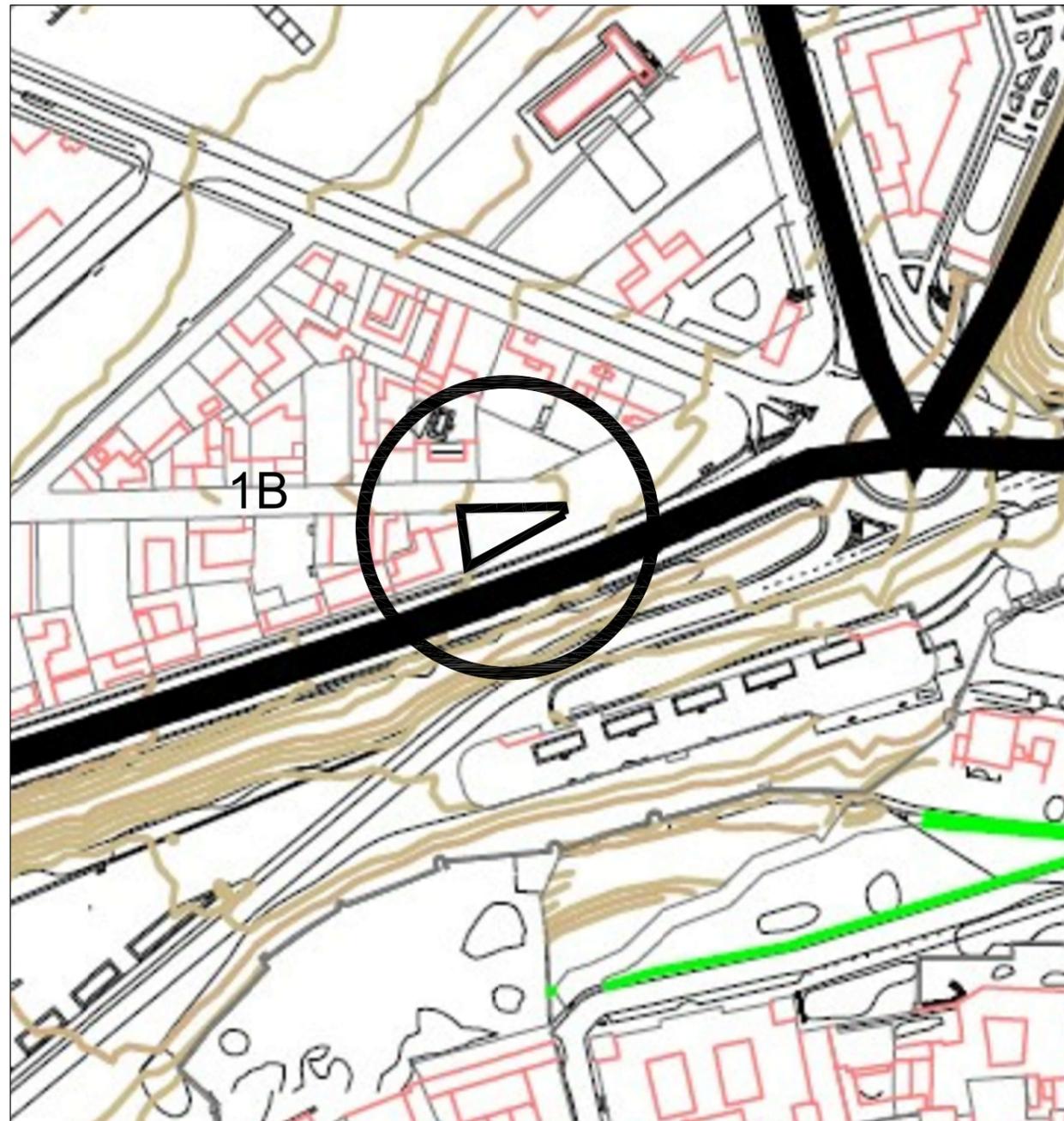
FECHA  
ENERO 2024

ESCALA  
1/200

**05**

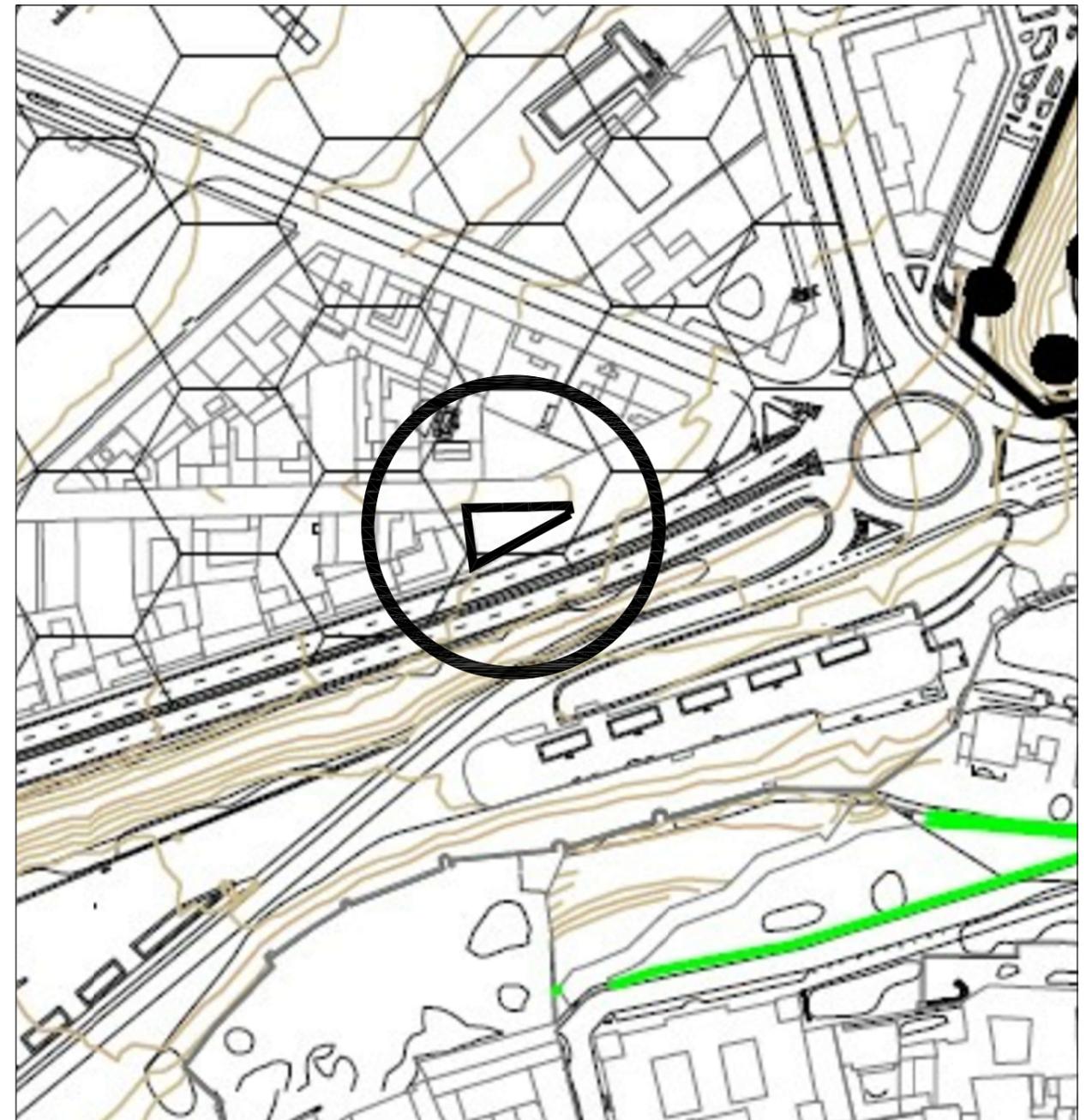
LA PROPIEDAD  
CESÁREO MARTÍNEZ GONZÁLEZ  
MARÍA BLANCA SÁNCHEZ ANDRADA

EL ARQUITECTO  
JOSE M. MARQUEZ MORENO



**CLASIFICACION DEL SUELO**

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA 1986. MODIFICACIÓN 28. REFUNDIDO NOVIEMBRE 2018  
 PLANO 2P. CLASIFICACIÓN DEL SUELO  
 UNIDAD URBANÍSTICA PGMOU-1986 REFUNDIDO 2007  
 1B CIRCO ROMANO 175.000m2 183.836m2



**USO GLOBAL**

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA 1986. MODIFICACIÓN 28. REFUNDIDO NOVIEMBRE 2018  
 PLANO 1P. USOS GLOBALES PREVISTOS PARA LOS DISTINTOS TIPOS Y CATEGORÍAS DEL SUELO  
 [Hexagonal symbol] ESPECIAL

ESTUDIO M.M.B.A. TALLER DE ARQUITECTURA JOSE M. MARQUEZ MORENO ARQUITECTO  
 AVDA. DE LA RECONQUISTA Nº 14 - A - 3º TF-FAX 92525.45.62 mmba.arquitectura@gmail.com 45004 TOLEDO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN EL PASEO DE LOS CANÓNICOS Nº 1 DE TOLEDO

CLASIFICACIÓN Y USO DEL SUELO PGOU

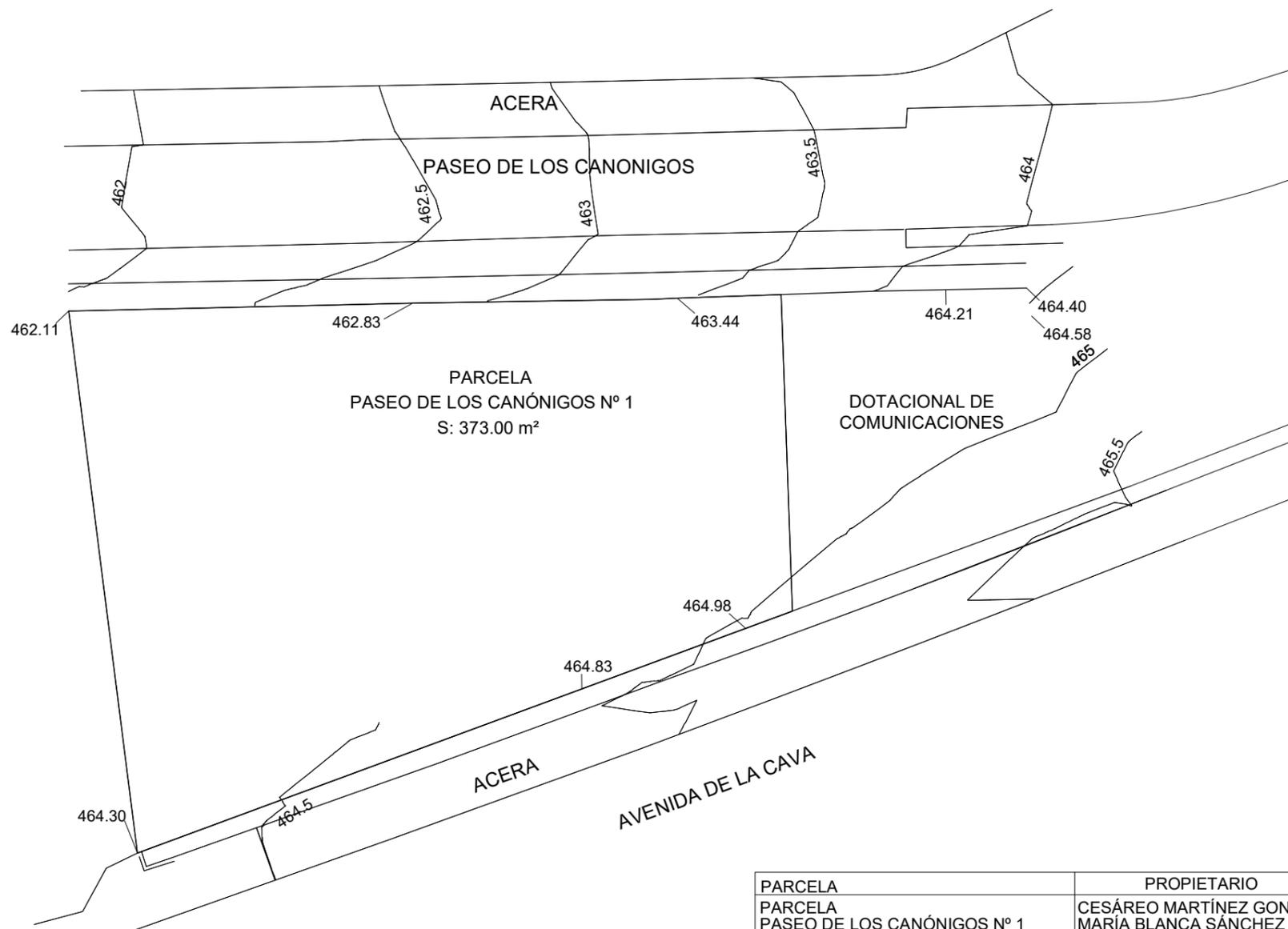
FECHA  
ENERO 2024

ESCALA  
1/2000

06

LA PROPIEDAD  
CESÁREO MARTÍNEZ GONZÁLEZ  
MARIA BLANCA SÁNCHEZ ANDRADA

EL ARQUITECTO  
JOSE M. MARQUEZ MORENO



PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
PARCELA PASEO DE LOS CANÓNIGOS Nº 1	CESÁREO MARTÍNEZ GONZÁLEZ MARÍA BLANCA SÁNCHEZ ANDRADA	373.00 m2
DOTACIONAL DE COMUNICACIONES	AYUNTAMIENTO	

ESTUDIO M.M.B.A. TALLER DE ARQUITECTURA      JOSE M. MARQUEZ MORENO      ARQUITECTO  
 AVDA. DE LA RECONQUISTA Nº 14 - A - 3º TF-FAX 92525.45.62 mmba.arquitectura@gmail.com 45004 TOLEDO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN EL PASEO DE LOS CANÓNIGOS Nº 1 DE TOLEDO

PROPUESTA DE NUEVA ALINEACIÓN

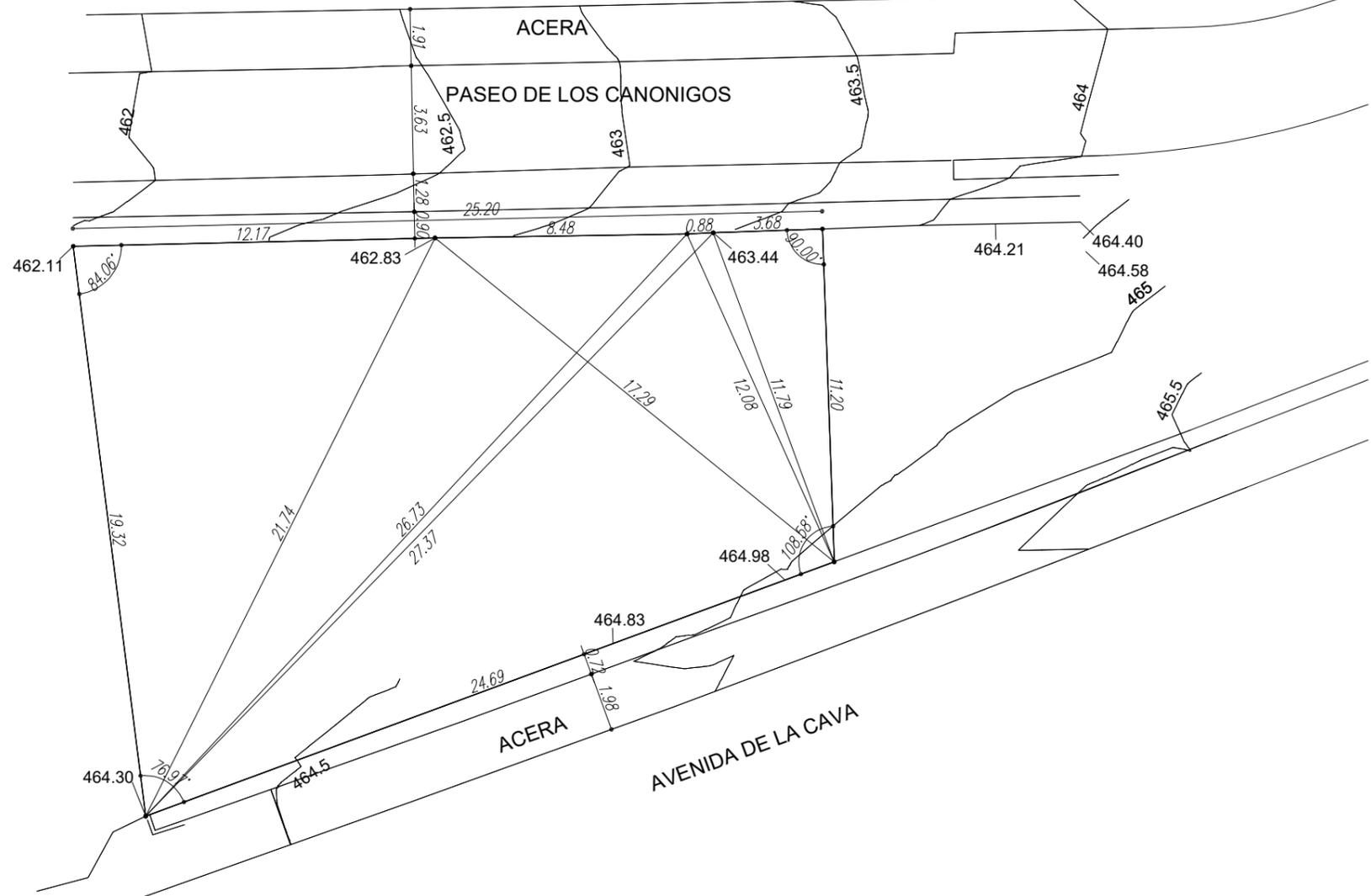
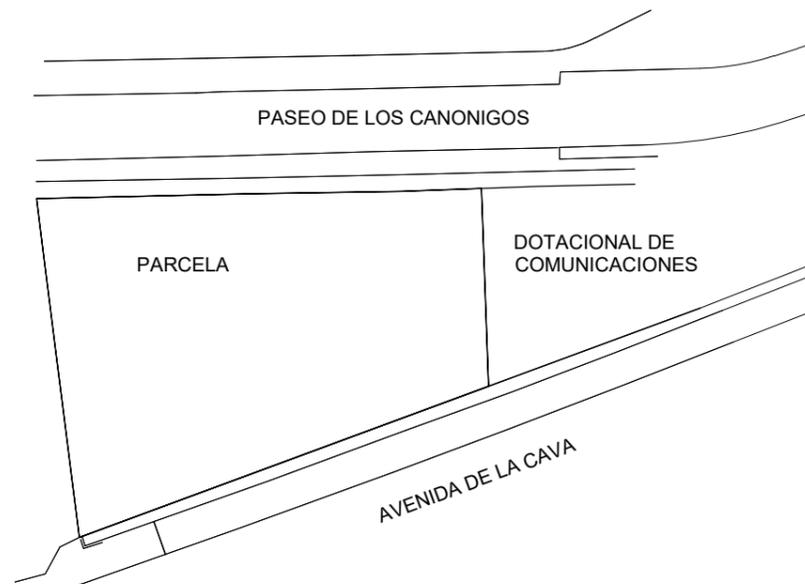
FECHA  
ENERO 2024

ESCALA  
1/200

07

LA PROPIEDAD  
CESÁREO MARTÍNEZ GONZÁLEZ  
MARÍA BLANCA SÁNCHEZ ANDRADA

EL ARQUITECTO  
JOSE M. MARQUEZ MORENO



ESTUDIO M.M.B.A. TALLER DE ARQUITECTURA      JOSE M. MARQUEZ MORENO      ARQUITECTO  
 AVDA. DE LA RECONQUISTA Nº 14 - A - 3º TF-FAX 92525.45.62 mmba.arquitectura@gmail.com 45004 TOLEDO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN EL PASEO DE LOS CANÓNIGOS Nº 1 DE TOLEDO

ALINEACIONES - RASANTES - COTAS PROPUESTA NUEVA ALINEACION

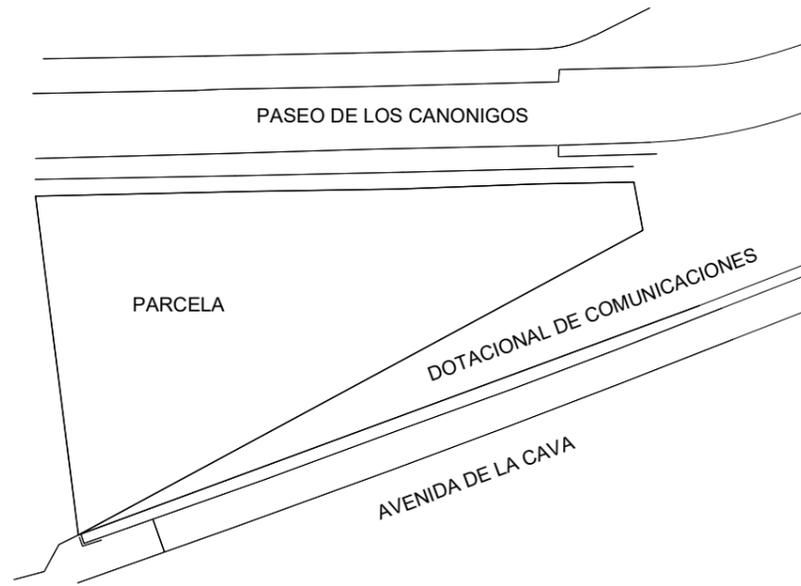
FECHA  
ENERO 2024

ESCALA  
1/200

08

LA PROPIEDAD  
CESÁREO MARTÍNEZ GONZÁLEZ  
MARIA BLANCA SÁNCHEZ ANDRADA

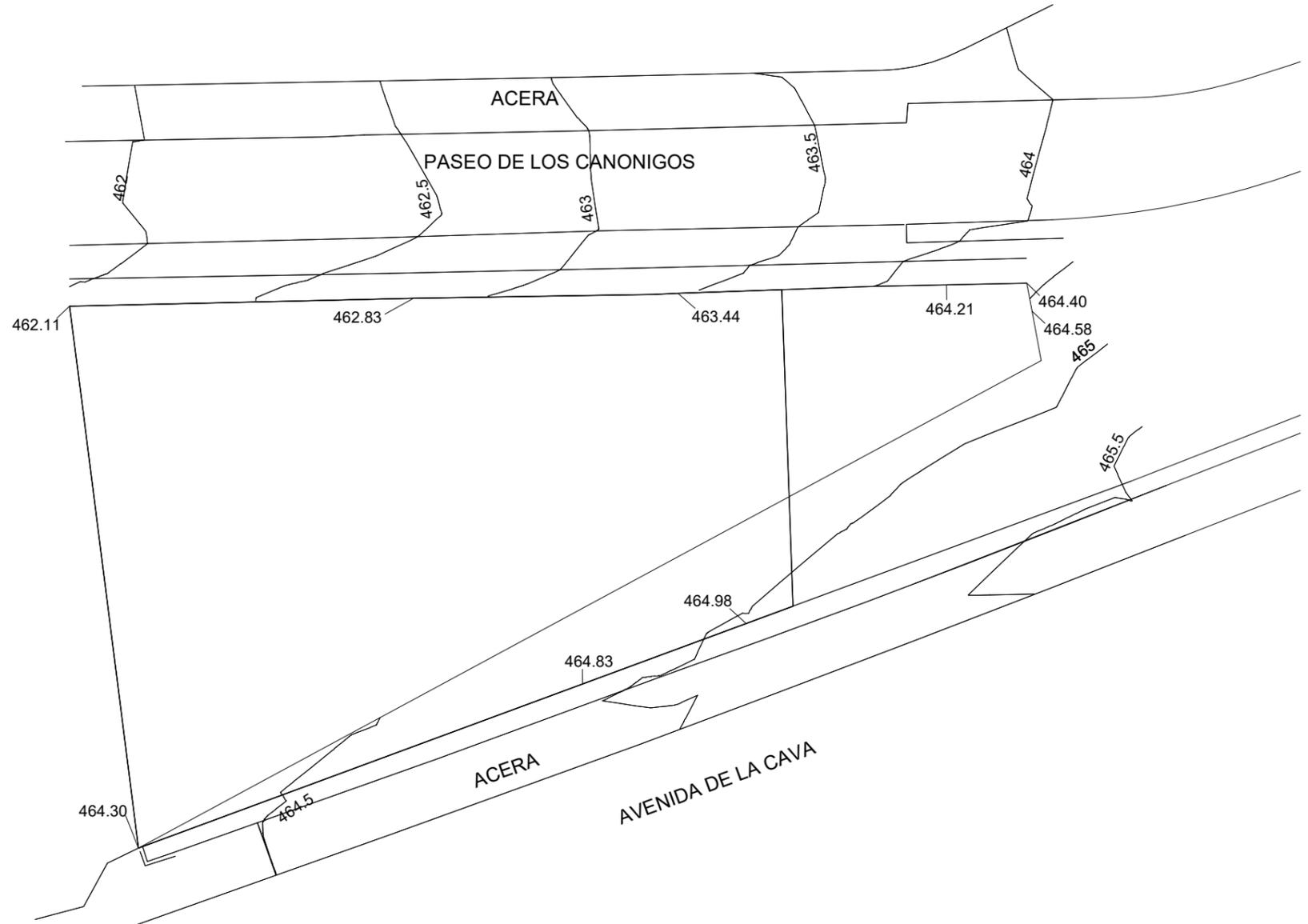
EL ARQUITECTO  
JOSE M. MARQUEZ MORENO



ESTADO ANTERIOR E: 1/400



ESTADO PROPUESTO E: 1/400



ESTUDIO M.M.B.A. TALLER DE ARQUITECTURA      JOSE M. MARQUEZ MORENO      ARQUITECTO  
 AVDA. DE LA RECONQUISTA Nº 14 - A - 3º TF-FAX 92525.45.62 mmba.arquitectura@gmail.com 45004 TOLEDO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN EL PASEO DE LOS CANÓNIGOS Nº 1 DE TOLEDO

SUPERPOSICIÓN ESTADO ANTERIOR Y ESTADO PROPUESTO

FECHA  
ENERO 2024

ESCALA  
1/200

09

LA PROPIEDAD  
CESÁREO MARTÍNEZ GONZÁLEZ  
MARIA BLANCA SÁNCHEZ ANDRADA

EL ARQUITECTO  
JOSE M. MARQUEZ MORENO