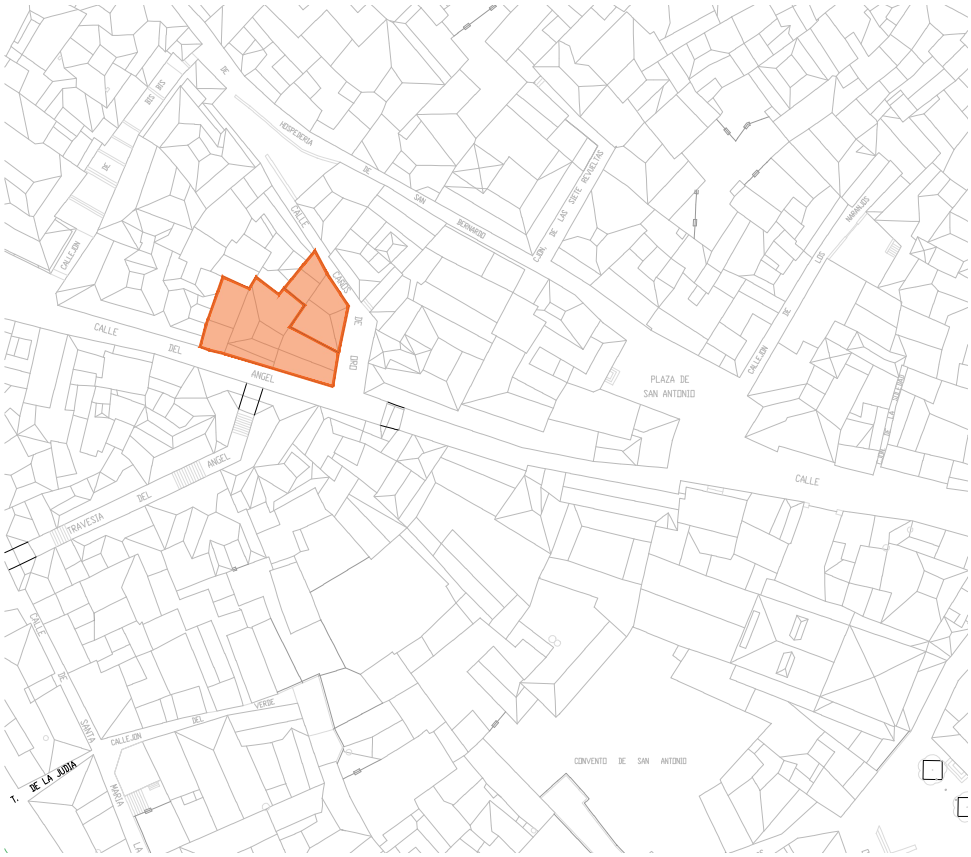
P 2 4 3 6
JULIO 2025

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN CALLE CAÑOS DE ORO Nº1 Y Nº3 DE TOLEDO



AMA Estudio de Arquitectura, S.L.P.

* Bajada de Alcántara, 1. 45001 - Toledo
* Teléfono: 925 215 898
* ama@estudioama.com
* www.estudioama.com

A M A
ARQUITECTURA

REDACCIÓN DE PROYECTO

AMA Estudio de Arquitectura, S.L.P.

ARQUITECTOS:

Francisco Javier Alguacil San Félix

Luis Moreno Domínguez

PROMOTOR:

Parroquia de Santo Tomé, Toledo.

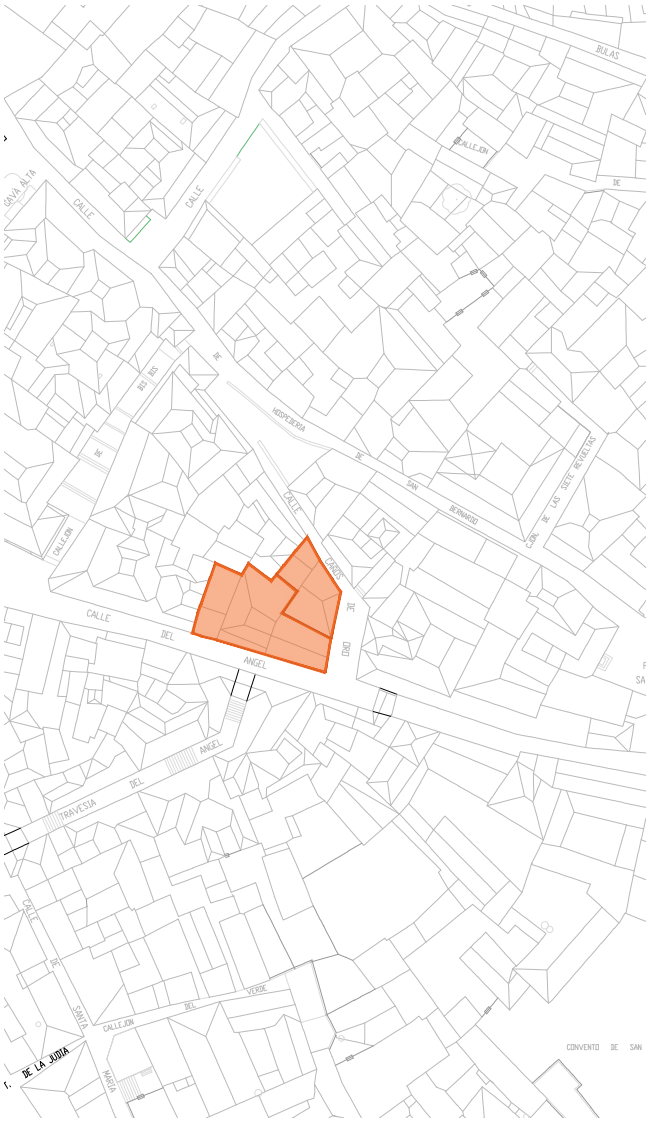
03840930E LUIS MORENO (R: B45711116)

Firmado digitalmente por 03840930E LUIS MORENO (R: B45711116)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:45019 /Hoja:TO-30489 / Tomo:1470 /Folio:178 / Fecha:07/05/2009 /Inscripción:1, serialNumber=IDCES-03840930E, givenName=LUIS, sn=MORENO DOMINGUEZ, cn=03840930E LUIS MORENO (R: B45711116), 2.5.4.97=VATES-B45711116, o=AMA, ESTUDIO DE ARQUITECTURA SLP, c=ES
Fecha: 2025.07.10 17:24:03 +02'00'

ALGUACIL SAN FELIX FRANCISCO JAVIER - 03809426M

Firmado digitalmente por ALGUACIL SAN FELIX FRANCISCO JAVIER - 03809426M
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-03809426M, givenName=FRANCISCO JAVIER, sn=ALGUACIL SAN FELIX, cn=ALGUACIL SAN FELIX FRANCISCO JAVIER - 03809426M
Fecha: 2025.07.10 17:24:30 +02'00'

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN CALLE CAÑOS DE ORO Nº1 Y Nº3 DE TOLEDO



P 2436

JULIO 2025

M E M O R I A

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

0.- INTRODUCCIÓN

1.- MARCO NORMATIVO

2.- CARTOGRAFÍA Y FUENTES

3.- ANÁLISIS DEL TERRENO

3.1. Encuadre territorial.
3.2. Ámbito del plan especial de reforma interior.
3.3. Medio físico, estructura de la propiedad, edificación y usos del suelo y afecciones.
3.4. Infraestructuras existentes.

4.- PLANEAMIENTO VIGENTE

4.1. Normas urbanísticas de aplicación según el P.E.C.H.T.
4.2. Edificabilidad resultante según el P.E.C.H.T.

5.- FICHAS DEL CATÁLOGO DEL P.E.C.H.T. Y FICHAS CATASTRALES

6.- PROPUESTA DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

7.- DIAGNÓSTICO GENERAL DEL ÁMBITO. CONCLUSIONES

MEMORIA JUSTIFICATIVA

0.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2.- ORDENACIÓN DETALLADA

2.1. Ordenanzas tipológicas.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I.- GENERALIDADES

TÍTULO II.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE DOMINIO PÚBLICO

TÍTULO III.- REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO RESULTANTE

TÍTULO VI. - NORMAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

FICHA RESUMEN

ANEXO 1. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA. EXCAVACIÓN EN ÁREA

MEMORIA INFORMATIVA

0.- INTRODUCCIÓN

El presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI) redactado por Luis Moreno Domínguez y Francisco Javier Alguacil San Félix, arquitectos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha con los números 2757 y 1670, por encargo de la Parroquia de Santo Tomé de Toledo, con CIF R4500130B y domicilio social en la plaza del Conde nº 4 de Toledo, representada por Dº Ángel Camuñas Sánchez con DNI 03842289R, pretende modificar el uso y las condiciones de ocupación, edificabilidad y volumen de las fincas sitas en la calle Caños de Oro nº 1 y nº 3 de Toledo.

Las dos fincas son colindantes entre sí, por lo que el ámbito de actuación del plan especial se corresponde con el perímetro exterior de las dos, sin que esto signifique en ningún caso la agregación de parcelas, manteniéndose en todo momento la independencia física de cada una de ellas.

Las fincas **no tienen ningún tipo de derecho real limitativo de la propiedad**.

1.- MARCO NORMATIVO

La redacción y tramitación del presente PERI se ajusta a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero, su Reglamento de Planeamiento y en la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales, en adelante NTP, aprobada por el Decreto 178/2010 de 1 de julio, así como a las especificaciones del Refundido de la Modificación Puntual 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo y al Plan Especial del Centro Histórico de Toledo.

La documentación integrante del PERI, dado su carácter y su objetivo de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Reglamento de Planeamiento y la NTP, está constituida por:

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa.
- Normas urbanísticas.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.

2.- CARTORGRAFÍA Y FUENTES

La base cartográfica utilizada ha sido el levantamiento topográfico encargado por la propiedad al ingeniero técnico en topografía D. Francisco Lobato Vivar, con cotas altimétricas UTM.

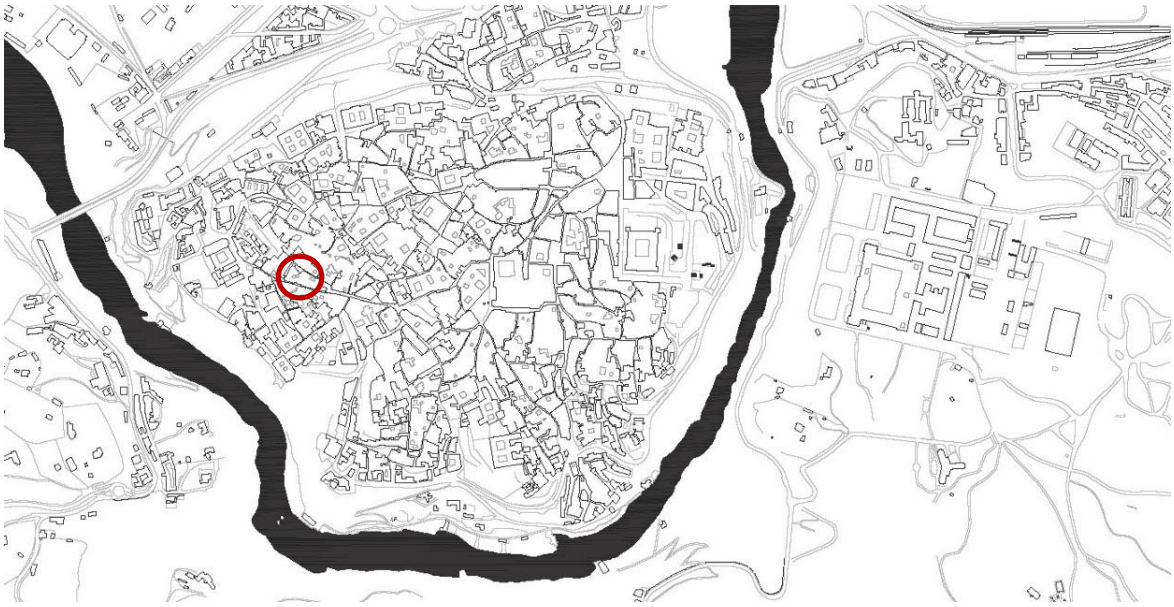
Así mismo se ha comprobado la planimetría catastral que se adjunta en el plano correspondiente de información y se han comparado con los datos registrales, siendo estos correspondientes a varias fincas como se aclara en el punto 3.3 de esta memoria informativa.

El plano de clasificación del suelo de la Modificación Puntual 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo se ha cogido de la documentación planimétrica obrante en la página web del Ayuntamiento de Toledo.

3.- ANÁLISIS DEL TERRENO

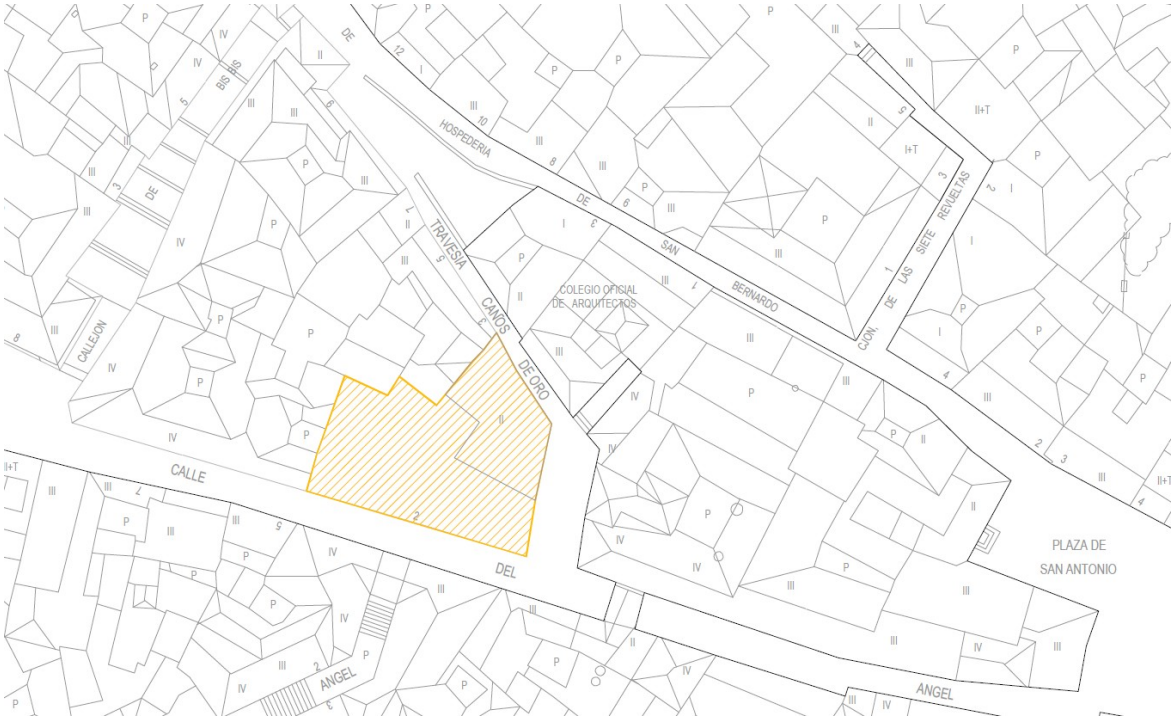
3.1.- ENCUADRE TERRITORIAL

El terreno se encuentra en la zona este del casco histórico de la ciudad de Toledo, haciendo esquina entre la calle del Ángel y la calle Caños del Oro, dentro de una manzana de forma triangular que completa la cuesta Bisbis colmatada por construcciones en buen estado de conservación.



Se trata de un suelo urbano consolidado dentro de una trama urbana de callejuelas estrechas. En el momento de la redacción del presente plan especial es un solar cerrado con una tapia de fábrica de ladrillo y mampostería, conformado por dos parcelas, la que corresponde al número 1 de la calle Caños de Oro, con nivel a cota de la calle del Ángel y un resto de edificación en una sola planta al este de la parcela, y la correspondiente al número 3 de la calle Caños de Oro, que presente su nivel de acceso a la parte intermedia de la calle Caños de Oro. Ambas parcelas y niveles se separan por una tapia de mampostería.

La actuación propuesta se realiza, por tanto, sobre un espacio libre ocupado por dos fincas, con pequeños restos de tapias y muros de mampostería y ladrillo.



Se pretende delimitar un ámbito, a través del presente Plan Especial de Reforma Interior, cuyos límites serán el perímetro exterior de las dos fincas de referencia.

Los linderos son:

<u>Finca de la calle Caños de Oro nº 1</u>.

Norte, por las fincas de calle Caños de Oro nº 3 y de la calle Caños de Oro nº 5.

Sur, por la calle del Ángel.

Este, por la calle Caños de Oro.

Oeste, por la finca de la calle del Ángel nº 6.

<u>Finca de la calle Caños de Oro nº 3</u>.

Norte, por la calle Caños de Oro.

Sur, por la finca de la calle Caños de Oro nº 1.

Este, por la calle Caños de Oro.

Oeste, por la finca de la calle Caños de Oro nº 5.

3.2.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Los terrenos se encuentran por tanto al este del casco histórico de Toledo y comprenden la totalidad de las fincas de referencias catastrales 2026206VK1122E0001TJ y 2026205VK1122E0001LJ.

Los límites son los correspondientes al perímetro exterior de las citadas fincas.

Los accesos se realizarán por la calle Caños de Oro y por la calle del Ángel.

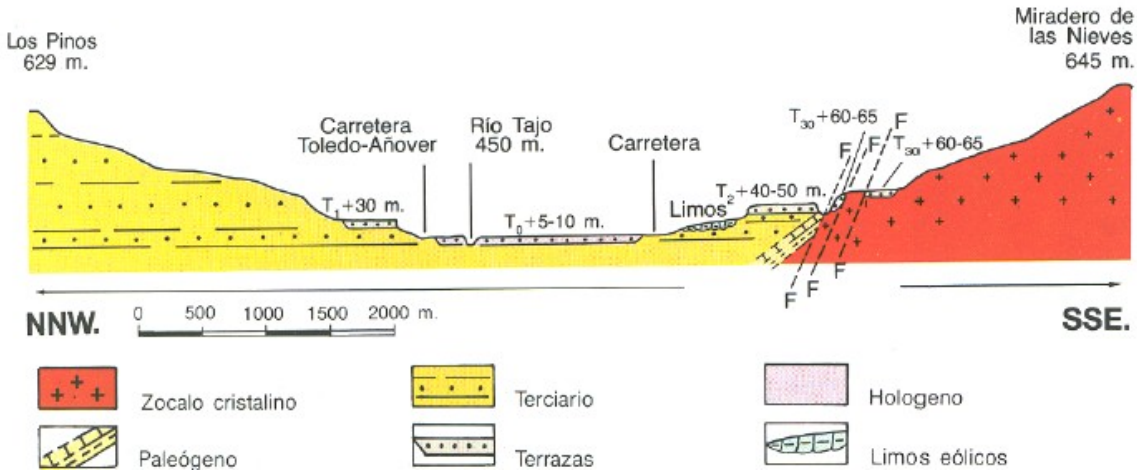
3.3.- MEDIO FÍSICO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD, EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO Y AFECCIONES

3.3.1. Medio Físico.

La superficie total resultante del ámbito de actuación propuesto es de **295,50 m²**, según plano topográfico, coincidente sensiblemente con la superficie catastral de suelo de las dos fincas y que es la que sirve de base para la redacción de este PERI.

Las fincas se encuentran situadas en un terreno consolidado por edificaciones y presente un desnivel descendente desde la parte superior de la calle Caños de Oro hasta la intersección de ésta con la calle del Ángel, que continúa en descenso hacia el este, siendo lindero con la finca del número 1, conformando un desnivel total acumulado desde el punto más alto del solar hasta el más bajo, medido en la alineación de las parcelas con sus calles y rasantes de 5,62 metros.

Desde el punto de vista geológico, el área Norte de Toledo se enmarca en el borde de la Cuenca del Tajo, en el centro de la misma, constituida por materiales metamórficos de gran dureza. Se presenta un esquema representativo del borde de cuenca en el que se ven como están relacionadas las diferentes formaciones existentes.



El territorio se enclava dentro de la unidad geomorfológica "Meseta Cristalina de Toledo". Se trata de una superficie de roca, formada por granitos y rocas metamórficas.

ZÓCALO CRISTALINO. La Meseta Cristalina de Toledo es una unidad geomorfológica formada por rocas plutónicas (granitos) y rocas metamórficas (gneises y migmatitas).

Unidad Migmatítica. Está constituido por rocas de un metamorfismo profundo del tipo gneis y migmatitas, resultantes de la transformación y recristalización de materiales. El conjunto de rocas de carácter metamórfico-migmatítico que afloran al Sur de Toledo constituyen un extenso afloramiento limitado al Norte por el valle del Tajo, al Sur por las Sierras de Montes-Isla de Noez, Layos, Almonacid, etc., al Este por el valle del río Algodor y finalmente por el Oeste por la depresión del Arroyo del Guijo.

Unidad Granítica. Para FUSTER (1970) la gran masa de rocas plutónicas de tipo granítico, que se extiende como una gran banda de Este a Oeste, son rocas graníticas intrusivas con metamorfismo de contacto en los bordes, muy homogéneas en cuanto a composición; sin embargo, son heterogéneas en cuanto a tamaño de grano. Desde las localidades de Gálvez y Ventas con Peña Aguilera se hacen ya de facies glandular, con glándulas de 7 a 8 cm.

La roca aflorante es granito y granodiorita, cuya distribución de minerales principales, de mayor o menor proporción, es: feldespato, cuarzo, mica y minerales máficos.

CUATERNARIO. Está representado principalmente por las terrazas del Tajo. Tanto su litología como su granulometría pueden ser muy variadas, existiendo derrubios de ladera, conos de derrubios y sedimentos aluviales detríticos con arenas y cantos.

En general el término municipal de Toledo se engloba en la región del sistema central, de clima continental, caracterizado por fuertes contrastes entre verano e invierno, con inviernos cortos y fríos y veranos largos y calurosos y la primavera y el otoño son estaciones breves e irregulares pero muy marcadas. La distribución de temperaturas medias mensuales presenta máximo en el mes de agosto, con una temperatura de 44 ºC, y un mínimo en el mes de enero, con un valor de -13ºC. Los tiempos de mayor inestabilidad meteorológica se encuentran al final de la primavera y al final del otoño, que es cuando se registran los máximos de lluvia. Los meses de marzo, noviembre y diciembre son los de mayores precipitaciones y los de julio y agosto los de menores. La precipitación media anual en el término municipal se cifra alrededor de los 500mm. El número medio de días del año en que se presentan fenómenos de nieve, granizo, tormenta, niebla, rocío y escarcha no tiene apenas relevancia. El régimen de

vientos propios de esta zona no presenta variaciones estacionales acusadas, tanto en lo relativo a su dirección como a su velocidad. La dirección del viento que con mayor frecuencia se presenta es la Suroeste. En cualquier caso, las velocidades registradas son moderadas, siendo la velocidad media máxima anual registrada de 11.7 km/h. Dada la dirección de los vientos dominantes y la configuración de la zona, la zona orientada al Oeste es la más expuesta a la acción directa del viento.

No existe ningún cauce ni arroyo dentro del ámbito de actuación.

Los terrenos tienen actualmente un uso residencial, si bien no existen edificaciones que presenten condiciones de habitabilidad, tan solo las ruinas de tapias y muros descritas anteriormente.

3.3.2. Estructura de la propiedad.

Los datos catastrales de las parcelas que forman parte de los terrenos del ámbito de actuación, son los siguientes:

Parcela de referencia catastral 2026206VK1122E0001TJ, con dirección en calle caños de Oro nº 1, de 204,00 m² de suelo según catastro, cuyo titular es la Parroquia de Santo Tomé de Toledo.

Parcela de referencia catastral 2026205VK1122E0001LJ, con dirección en calle Caños de Oro nº 3 de 85,00 m² de suelo, cuyo titular es la Parroquia de Santo Tomé de Toledo.

La superficie catastral de las parcelas no coincide con la registral. Se toma como superficie de referencia la medida topográficamente que coincide sensiblemente con la reflejada en el catastro de urbana de Toledo.

Las parcelas son del mismo propietario que actúa como promotor del PERI, por lo que es propietario único la Parroquia de Santo Tomé de Toledo.

La finca registral de referencia no se corresponde en descripción ni en superficie con las reflejadas en el catastro de urbana, por lo que no se tienen en cuenta en la redacción de este documento y tendrán que ser de nuevo inscritas en el registro de la propiedad con las medidas y descripción que resulte de la aplicación del Plan Especial de Reforma Interior, a la hora de redactar el correspondiente proyecto de edificación.

Las superficies de cada finca que forma parte del ámbito del PERI son:

PARCELA CATASTRO	PROPIEDAD	Superficie CATASTRO	FINCA REGISTRAL	Superficie REGISTRO	Superficie TOPOGRAFÍA	Superficie ÁMBITO
2026206VK1122E0001TJ Calle Caños de Oro nº 1	Parroquia de Santo Tomé de Toledo	204,00 m²	*	*	202,87 m²	202,87 m²
2026205VK1122E0001LJ Calle Caños de Oro nº 3	Parroquia de Santo Tomé de Toledo	85,00 m²	*	*	92,63 m²	92,63 m²
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO		**289,00 m²**			**295,50 m²**	**295,50 m²**

** No se tienen en cuenta ni la descripción ni las superficies de las fincas registrales al no corresponder ni con lo reflejado en el catastro de urbana ni con la realidad cotejada por los redactores de este documento.*

3.3.3. Afecciones y servidumbres.

Los terrenos están afectados por las determinaciones de la Modificación Puntual nº 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo y del Plan Especial del Centro Histórico de Toledo.

3.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Se aporta plano de información 03 con los esquemas de las redes de infraestructuras.

Red Viaria.

El ámbito del PERI linda al sur con la calle del Ángel y al norte y al este con la calle de Caños de Oro. Ambos viales se encuentran pavimentados y están abiertos al tráfico de vehículos.

Redes y servicios de Abastecimiento de Agua.

Existe una red de agua en las dos calles señaladas, si bien las dos fincas cuentan con sendas acometidas, no figura en los planos de la compañía concesionaria del servicio su ubicación, aunque se ha podido localizar al menos la acometida de la finca del número 3 de la calle Caños de Oro. Están ubicadas así mismo las bocas de riego.

Red de Saneamiento.

Existen dos colectores de saneamiento en la calle caños de Oro y uno en la calle del Ángel, en los frentes de alienaciones del ámbito de actuación. No existe red separativa de pluviales y aguas sucias. No se ha podido comprobar el diámetro de los colectores, aunque sí que están en uso y que pueden acoger el servicio de la propuesta que se permitirá con la aplicación del presente plan especial. Tampoco se ha podido comprobar la altura de los pozos que recogen los colectores indicados. Existen imbornales en las alineaciones de las calles afectadas por el ámbito.

Redes Eléctricas.

En las proximidades de del ámbito no consta, en los planos revisados de la compañía suministradora, ningún centro de transformación. Se ha localizado una acometida eléctrica en el externo inferior de la finca de la calle Caños de Oro nº 1, en el final de su alineación con la calle del Ángel.

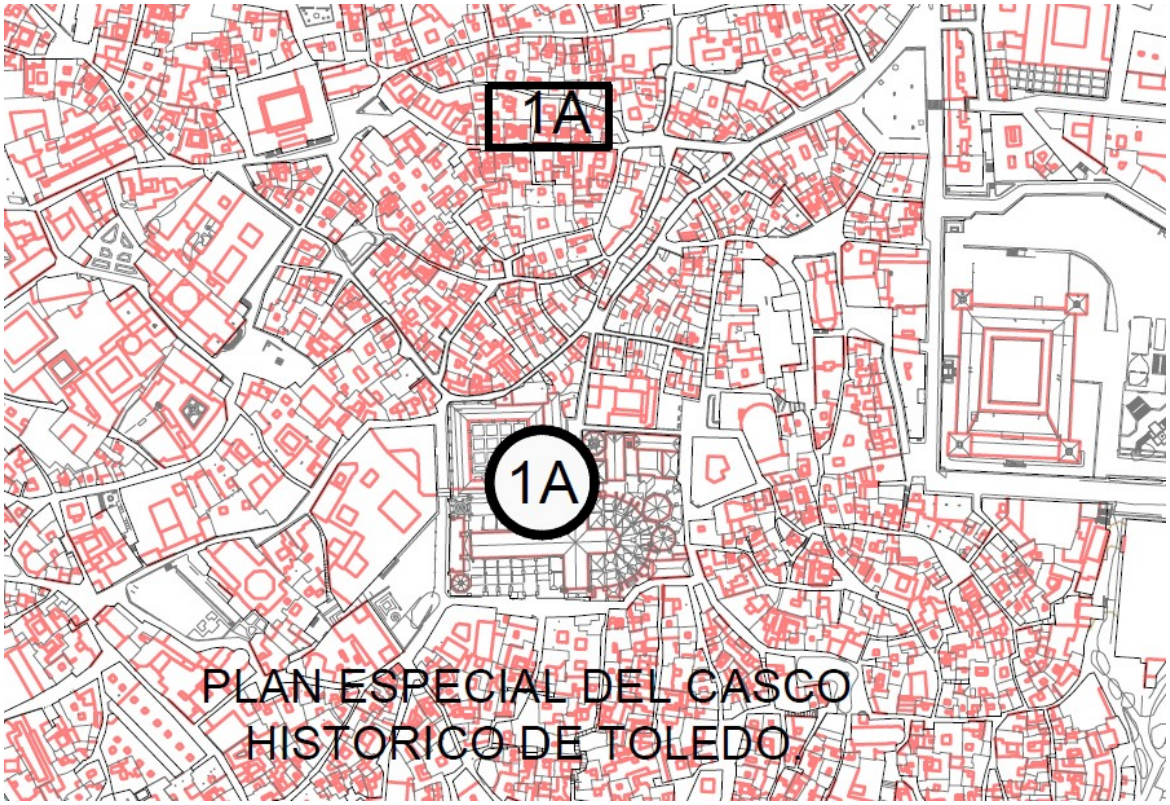
Red de Telefonía.

Existe trazado aéreo de telefonía tanto en la calle del Ángel como en la calle Caños de Oro.

4.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente de aplicación en el momento de la redacción del PERI es la Modificación Puntual nº 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo y el Plan Especial del Centro Histórico de Toledo.

El marco urbanístico de aplicación en el momento de la redacción del PERI es el texto refundido de la Modificación Puntual 28 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1986 y el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo del año 1997, así como su Modificación Puntual 8 de 2018, siendo la ordenanza de aplicación la 1A, según el plano 2P:



El suelo aparece clasificado como urbano en el plano 2PA de la modificación 28 del PGOUT de 1986.

4.1.- NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN SEGÚN EL P.E.C.H.T

El ámbito de actuación se ve afectado por el Plan Especial del Centro Histórico de Toledo en los siguientes planos:

Plano **H.2.1.** Zonificación. El ámbito de actuación se encuentra calificado dentro del uso residencial, definido en el art. 1.25:

Artículo 1.25.- Zona residencial.

1. La zona residencial incluye los sectores de la ciudad histórica que han tenido tradicionalmente este uso, sea unifamiliar o plurifamiliar, como predominante y que contribuyen de manera decisiva a dotar al Casco de los valores ambientales y patrimoniales que le son característicos. A estos efectos se considera uso residencial el hotelero.

2. Se permitirán las actividades de servicios a la residencia, terciarios y actividades

profesionales compatibles con el uso principal y complementarias con el mismo.

3. En esta zona se incluyen los barrios mudéjares de mediodía, la Judería, Antequeruela, Barco, Conventos y Cobertizos y los demás señalados en el plano de zonificación y usos, según el plano H.2.1.

4. El Plan Especial se propone mantener el carácter residencial de estas áreas, para lo cual se adoptarán las medidas necesarias conducentes a evitar el abandono de la edificación y las retenciones especulativas de las mismas. A tal efecto, se podrán definir sectores de rehabilitación prioritaria, complementarios a los ya previstos en el presente Plan Especial, sin que sea necesaria la modificación del mismo.

5. El cumplimiento de los deberes legales de conservación, uso y rehabilitación se exigirá conforme a lo establecido en la legislación aplicable y en el Título VI de las presentes Ordenanzas.

Plano **H.2.2.** Equipamientos existentes y propuestos. El ámbito de actuación no se encuentra clasificado como zona de equipamiento.

Plano **H.2.3.** Sectores Monumentales y edificios con valor Patrimonial. La finca del número 1 de la calle Caños de Oro tiene nivel de protección "A", *edificios con aspectos de interés patrimonial*, que garantiza la conservación de los elementos singulares que justifican la inclusión en este régimen, y está en el sector monumental complementario "e4" *eje Ángel*. La finca del número 3 de la calle Caños de Oro no está afectada por ningún nivel de protección.

Plano **H.2.4.** Espacios libres en la edificación. No aparece, ninguna de las fincas del ámbito de actuación, como parcela con espacio libre-jardín.

Plano **H.2.5.** Infraestructuras y Servicios. La calle Caños de Oro aparece como *vial peatonal preferente* y la calle del Ángel como *vial peatonal específico*.

Plano **H.2.6.** Sectores de Rehabilitación Integrada. El ámbito de actuación no se encuentra dentro de las actuaciones contempladas en ningún sector de Rehabilitación Integrada.

Plano **H.2.7.** Alturas en la edificación. En ambas fincas se permiten tres plantas (PB + 2) y diez metros de altura.

Condiciones para la intervención en la edificación dentro del P.E.C.H.T.:

Las obras a realizar en los edificios del ámbito de actuación pueden ser de las siguientes clases **(art. 1.7.1)**:

a) De conservación: cuando su objeto sea mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución ni ocultar o modificar valores constructivos o morfológicos.

b) De consolidación: cuando su objeto sea afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

c) De restauración: cuando su objeto sea la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación o demolición parcial.

d) De acondicionamiento: cuando su objeto sea mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior,

manteniendo en todo caso las características morfológicas.

e) De reestructuración: son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología. Se considera reestructuración total cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, y parcial cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio, o cuando afectando a su conjunto, no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo. Se incluye las obras de ampliación, con sujeción a los límites máximos establecidos en estas ordenanzas.

f) De demolición: cuando suponga la desaparición parcial de lo edificado, manteniendo los elementos comunes que están afectados por el nivel de protección.

La intervención en los inmuebles del ámbito de actuación puede ser de los siguientes tipos, siempre que se garantice la preservación de los valores del inmueble que justifiquen su inclusión en este régimen **(art. 1.8.1, art. 1.8.2, art. 1.8.3, art. 1.8.4, art. 1.9.2)**:

a) Mantenimiento ordinario (MO).

b) Mantenimiento Extraordinario (ME).

c) Reestructuración edificatoria (RE).

Se entiende por mantenimiento ordinario la realización de las obras de conservación que resulten necesarias.

Se entiende por mantenimiento extraordinario la realización de obras de consolidación y restauración.

Se entiende por reestructuración edificatoria la realización de las obras de acondicionamiento, reestructuración y reconstrucción, incluyendo, en su caso, las demoliciones parciales que sean necesarias.

Normas particulares de la edificación en el P.E.C.H.T.:

Respecto a las determinaciones urbanísticas recogidas de la documentación gráfica y en la normativa del PECHT, conviene reseñar las siguientes:

Alturas de la edificación **(art. 2.11.4):**

* Tres plantas de altura con 10 metros.

Coeficientes de edificabilidad **(art. 2.15.a):**

* PB+1ª+2ª pl.: 2,40 m² techo/m² suelo

c) Las parcelas con una longitud de alineaciones exteriores y/o interiores propias equivalentes, como mínimo, al 50% del perímetro de la parcela, en las que se aplicará también el coeficiente de 0,88m2/m2 para las plantas 1ª y 2ª.

La densidad de viviendas permitidas en cada parcela será la resultante de dividir el techo total destinado a este uso, incluyendo los espacios comunes de acceso a las viviendas, por el promedio de 80m² **(art. 2.15.7).** La superficie que se debe considerar a estos efectos será la superficie construida residencial sobre rasante, que se haya contabilizado en el inmueble.

En rehabilitaciones que se produzcan cuando el volumen existente fuera superior a la

edificabilidad establecida, se respetará aquél en la medida que no corresponda a piezas accesorias. **(Art. 2.15.10).**

Cada plano de cubierta tendrá una extensión máxima equivalente a una crujía, y nunca más de 7,5 metros de ancho en planta en el sentido de la máxima pendiente. **(Art. 2.3.b).**

Los edificios se rematarán mediante cubierta inclinada. Excepcionalmente se podrán introducir pequeñas terrazas, previa justificación técnico-tipológica, con una superficie máxima del 10% de las cubiertas y en piezas independientes no superiores a nueve (9) metros cuadrados y de acuerdo con los criterios que, al efecto, establezca la Comisión de Patrimonio Histórico de Toledo. **(Art. 2.1).**

Los sótanos son las plantas inferiores a las consideradas como planta baja y no computarán a los efectos de edificabilidad, ni se limita el porcentaje de ocupación. No se permitirán ellos usos residenciales, debiendo estar los restantes usos dependientes de los de planta baja o superiores, excepto los aparcamientos, cuando estuvieran permitidos. **(Art. 2.16).**

Aplicación del plan de color:

En cumplimiento del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo se desarrolló para esta zona el denominado Plan del Color, el cual en el apartado 11 de su fase II indica:

Toda solicitud de licencia que prevea una actuación sobre una fachada existente, o de nueva planta, en un sector monumental, deberá ir acompañada de un informe cromático y de restauración que contemple:

A.- Justificación del nivel de intervención que se va a acometer.

B.- Materiales y procesos constructivos existentes indicados en la memoria técnica, y los alzados y fotos que acompañen su distribución y estado de conservación de manera gráfica y sintética.

C.- Materiales, procesos y texturas de los acabados de los elementos de la fachada: paramentos, recercados, carpintería y cerrajería.

D.- Colores originales de los diferentes estratos y especificación de los propuestos referenciados según La Paleta Cromática del Plan del Color.

Las Ordenanzas Cromáticas del Plan del Color del Casco Histórico de Toledo sustituyen a las Instrucciones de La Dirección General de Bellas Artes, aprobadas por orden Ministerial de 23 de julio de 1968. Así mismo modifican y amplían lo dispuesto en el Título II, Cap. 1º, Art 2.4, apartado 3: "Colores de las Ordenanzas del P.E.C.H.T., de 1998". Se someten sin embargo a dicha reglamentación, en el resto de su contenido al que se supeditan en caso de discrepancias.

Su objetivo es la conservación de las fachadas y todos sus elementos arquitectónicos, especialmente los revestimientos y aparejos característicos de la época de construcción que se quiera revalorizar, debiéndose respetar los siguientes criterios:

1º.- "Documentar": Todos los estratos y mantener el mayor número y superficie de los acabados.

2º.- "Ponderar": Valorar, multidisciplinarmente, que el punto anterior no comprometa la durabilidad de la fachada.

3º.- "Intervenir": En el caso desfavorable del segundo punto se deberá intervenir con una restauración –o incluso restitución- siempre que ésta no desvirtúe la propia construcción llegada hasta nuestros días.

4.2. EDIFICABILIDAD RESULTANTE SEGÚN EL P.E.C.H.T.

En aplicación de los artículos 2.15.4 y 2.15.5 del P.E.C.H.T. la edificabilidad correspondiente a la finca de 92.63 m² es de 0,88 m²/m² por cada planta y a la finca de 202,87 m² es de 0,80 m²/m² por cada planta.

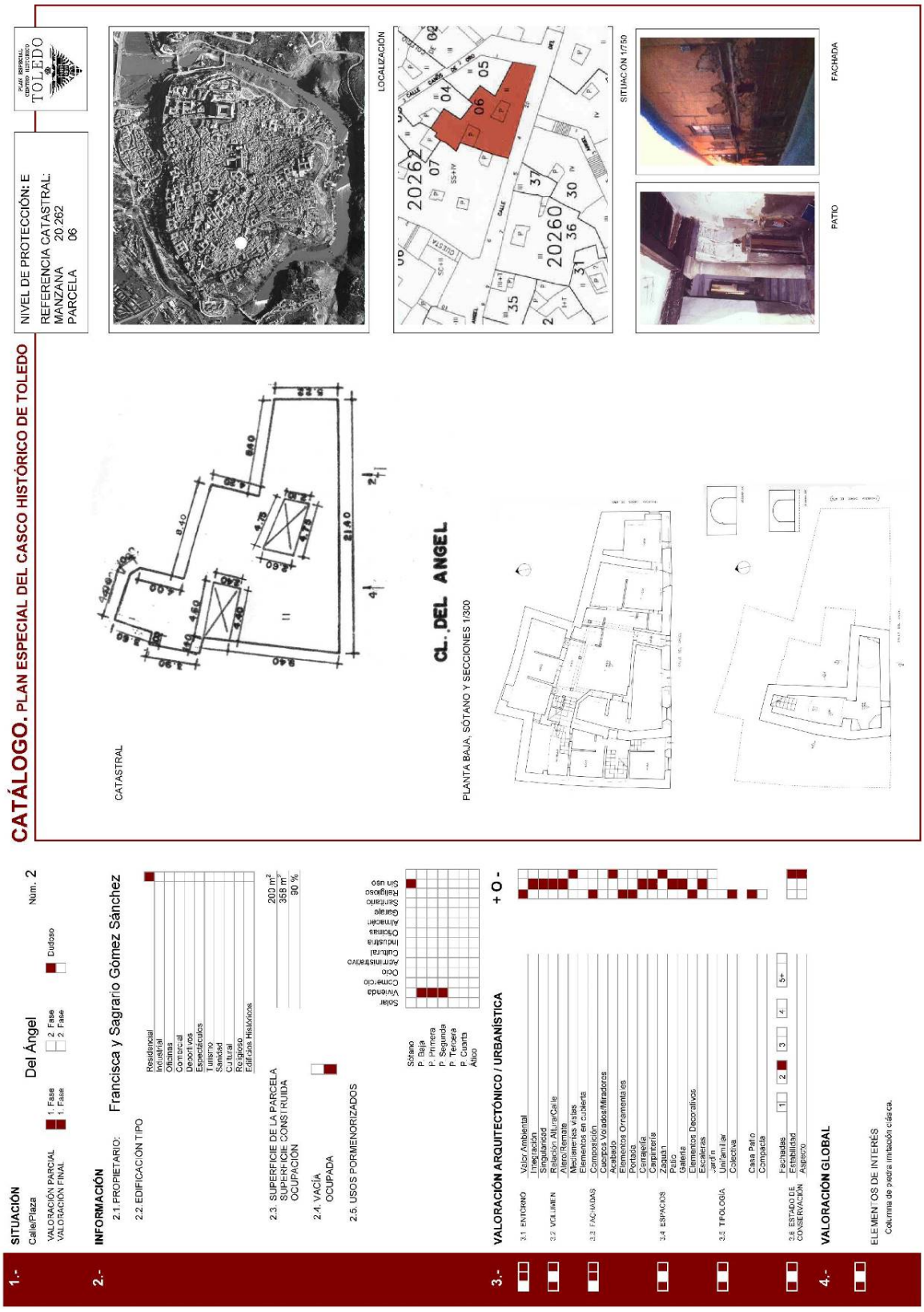
PARCELA CATASTRO	Superficie TOPOGRÁFICA	ALTURAS	EDIFICABILIDAD	Superficie construible
2026206VK1122E0001TJ Calle Caños de Oro nº 1	202,87 m²	3	0,80 m²/m²	486,89 m²
2026205VK1122E0001LJ Calle Caños de Oro nº 3	92,63 m²	3	0,88 m²/m²	244,54 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE S/R				**731,43 m²**

Densidad de viviendas permitida: 731,43 m² / 80 m²/viv = 9,14 viviendas.

Dado que el resto entre 9 viviendas (9 x 80 = 720,00 m²) y el techo edificable (731,43 m²) es de 11,43 m² y por tanto menor a 40,00 m², **se podrían realizar un máximo de 9 viviendas**.

5.- FICHAS DEL CATÁLOGO DEL P.E.C.H.T. Y FICHAS CATASTRALES.

5.1.- FICHAS DEL CATÁLOGO DEL P.E.C.H.T.



5.2.- FICHAS CATASTRALES.

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2026206VK1122E0001TJ

PARCELA

Superficie gráfica: 204 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CAÑOS ORO 1 Suelo
45002 TOLEDO [TOLEDO]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

A.M.A. Estudio de Arquitectura SLP Bajada de Alcántara nº 1. 45001-Toledo Tfno.: 925 215 898 ama@estudioama.com

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2026205VK1122E0001LJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CAÑOS ORO 3
45002 TOLEDO [TOLEDO]

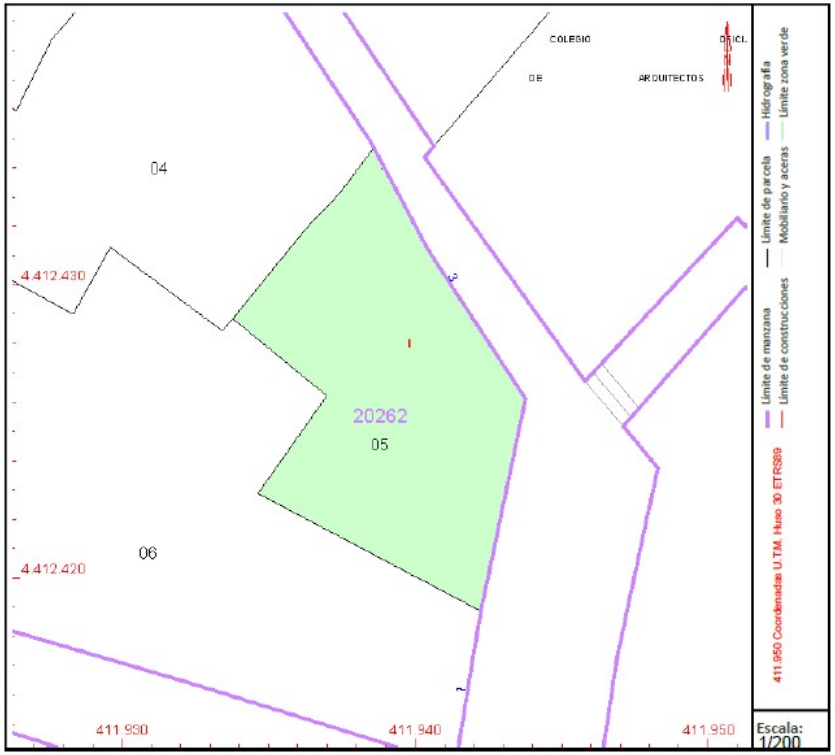
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 178 m2
Año construcción: 1880

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	44
VIVIENDA	1/00/02	45
VIVIENDA	1/01/01	89

PARCELA

Superficie gráfica: 85 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

6.- PROPUESTA DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

El ámbito de actuación que actualmente es un solar, estaba colmatado de edificaciones que a principios de los años 2000 se encontraban ya parcialmente ruinosas. Entre los años 2005-06 se realizaron unos estudios previos de arqueología, a cargo de Arturo Ruiz Taboada y Beatriz Martín. Estos trabajos previos estuvieron condicionados por el riesgo de colapso y el estado de insalubridad del inmueble; consistieron en la realización de varias catas murarias. En su informe, obviando una portada de la calle del Ángel, se destacaba como elementos patrimoniales: una columna de granito, dos brocales integrados en sendas hornacinas, un sótano abovedado y un arco de ladrillo con medianería. En relación a estos previos del inmueble, en 2006 se redactaba un *Proyecto de reestructuración del inmueble para 9 viviendas*, a cargo de José Ramón González de la Cal, que no se ejecutó.

En los años sucesivos, las estructuras de los inmuebles continuaron arruinándose, llegando a emitir el Ayuntamiento una orden de ejecución por riesgo de derrumbe (2015, reiterada en 2016). No será hasta agosto de 2018 cuando se demuela, prácticamente la totalidad de las estructuras, por razones de seguridad y salubridad, bajo la supervisión del Servicio de Asistencia Técnica de Arqueología Municipal, a cargo de Antonio Gómez Laguna y Gema Garrido.

Actualmente, nos encontramos con un solar con un importante nivel de escombros aplanados, dónde son visibles algunas estructuras murarias, así como una oquedad abierta a un sótano lleno de escombros y basura.

En febrero de 2025 la propiedad encarga, a Javier Peces Pérez y Samuel Rodríguez Martín, una propuesta de excavación en área que se adjunta como anexo 1 al presente plan especial y que se centra en:

1. Retirada del nivel de escombros superficial.
2. Picado completo de todas las estructuras murarias.
3. Excavación arqueológica en área del solar.
4. Redacción de la memoria de excavación.

7.- DIAGNÓSTICO GENERAL DEL ÁMBITO. CONCLUSIONES

El ámbito de actuación del presente PERI, pertenece a una manzana del centro histórico ubicada en una zona de edificaciones residenciales en parcelas agrupadas en manzanas de gran tamaño y rodeada por sus flancos por edificaciones de más altura, lo que genera una secuencia de testeros medianeros vistos en los límites norte y este de la actuación.

Los linderos sur y este del recinto se corresponden con las alineaciones de la calle del Ángel y de la calle Caños de Oro respectivamente. La calle del Ángel, en su acera izquierda según sentido de bajada, presenta un edificio de tres plantas frente al ámbito de actuación, mientras que en la calle del Caño hay un edificio de cuatro plantas en el primer tramo de subida y otro de tres plantas a continuación de un adarve. Los linderos norte y oeste del ámbito dan medianeras de cuatro y seis plantas respectivamente, debido a la diferencia de cota entre el punto más bajo del ámbito en la calle del Ángel y el más alto de la calle Caños de Oro.

El solar está limitado por una tapia de una planta de altura y tan solo presenta unos restos de muros que limitan las dos parcelas que conforman el ámbito de actuación y una ruina de edificación en el testero oeste de la parcela de la calle Caños de Oro nº 1.

Actualmente el ámbito es, por tanto, un vacío en el casco histórico rodeado por edificios de hasta cuatro plantas y medianerías vistas de hasta seis plantas, que hacen necesaria una intervención volumétrica que compense el desequilibrio espacial que conforman las edificaciones medianeras y colindantes en las calles del Ángel y Caños de Oro.

La particularidad de las fincas afectadas sugiere una intervención conjunta que permita equilibrar los desfases de volumetría que se producirían aplicando la normativa actual y que dejaría testeros medianeros vistos y una secuencia de alturas de cornisa descompensada.

De esta forma, la modificación volumétrica que se propone en este documento mejorará el ámbito espacial de los viales a los que dan fachada las fincas afectadas y el cambio de uso a garaje aparcamiento permitirá un desarrollo promotor que garantice el acceso a un uso demandado en el casco histórico de la ciudad de Toledo con muy poca oferta en la actualidad, para lo que se propone generar un techo edificable superior al impuesto por el Plan Especial del Centro Histórico de Toledo.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

0.- OJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El Plan Especial pretende realizar una modificación de la volumetría permitida por la ordenanza del PECHT con un aumento de la edificabilidad y un cambio de uso que permita alcanzar los siguientes objetivos:

1º) En primer lugar, contribuir a la cobertura del interés general consistente en favorecer la revitalización del caso histórico de Toledo, permitiendo la reactivación de viviendas situadas en el mismo, proporcionando, a través de la renovación y adecuación de las mismas, una mejor imagen de la zona, lo que repercutirá de manera muy positiva en la percepción y uso que de ella tengan sus habitantes, ya sean residentes habituales o turistas, con la incorporación del uso de equipamiento privado de garaje aparcamiento.

Adicionalmente, esta actuación de revitalización generará un impacto directo y favorable en la zona afectada, de forma que, la promoción del uso de garaje, tan demando en este entorno urbano y todo el casco histórico actuará como medida de activación de la recuperación del patrimonio edificado, permitiendo, a su vez un mayor arraigo de la población.

En este sentido, el artículo 1.1 del PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTORICO DE LA CIUDAD DE TOLEDO (PECHT), señala entre sus principios y objetivos, el fomento del "*mantenimiento del casco histórico como una estructura urbana viva*".

Por otra parte, las actuaciones señaladas también están previstas en el Plan de Acción Local, Agenda Urbana de Toledo, entre otros, en el "*PROGRAMA 1. TOLEDO, CIUDAD COMPACTA E INCLUSIVA*" (ej. OE 8 A25).

Dicho Plan de Acción Local reconoce como puntos de "interés general reincidentes" para la Administración Pública "*(…) la dispersión urbana de la ciudad y sus barrios como un reto por afrontar tanto para las políticas urbanísticas como sociales o culturales. Desde el punto de vista de la movilidad y aquello que se encuentra estrechamente relacionado con el ámbito urbanístico y residencial, se requiere de un gran esfuerzo por avanzar en medidas concretas que permitan avanzar en un modelo de ciudad más compacta y cohesionada, en equilibrio, con diversidad funcional de usos, en donde la revitalización y regeneración permita mejorar hacia barrios y comunidades vecinales más sostenibles*".

La defensa de actuaciones como las señaladas más arriba se recoge, por otra parte, en la Nueva Agenda Urbana, encuadrada en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, que integra la Declaración de Quito, la cual defiende la priorización de "*la renovación, la regeneración y la adaptación de las zonas urbanas*" (apartado 97), así como un compromiso de esforzarse por "*hacer flexibles nuestros planes para poder adaptarlos a la evolución de las condiciones socioeconómicas*" (apartado 94).

En definitiva, a la vista de lo anterior, queda patente que las actuaciones encaminadas a mejorar la reactivación del casco, la densificación de barrios y la compacidad urbana, como la que se plantea, han de ser consideradas de interés general.

2º) En dicho marco, se pretende hacer viable el desarrollo de una actividad promocional, verdaderamente útil y que sea susceptible de contribuir a la consecución de dicho interés, para lo que, necesariamente, ha de ser acorde con la demanda de mercado actual, pues sólo desde una perspectiva realista las administraciones públicas competentes serán capaces de atraer de una manera eficaz la inversión privada, de forma que contribuya simultáneamente a la consecución del interés público encomendado.

La propuesta de adecuación volumétrica, aumento de la edificabilidad y cambio de uso que se propone, viene no sólo a contribuir, (con el conjunto de las actuaciones propuestas), a la revitalización del casco en el sentido señalado sino que, además, permite incorporar mejoras desde el punto de vista de la sostenibilidad y de la protección del patrimonio cultural, ya que proporcionan soluciones que optimizan el aprovechamiento de las características propias del ámbito afectado, generando un menor impacto urbanístico, energético y medioambiental, como el uso de las plantas bajas, de escasa luz natural y pobres condiciones de habitabilidad, para garajes.

En este sentido, el 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 (LOTAU) señala en su artículo 14 bis." *Determinaciones sobre desarrollo sostenible y sociales*" que:

"*Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística regulados en la presente ley (…) tendrán los siguientes objetivos:*

1. *Fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población, y a tal efecto:*

(…) *b) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbana, con especial atención a la cohesión social, a los espacios urbanos degradados y vulnerables y a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación, reutilización y puesta en actividad de los inmuebles abandonados o infrautilizados (…)".*

Adicionalmente, desde el punto de vista de la protección patrimonial, la propuesta presentada potencia la relevancia de los edificios singulares, integrantes del patrimonio cultural, permitiéndoles destacar de una manera más armónica y acentuada visualmente mejorando, en consecuencia, la estética del entorno, según se indica a continuación.

Ya se ha puesto de manifiesto en la memoria informativa, por un lado, la existencia de infraestructuras urbanas que posibiliten la propuesta que se plantea en el presente Plan Especial y, por otro lado, la necesidad de modificar la volumetría para homogeneizar alturas de cornisa, adecuándolas a los perfiles de las fincas colindantes, evitando medianerías vistas, y nivelando, en la medida de lo posible, las fachadas de ambos lados de las vías afectadas.

Se propone aumentar la edificabilidad dotada por el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo y que asciende, tal y como se ha calculado en el punto 4.2 de la memoria justificativa, a 731,43 m² construidos sobre rasante, no siendo esta susceptible de traspasar entre las parcelas del ámbito del PERI, sino que se habrá de respetar la edificabilidad en cada una de las mismas.

El presente PERI se redacta de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero, así como con su Reglamento de Planeamiento correspondiente.

Según el art. 29 del TRLOTAU, el PERI es un tipo de Plan Especial que sirve como desarrollo, complemento o modificación de áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

Asimismo, el artículo 86 del RPLOTAU define los tipos de Planes Especiales de Reforma Interior. En este caso el PERI se corresponde con una mejora (PERIM) con el fin de modificar la ordenación detallada del PGMOU, de acuerdo con lo establecido en el art. 86.3 del 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 (RPLOTAU en adelante, según el cual): *Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado*.

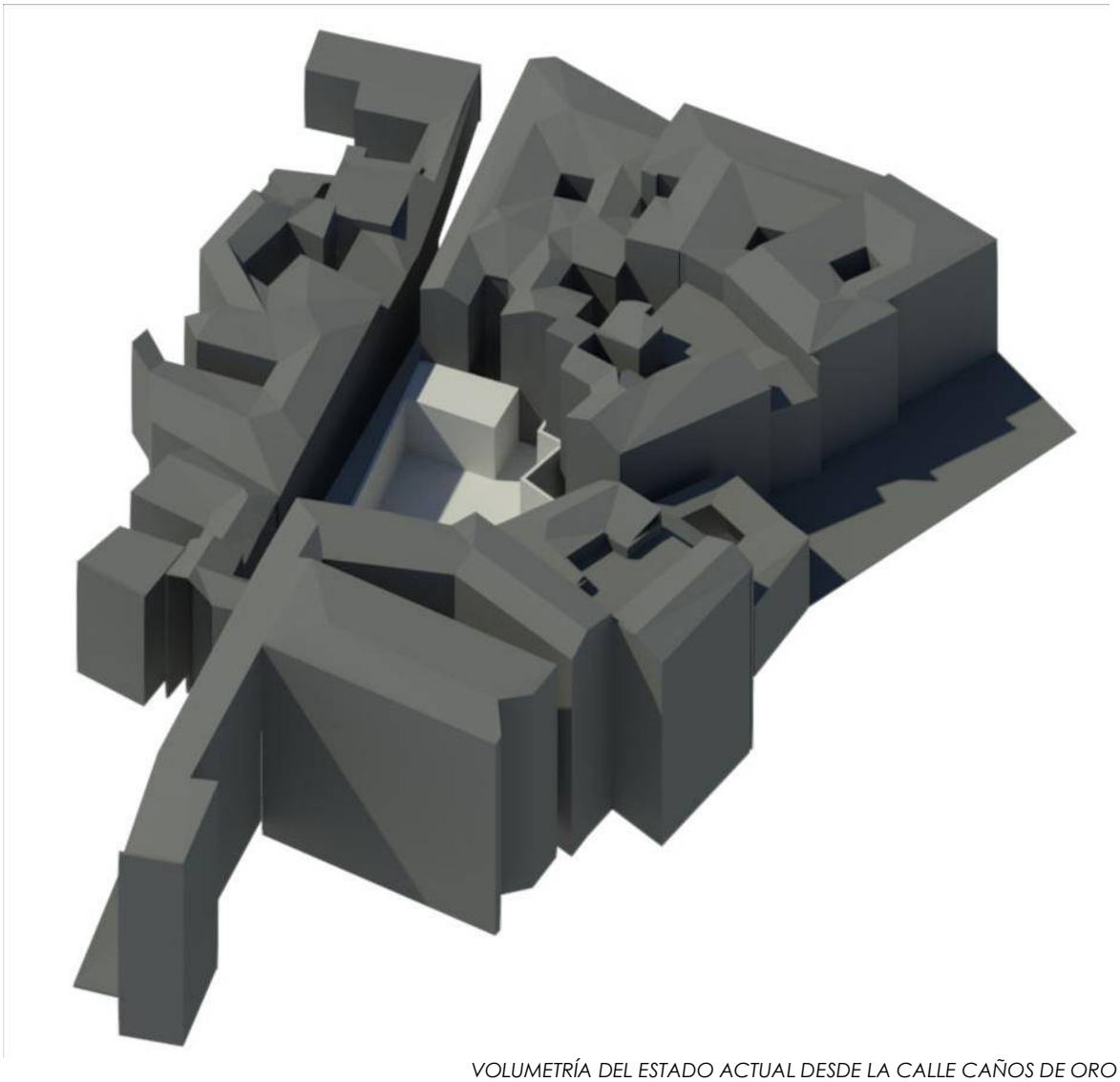
Como consecuencia de lo establecido en el artículo 86.3 los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) pueden modificar la ordenación detallada y, en su caso, la ordenación estructural, establecida en el Plan de Ordenación Municipal (PGMOU en nuestro caso). Esta modificación debe ser consecuencia de las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuando la capacidad de las dotaciones públicas o potenciando la utilización del patrimonio edificado.

Asimismo, el art. 87 del RPLOTAU establece el ámbito de actuación de los PERI, siendo el ámbito mínimo una manzana y el máximo un núcleo urbano completo. En nuestro caso y atendiendo a los criterios de racionalidad y coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación del entorno urbano inmediato, se establece el límite de actuación a las dos parcelas referidas en la memoria informativa y que conforman un frente de fachada a la calle del Ángel y la calle Caños de Oro.

En este caso se modifica la ordenación estructural y respecto a la ordenación detallada no se modifica el sistema viario ni sus alineaciones. Tan solo se propone una nueva volumetría que permita rectificar la ocupación de las edificaciones que se construyan permitiendo el uso de garaje aparcamiento, adecuándose en cualquier caso a la preservación de los restos arqueológicos susceptibles de ser mantenidos, al tiempo que se le pueda dar viabilidad a la actuación promotora sobre los inmuebles.

En el plano de información 05, se representa la volumetría actual de los inmuebles colindantes al ámbito de actuación, así como los restos de tapias y desniveles del propio ámbito.

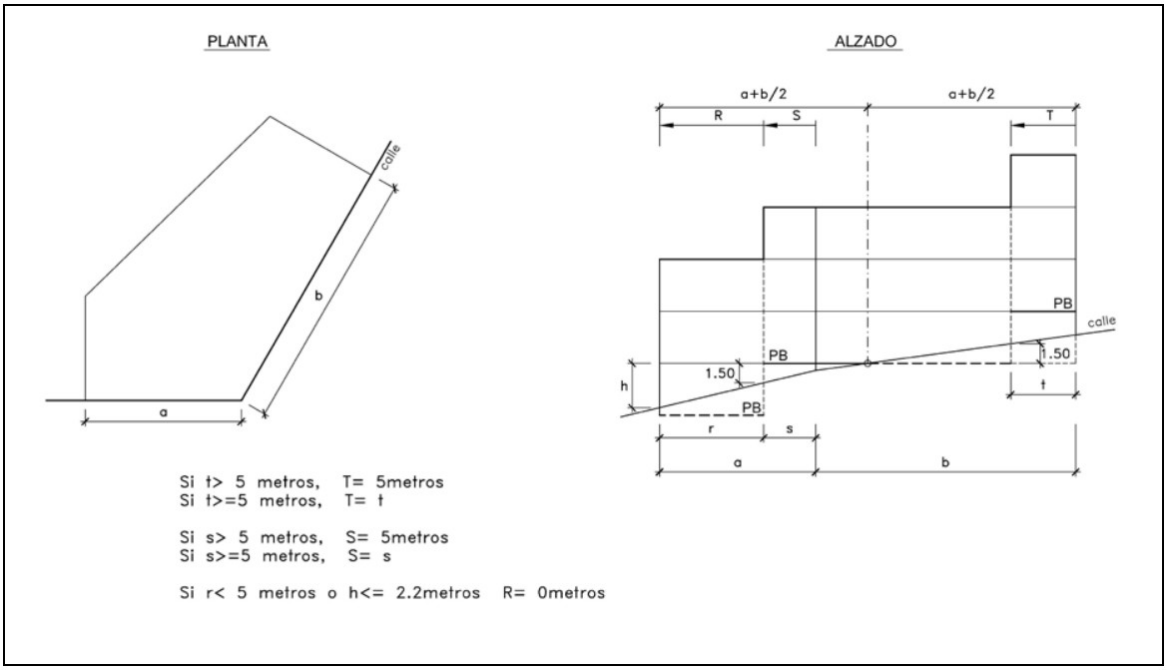
VOLUMETRÍA DEL ESTADO ACTUAL DESDE LA CALLE DEL ÁNGEL



VOLUMETRÍA DEL ESTADO ACTUAL DESDE LA CALLE CAÑOS DE ORO

Se aprecia claramente, en estas imágenes de volumetría actual, la altura de las medianerías colindantes y de los aleros de las fincas vecinas de calle del Ángel y calle Caños de Oro.

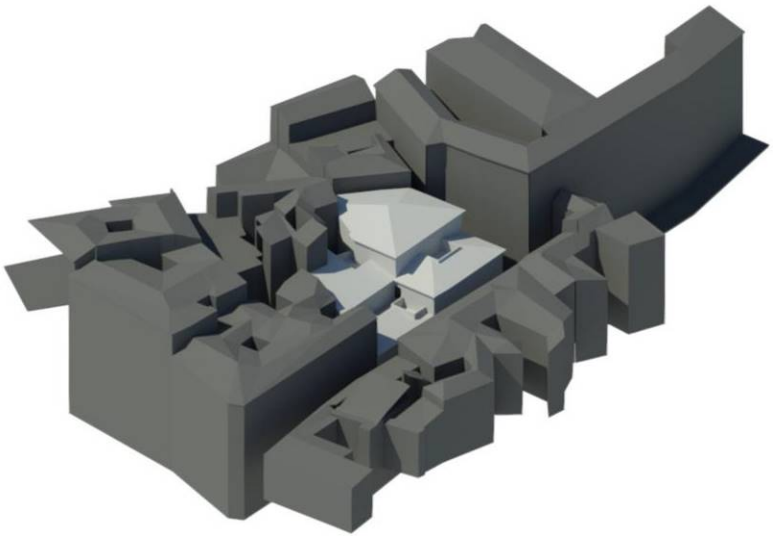
El Plan Especial de Reforma Interior propone la modificación de la volumetría resultante de aplicar el número de plantas permitido por el PECHT y la ocupación del 100% del ámbito, sin modificar la cota de altura a alero que permite el mismo en su artículo 2.11 y, en especial, en lo que se refiere al cálculo de la altura cuando se dispone de dos o más alineaciones discontinuas.



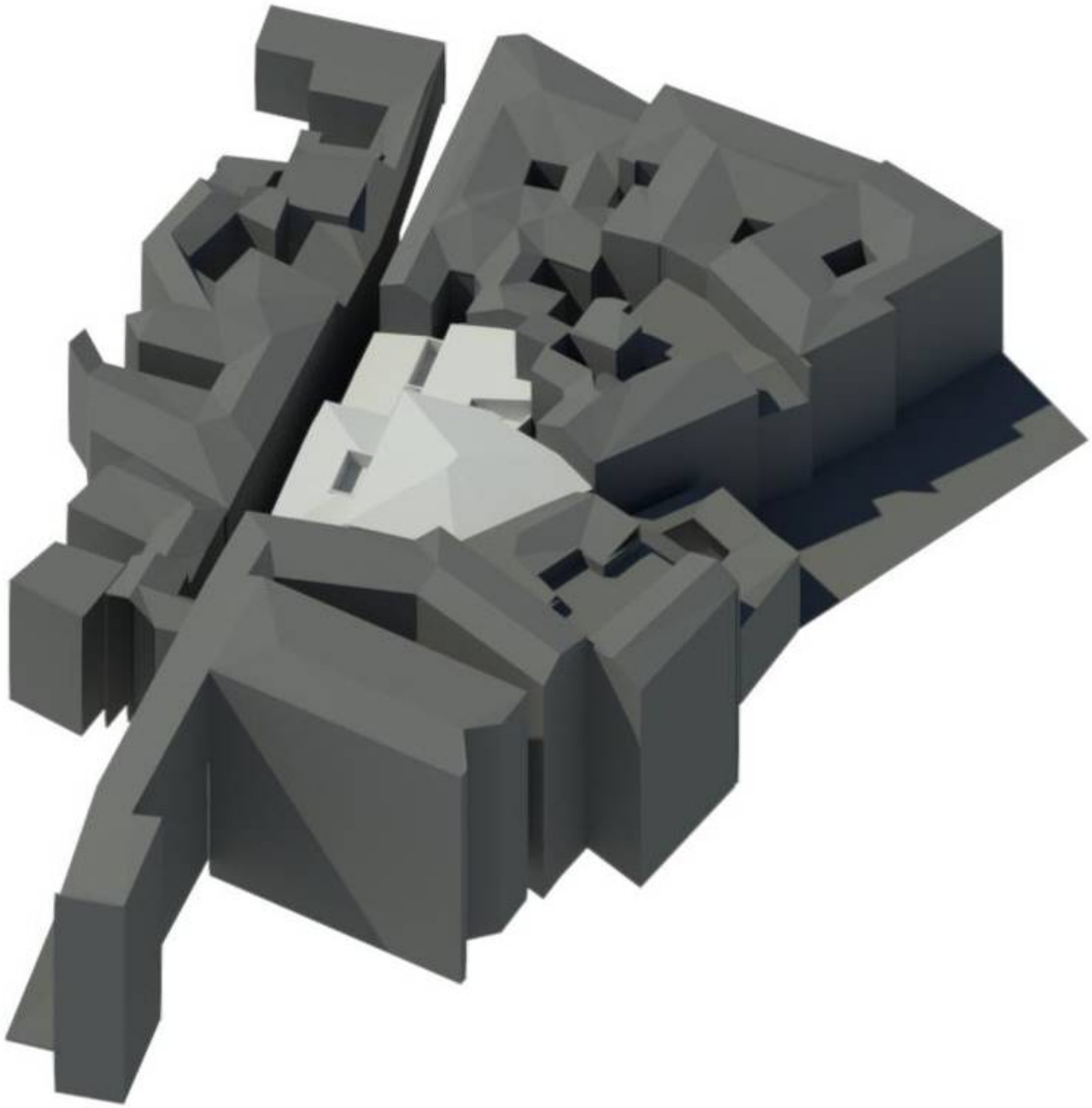
No se modifican por tanto la altura permitida por el PECHT ni el número de plantas.

Se hace necesaria la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior habida cuenta de que se propone un cambio de uso y un aumento de edificabilidad, para poder dar cabida a plazas de aparcamiento, cuya necesidad en el casco histórico de Toledo se hace cada vez más evidente, lo que redundaría de manera directa en facilitar la accesibilidad y revitalización del mismo de una manera más sostenible, tal y como se ha señalado anteriormente, no modificándose la densidad de viviendas del artículo 2.15.7 del PECHT, que bajaría de nueva a cinco.

En el plano de ordenación 03 se reproduce la volumetría del ámbito en la actualidad y se recrea la volumetría que daría como resultado la aplicación del presente Plan Especial, donde se puede comprobar como la actuación respeta las alturas marcadas por el PECHT y se adapta al trazado de fachadas de los edificios colindantes.



VOLUMETRÍA ESTIMADA CONFORME A LAS ESTIPULACIONES DEL PERI DESDE LA CALLE DEL ÁNGEL



VOLUMETRÍA ESTIMADA CONFORME A LAS ESTIPULACIONES DEL PERI DESDE LA CALLE CAÑOS DE ORO

De este modo se hace evidente que el aumento de edificabilidad propuesto no interfiere en el espacio público que rodea al ámbito de actuación.

Además, se disminuye por un lado el uso residencial a casi la mitad, liberando la densidad de viviendas del barrio y se permite la construcción de plazas de aparcamiento, tan necesarias en el casco histórico de Toledo.

El uso global mayoritario que se propone es el equipamiento privado, incluyendo como compatible el uso residencial y los usos permitidos en el artículo 1.25 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

Se mantienen la densidad de viviendas establecida en el artículo 2.15.7 del PECHT, *que*

será la resultante de dividir el techo total destinado a este uso, incluyendo los espacios comunes de acceso a las viviendas, por el promedio de 80 m². El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 40 m².

Resumen de las características principales del ámbito:

Superficie = 295,50 m².
Uso global mayoritario = equipamiento privado.
Uso pormenorizado = garaje.
Uso compatible = residencial.
Número máximo de viviendas = 5.
Edificabilidad neta máxima = 894,19 m²
Alineaciones y rasantes = las definidas en los planos de zonificación.

1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El presente Plan Especial supone una modificación de la ordenación estructural (OE) del PGMOU86, en cuanto al aumento de la edificabilidad permitida sobre rasante que pasa de 731,43 m² a 894,19 m² con un límite de uso residencial de 364,79 m², si bien ésta no supone un aumento de los derechos adquiridos sobre el suelo, sino más bien un detrimento al modificar el uso mayoritario residencial por el de equipamiento privado, con un coeficiente de uso inferior a uno, por lo que no se aumentará el aprovechamiento lucrativo de la actuación

El ámbito de actuación está dentro del sector monumental complementario e4, del PECHT, correspondiente a las calles del Ángel y Santo Tomé, con callejones adyacentes; cuyas fachadas presentas un aspecto discontinuo, por la interposición de piezas monumentales en algún tramo, existiendo diferencias notables entre ambas calles principales con diferentes secciones, tipologías, usos, etc.

La alta centralidad comercial de la calle Santo Tomé, con un perfil más ancho que la calle del Ángel, choca con la nula actividad de este uso en ésta última, debido sobre todo a su sección mucho más estrecha. En ambas calles se alternan casas patio con edificaciones minúsculas sin la posibilidad del mismo, al mismo tiempo que su interés arquitectónico es desigual si las consideramos individualmente.

La presión del tráfico es más incisiva en la calle del Ángel, si bien ha disminuido bastante desde el paso restringido aplicado hace unos años.

Los acabados de las fachadas son de ladrillo y revoco, con profusión de miradores (uno por inmueble) en la calle Santo Tomé.

Los objetivos que marca el PECHT en este sector monumental son:

- *Limitar el paso de vehículos.*
- *Preservar los edificios de interés de la presión comercial.*
- *Rehabilitar piezas en mal estado, con especial atención a las parcelas menores con arquitectura de interés, para dotarlas de condiciones de habitabilidad.*
- *Coordinación de actuaciones con los sectores p10 y L4.*

Las normas generales para la edificación que se indica en este sector monumental son:

- *Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica de ladrillo o revoco.*
- *Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.*
- *Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio. En las parcelas que por tamaño no lo permitan, se aceptan modelos de casa vertical o compacta, según normativa.*
- *Se admiten miradores en la calle Santo Tomé, uno por inmueble y frente.*
- *Se admiten balcones.*
- *Los jardines interiores serán objeto de una especial atención para su conservación.*
- *Restauración de los portalones.*

El nuevo uso global mayoritario propuesto, que permitirá la creación de aparcamientos en altura, vendrá a mitigar la proliferación de aparcamiento en superficie, que sufren los callejones adyacentes al eje del sector monumental complementario que afecta, al tiempo que complementará la oferta de viviendas en las manzanas adyacentes, permitiendo su

rehabilitación y evitando la degradación que sufre el sector.

Para ello se propone un aumento de la edificabilidad del ámbito que permitirá la construcción de plazas de aparcamiento en las plantas antes destinadas a vivienda, con lo que se propone la realización de una tipología de casa compacta escalonada que permita el retranqueo de las viviendas de las calles del Ángel y Caños de Oro para conseguir un mayor soleamiento sobre ellas, haciéndolas más higiénicas y con mayor posibilidad de ventilación natural.

El aumento de la edificabilidad propuesta no genera incremento de aprovechamiento, pues se propone la modificación del uso global mayoritario de residencial a dotacional privado con el uso pormenorizado de garaje, con un coeficiente de ponderación de 0,40 según la siguiente tabla de la modificación 28 del PGOU de Toledo vigente:

Uso	Uso		Coeficiente
Residencial	Vivienda Protegida Unifamiliar	VP-RU	1,00
	Vivienda Protegida Plurifamiliar	VP-RP	1,09
	Unifamiliar	RU	1,25
	Plurifamiliar	RP	1,35
	Comunitario	RC	1,00
Terciario	Comercial	TO	1,38
	Oficinas	TC	1,38
	Hotelero	TH	1,38
	Recreativo	TR	1,38
Industrial	Productivo	IP	0,52
	Almacenaje	IA	0,52
Dotacional	Educativo Privado	D-CU-DE privado	0,40
	Cultural deportivo privado	D-CU-DE privado	0,40
	Sanitario Asistencial privado	DSA privado	0,40
	Público	DE público	0,00

De este modo el aprovechamiento resultante sería:

Uso residencial: 364,78 m² x 1,35 = 364,780 u. a.

Uso dotacional privado: 529,41 m² x 0,40 = 211,764 u. a.

Total aprovechamiento: 576,544 u. a. menor que el aprovechamiento asignado por el PECHT (731,43 m² x 1,35 = 987,4305 u.a.)

2.- ORDENACIÓN DETALLADA

El presente PERI no modifica las alineaciones exteriores ni el número de plantas que permite el PECHT, se mantiene el número de tres plantas (baja más dos) en todo el ámbito y no se modifica la altura permitida de cornisa de 10,00 metros, si bien sí supone una modificación de la ordenación detallada en cuanto al cambio de uso propuesto, puesto que se modifica el uso global mayoritario que pasa a ser equipamiento privado si bien ésta no supone un aumento de los derechos adquiridos sobre el suelo, sino más bien un detrimento al cambiar el uso mayoritario residencial por el de equipamiento privado, con un coeficiente de uso inferior a uno, por lo que no se aumentará el aprovechamiento lucrativo de la actuación, aún aumentando la edificabilidad permitida sobre rasante que pasa de 731,43 m² a 894,19 m² con un límite de uso residencial de 364,79 m².

2.1.- ORDENANZAS TIPOLÓGICAS.

Tipo de edificación.

Edificación Alineada a Vial EAV, en manzana cerrada.

Altura máxima.

La marcada en el plano de fachadas.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones oficiales y rasantes son las definidas en los planos de zonificación.

Densidad bruta.

5 viviendas.

Retranqueos.

Cumplirán con lo establecido en los artículos 2.9 y 2.10 del PECHT.

Ocupación.

La ocupación máxima permitida será del **100 %** sobre parcela neta.

Altura máxima del semisótano.

La marcada en el plano de fachadas.

Condiciones de uso.

El **uso global mayoritario** de es el **Equipamiento privado.**

El **uso pormenorizado** es **Garaje.**

Se permite como **uso compatible** el **Residencial Plurifamiliar.**

Condiciones estéticas.

Las indicadas en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I.- GENERALIDADES

1.1.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS.

Se redactan las presentes ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional.

1.2.- CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento (aprobado en el Decreto 248/2004 de 14-09-2004) y del Reglamento de Gestión, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero.

Lo no previsto en estas normas urbanísticas se regulará por las normas de carácter general vigentes en el municipio.

1.3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Su campo de aplicación se circunscribe al ámbito que delimita el presente Plan Especial.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Reforma Interior.

1.4.- COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.

Las competencias que se derivan de estas normas urbanísticas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Regional de Urbanismo de Castilla la Mancha.

1.5.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS NORMAS E INFRACCIONES AL PLAN.

Las presentes normas urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios originados.

1.6.- INSPECCIÓN.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por el promotor.

1.7.- RÉGIMEN JURÍDICO.

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas normas urbanísticas, serán recurribles en la forma dispuesta en la legislación vigente.

1.8.- VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS.

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a la vigente modificación 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo en el Plan Especial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas Reguladoras.
- Planos de Proyecto.
- Anexos de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.9.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

A los fines previstos en las presentes normas urbanísticas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de la modificación 28 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

TÍTULO II.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE DOMINIO PÚBLICO

Se aplicarán las normas de la modificación puntual 28 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

TÍTULO III.- REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

3.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

a) Zonas edificables

- Zonas de equipamiento privado.

3.2.- DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

A) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

3.3.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento.

3.3.1. Actividad de Ejecución.

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante el propio plan especial y el proyecto de edificación.

El desarrollo de este Plan Especial se llevará a efecto de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero y al Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

3.3.2. Cesiones.

Dadas las características del plan, con un aumento de edificabilidad, pero con el cambio de uso afectado por un coeficiente de uso de 0,40 que supone, por tanto, que no hay aumento de aprovechamiento y cuyo objeto es la reordenación de volúmenes, no proceden las cesiones, tal y como se ha justificado en el punto 1 de la ordenación estructural.

3.3.3. Proyectos de Urbanización.

No se contempla ninguna urbanización del espacio público colindante.

3.3.4. Desarrollo de Planeamiento.

El Plan Especial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de la actuación edificatoria correspondiente. No hay reparcelación.

3.3.5. Ejecución de las obras de urbanización.

No hay obras de urbanización.

3.3.6. Plazos de ejecución de las obras.

Conforme se establezca en el proyecto de edificación.

3.3.7. Conservación de la urbanización.

No hay obras de urbanización.

TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Cualquier parámetro no definido en el presente Plan Especial se regirá por lo indicado en la modificación 28 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

4.1.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN EN SUELO RESIDENCIAL

Está constituido por las áreas de uso exclusivo residencial del plan, determinadas en el plano de zonificación.

Tipo de edificación.

Edificación Alineada a Vial EAV, con tipología de manzana cerrada.

Parcela mínima.

No se establece.

Altura máxima.

Número máximo de plantas: 3 plantas sobre la rasante estimada, según se indica en el plano de fachadas.

Altura máxima: Las marcadas en el plano de fachadas.

Pendiente máxima de cubierta.

La establecida en el PECHT.

Altura máxima de cumbrera.

La establecida en el PECHT.

Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 894,19 m².

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones oficiales y rasantes son las definidas en los planos de zonificación.

Densidad bruta.

5 viviendas.

Retranqueos.

Cumplirán con lo establecido en los artículos 2.9 y 2.10 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

Ocupación.

La ocupación máxima permitida será del **100 %** sobre parcela neta.

Altura máxima del semisótano.

La marcada en el plano de fachadas.

Condiciones de uso.

El **uso global mayoritario** es el **Equipamiento Privado**.

El **uso pormenorizado** en la zona para la que se marca esta ordenación es **Garaje.**

El **uso compatible** residencial y terciario, según las ordenanzas del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

De acuerdo a la clasificación establecida en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, el **Uso Dotacional Equipamiento (DE)** es aquél que comprende las diferentes actividades de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Por lo tanto, se engloba en este uso el de **garaje**.

Condiciones estéticas.

Las redes de servicio deberán ir enterradas y no grapadas ni bajo canaleta en fachadas.

En fachadas se admiten ladrillo cara vista de tejar; mampostería de sillería y aplacados de piedra natural en tonos pardos, crudos y ocres suaves, en ningún caso pulimentadas; fábrica mixta de ladrillo y mampostería o revoco; revocos de cal o cemento fratasado y blanqueados a la cal. No se admiten muros cortina ni sistemas análogos, revestimientos de gresite o imitaciones de sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares.

Se permite la carpintería de madera, metálica o aluminio en colores pardos, ocres, metálicos o imitación madera.

En lo no indicado en las presentes ordenanzas se aplicará lo establecido en el Plan Especial del Centro Histórico de Toledo.

TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO RESULTANTE

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

5.1.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

No se realiza ningún viario, por lo que no se establece ordenanza particular.

5.2.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO

5.2.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona residencial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 4.1. de estas normas. Se cumplirá con las condiciones de Accesibilidad que se establecen en el artículo 14 de la Ley de Accesibilidad de Castilla la Mancha y en el artículo 29 del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha, así como las determinaciones establecidas en el DB SUA 9.

5.3.2. Carácter.

Las zonas de equipamiento del presente PERI corresponden a superficies edificables de dominio privado.

5.3.3. Condiciones de diseño urbano.

- Tipología: Edificación Alineada a Vial EAV, con tipología de manzana cerrada.
- Parcela mínima: no se establece.
- Retranqueos: Cumplirán con lo establecido en los artículos 2.9 y 2.10 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.
- Alineaciones y rasantes: las definidas en los planos de zonificación.

5.3.4. Condiciones de volumen.

- Edificabilidad: 529,41 m². *(Definida como aproximada, debiendo concretarla en el correspondiente proyecto de edificación).*

- Ocupación máxima: La ocupación máxima permitida será del **100 %** sobre parcela neta.

- Altura máxima: Número máximo de plantas: 3 plantas sobre la rasante estimada, según se indica en el plano de fachadas.

- Pendiente máxima de cubierta: La establecida en el PECHT.

- Altura máxima de cumbrera: La establecida en el PECHT.

- Altura máxima del semisótano: La marcada en el plano de fachadas.

5.3.5 Condiciones de uso.

Uso global mayoritario: equipamiento privado.
Uso pormenorizado: garaje.

Se permitirán como usos compatibles el residencial, comercial y el hotelero, asociados al mismo edificio.

5.3.6. Condiciones estéticas.

Las redes de servicio deberán ir enterradas y no grapadas ni bajo canaleta en fachadas.

En fachadas se admiten ladrillo cara vista de tejar; mampostería de sillería y aplacados de piedra natural en tonos pardos, crudos y ocres suaves, en ningún caso pulimentadas; fábrica mixta de ladrillo y mampostería o revoco; revocos de cal o cemento fratasado y blanqueados a la cal. No se admiten muros cortina ni sistemas análogos, revestimientos de gresite o imitaciones de sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares.

Se permite la carpintería de madera, metálica o aluminio en colores pardos, ocres, metálicos o imitación madera, permitiéndose el PVC en las condiciones establecidas en la instrucción de 13 de junio de 2022, de la jefatura del área de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo, sobre *interpretación del artículo 2.4 de las ordenanzas del PECHT sobre los materiales a emplear en los huecos de fachada*.

En lo no indicado en las presentes ordenanzas se aplicará lo establecido en el Plan Especial del Centro Histórico de Toledo y, en especial, lo prescrito en la *SECCIÓN 4ª. GARAJE APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMÓVIL*, de la modificación 28 del PGOUT.

5.3.-. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL

5.3.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona residencial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 4.1. de estas normas. Se cumplirá con las condiciones de Accesibilidad que se establecen en el artículo 14 de la Ley de Accesibilidad de Castilla la Mancha y en el artículo 29 del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha, así como las determinaciones establecidas en el DB SUA 9.

5.3.2. Carácter.

Las zonas residenciales corresponden a superficies edificables de dominio privado.

5.3.3. Condiciones de diseño urbano.

- Tipología: Edificación Alineada a Vial EAV, con tipología de manzana cerrada.
- Número máximo de viviendas: 5.
- Parcela mínima: no se establece.
- Retranqueos: Cumplirán con lo establecido en los artículos 2.9 y 2.10 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.
- Alineaciones y rasantes: las definidas en los planos de zonificación.

5.3.4. Condiciones de volumen.

- Edificabilidad: 364,78 m². *(Definida como aproximada, debiendo concretarla en el correspondiente proyecto de edificación)*.

- Ocupación máxima: La ocupación máxima permitida será del **100 %** sobre parcela

neta.

- Altura máxima: Número máximo de plantas: 3 plantas sobre la rasante estimada, según se indica en el plano de fachadas.

- Pendiente máxima de cubierta: La establecida en el PECHT.

- Altura máxima de cumbrera: La establecida en el PECHT.

- Altura máxima del semisótano: La marcada en el plano de fachadas.

5.3.5 Condiciones de uso.

Uso global mayoritario: equipamiento privado.
Uso pormenorizado: garaje.
Se permitirán como usos compatibles el residencial, comercial y el hotelero, asociados al mismo edificio.

5.3.6. Condiciones estéticas.

Las redes de servicio deberán ir enterradas y no grapadas ni bajo canaleta en fachadas.

En fachadas se admiten ladrillo cara vista de tejar; mampostería de sillería y aplacados de piedra natural en tonos pardos, crudos y ocres suaves, en ningún caso pulimentadas; fábrica mixta de ladrillo y mampostería o revoco; revocos de cal o cemento fratasado y blanqueados a la cal. No se admiten muros cortina ni sistemas análogos, revestimientos de gresite o imitaciones de sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares.

Se permite la carpintería de madera, metálica o aluminio en colores pardos, ocres, metálicos o imitación madera, permitiéndose el PVC en las condiciones establecidas en la instrucción de 13 de junio de 2022, de la jefatura del área de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo, sobre *interpretación del artículo 2.4 de las ordenanzas del PECHT sobre los materiales a emplear en los huecos de fachada*.

En lo no indicado en las presentes ordenanzas se aplicará lo establecido en el Plan Especial del Centro Histórico de Toledo.

TÍTULO VI.- NORMAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

No hay obras de urbanización.

Toledo, julio de 2025
AMA Estudio de Arquitectura SLP

Los Arquitectos:
Luis Moreno Domínguez
Francisco Javier Alguacil San Félix

FICHA RESUMEN

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**CALLE DEL ÁNGEL Y CALLE CAÑOS DE ORO DE TOLEDO**

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	**URBANO**

C.- PLANO DE SITUACIÓN

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:

Delimitar el ámbito de las parcelas de la calle Caños de Oro nº 1 y nº 3, asignándole unas condiciones urbanísticas concretas para cambia el uso mayoritario a equipamiento privado de garaje sin alterar los restos arqueológicos existentes y aumentar la edificabilidad para poder completar la actuación con un uso compatible de residencial.

D.2.- Superficie total:		**295,50 m²**	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		**-**	
		interiores	**exteriores**
	D.3.1. Zonas Verdes:	**-**	**-**
	D.3.2. Equipamientos:	**-**	**-**
	D.3.3. Red viaria:	**-**	**-**
D.4.- Superficie del ámbito:		**295,50 m²**	
D.5.- Uso mayoritario:		**Equipamiento Privado**	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:		**894,19 m^2_c**	
D.7.- Densidad poblacional:		**5 viviendas**	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		**1,951079 u.a./m²**	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:			**1,951079 u.a./m²**
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		**-**	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		**-**	

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: Se permite el uso de equipamiento privado de garaje en plantas sobre rasante.

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1. Equipamientos:	-
	E.1.3. Aparcamientos públicos:	-
	E.1.4. Red viaria:	**-**
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		**295,50 m²**
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
Tipología:		**EAM**
Parcela mínima:		**-**
Edificabilidad Equipamiento privado garaje:		**529,41 m² ***
Edificabilidad Residencial vivienda libre:		**364,78 m² ***
Edificabilidad Residencial Unifamiliar vivienda protegida:		**-**
Ocupación:		**295,50 m²**
Altura:		**3 plantas**
Retranqueos:		**Cumplirán con lo establecido en los artículos 2.9 y 2.10 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.**

E.4.- Observaciones:

El uso pormenorizado es garaje. Se permite el uso compatible hotelero para edificios de menos de 1.000 m² construidos. Para más de 1.000 m² construidos se tramitará Plan Especial.

- Superficies aproximadas que se concretarán en el correspondiente proyecto de edificación.

ANEXO 1. INFORME DE VALORACIÓN ARQUEOLÓGICA

Servicio de Patrimonio y Arqueología
Viceconsejería de Cultura y Deportes de Toledo
Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

-EXCAVACIÓN EN ÁREA-

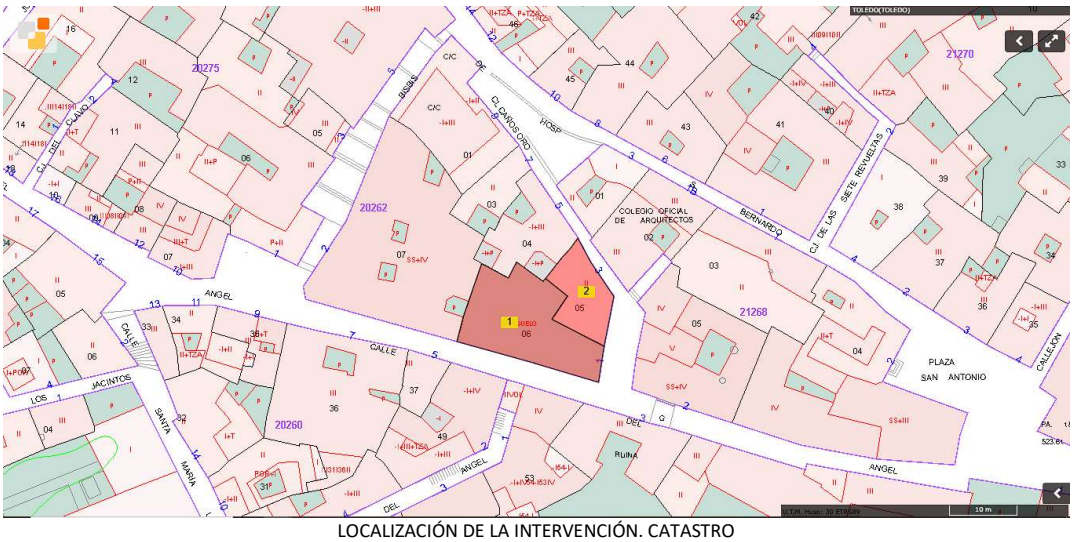
PROYECTO DE GARAJE Y VIVIENDAS EN C/ DEL ÁNGEL-CAÑOS DE ORO, TOLEDO

FEBRERO 2025

ARQUEÓLOGOS:
Javier Peces Pérez
Samuel Rodríguez Martín

ÍNDICE

1. **INTROCUCCIÓN**
2. **LEGISLACIÓN APLICABLE**
3. **ANTECEDENTES HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICOS**
4. **ÁREA DE ACTUACIÓN: SOLAR C/ DEL ÁNGEL-CAÑOS DE ORO**
5. **PROPUESTA DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA**
6. **BIBLIOGRAFÍA**



LOCALIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN. CATASTRO

FICHA TÉCNICA

Nº EXP. CULTURA:

DENOMINACION DEL PROYECTO: GARAJE Y VIVIENDAS EN C/ DEL ÁNGEL-CAÑOS DE ORO

PROPIETARIO/PROMOTOR: PARROQUIA DE SANTO TOMÉ, TOLEDO

ARQUITECTO: LUIS MORENO Y FRANCISCO JAVIER AGUACIL (AMA ESTUDIO DE ARQUITECTURA)

LUGAR DE LA INTERVENCION: C/ DEL ÁNGEL, ESQUINA CON CAÑOS DE ORO

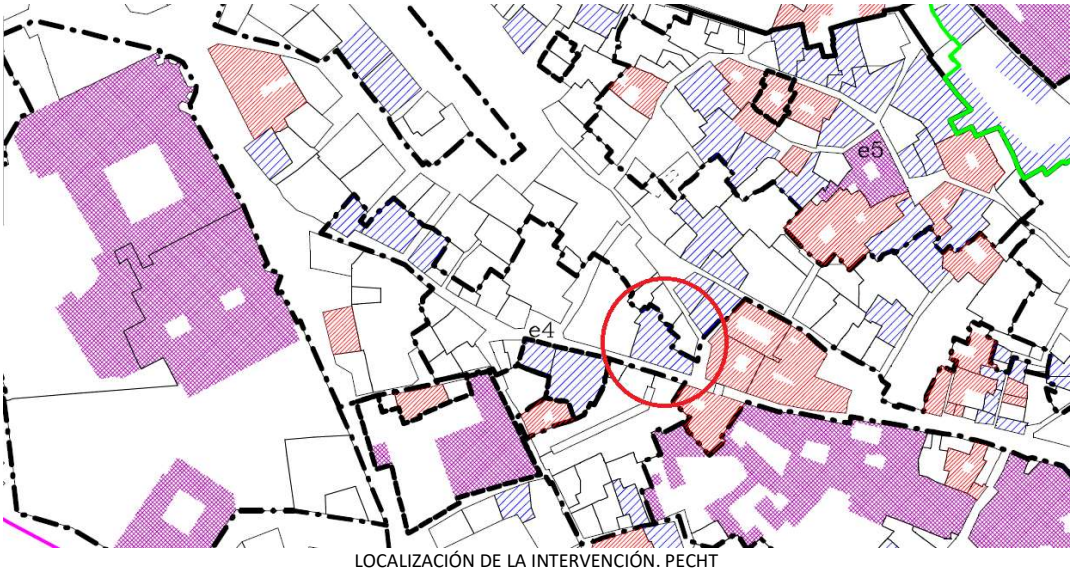
ARQUEOLOGOS:

Javier Peces Pérez
Dirección: C/ Dinamarca 56. Argés (Toledo). CP: 45122
Teléfono: 625 19 01 26

Samuel Rodríguez Martín
Dirección: C/ San Miguel de los Ángeles, 2. Bajo Derecha. Toledo. CP: 45002
Teléfono: 637 04 26 05

1. INTRODUCCIÓN

Se redacta la siguiente Propuesta de Intervención Arqueológica por encargo de la Parroquia de Santo Tomé de Toledo, propietario del solar localizado en la C/ del Ángel con esquina a C/ Caños de Oro. Según los datos catastrales está formado por dos fincas: C/ Caños de Oro, 1 (2026206VK1122E0001TJ) y C/ Caños de Oro, 3 (2026205VK1122E0001LJ). De acuerdo con el Plan Espacial del Casco Histórico de Toledo, se halla dentro del *Sector Patrimonial E4 – Ángel*, definido el inmueble C/ Caños de Oro, 1, como *un Edificio con aspecto de Interés Patrimonial, A*, del que hoy sólo conservamos su portada gótica abierta a la C/ del Ángel.

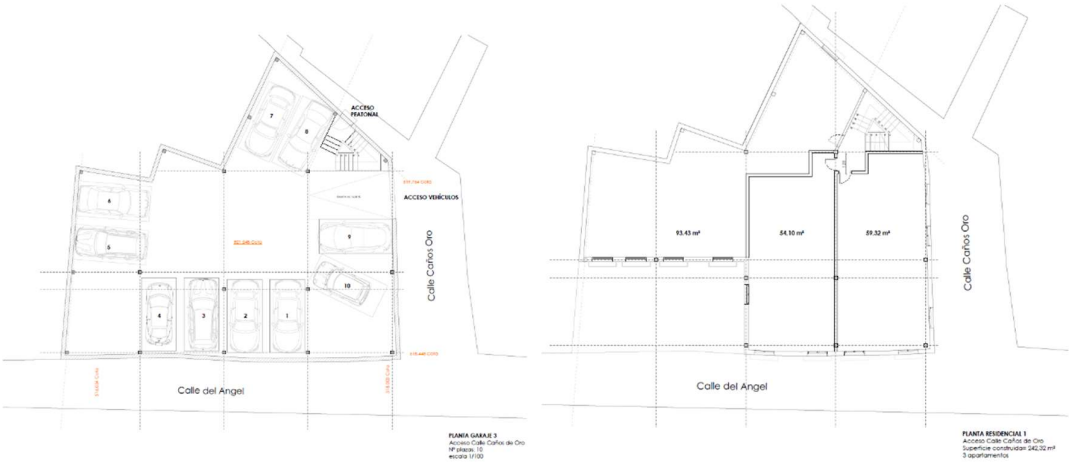


LOCALIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN. PECHT

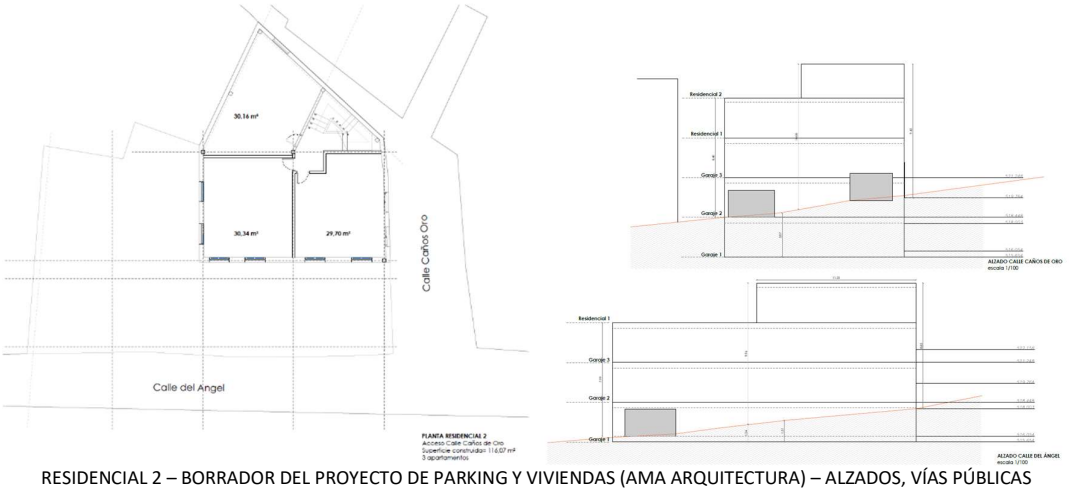
El área de intervención es un solar con un importante nivel de escombros aplanados, resultante de la demolición efectuada en el verano de 2018. Sobre los inmuebles ruinosos se realizaron estudios previos de calicatas en 2005, bajo la dirección de Arturo Ruiz Taboada y Beatriz Martín (*Expte. JCCM: 18.1713; Expte. Mpal.: 48/15 O.E., 1/17 Ruina y 84/17*).

El objetivo de esta Propuesta de Intervención Arqueológica es la excavación en área con metodología científica, para identificar las diferentes unidades estratigráficas, murarias y determinar la presencia/ausencia de elementos de interés patrimonial. Es un trabajo previo a la redacción final de un proyecto de parking y viviendas, elaborado por los arquitectos Luis Moreno y Francisco Javier Aguacil (AMA Estudio de Arquitectura).

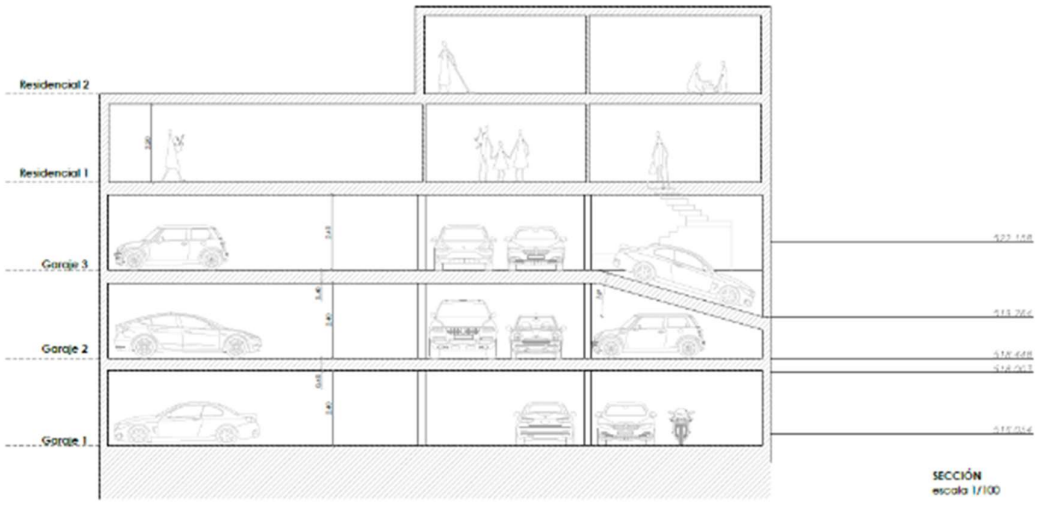
GARAJE 1 – BORRADOR DEL PROYECTO DE PARKING Y VIVIENDAS (AMA ARQUITECTURA) – GARAJE 2



GARAJE 3 – BORRADOR DEL PROYECTO DE PARKING Y VIVIENDAS (AMA ARQUITECTURA) – RESIDENCIAL 1



RESIDENCIAL 2 – BORRADOR DEL PROYECTO DE PARKING Y VIVIENDAS (AMA ARQUITECTURA) – ALZADOS, VÍAS PÚBLICAS



BORRADOR DEL PROYECTO DE PARKING Y VIVIENDAS (AMA ARQUITECTURA), SECCIÓN ESTE-OESTE

Redactan este informe, D. Javier Peces Pérez y D. Samuel Rodríguez Martín, ambos arqueólogos, Licenciados en Humanidades, Sección Patrimonio, por la Universidad de Castilla-La Mancha.

2. LEGISLACIÓN APLICABLE

La intervención en este inmueble está sometida, de forma general, a lo dispuesto en la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86) y, con carácter supletorio, el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86).

A nivel Comunitario queda condicionado a la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013. Dicha Ley en su Art. 46, indica en lo referente a la Documentación del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha que:

1. *La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural propiciará la recopilación de la documentación que permita disponer de un conocimiento amplio del territorio de Castilla-La Mancha en cuanto a su realidad y potencial cultural y en lo relativo a trabajos de investigación, prospección y excavación realizados en el mismo.*

2. *La documentación inédita será de acceso restringido. Los investigadores podrán acceder a la misma mediante petición razonada y siempre y cuando dicho acceso no suponga un riesgo para la protección de los bienes documentados.*

3. *La documentación de aquel patrimonio característico y propio de las experiencias de Castilla-La Mancha así como el patrimonio referido al pasado tecnológico y productivo de esta región, serán objeto de especial consideración.*

Según el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (IPC-CLM, anterior Carta Arqueológica) y teniendo en cuenta que, se ubica en un área que debe estar incluida en un Ámbito de Protección descrito en el Inventario del Patrimonio Cultural. Por lo que según establece el Artículo 47 (IPCC-LM):

> *a) Ámbitos de protección: las áreas delimitadas a partir de los datos en los cuales esté probada la existencia de elementos con valor patrimonial.*
>
> *b) Ámbitos de prevención: las áreas delimitadas a partir de los datos en los cuales exista la presunción razonada de restos con valor patrimonial.*

En consecuencia vista la naturaleza del proyecto y la posibilidad de que existan elementos de carácter arqueológico o etnológico, se considera que es precisa la realización del estudio referente al valor histórico-cultural de la zona establecido en los artículos 48.2 y 48.3 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo, para poder identificar, describir y valorar los efectos de dicho proyecto de obra civil sobre el Patrimonio Cultural, y así "*la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras*".

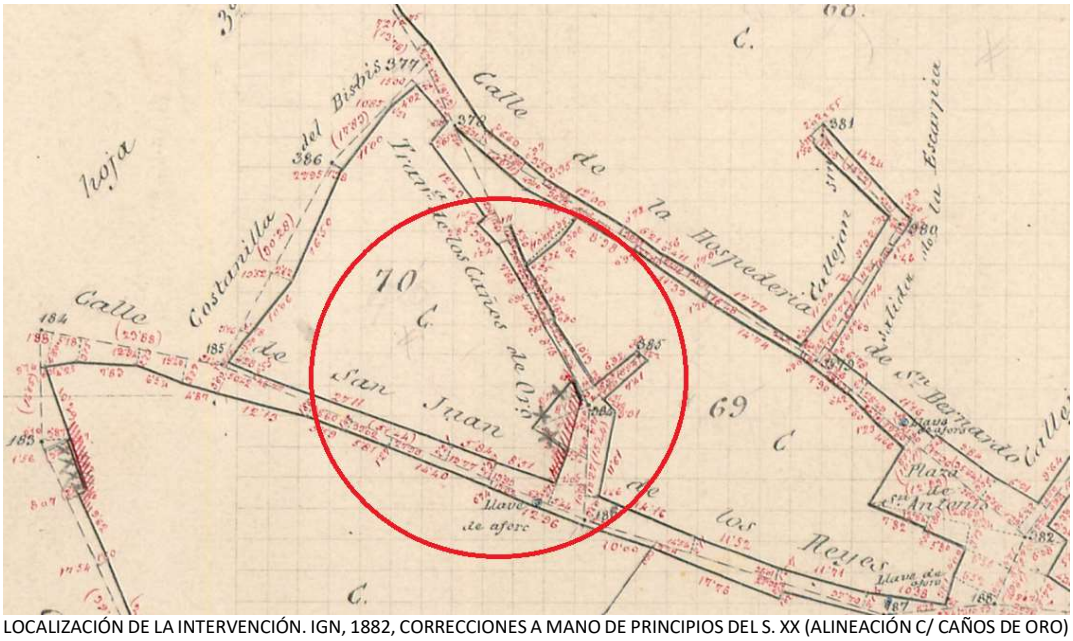
Artículo 48. Actuaciones preventivas para la documentación y protección del Patrimonio Cultural.

1. *En los informes que la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural emita en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 26 se velará por garantizar que en los ámbitos urbanístico y medioambiental se recoja la documentación existente en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, así como las medidas de protección establecidas en esta ley.*

2. *En las zonas, parcelas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor histórico-cultural de la zona, parcela, solar o edificación y la incidencia que pueda tener en ellas el proyecto de obras. Estos estudios, se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 49 y 50.*

3. *La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información histórico-patrimonial previa existente.*

La intervención está sometida al cumplimiento de los artículos 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 52 de la Ley 4/2013 del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, por los que se establece el deber de comunicar a la Administración cualquier hallazgo "*…de objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar. El descubridor deberá comunicar a la Administración competente su descubrimiento en el plazo máximo de treinta días e inmediatamente cuando se trate de hallazgos casuales*."



LOCALIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN. IGN, 1882, CORRECCIONES A MANO DE PRINCIPIOS DEL S. XX (ALINEACIÓN C/ CAÑOS DE ORO)

3. ANTECEDENTES HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICOS

El solar objeto de esta intervención, se localiza en la zona centro-occidental de la ciudad, en el corazón del barrio judío, un espacio con una idiosincrasia particular.

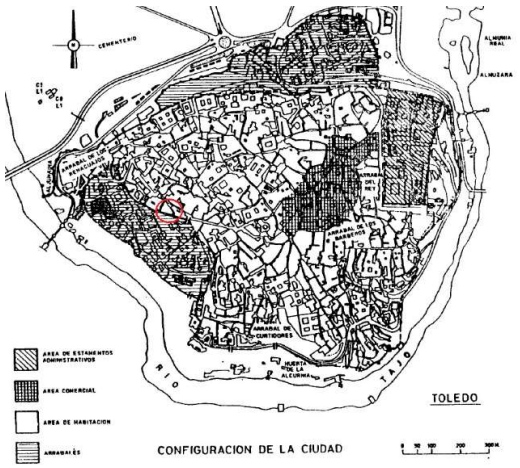
La prueba material más antigua de la presencia de la comunidad judía en nuestra ciudad es el hallazgo de una lucerna, con la menoráh grabada, datada en el s. IV, encontrada durante la excavación arqueológica del Mercado de Abastos, dirigida por Jesús Carrobles. Es de suponer, que esta minoría religiosa, tolerada por Roma pero con su carácter hermético, se asentó junto a la ciudad de *Toletum*, pero no dentro.

De época visigoda carecemos de información, salvo las referencias en los propios códigos legislativos que se fueron sucediendo. Fueron leyes que alternaban periodos de tolerancia con persecuciones, según la postura personal del rey de turno. En conclusión, podemos afirmar que no fueron tiempos que favoreciese el crecimiento de esta comunidad que se limitaba a sobrevivir.

El desarrollo de la comunidad judía de Toledo se produjo durante la dominación musulmana, dado el carácter tolerante de la comunidad islámica hacia los judíos al considerarlos "la religión del Libro". Es en este periodo de estabilidad cuándo se asientan y consolidan en el espacio urbano. Observando el planto del "Toledo musulmana de 1085" propuesto por la profesora Clara Delgado, obtenemos una perspectiva clara y general de la distribución de la ciudad, dónde se marcan las diferentes áreas habitacionales de *Tulaytula*: el *al-Hizám*, zona político-militar, cercada en tiempos de Abderrahman III (año 932) para la seguridad del recinto y de control del acceso principal de la ciudad por el Puente de Alcántara; la mezquita mayor, como eje de la medina; y los arrabales, el del norte formado por los actuales barrios de la Antequeruela, Santiago y La Granja, así como el arrabal de los judío o *Madina al-Yahud*.

La *Madina al-Yahud* se constituía como un barrio independiente dentro de la propia ciudad, no sólo por la cerca que se levantó hacia el año 820 por orden de Muhayir ibn Qatil, sino por la particularidad de sus moradores. La comunidad judía concibe sus barrios como espacios cerrados donde desarrollan su día a día bajo las directrices de la Toráh, por lo que dotarán a su barrio de los espacios que resuelvan las necesidades de su fe.

Ateniéndonos a las referencias documentales del s. XII, la judería primitiva estaría reducida al actual barrio de San Martín, entre la Puerta del Cambrón, San Juan de los Reyes y el Puente de San Martín.

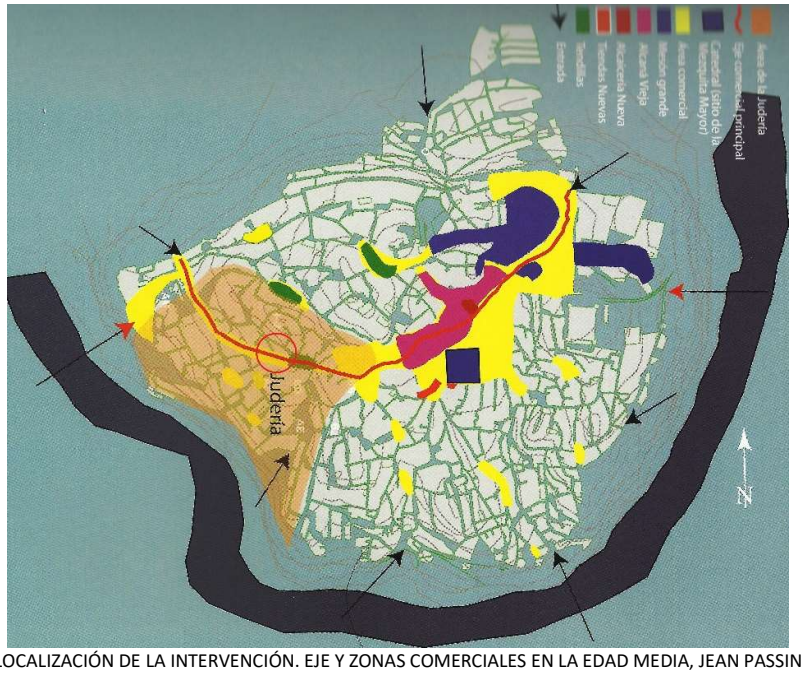


LOCALIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN. CONFIGURACIÓN DE LA CIUDAD ISLÁMICA, CLARA DELGADO

Con la conquista de la ciudad por parte de Alfonso VI en el 1085, la comunidad judía pasa a estar protegida personalmente por la corona, lo que unido al fanatismo de los almohades en al-Ándalus (migraciones de judíos en el s. XII), convierten la aljama toledana en la comunidad más importante e influyente del Reino de Castilla.

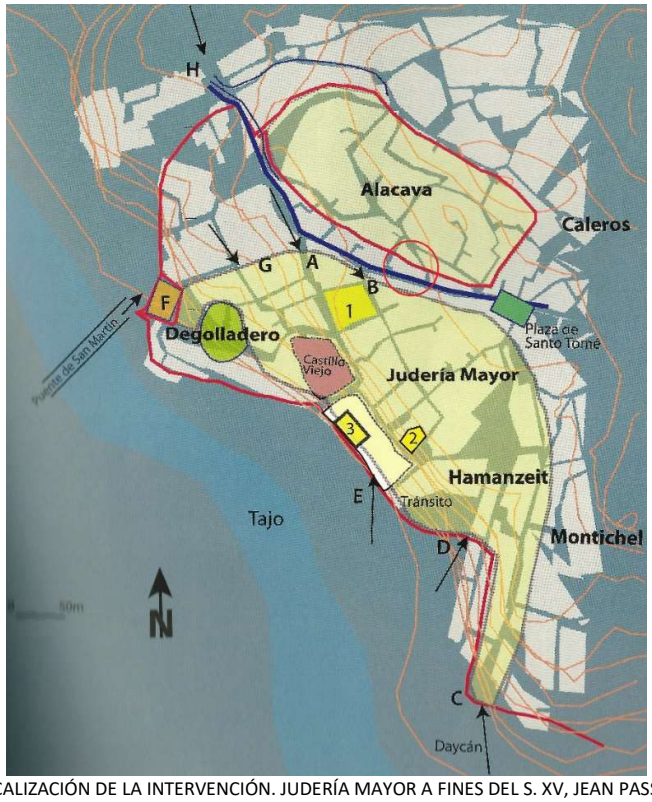
La etapa más prospera de la comunidad judía toledana, entre los siglos XII y mediados del s. XIV, se verá reflejado en el ámbito urbano: a mediados del s. XIV, la judería alcanza su máxima extensión, la colación de San Román. Internamente estaba organizada en diez barrios que agrupaban varias calles, con sus respectivas sinagogas, baños y otros espacios comunales, asimismo con las puertas de la cerca que los comunicaba con el resto de la ciudad. En el año 2014, el arqueólogo Antonio Gómez Laguna, identificó restos de esta cerca, con una puerta asociada, en la subida de San Juan de los Reyes.

En este momento de auge, el núcleo central de la judería estaba en la plaza de Barrio Nuevo, convertido en un mercado bullicioso al aire libre; la calle del Ángel y de Santo Tomé formarían el eje vertebrador de un barrio que se extendía a través de adarves y callejuelas. Los límites de la judería se convertirían en la zona de contacto con el resto de la ciudad donde se levantaban tiendas y pequeños mercados.



LOCALIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN. EJE Y ZONAS COMERCIALES EN LA EDAD MEDIA, JEAN PASSIN

De aquellos templos de esplendor, cuando Ya'aqob Albeneh (s. XIV) cantaba la existencia de diez sinagogas y cinco *midrash* (casas de estudio), permanecen testigos del tiempo la Sinagoga de Santa María la Blanca (finales del s. XII-principios s. XIII) y la Sinagoga de Samuel ha-Leví (1357); Santa María la Blanca fue íntegramente excavada por Germán Prieto a principios de los 90 y posteriormente estudiada por el equipo redactor de este informe (Prieto, 1998); la Sinagoga de Samuel Leví, fue excavada por Santiago Palomero (López Álvarez y Palomero, 1991), y su entorno recientemente por Arturo Ruiz Taboada. En los últimos años han aparecido restos de otras dos sinagogas: la Sinagoga de Sofer, identificada por Carlos Barrio, bajo la plaza pública frente a la Escuela de Artes (Barrio, 2014), y la Sinagoga de los Golondrinos, localizada parcialmente por Rafael Caballero y Elena Sánchez Pelaéz (Caballero, 2014), y complementada recientemente por Marcos Alonso.



LOCALIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN. JUDERÍA MAYOR A FINES DEL S. XV, JEAN PASSINI

Entre los otros edificio comunales destacaban: el Castillo Viejo de los Judíos (s. XII) algunos de cuyos restos, posiblemente los cimientos de uno de los torreones, aparecieron durante la intervención de Lourdes Fernández en la calle Reyes Católicos, 13 (Passini, 2008); relacionado con este Castillo Viejo, la intervención de Elena Sánchez Peláez en 2002, durante el acondicionamiento del Hotel San Juan de los Reyes, aparecieron muros de gran potencia y restos de calle (Sánchez Peláez, 2014). Otro de los enclaves de este sector sería el llamado Castillo Nuevo de los Judíos (s. XIII-XIV), cuya ubicación no está del todo clara y dónde las intervenciones arqueológicas no han aportado grandes novedades, entre ellas la realizada por Javier Peces en la Bajada de San Juan de los Reyes, 1, dónde aparecieron espacios habitacionales medievales, estructuras hidráulicas, nivel geológico… pero ausencia de muros de gran potencia (Peces, 2014)

Estructuras claves en las comunidades judías son los baños rituales o *miqvé*, dada su importancia para seguir los preceptos de la Toráh. Son espacios con unas características muy específicas (emanación natural del agua) de los que está identificado sin duda el hallado por Raúl Maqueda en la Travesía de la Judería, 6, en la llamada Casa del Judío, una vivienda que conservó el baño en su sótano y donde ha aparecido reaprovechada una viga con caracteres hebreos (Maqueda, 2014). Otro *miqvé*, con la piscina ritual escalonada excavada en la roca, se localizó en los sótanos del Museo del Greco por Ana María López y Santiago Palomero (López Álvarez y Palomero, 1989).

En la judería se conservan varios sótanos con unas características constructivas comunes (ochavados, de ladrillo, cimentados en roca, etc.) con una datación similar, medievales, y que actualmente son fruto de estudio por parte de Jean Passini y de los arqueólogos de la ciudad, buscando patrones que ayuden a distinguir su funcionalidad: ¿*miqvé* o simples bodegas?. Esta tipología la podemos encontrar en espacios como el Archivo Provincial de Toledo en la calle Trinidad (ya alejados de la judería), bajo tiendas de artesanía como la de la plaza de San Juan de

Dios, o los hallados por Javier Peces y Julián García en su intervención de 2007 en la plaza Virgen de Gracia, 18, un espacio relacionado con los baños árabes de Virgen de Gracias que identificó Amador de los ríos en 1905.

Otro elemento destacable en la judería es el Baño del Ángel, un baño de origen árabe (s. X-XI) que posiblemente fuese utilizado por la comunidad judía para la higiene, asociado por cercanía con la Sinagoga de Santa María la Blanca. Fue descubierto por González Simancas en 1929 bajo las casas nº 7, 9 y 11 de la calle del Ángel. Sigue el patrón de un baño islámico: edificio de una única planta, a nivel de calle, abovedado, distinguiendo los diferentes ambientes (sala fría, templada, y caliente). En los últimos años Juan Manuel Rojas excavó las salas templada y caliente (VV.AA., 2006).

La comunidad judía alternaba periodos conflictivos con periodos de tranquilidad, según sus relaciones con los monarcas y la corte del momento. La judería a lo largo de su historia se ha visto salpicada de asaltos esporádicos como la de 1212, cuando las tropas que marcharían a las Navas de Tolosa se concentraron en la ciudad, o los asaltos del s. XIV (1335 y 1355), pero no fue hasta el gran *progrom* de 1391 cuando un asalto provocó la gran debacle de la comunidad. En estas revueltas de 1391 se produjeron matanzas, incendios… y ocupaciones de viviendas; ser arrasaron sinagogas y otras como la de Santa María la Blanca fueron convertidas en iglesias. La judería quedó reducida a la zona comprendida entre la calle de Santo Tomé y las casas de Samuel ha-Leví, no llegando hasta Santa María la Blanca (Blázquez, 1989: 131).

Las revueltas del s. XIV que se extendieron por toda la Península marcaban los nuevos tiempos para la comunidad judía, antesala de la expulsión de 1492. Con la expulsión se solucionaba el "problema judío" pero se creaba el "problema converso", cuya solución fue la instauración de la Inquisición. Con el decreto firmado de expulsión de todo aquel que no se convirtiera al cristianismo, las propiedades de la comunidad judía toledana (sinagogas y cementerios) pasaron a manos de la corona, quien fue distribuyéndolas para nuevos usos: la Sinagoga de Samuel ha-Leví se convirtió en Iglesia de San Benito (1497) en manos de la orden de Calatrava, y la Sinagoga de Santa María la Blanca pasó también a templo católico.

De estos tiempos difíciles para la comunidad judía nos ha llegado un gran hallazgo: un pergamino con un fragmento de la Toráh. Se localizó en las obras que llevaba a cabo Arturo Ruiz Taboada en la calle de Caños de Oro, 3, en el edificio medianero donde se realizará nuestra intervención (Ruiz Taboada, 2006).

Con la expulsión de los judíos, el barrio se replanteará. Se construyen nuevos palacios como el de Aldonza Mendoza, nieta de Enrique II, que en 1910 se convertirá en Casa-museo del Greco por iniciativa personal del marqués de la Vega-Inclán; el palacio de la condesa de La Coruña, que en 1569 lo entrega a la orden de San Juan de Dios y se convierte en le Hospital del Corpus Christi (antigua Maternidad); el palacio de los Zárate (antiguo Museo de Arte Contemporáneo), donde intervendrá la arqueóloga Mercedes de Paz; el palacio del marqués de Villena, el de Maqueda…

Se levantarán nuevos conventos como el convento de San Agustín (Instituto Sefarad); el de San Antonio de Padua en el que fuera palacio de Ávalos, tras la caída en desgracia de la familia por la revuelta de las Comunidades.

Principalmente, por el interés del proyecto que nos ocupa, el convento franciscano de Santa Ana. Fundado por María González a finales del s. XV en unas casas propiedad del duque de Maqueda, próximo a San Juan de los Reyes, hasta que en 1527 adquirieron las casas de Leonor Urraca de Aragón, hija del conde de Alburquerque y esposa del infante don Fernando de

Antequera. Sobre estas casas, se construyó el edificio conventual a mediados del s. XVI. Desalojado en 1836 por falta de vocaciones, y recuperado en 1851 con la comunidad religiosa dedicada a la enseñanza. Abandonado y en estado ruinoso pasó a formar parte de la Escuela de Artes, sobre el que se levantará uno de los nuevos edificios, recuperando su capilla de una sola nave como Salón de Actos.

En este periodo de cambios, aparece un nuevo distrito parroquial en las proximidades de la Puerta del Cambrón cuyo centro es la iglesia de San Martín, recientemente localizada, por Antonio Gómez Laguna y Julián García, en las obras de reparación de la vía urbana en la subida a San Juan de los Reyes.

Se construye el monasterio franciscano de San Juan de los Reyes, sobre el derrumbadero de antiguas casas. Erigido a mayor gloria de Isabel la Católica, conmemorando la victoria de Toro (1483) que la encumbró en el trono. Se trata de un conjunto monumental del gótico de transición, diseñado por Juan Guas, planificado como el lugar dónde serían enterrados los Reyes Católicos, hasta que el hito de la conquista de Granada les hizo cambiar de opinión.

Tras esta gran reforma del s. XVI, el barrio de la judería no conocerá grandes cambios hasta los nuevos planteamientos urbanos del s. XIX y los definitivos ajustes de la segunda mitad del s. XX ensanchando las calles para facilitar el tráfico rodado.

De un tiempo a esta parte, con la aprobación de la Ley de Patrimonio Histórico, se llevan los controles arqueológicos pertinentes, destacando las intervenciones de estos últimos años que hemos ido desglosando y que ahora procedemos a complementar.

En el entorno de la iglesia de Santo Tomé-Palacio de Fuensalida: las intervenciones llevadas a cabo por Ramón Villa en 2001 (torre y capilla del señor de Orgaz) en la iglesia de Santo Tomé (s. XII-XVII) y últimamente las realizadas por este equipo redactor. Los trabajos llevados a cabo por Javier Peces en 2011 en la casa parroquial de Santo Tomé, en parte visibles en el establecimiento hostelero. La intervención de Pilar Tapiador entre 2007-09 en el palacio de Fuensalida, edificio emblemático construido por Pedro López de Ayala y Elvira de Castañera, condes de Fuensalida, en 1440 (Tapiador, 2011). Las intervenciones de Evaristo Pérez y Ramón Villa en el Taller del Moro, palacio mudéjar de los señores de Villaverde, s. XIV (Pérez Serralvo y Villa, 2011).

En la zona del Tránsito, Fernando Valdés en 1984 identifica un testar. De finales de los años 80 son las intervenciones de Miguel de la vega en la calle Reyes Católico, 10 y 12, y las de Sagrario Rodríguez en le Colegio de Doncellas, 2, hallándose en ambas intervenciones restos medievales y aljibes. Más recientemente, Juan Manuel Rojas excavó bajo la calle del paseo del Tránsito para la realización de un parking, localizando parcialmente la vivienda de Samuel ha-Leví.

El puente de la Cava y San Martín serán fruto de estudio en las intervenciones de Juan Manuel Rojas y Ramón Villa en 1995; complementados con el hallazgo de un testar en San Martín. Posteriormente, en el 2008, se realizó nuevamente una intervención en el puente de San Martín a cargo de Elena Sánchez Peláez y Rafael Caballero.

En conclusión, estamos en un área urbana dónde los restos aparecidos mayoritariamente son medievales y modernos, fruto de los propios devenires del espacio. El primitivo barrio de la judería, posiblemente desde el propio planteamiento urbano de Roma y las particularidades de la comunidad judía fue ubicado fuera de la ciudad de *Toletum*, junto a ella, pero no dentro. Este planteamiento está apoyado ante los escasos restos romanos localizados en contexto arqueológico en el entorno del barrio de San Martín-Tránsito, así como que los restos romanos

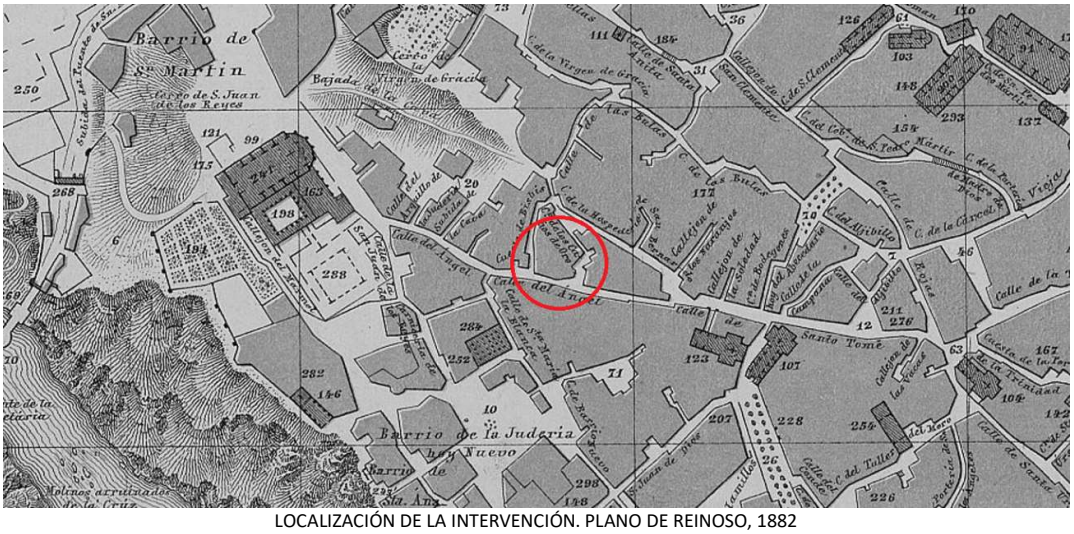
más cercanos os tenemos en el entorno de Santo Tomé y el Salvador. Estas observaciones se complementan con las teorías sobre el trazado ortogonal de *Toletum* enunciadas por la profesora Rebeca Rubio, y el profesor Arturo Ruiz Taboada y Sandra Azcárraga.

HIPÓTESIS DE REBECA RUBIO – LOCALIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN – HIPÓTESIS DE ARTURO RUIZ TABOADA Y SANDRA AZCÁRRAGA

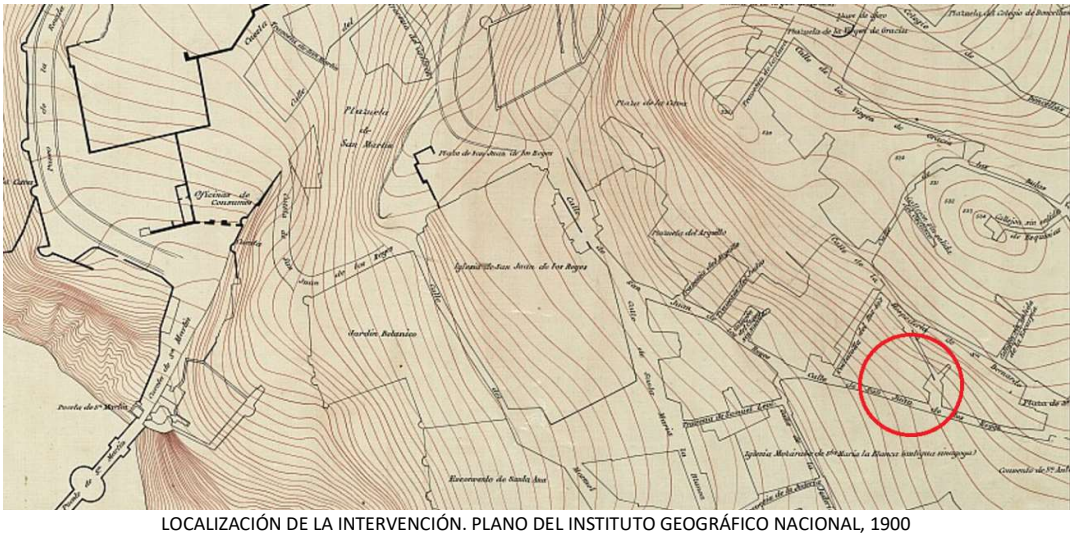
La evolución del barrio ha quedado recogida en los planos de la ciudad, desde el s. XVII hasta nuestros días, donde apreciamos los cambios que progresivamente se han ido produciendo; en el caso del solar dónde se va a realizar la intervención, destaca la eliminación del retranqueo en la C/ Caños de Oro y su nueva alineación en el primer cuarto del s. XX.

LOCALIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN. PLANO DE EL GRECO, HACIA 1610

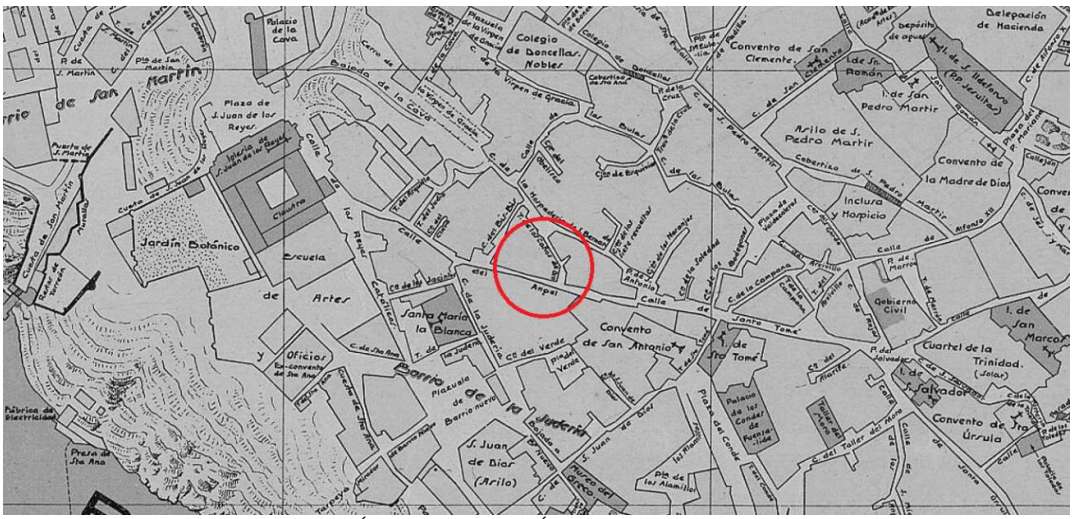
LOCALIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN. PERSPECTIVA CABALLERA DE ARROYO PALOMEQUE, 1720



LOCALIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN. PLANO DE REINOSO, 1882



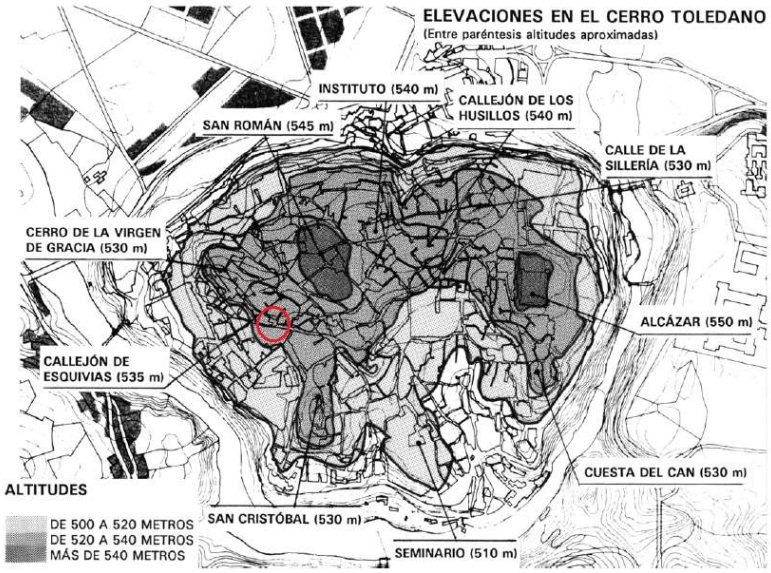
LOCALIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN. PLANO DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL, 1900



LOCALIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN. PLANO DE REY PASTOR, 1926

4. ÁREA DE ACTUACIÓN: SOLAR C/ DEL ÁNGEL-CAÑOS DE ORO

El espacio objeto de este estudio se localiza en la Calle del Ángel, nombre que recibe por la pequeña escultura de un ángel gótico existente en una hornacina. Ha sido tradicionalmente uno de los ejes principales del comercio de la ciudad, que comunica el acceso desde la Puerta del Cambrón y Puente de San Martín hacia el corazón de la urbe, aprovechando una pendiente regular de una de las vaguadas naturales del casco histórico. La importancia de este eje urbano lo refleja la existencia de planes de reordenación espacial para facilitar el tránsito de personas y mercancías, desde el s. XVI, que no se llegaron a materializar, hasta la aprobación del Plan General de Ordenación de Toledo de 1945, cuando se realizaron alineaciones puntuales de la calle y se reedificaron nuevos bloques de viviendas.

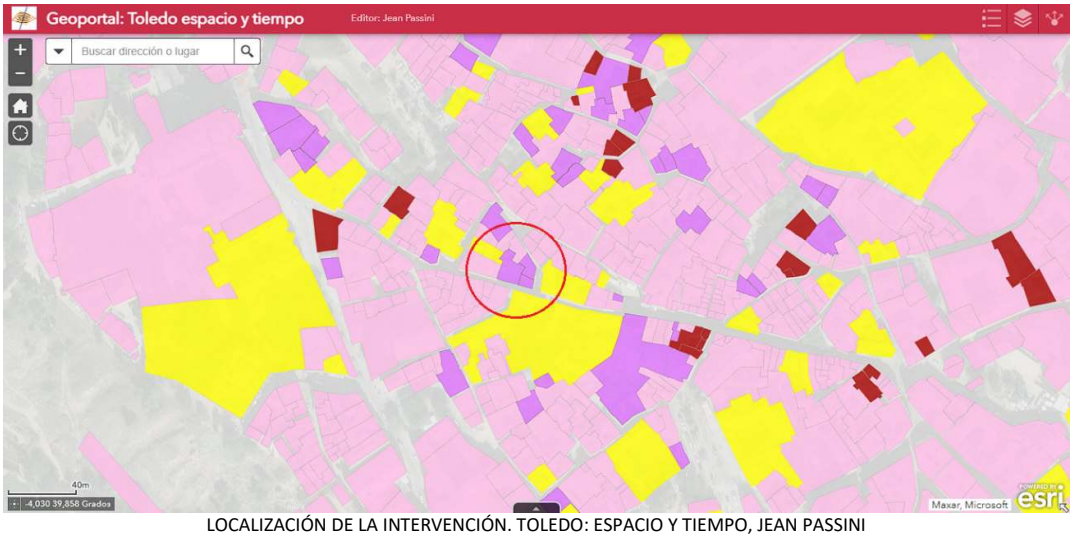


LOCALIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN. ELEVACIONES DEL CASCO HISTÓRICO, JOSÉ FARIÑA

El área de intervención, hoy es prácticamente un solar, donde únicamente es visible una notable portada gótica del s. XV, con capiteles blasonados, decoración vegetal, cordón franciscano, y el remate a modo de cenefa de un campo epigráfico de caracteres gótico; coronando el conjunto, en el eje, la parte mitad inferior de un escudo heráldico borrado.

PORTADA GÓTICA C/ DEL ÁNGEL

Para profundizar en el conocimiento de este viejo inmueble y su entorno inmediato, resultan fundamentales los trabajos realizados por Jean Passini, quien usando como fuente principal "*los libros de medidas de las casas del cabildo*" (Archivo de la Catedral de Toledo), ha podido localizar posiblemente la ubicación de una antigua sinagoga y escuela rabínica. Su labor documental fue refrendada recientemente, con la localización de un pergamino con fragmentos de la Torah, hallada por Arturo Ruiz Taboada en el inmueble medianero de C/ Caños de Oro, 1.



LOCALIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN. TOLEDO: ESPACIO Y TIEMPO, JEAN PASSINI

Jean Passini, lidera el proyecto "*Toledo: espacio y tiempo*", donde en su web, generosamente vuelca sus hipótesis y fuentes documentales. En el apartado destinado a la *Calle del Ángel, 4-4b* y *Caños de Oro, 1*, bajo la nomenclatura de *Código Parcela: 523-526-4909. Código Casa: IO_09, BD_08*, recoge:

> En el barrio judío del Alacava hay dos edificios públicos cuya existencia se conocía por referencias pero que aún no se habían encontrado. Se trata de una Sinagoga y de la Escuela Rabínica, "el midrach de las Vigas".
>
> La escuela rabínica o "midrash de las Vigas". El inventario de 1495 de los bienes de la comunidad judía (la aljama), sobre los cuales numerosos nobles de Toledo percibían tributos, confirma la existencia, en la Edad Media, de una casa de estudio o midrash en el barrio judío del Alacava. En efecto, conocemos un documento que refiere que "La aljama habia poseído censos sobre … unas casas que fueron midrás del aljama en el Alacava, que se llamaba Midrás de las Vigas …". No se consigna ningún dato que sirva para precisar su ubicación en el barrio.
>
> En la primera mitad del siglo XVI, concretamente en enero de 1530, compra la casa, llamada «Midraz de las Vigas", Martín de Santa Cruz boticario, que un mes después la grava con un tributo anual de 2.000 maravedis, a favor de la cofradía de la Santa Caridad. Se conservan los documentos de aceptación de este tributo hasta 1647; muchos de ellos reproducen íntegramente el documento de 1530, de manera que aportan información muy útil acerca del emplazamiento de esta casa. Nos referiremos al fechado en 1558-60, que dice que la casa llamada "el Midraz de las vigas" está en el adarve "de Bernardo de los Pleytos", como se llamaba la cuesta de Bisbís en este momento del siglo XVI. La identificación de una casa tributaria de los monasterios de Santo Domingo el Antiguo y de los Agustinos, que tiene la puerta principal a la calle de Bernardo de los Pleitos, una puerta pequeña a la calle de Caños de Oro, y que linda con la casa donde vive Luis de Belmonte, confirma que los nombres Bisbís

y Bernardo de los Pleitos los llevó la misma vía, y que el midrash estaba en el lado derecho de la cuesta de Bisbís subiendo. El midrash de las Vigas se describe en 1564 como una casa grande con patio, de tres o cuatro plantas, dos palacios en la planta baja, crujías a los cuatro lados en el primer piso, un sótano bajo uno de los palacios. Estaba en la manzana que se extendía entre la calle Caños de Oro y la cuesta de Bisbís, manzana en la que había también, como veremos, una casa de oración perteneciente a la aljama. En 1460, los judíos intentaron volver a servirse de una casa de la aljama que cuarenta años antes usaban como oratorio, "que es en el adarue de maestre Pedro junto con las casas de Juan Aluares", en la parroquia de Santo Tomé. Este adarve llevaba el nombre de uno de los ocupantes de la casa principal a la que daba acceso, la cual lindaba con una casa del cabildo de la catedral, una de cuyas cámaras daba "sobre el adarbe de Cannos de Oro".

Como vemos, el oratorio de los judíos del barrio de Santo Tomé estaba en una manzana de Caños de Oro. Utilizado para el rezo y la lectura y clausurado durante unos cuarenta años, este inmueble estaba en el siglo XV en medio de un vecindario cristiano. Que en la misma manzana se haya descubierto recientemente un pergamino con un fragmento de la Tora, concretamente en un nicho en la casa nº 3 de la calle Caños de Oro, confirma la importancia que esta manzana debió de tener en la vida religiosa de los judíos de la colación de Santo Tomé y subraya el interés con que debe ser tratada.

CH_IO_09 *1492

Las casas que eran de Gomez de la Crus e agora las tiene Leonor Gomez su muger a çenso infiteosyn por presçio de dos mill mrs. ha linderos de la una parte casas de la muger de Ferrant Peres de Toledo e de la otra parte casas de maestre Pedro.

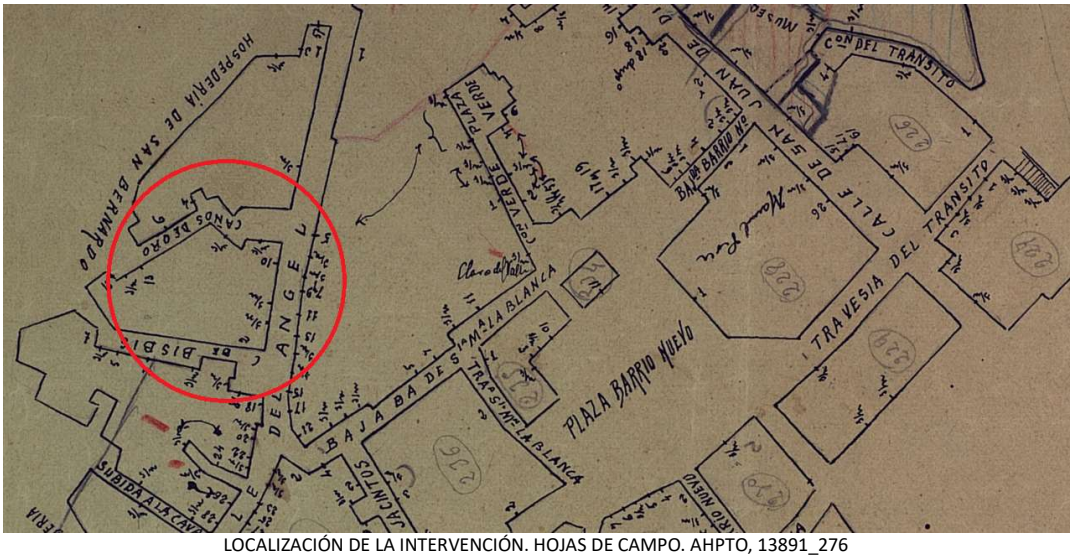
En este dicho dias dos dias de março del dicho anno de noventa e un annos los dichos sennores deslindaron estas casas e fallose en ellas en la entrada un portal en que ay seys varas en largo e tres en ancho e en entrando otro portal ladrillado en que ay çinco varas en largo e dos en ancho en que ay un poso e a la mano ysquierda una despensa en que ay dies varas en largo e tres en ancho e lo que esta sobre ellas es de otra casas que es agora de la muger de Garçia Ferrandes, a la mano derecha ay una quadra en que ay siete varas en largo e seys e media en ancho, tiene este palaçio un retrete que suben a el por tres escalones en que ay tres varas en largo e otras tres en ancho. Ay debaxo deste palaçio un establo pequenno e ensomo del e del dicho retrete e del portal de la entrada ay soberado de al tanto de todas tres pieças, ay mas un comedor en que ay çinco varas en largo e tres en ancho con un lugar de tinajas con un corredor de al tanto en medio del patio, ay un salero del tamanno del dicho patin, ay mas en esta casa un palaçio en que ay honze varas en largo e tres en ancho con una camara de su tamanno e su sotano debaxo de su tamanno e allende de la camara de sobre el palaçio ay otra camara en que ay siete varas en largo e quatro en ancho, la qual esta sobre el adarbe de Cannos de Oro, tiene mas un corredor que buela sobre la calle en que ay honse varas en largo e una estrecha en el ancho, el palaçio primero que esta escripto el establo pequenno tiene puerta a la calle. De que fueron testigos los dichos Diego de Obregon e Françisco de Narbaes. (signé) Juan de Mayorga notario apostolico.

CH_BD_08 *1492

Las casas que solia tener Rabi Symuel judio napolitano, tienelas agora don Simuel Abenxuxen vesino de Alcala a çenso por presçio de dosientos mrs. Ha por lynderos de la una parte esquina e de la otra parte casas de Mose Dali.

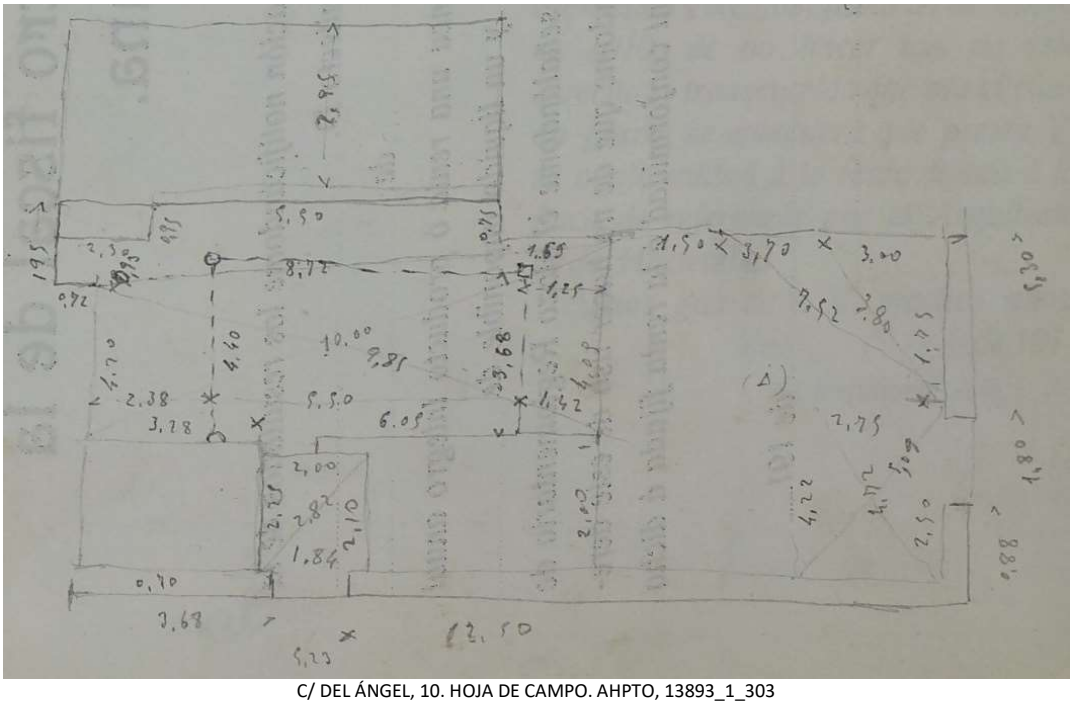
*En xix dias del dicho mes de agosto del dicho anno de noventa e un annos el venerable sennor Alvar Peres de Montemayor canonigo e vesitador de las posisiones de la santa iglesia de Toledo deslindo estas casas e fallose un ellas un portal en la entrada en que ay ocho varas en largo e dos e media en ancho, con su soberado ensomo de su tamanno, e a la mano ysquierda esta un palaçio en que ay siete varas en /f° 193 v°/ largo e tres en ancho, con su soberado de al tanto e en saliendo deste dicho palaçio ay un establo en que ay (siete e media*quatro) e saliendo deste dicho establo ay un palaçio a la mano derecha de la entrada que suben a el por quatro escalones en que ay siete varas e media en largo e quatro en ancho, el qual palaçio esta hueco con un soberado de al tanto. Tiene mas esta casa a la mano ysquierda como salen della yendo la calle arriba otra casita con puerta a la calle que se manda por sy que juntan con el palaçio de la mano derecha como entrando a la dicha casa prinçipal en que ay çinco varas en largo e tres e media en ancho, con su sotano de su tamanno. De que fueron testigos Diego de Obregon e Diego Serrano criados del dicho sennor Alvar Peres. (signé) Juan de Mayorga notario apostolico.*

Salvando esta documentación aportada por Passini, no encontraremos nada más concreto hasta principios del s. XX: las Hojas de Campo y los Registros Fiscales, custodiados en el Archivo Histórico Provincial de Toledo. El solar objeto de la intervención en aquella época lo conformaban dos fincas independientes (C/ del Ángel, 10 y C/ Caños de Oro, 3), y parte de una tercera (C/ del Ángel, 12):



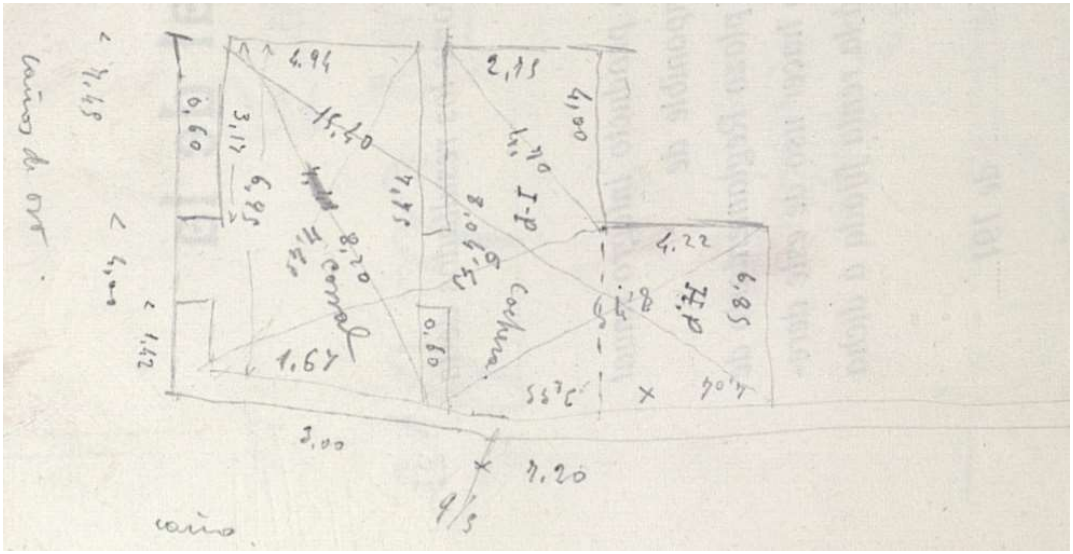
LOCALIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN. HOJAS DE CAMPO. AHPTO, 13891_276

▪ **C/ del Ángel, 10** (AHPTO. 13893_1_303-305). Actualmente supone el núcleo central del solar, de éste conservamos la portada gótica. La documentación de 1912 dice: "*Antigua en bastante mediano estado de conservación consta de tres pisos y pequeño sótano, en el bajo hay un portal, patio, tres alcobas, cocina y retrete*". Estaba dividido en cuatro propiedades: "*Bajo, de Manuel Segovia; Principal, de Juan Martín; Principal izquierda, de Benita Martín; Principal derecha, de Gregoria López; y Segundo. De José Netes*".



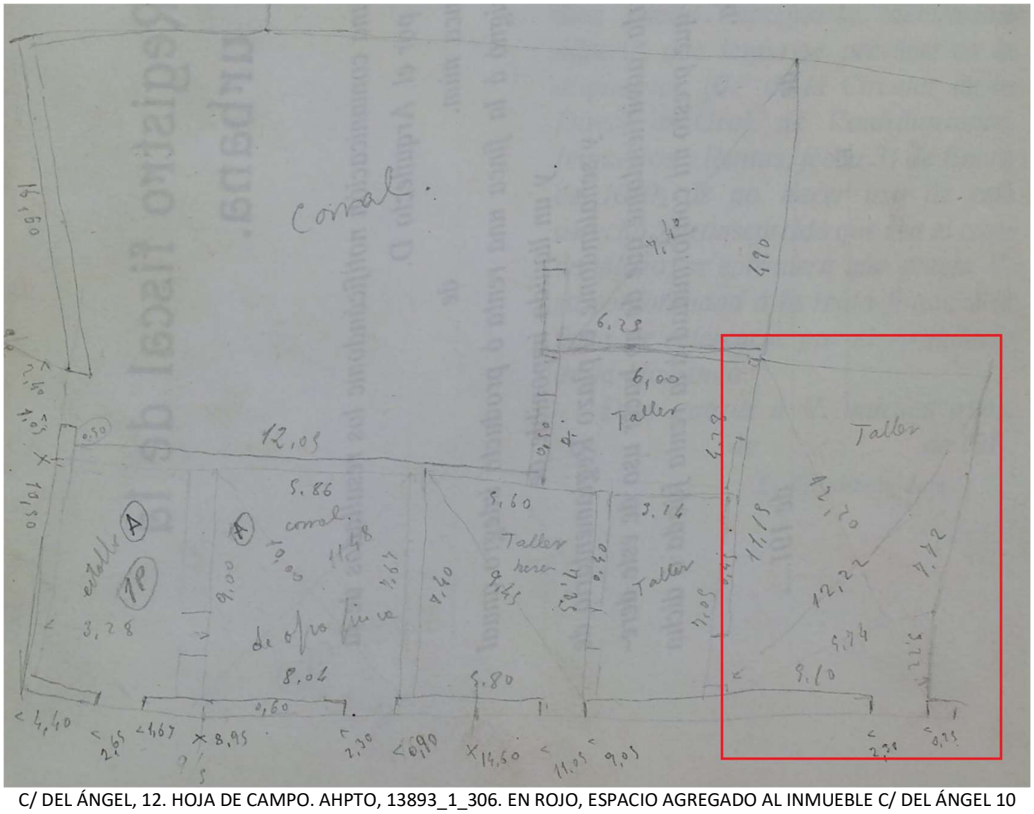
C/ DEL ÁNGEL, 10. HOJA DE CAMPO. AHPTO, 13893_1_303

▪ **C/ Caños de Oro, 3** (AHPTO. 13887_185-87). En la documentación de 1912 aparece como "*Solar abierto con una cochera de una sola planta de pilares de ladrillo y tapiales de mampostería cubierto con teja curva*", propiedad de José Tordera.



C/ CAÑOS DE ORO, 3. HOJA DE CAMPO. AHPTO, 13887_185

▪ **C/ del Ángel, 12** (AHPTO. 13893_1_306-10). De este inmueble colindante, en algún momento del s. XX pasó a formar parte de la propiedad de C/ del Ángel,10, su parte medianera, definida en los planos como "taller". En la documentación de 1912, era un "*solar con una nave de 40,80 destinada a cuadra de cabras y unido a ello corrala de 51,60 independiente del resto del solar*" perteneciente a un único propietario; en los planos aparece organizada la superficie como corral, establo y varias dependencias destinadas a taller. En los Registros Fiscales de 1923 se describe como "*de una planta, cuatro locales a teja*", destinada a "*Herrería y almacén de Hierros*", propiedad de Oliverio Rico Núñez.



C/ DEL ÁNGEL, 12. HOJA DE CAMPO. AHPTO, 13893_1_306. EN ROJO, ESPACIO AGREGADO AL INMUEBLE C/ DEL ÁNGEL 10

Referente a la documentación conservada en el Archivo Municipal, en el Fondo de Obras Privadas del s. XX, encontramos las siguientes peticiones de licencias:

▫ **C/ del Ángel, 10**: *1927, Renovación de fachada* (AMT, F.O. 1927/35); *1940, Arreglo de interiores, revocar fachada y abrir dos huecos para puerta y balcón* (AMT, F.O. 1940/24); *1942, Limpieza y arreglo del sótano para transformarlo en garaje* (AMT, F.O. 1942/92); *1944, Colocar vitrinas en los laterales de la portada y abrir un hueco en el zócalo del escaparate* (AMT, F.O. 1944/28); *1955, Arreglo de fachadas* (AMT, F.O. 1955/6).

▫ **C/ Caños de Oro, 3**: *1924, Terminar la techumbre o cubierta del solar* (AMT, F.O. 1924/19); *1932, Revocar fachada* (AMT, F.O. 1932/146); *1942, Sustitución de puerta de cochera* (AMT, F.O. 1942/67); *1972, Arreglo de tejado* (AMT, F.O. 1972/211); *1981, Reforma interior de vivienda* (AMT, F.O. 1981/550).

El conjunto de los inmuebles que se levantaban sobre el solar objeto de este estudio, a principios de los años 2000 se encontraba ya parcialmente ruinoso. Entre los años 2005-06 se realizaron unos estudios previos de arqueología, a cargo de Arturo Ruiz Taboada y Beatriz Martín. Estos trabajos previos estuvieron condicionados por el riesgo de colapso y el estado de insalubridad del inmueble; consistieron en la realización de varias catas murarias. En su informe, obviando la portada, se destacaba como elementos patrimoniales: una columna de granito, dos brocales integrados en sendas hornacinas, un sótano abovedado y un arco de ladrillo con medianería. En relación a estos previos del inmueble, en 2006 se redactaba un *Proyecto de reestructuración del inmueble para 9 viviendas*, a cargo de José Ramón González de la Cal, que no se ejecutó.

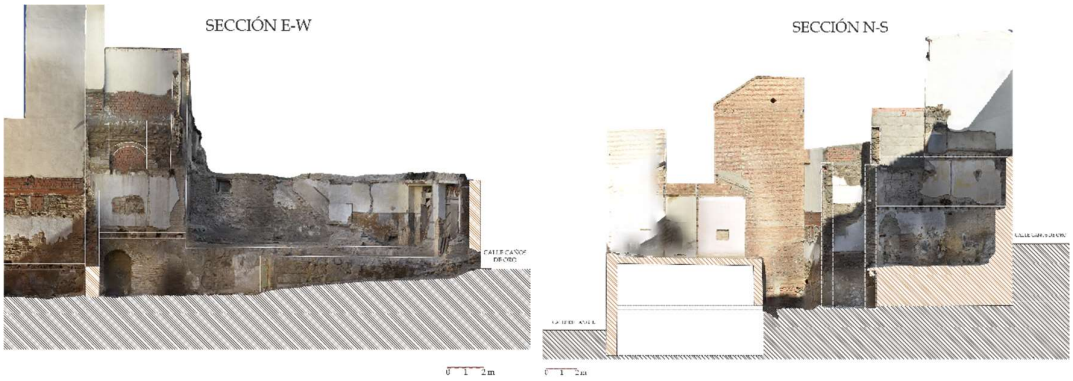
En los años sucesivos, las estructuras de los inmuebles continuaron arruinándose, llegando a emitir el Ayuntamiento una orden de ejecución por riesgo de derrumbe (2015, reiterada en 2016). No será hasta agosto de 2018 cuando se demuela, prácticamente la totalidad de las estructuras, por razones de seguridad y salubridad, bajo la supervisión del Servicio de Asistencia Técnica de Arqueología Municipal, a cargo de Antonio Gómez Laguna y Gema Garrido.

ESTADO PREVIO A DEMOLICIÓN, 2018. SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA DE ARQUEOLOGÍA DEL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

PROCESO DE DEMOLICIÓN, 2018. SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA DE ARQUEOLOGÍA DEL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

PROCESO DE DEMOLICIÓN, 2018. SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA DE ARQUEOLOGÍA DEL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

ESTADO FINAL DEMOLICIÓN, 2018. SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA DE ARQUEOLOGÍA DEL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO



ESTADO FINAL, PLANIMETRÍAS. SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA DE ARQUEOLOGÍA DEL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

ESTADO FINAL, PLANIMETRÍA. SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA DE ARQUEOLOGÍA DEL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

Actualmente, nos encontramos con un solar con un importante nivel de escombros aplanados, dónde son visibles algunas estructuras murarias, así como una oquedad abierta a un sótano lleno de escombros y basura.

ESTADO ACTUAL

5. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

Visto el presente informe, la intervención arqueológica se centrará en:

1. Retirada del nivel de escombros superficial.
2. Picado completo de todas las estructuras murarias.
3. Excavación arqueológica en área del solar.
4. Redacción de la memoria de excavación.

La finalidad de esta intervención es la toma de datos directa, que nos permita garantizar la no afección futura sobre los posibles elementos de interés patrimonial, así como la valoración de las posibles soluciones.

Metodología:

La intervención seguirá el método arqueológico Harris-Carandini, con las adaptaciones necesarias.

▪ **Retirada de nivel de escombros.** Se realizará con una pequeña maquina con cuchilla de limpieza, hasta el nivel de solado previo al derrumbe de las estructuras. Acción que se realizará con seguimiento arqueológico ante la previsible aparición de elementos rodados (balaustres, canes, etc.)

▪ **Picado de estructuras murarias.** Una vez retirados los estratos superficiales, con las fábricas vistas, se realizará una lectura de paramentos de las estructuras verticales que se pondrán en relación con las estructuras que puedan emerger de la excavación del terreno.

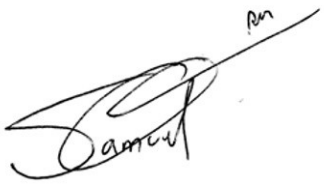
▪ **Excavación arqueológica en área.** Se sectorizará el terreno haciendo compatible la excavación con la logística del proceso de obra. Se usará

Se realizará la documentación de los resultados de todo el proceso, según el método Harris-Carandini. Se pretende documentar las unidades estratigráficas (UES), referidas a rellenos, diferenciándolas de estructuras constructivas e interfaciales. Se procederá a la limpieza y delimitación individualizada de cada una de las unidades para su documentación.

Se procederá a documentar gráfica y planimétricamente los restos existentes que se identifiquen, tanto de las unidades estratigráficas de la construcción, como de las unidades de contexto; para contar con soporte visual y documental de los resultados obtenidos. Toda esta documentación resultante se aportará en soporte digital.

Los materiales identificados en el proceso se documentarán y referenciarán con la Ue de localización. Se etiquetaran con sigla establecida para su referencia. Estos materiales tienen un proceso posterior de limpieza para su estudio, catalogación y depósito en el museo arqueológico.

Toledo, 19 de febrero de 2025



Fdo. Javier Peces Pérez

Fdo. Samuel Rodríguez Martín

6. BIBLIOGRAFÍA

ABAD, A. (1969): "Relación sobre el incendio de San Juan de los Reyes (1808) y vicisitudes posteriores hasta 1864" en *Toletum*, 4, pp. 169-188.

ALCOÇER, P. de (1554): *Hystoria, o descripción dela Imperial cibdad de Toledo*, Toledo.

AMADOR DE LOS RÍOS, R. (1905): *Monumentos arquitectónicos de España*. Toledo, Madrid.

BARRIO, C. (2014): "Renovación del entorno urbano de San Juan de los Reyes y Escuela de Artes y Oficios de Toledo: arqueología en la judería de Toledo" en *La judería de Toledo, un tiempo y un espacio por rehabilitar*, pp. 143-156.

BLÁZQUEZ, J. (1989): *Toledot. Historia del Toledo Judío*, Madrid.

BUSQUETS, J. (1996): *Toledo y su futuro. Plan Especial del Casco Histórico*, Toledo.

CABALLERO, R. (2014): "Arquitectura religiosa: la posible sinagoga de "Los Golondrinos" en *La judería de Toledo, un tiempo y un espacio por rehabilitar*, pp. 51-68.

DELGADO, C. (1999): "La estructura urbana de Toledo en época islámica" en *Regreso a Tulaytula: guía del Toledo islámico: siglos VIII-XI*, pp. 11-160.

(1998): "La ciudad de Toledo en época islámica: estructura y funciones de los espacios urbanos" en *Revista del Instituto Egipcio de Estudios Islámicos*, 30, pp. 275-322.

GONZÁLEZ SIMANCAS, M. (1929): *Toledo: sus monumentos y el arte ornamental*, Madrid.

IZQUIEDO, R. (2016): *Los lugares de culto en Toledo en los siglos medievales: iglesias, mezquitas, sinagogas*, Granada.

(1997): "La vivienda en Toledo a fines de la Edad Media: configuración del espacio privado" en *Historia social, pensamiento historiográfico y Edad Media: homenaje al Prof. Abilio Barbero de Aguilera*, pp. 311-326.

(1996): *Un espacio desordenado: Toledo a fines de la Edad Media*, Toledo.

(1986): "Normas sobre edificaciones en Toledo en el siglo XV" en *Anuario de estudios medievales*, 16, pp. 519-532.

JIMÉNEZ DE GREGORIO, F. (1986): *Los pueblos de la provincia de Toledo hasta finalizar el siglo XVIII*, vol. 5, Toledo.

LEÓN TELLO, P. (1993): "Los judíos de Toledo en el último cuarto del siglo XV" en *La expulsión de los judíos de España*, pp. 93-110.

(1979): *Historia de los judíos de Toledo*, Madrid.

LÓPEZ ÁLVAREZ, A.M. y PALOMERO, S. (1991): "Las sinagogas españolas en sus restos arqueológicos" en *La vida judía en Sefarad: Sinagoga del Tránsito Toledo*, pp. 197-216.

(1989): "Descubrimiento de un probable baño ritual judío junto a la sinagoga de El Tránsito (Toledo)" en *Sefarad*, 2, pp. 395-396.

LÓPEZ ÁLVAREZ, A.M., VILLASANTE, C., PAREJA, A., IZQUIERDO, R. y PALOMERO, S. (1990): *Guía del Toledo judío*, Toledo.

MAQUEDA, R. (2014): "La casa del judío (Travesía de la Judería nº 4, Toledo)" en *La judería de Toledo, un tiempo y un espacio por rehabilitar*, pp. 123-142.

MARÍAS, F. (1983-86): *La arquitectura del Renacimiento en Toledo (1541-1631)*, Madrid.

MARTÍNEZ CAVIRÓ, B. (1990): *Conventos de Toledo*, Toledo.

(1980): *Mudéjar toledano: palacios y conventos*, Madrid.

MARTZ, L. y PORRES, J. (1975): *Toledo y los toledanos en 1561*, Toledo.

MARTÍN GAMERO, A. (1862): *Historia de la ciudad de Toledo*, Toledo.

MARTÍNEZ GIL, F. (2007): *La invención de Toledo*, Ciudad Real.

PALAZUELOS, Vizconde de (1890): *Toledo, Guía artístico-práctica*, Toledo.

PARRO, S. R. (1857): *Toledo en la mano*, Toledo.

PASSINI, J. (2014): "Reconstitución de la judería de Toledo" en *La judería de Toledo, un tiempo y un espacio por rehabilitar*, pp. 37-50.

(2011): *La judería de Toledo*, Toledo.

(2008): "El barrio de Arriasa y tres elementos de la aljama judía de Toledo en el s. XVI: la carnicería, la "sinagoga vieja" y el "castillo viejo" en *Sefarad*, 69, 1, pp. 37-53.

(2004): "El urbanismo de Toledo entre 1478 y 1504: el convento de San Juan de los Reyes y la Judería" en *Toletum*, 50, pp. 11-24.

PAZ, M. de y JUAN, A. de (1998): "Excavaciones en la Escuela de Artes y Oficios de Toledo" en *Anales toledanos*, 35, pp. 9-32.

PECES, J. (2014): "La judería de Toledo. Un espacio inacabado" en *La judería de Toledo, un tiempo y un espacio por rehabilitar*, pp. 157-174.

PÉREZ SERRALVO, E. y VILLA, R. (2007): "El Taller del Moro. Arquitectura mudéjar, evolución y excavación arqueológica" en *La ciudad medieval: de la casa principal al palacio urbano*, pp. 299-328.

PEREZ HIGUERA, T. (2011): "Palacios mudéjares castellanos: modelos hispanomusulmanes y tradición gótica" en *La Ciudad Medieval: de la Casa Principal al Palacio Urbano*, Toledo, pp. 21-25.

PERIS, D. (2006): *La modificación de la ciudad: restauración monumental en Toledo s. XIX y XX*, Tesis doctoral Universidad Politécnica de Madrid.

PISA, Francisco de (1617): *Descripción de la imperial ciudad de Toledo*, Toledo.

PORRES, J. (2001): *La desamortización del siglo XIX en Toledo*, Toledo.

(1982): *Historia de las calles de Toledo*, Toledo.

PRIETO, G. (1998): "Arqueología de Santa María la Blanca" en *El legado material hispano judío*, pp. 347-364.

ROJAS, J.M. y VILLA, R. (1996): "Origen y evolución del aparejo toledano entre los siglos X y XVI" en *II Congreso de Arqueología Peninsular*, pp. 583-588

RUBIO, R. (2018): "El agua intra moenia en el Toledo romano: cuestiones sobre abastecimiento, distribución y saneamiento" en *El agua en Toledo y su entorno. Épocas romana y medieval*, pp. 71-82

RUIZ SOUZA, Juan Carlos (2011): "El palacio especializado y la génesis del Estado Moderno. Castilla y Al-ándalus en la Baja Edad Media" en *La Ciudad Medieval: de la Casa Principal al Palacio Urbano*, Toledo, pp. 95-127.

RUIZ TABOADA, A. (2012): *Arquitectura residencial y religiosa: Toledo (siglos X a XVIII)*, Madrid.

(2006): "Nuevo hallazgo de un fragmento documental hebreo en Toledo" en *Herencia Recibida 06*, pp. 98-103.

RUIZ TABOADA, A. y AZCÁRRAGA, S. (2016): "Nuevos datos sobre el diseño urbano de Toletum: las cloacas de la Bajada del Barco" en *Gerión*, 34, pp. 249-287.

RUIZ TABOADA, A. y MARTÍN, B. (2006): *Valoración arqueológica de los inmuebles localizados en la Bajada del Ángel 2 y Caños de Oro 1 (Toledo) dentro del proyecto de desmontaje y realización de trabajos arqueológicos en los inmuebles de referencia (20262, 06 y 05)*, Viceconsejería de Cultura y Deportes, JCCM.

(2005): *Valoración histórica y solicitud autorización de trabajos arqueológicos para las obras de limpieza y consolidación de arquitecturas de los inmuebles sitos en Bajada del Ángel, 2 y Caños de Oro, 1. Toledo (20262,06 y 05)*, Viceconsejería de Cultura y Deportes, JCCM.

RUIZ TABOADA, A. y MENCÍA, C. (2004): "El contexto arqueológico del aparejo toledano entre los siglos X y XXI" en *La gestión del patrimonio histórico regional*, v. I, pp. 219-234.

SÁNCHEZ PELÁEZ, E.I. (2014): "Restos de los torreones en el solar de la fábrica de harinas en la Plaza de Barrio Nuevo" en *La judería de Toledo, un tiempo y un espacio por rehabilitar*, pp. 85-98.

SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA DE ARQUEOLOGÍA DEL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO (2018): *Informe estado de obras. Calle Ángel nº 2 c/v calle Caños de Oro (Toledo)*, Viceconsejería de Cultura y Deportes, JCCM.

TAPIADOR, P. (2011): "Arqueología en el Palacio de Fuensalida" en *Palacio de Fuensalida*, Toledo.

VILLA, R. (2001): "La torre de Santo Tomé. Arqueología en la construcción" en *La Torre de Santo Tomé*, Toledo.

VIÑAS, C. y PAZ, R. (1963): *Relaciones histórico-geográfico-estadísticas de los pueblos de España hechas por iniciativa de Felipe II: Reino de Toledo*, Madrid.

VIZUETE, J. C. (2008): "Lugares sagrados y órdenes religiosas. Monasterios y conventos en Toledo" en *Sacra loca toletana. Los espacios sagrados en Toledo*, Cuenca, pp. 157-187.

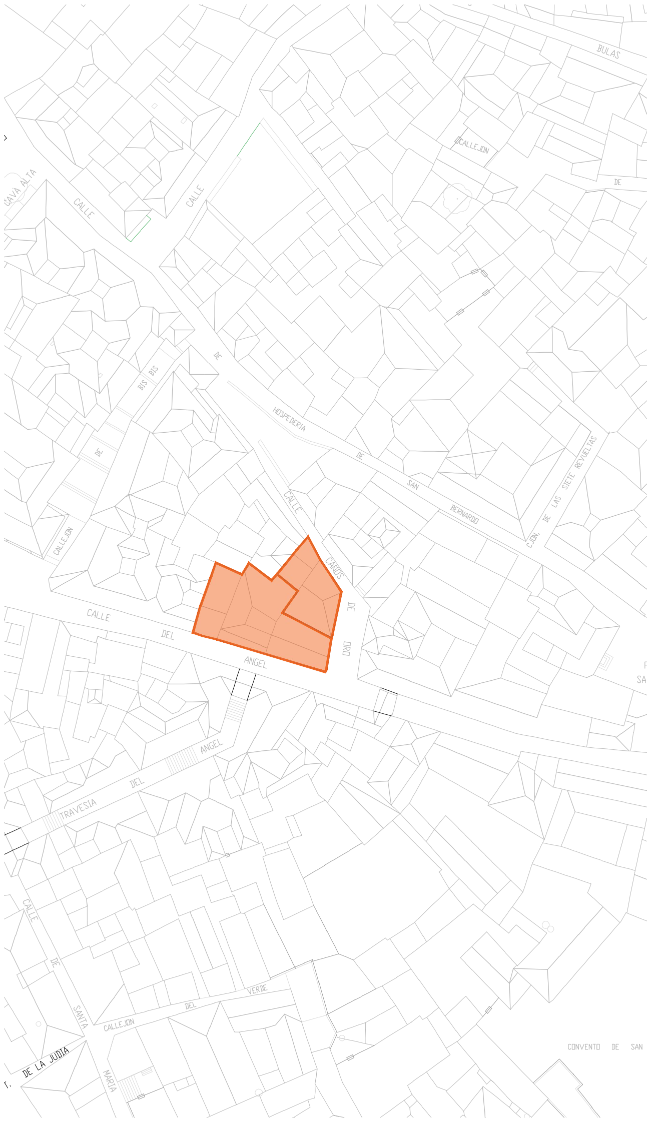
VV. AA. (2006): *Los baños árabes en Toledo*, Toledo.

VV. AA. (1996): *Toledo; Arqueología en la ciudad*, Toledo.

VV. AA. (1996): *Historia de Toledo*, Toledo.

VV. AA. (1991): *Arquitecturas de Toledo*, Toledo.

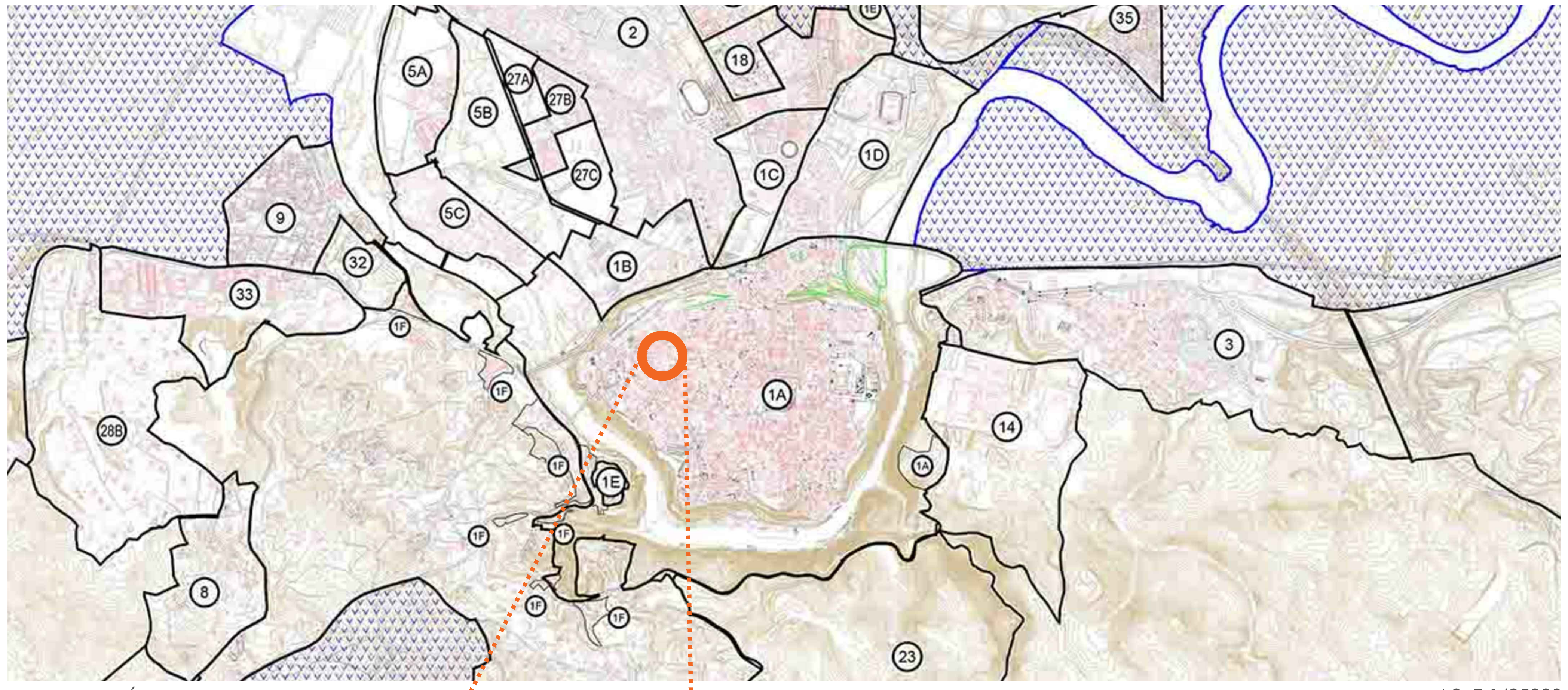
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN CALLE CAÑOS DE ORO Nº1 Y Nº3 DE TOLEDO



P 2 4 3 6
JULIO 2025

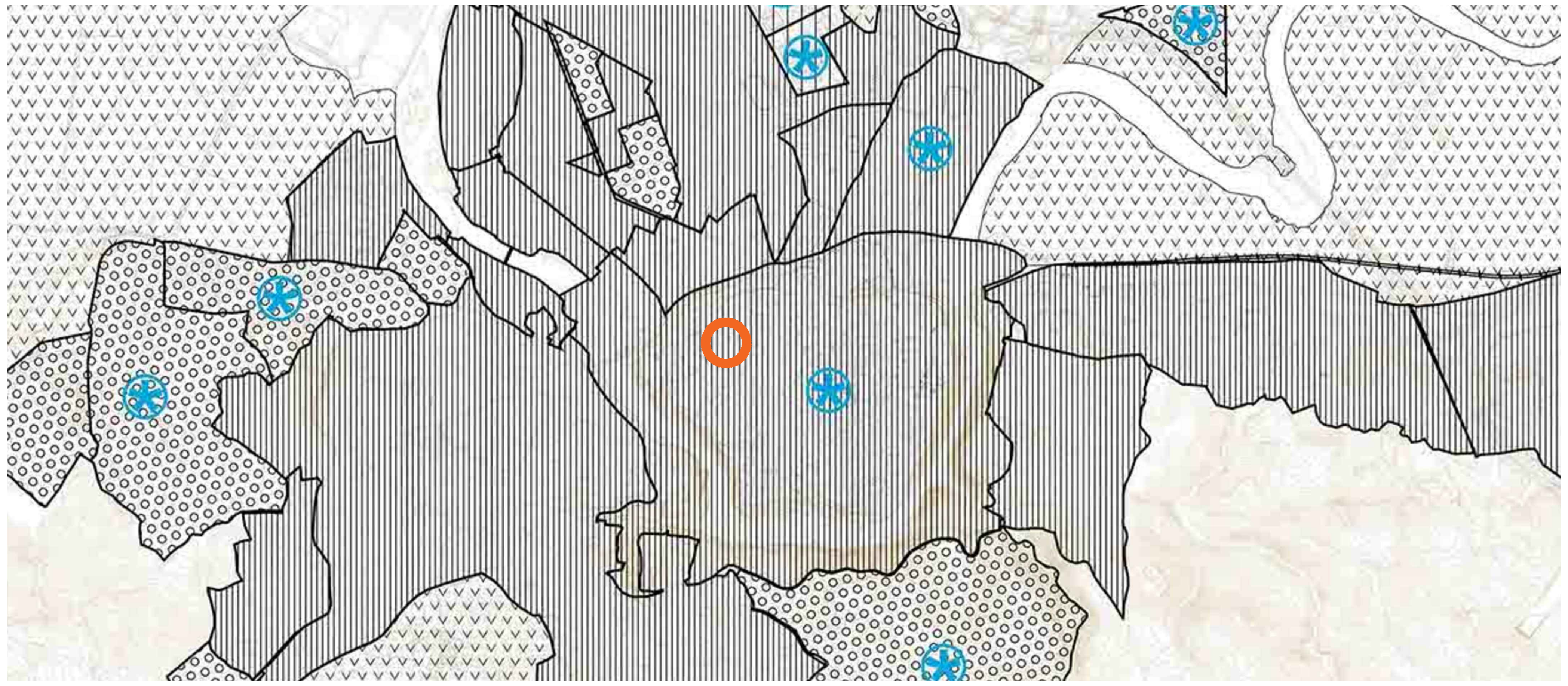
P L A N O S
I N F O R M A C I Ó N

FORMATO A2 (594mm x 420mm)



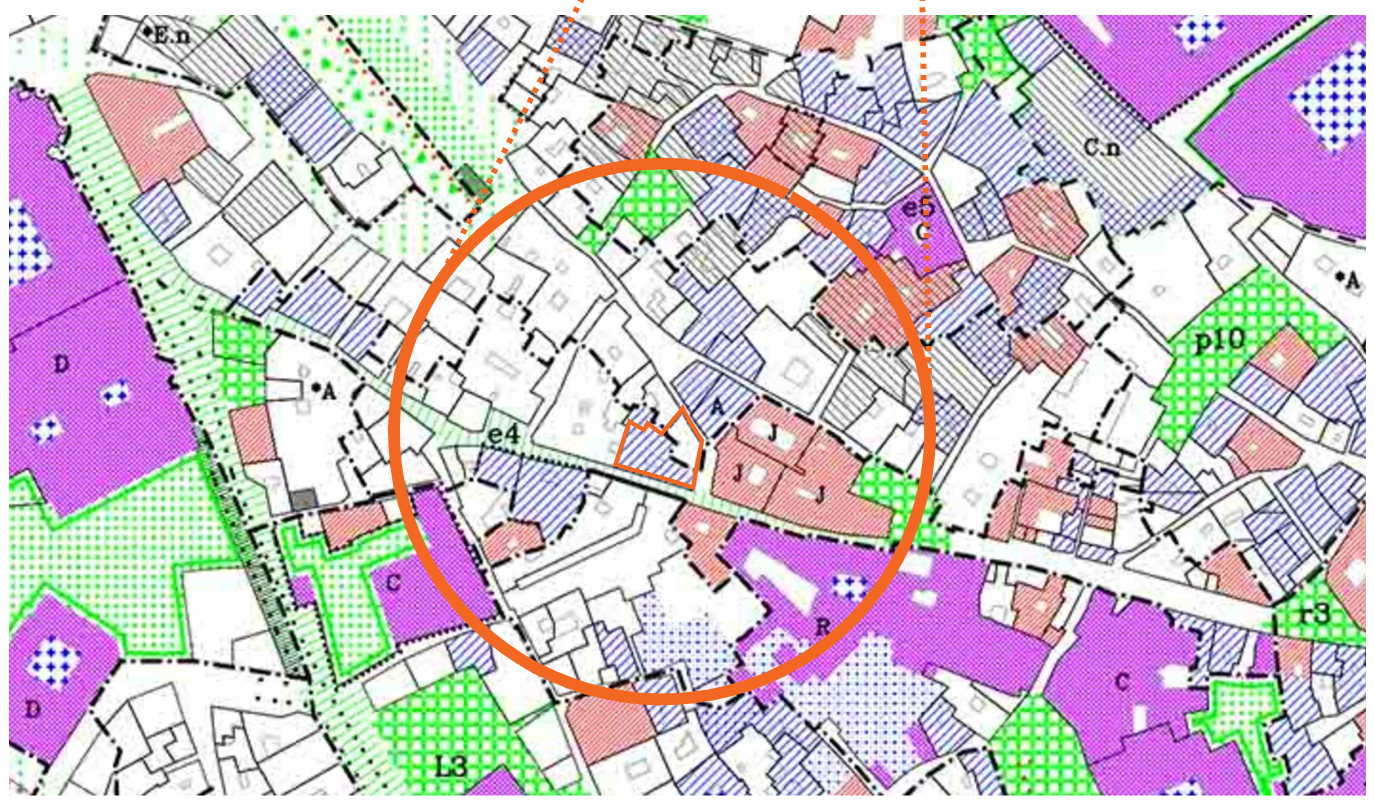
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LA MOD. PUNTUAL 28 DEL PGMOU. 2P — A2. E 1/25000

UNIDAD URBANÍSTICA	PGMOU-1986	REFUNDIDO 2007
1A CASCO HISTÓRICO-ARTÍSTICO	2.376.000m^2	2.345.942m^2



CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LA MOD. 28 DEL PGMOU. 2Pa — A2. E 1/25000

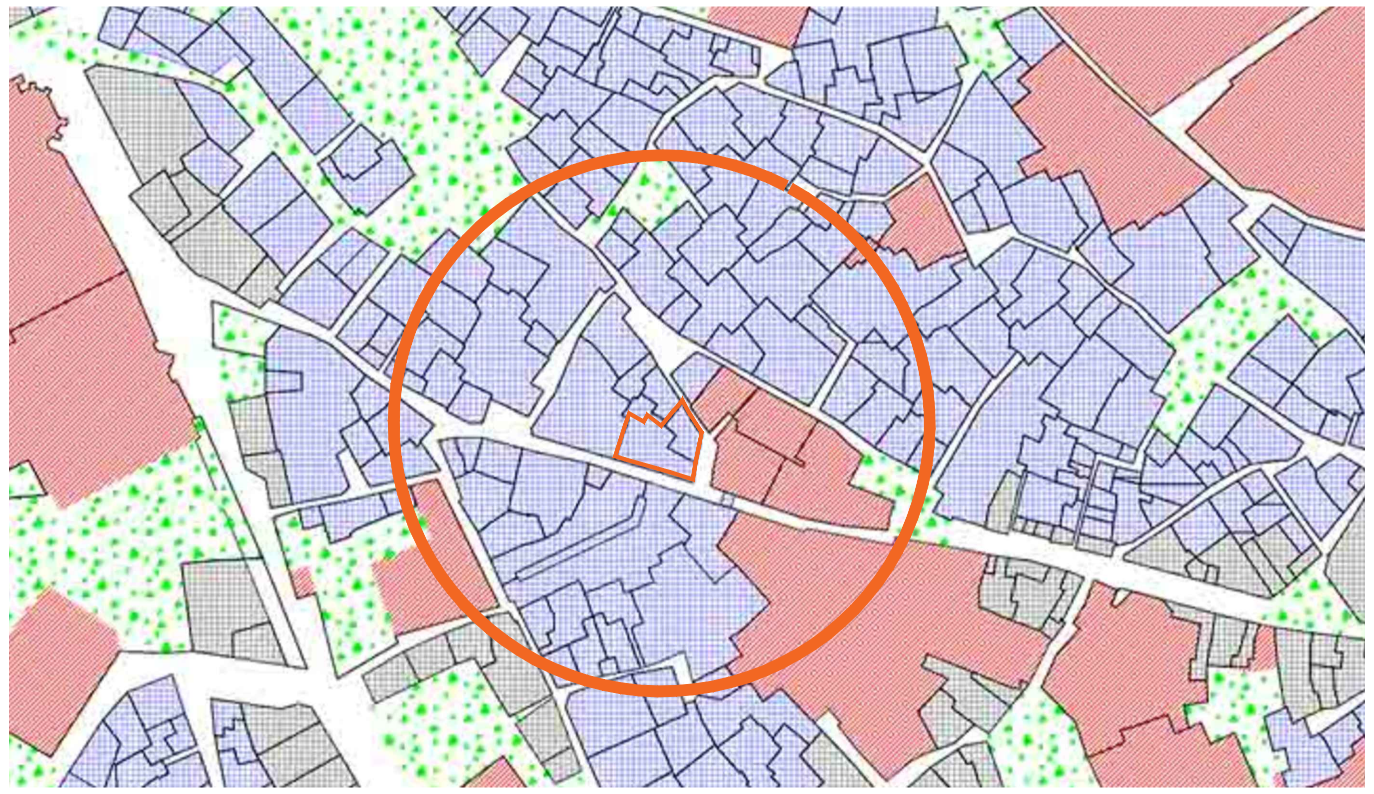
SUELO URBANO



PLANO DE SÍNTESIS EN LA MOD. PUNTUAL 8 DEL PECHT. H.3.1 — A2. E 1/2000

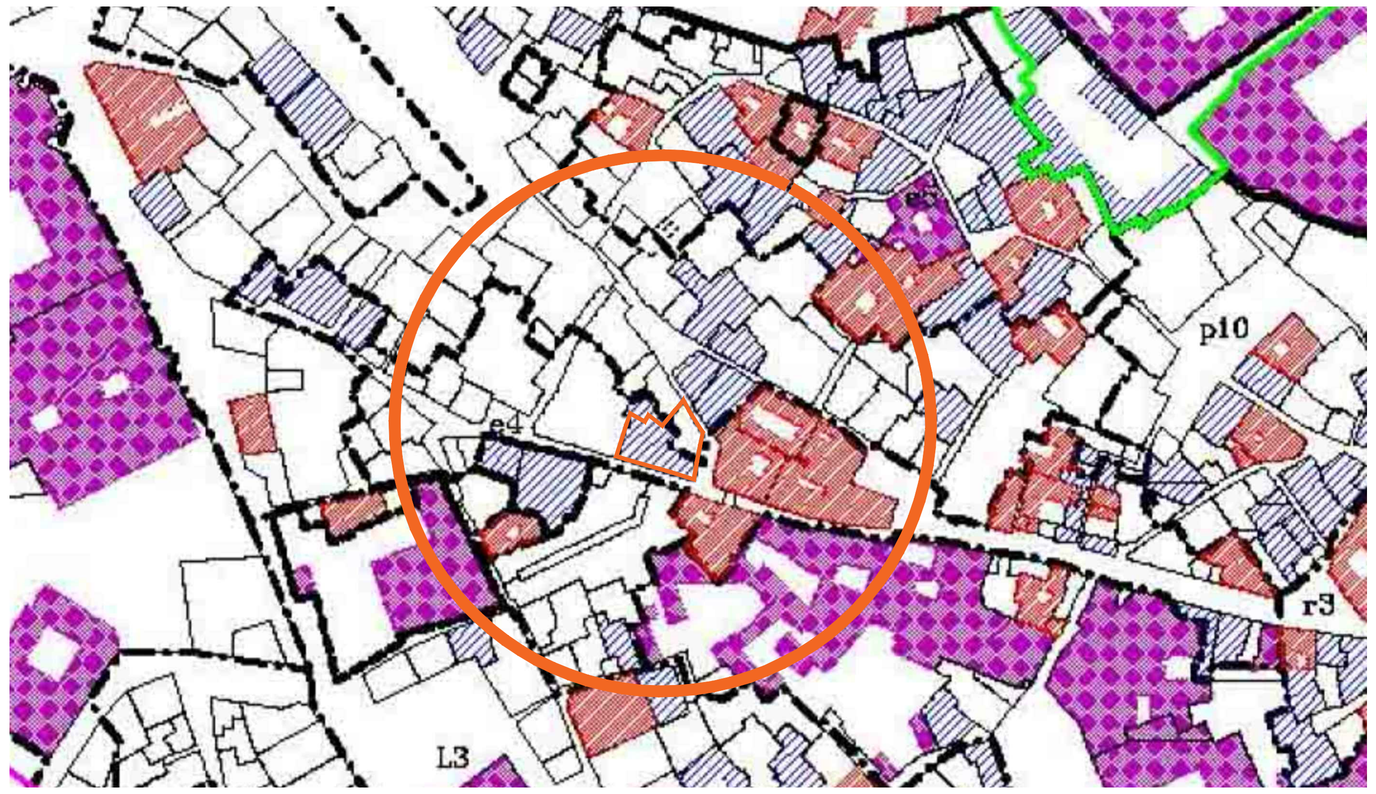
DISTRITO MONUMENTAL

EDIFICIOS CON INTERÉS PATRIMONIAL



ZONIFICACIÓN EN LA MOD. PUNTUAL 8 DEL PECHT. H.2.1 — A2. E 1/2000

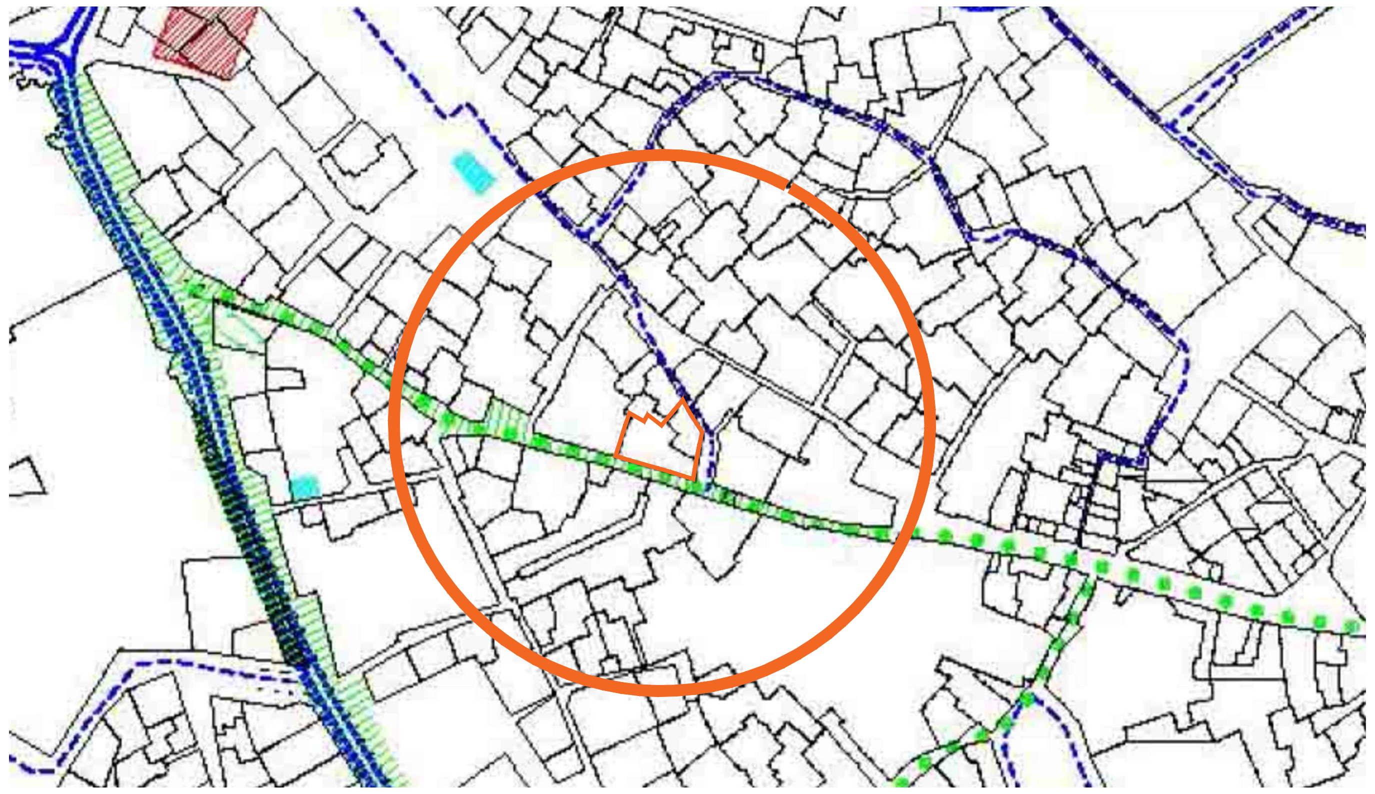
RESIDENCIAL



SECTORES MONUMENTALES Y EDIFICIOS CON VALOR PATRIMONIAL EN EL PECHT. H.2.3 — A2. E 1/2000

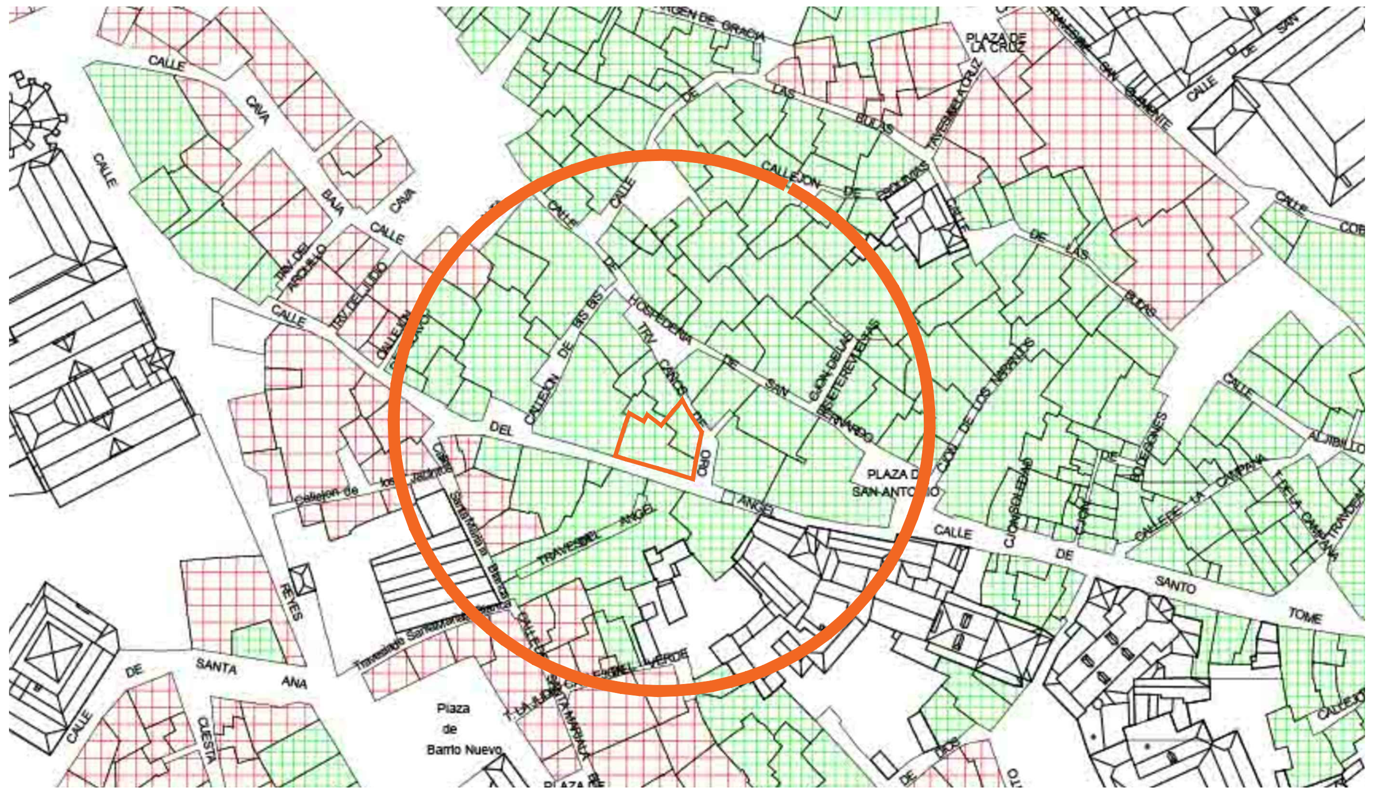
EDIFICIOS CON ASPECTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL

SECTOR MONUMENTAL **e4**: EJE ÁNGEL



INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EN EL PECHT. H.2.5 — A2. E 1/2000

VIAL PEATONAL PREFERENTE



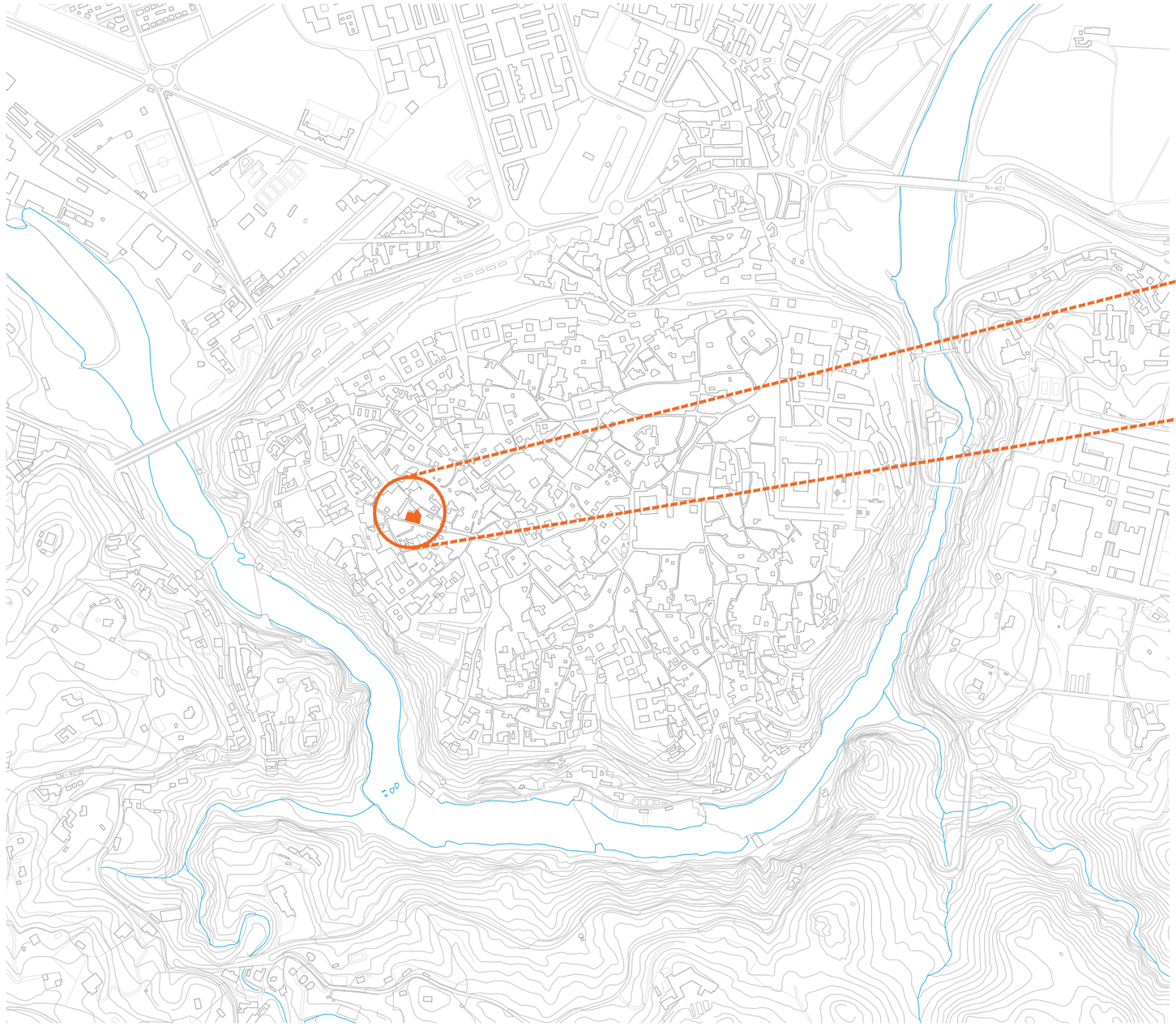
ALTURAS EN LA EDIFICACIÓN EN EL PECHT. H.2.7 — A2. E 1/2000

DOS PLANTAS

TRES PLANTAS

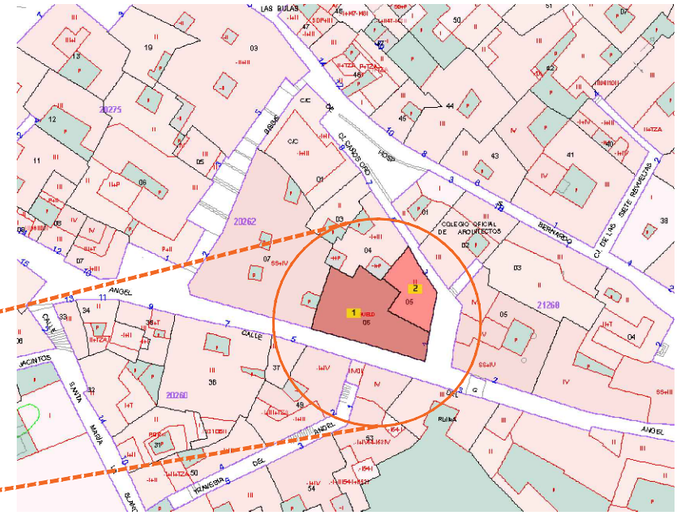
I. 00	P2436 FEBRERO 2025	Plan Especial de Reforma Interior Calle Caños de Oro 1 y 3, Toledo. **Información.** **Ordenación vigente: clasificación y calificación del suelo.** Escalas 1 : 25000 y 1 : 2000	promotor: Parroquia de Santo Tomé, Toledo.	redacción del proyecto: AMA Estudio de Arquitectura S.L.P. arquitectos: Francisco Javier Alguacil San Félix y Luis Moreno Domínguez

FORMATO A3 (420mm x 297mm)



SITUACIÓN DE LAS PARCELAS

A3. E 1/10000



ENCUADRE TERRITORIAL

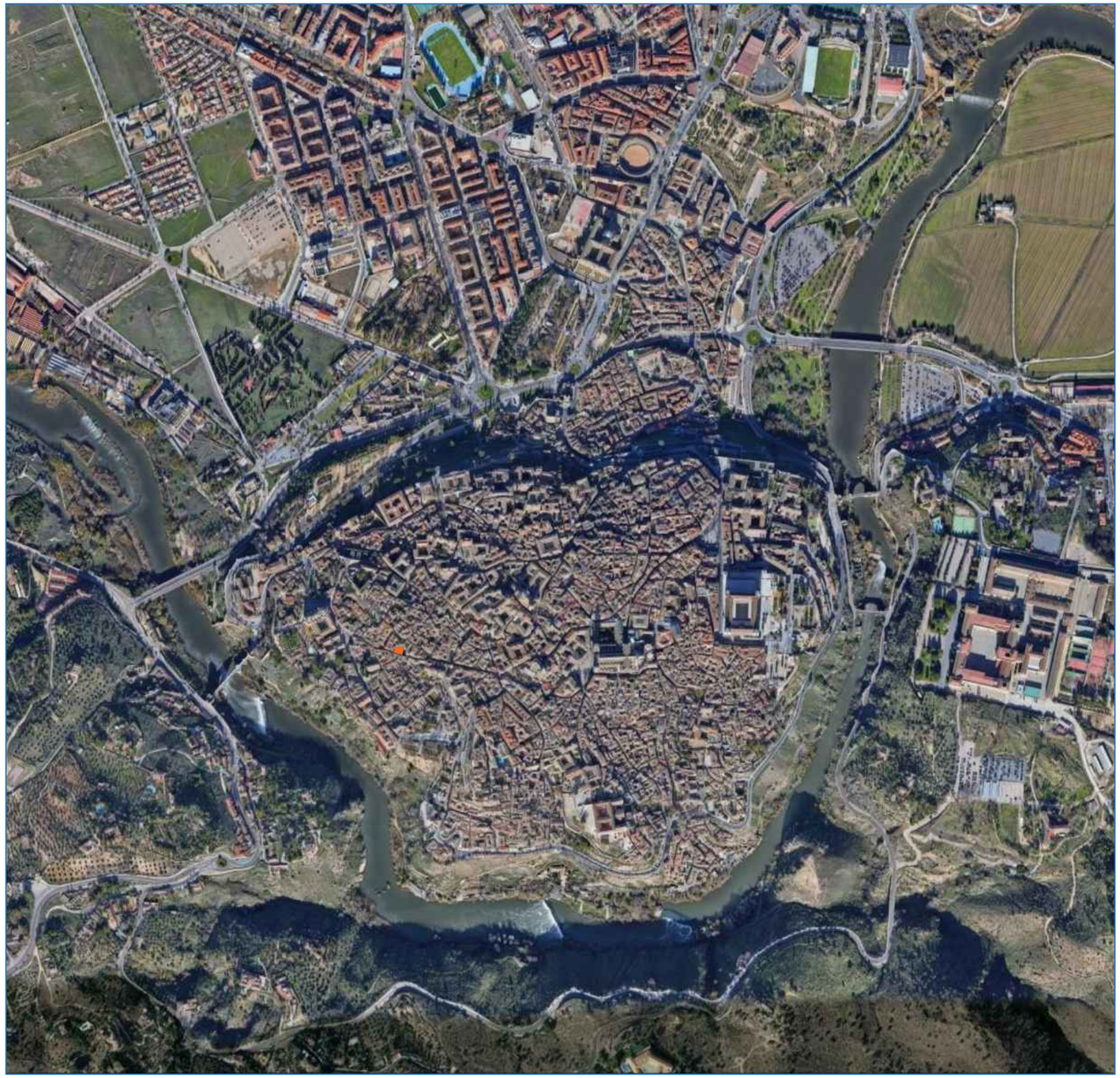
A3. E 1/1000

FOTOGRAFÍAS PARCELA ESTADO ACTUAL

I. 01	P2436 FEBRERO 2025	Plan Especial de Reforma Interior Calle Caños de Oro 1 y 3, Toledo. **Información.** **Encuadre territorial. Situación.** Escalas 1 : 10000 y 1: 1000	promotor: Parroquia de Santo Tomé, Toledo.	redacción del proyecto: AMA Estudio de Arquitectura S.L.P. arquitectos: Francisco Javier Alguacil San Félix y Luis Moreno Domínguez

FORMATO A3 (420mm x 297mm)

ESCALA GRÁFICA (m) 0 50 100 250 500 1.000 2.000



FOTOGRAFÍA AÉREA

A3. E 1/10000

ESCALA GRÁFICA (m) 0 50 100 250

FOTOGRAFÍA AÉREA

A3. E 1/2000

PARCELAS OBJETO DE LA ACTUACIÓN

ESCALA GRÁFICA (m) 0 50 100 250 500 1.000

FOTOGRAFÍA AÉREA

A3. E 1/1000

I. 02	P2436 FEBRERO 2025	Plan Especial de Reforma Interior Calle Caños de Oro 1 y 3, Toledo. **Información.** **Estado actual del ámbito afectado. Fotografía aérea.** Escalas 1 : 10000 y 1 : 2000	promotor: Parroquia de Santo Tomé, Toledo.	redacción del proyecto: AMA Estudio de Arquitectura S.L.P. arquitectos: Francisco Javier Alguacil San Félix y Luis Moreno Domínguez

FORMATO A3 (420mm x 297mm)

ARQUETA DE LA RED DE SUMINISTRO DE AGUA
ARQUETA FUERA DE USO
DERIVACIÓN. LOCALIZACIÓN
VÁLVULA (DISTRIBUCIÓN)
ACCESORIO (DISTRIBUCIÓN)
TRAMO DE TUBERÍA AGUA POTABLE (DISTRIBUCIÓN)
POZO AGUAS RESIDUALES
IMBORNAL
ENTRADA
DIRECCIÓN DE FLUJO
TRAMO DE ALCANTARILLADO (AGUAS RESIDUALES)
ALUMBRADO PUBLICO. FAROLA EN FACHADA
ACOMETIDA ELÉCTRICA
ACOMETIDA DE TELÉFONO
ACOMETIDA DE GAS
BOCA DE RIEGO
ACOMETIDA DE AGUA

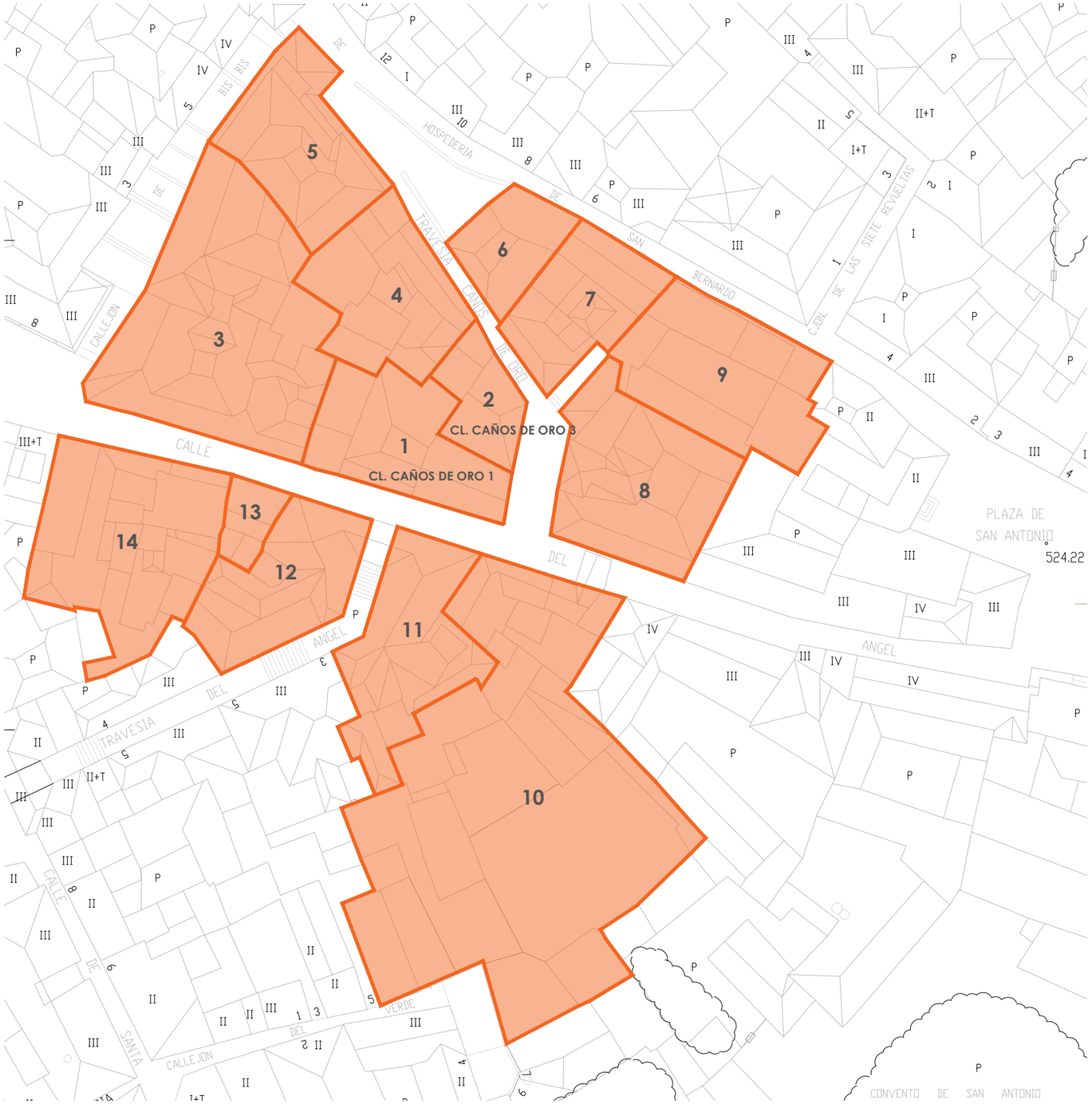
A3. E 1/200

N

ESCALA GRÁFICA (m) 0 25 50

I. 03	P2436 FEBRERO 2025	Plan Especial de Reforma Interior Calle Caños de Oro 1 y 3, Toledo. **Información.** **Topografía e infraestructuras.** Escalas 1 : 10000 y 1 : 2000	promotor: Parroquia de Santo Tomé, Toledo.	redacción del proyecto: AMA Estudio de Arquitectura S.L.P. arquitectos: Francisco Javier Alguacil San Félix y Luis Moreno Domínguez

FORMATO A3 (420mm x 297mm)



A3. E 1/500

N

ESCALA GRÁFICA (m) 0 10 20 40 50

PARCELAS DE ACTUACIÓN

1

SEGÚN CATASTRO
SUELO URBANO. SUELO SIN EDIF.
REF. CATASTRAL:
2026206VK1122E
SUPERFICIE PARCELA: 204 m^2

2

SEGÚN CATASTRO
SUELO URBANO. RESIDENCIAL
REF. CATASTRAL:
2026205VK1122E
SUPERFICIE PARCELA: 85 m^2

TOTAL SUPERFICIE DEL ÁMBITO
SEGÚN CATASTRO **289 m^2**

PARCELAS COLINDANTES

3
SUELO URBANO. RESIDENCIAL
REF. CATASTRAL:
2026207VK1122E
SUPERFICIE PARCELA: 488 m^2

4
SUELO URBANO. RESIDENCIAL
Y OFICINAS
REF. CATASTRAL:
2026204VK1122E
SUPERFICIE PARCELA: 129 m^2

5
SUELO URBANO. RESIDENCIAL
REF. CATASTRAL:
2026201VK1122E
SUPERFICIE PARCELA: 204 m^2

6
SUELO URBANO. RESIDENCIAL
REF. CATASTRAL:
2126801VK1122E
SUPERFICIE PARCELA: 92 m^2

7
SUELO URBANO. RESIDENCIAL
REF. CATASTRAL:
2126802VK1122E
SUPERFICIE PARCELA: 163 m^2

8
SUELO URBANO. RESIDENCIAL
REF. CATASTRAL:
2126805VK1122E
SUPERFICIE PARCELA: 273 m^2

9
SUELO URBANO. RESIDENCIAL
REF. CATASTRAL:
2126803VK1122E
SUPERFICIE PARCELA: 260 m^2

10
SUELO URBANO. SUELO SIN EDIF.
REF. CATASTRAL:
2026041VK1122E
SUPERFICIE PARCELA: 1.053 m^2

11
SUELO URBANO. RESIDENCIAL
REF. CATASTRAL:
2026053VK1122E
SUPERFICIE PARCELA: 219 m^2

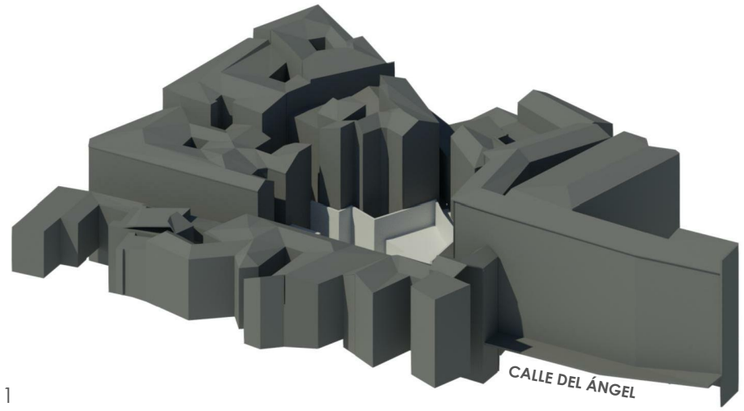
12
SUELO URBANO. RESIDENCIAL
COMERCIAL Y ALMACÉN-ESTACIONAMIENTO
REF. CATASTRAL:
2026049VK1122E
SUPERFICIE PARCELA: 191 m^2

13
SUELO URBANO. RESIDENCIAL.
REF. CATASTRAL:
2026037VK1122E
SUPERFICIE PARCELA: 44 m^2

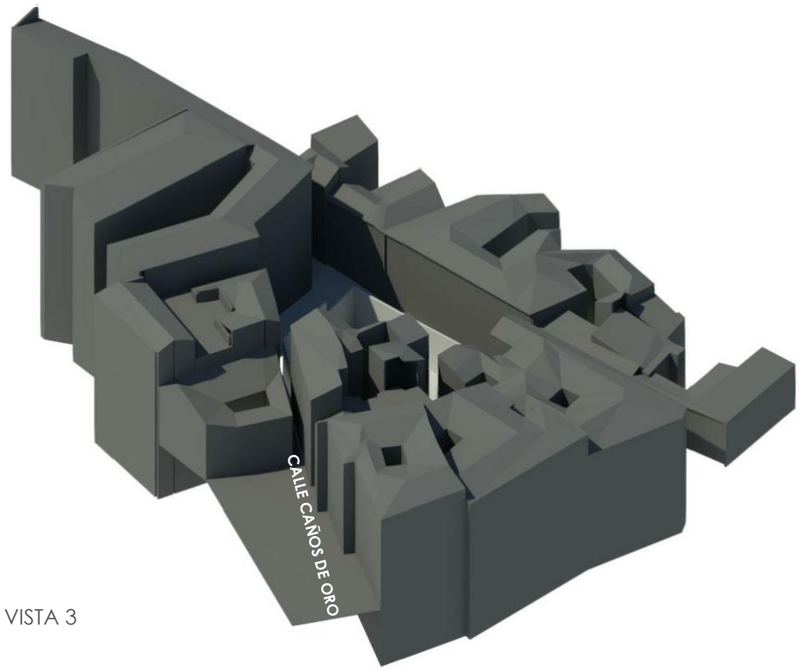
14
SUELO URBANO. RESIDENCIAL
COMERCIAL Y ALMACÉN-ESTACIONAMIENTO
2026036VK1122E
SUPERFICIE PARCELA: 324 m^2

I. 04	P2436 FEBRERO 2025	Plan Especial de Reforma Interior Calle Caños de Oro 1 y 3, Toledo. **Información.** **Estado actual del ámbito: usos y edificaciones según catastro.** Escalas 1 : 10000 y 1 : 2000	promotor: Parroquia de Santo Tomé, Toledo.	redacción del proyecto: AMA Estudio de Arquitectura S.L.P. arquitectos: Francisco Javier Alguacil San Félix y Luis Moreno Domínguez

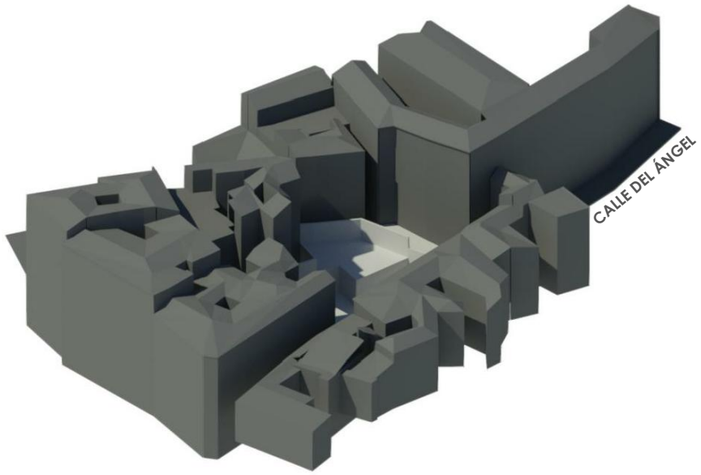
FORMATO A3 (420mm x 297mm)



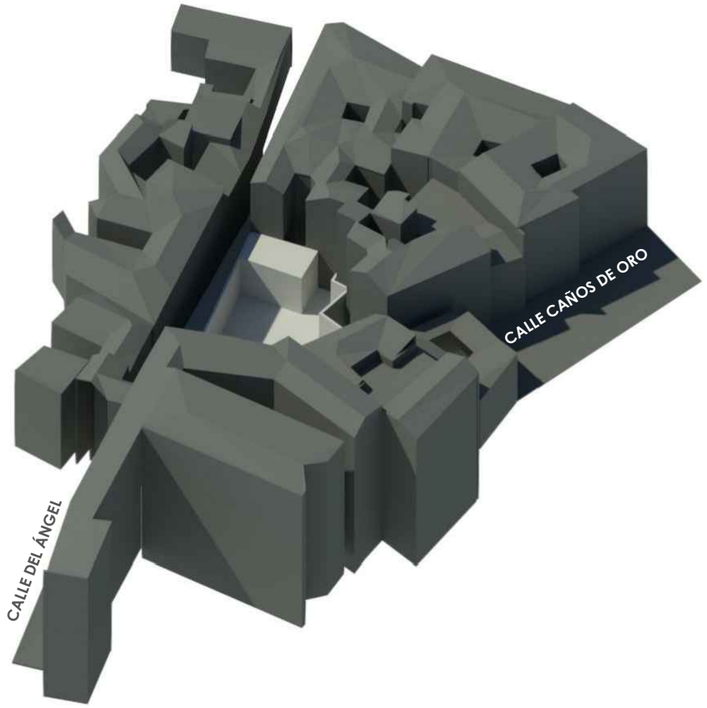
VISTA 1



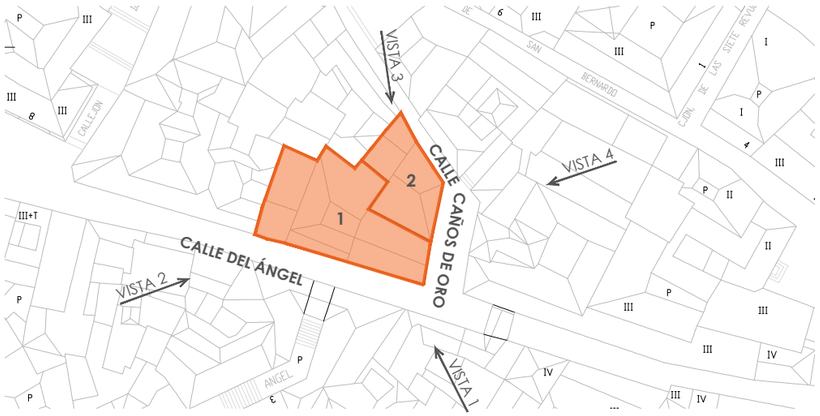
VISTA 3



VISTA 2



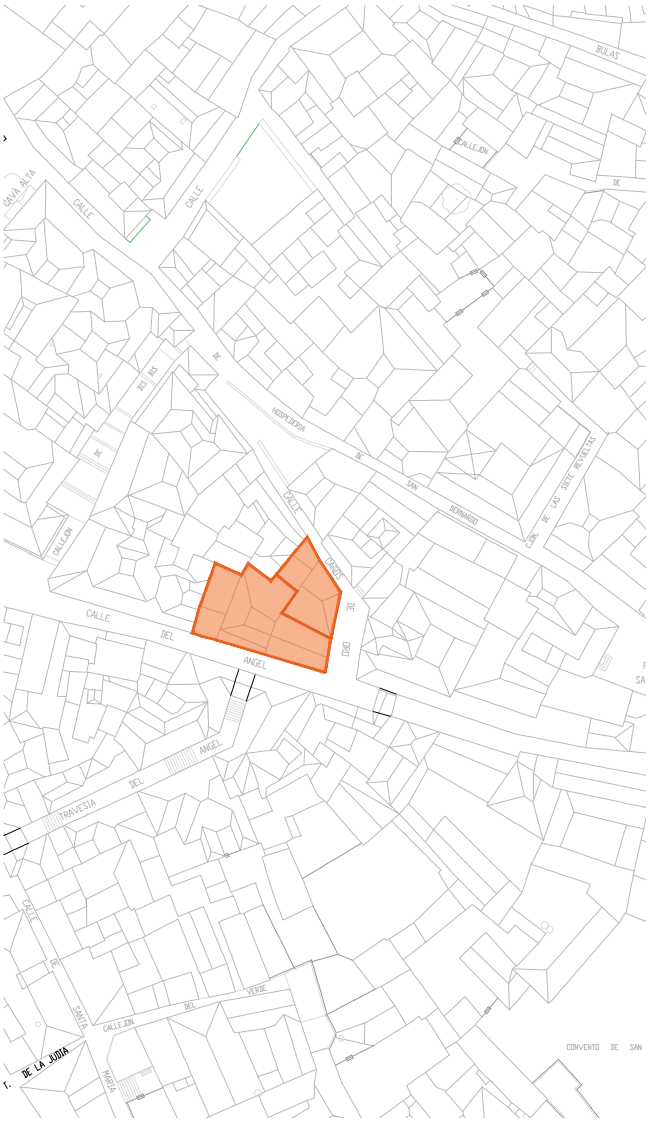
VISTA 4



A3. E 1/750

I. 05	P2436 FEBRERO 2025	Plan Especial de Reforma Interior Calle Caños de Oro 1 y 3, Toledo. **Información.** **Estado actual del ámbito: volumetría existente. vistas 3D** Escalas 1 : 10000 y 1 : 2000	promotor: Parroquia de Santo Tomé, Toledo.	redacción del proyecto: AMA Estudio de Arquitectura S.L.P. arquitectos: Francisco Javier Alguacil San Félix y Luis Moreno Domínguez

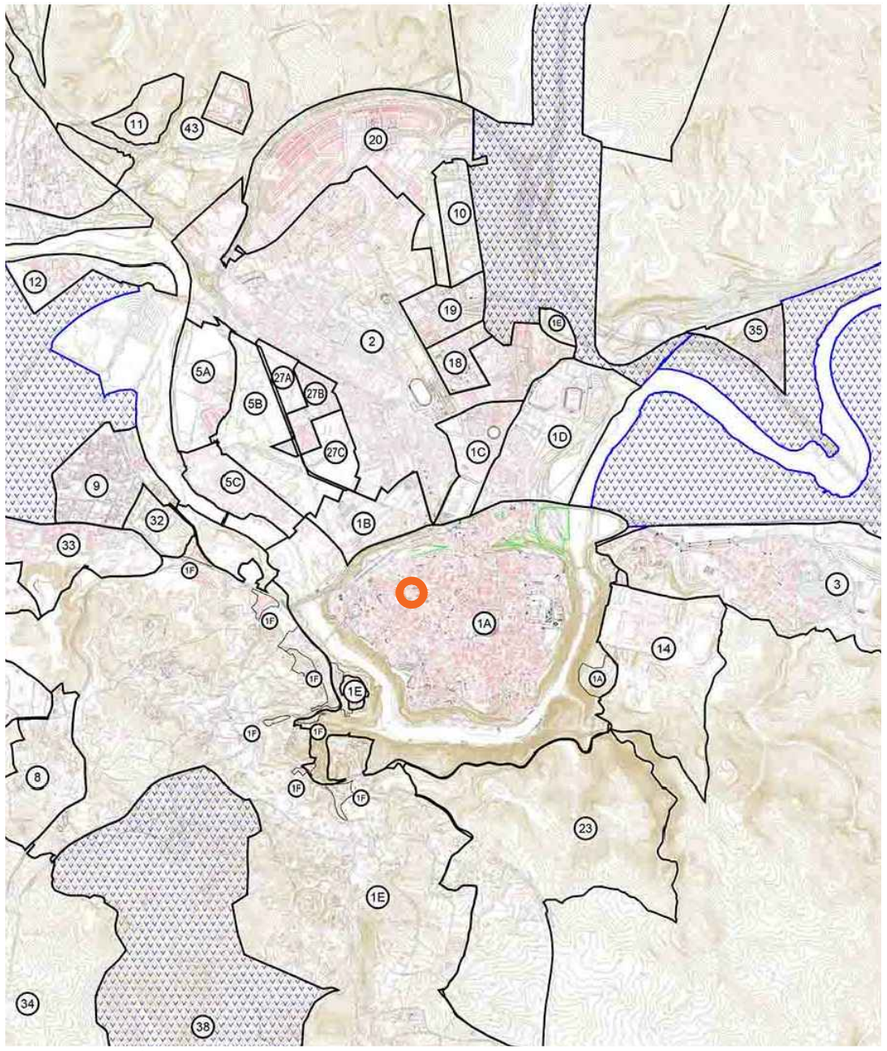
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN CALLE CAÑOS DE ORO Nº1 Y Nº3 DE TOLEDO



P 2436
JULIO 2025

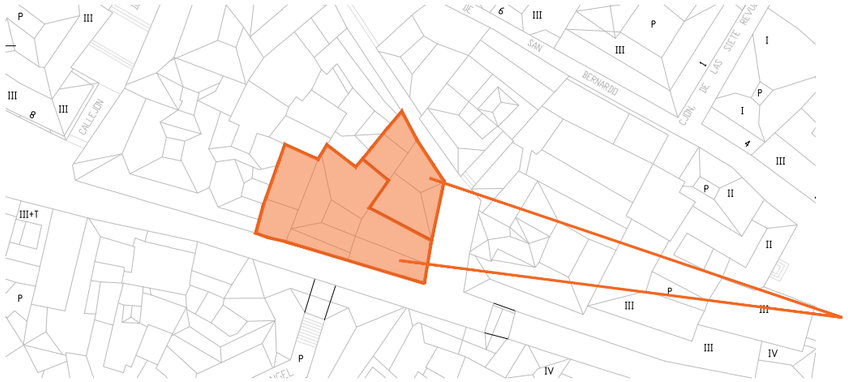
PLANOS ORDENACIÓN

FORMATO A3 (420mm x 297mm)



CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LA MOD. PUNTUAL 28 DEL PGMOU. 2P

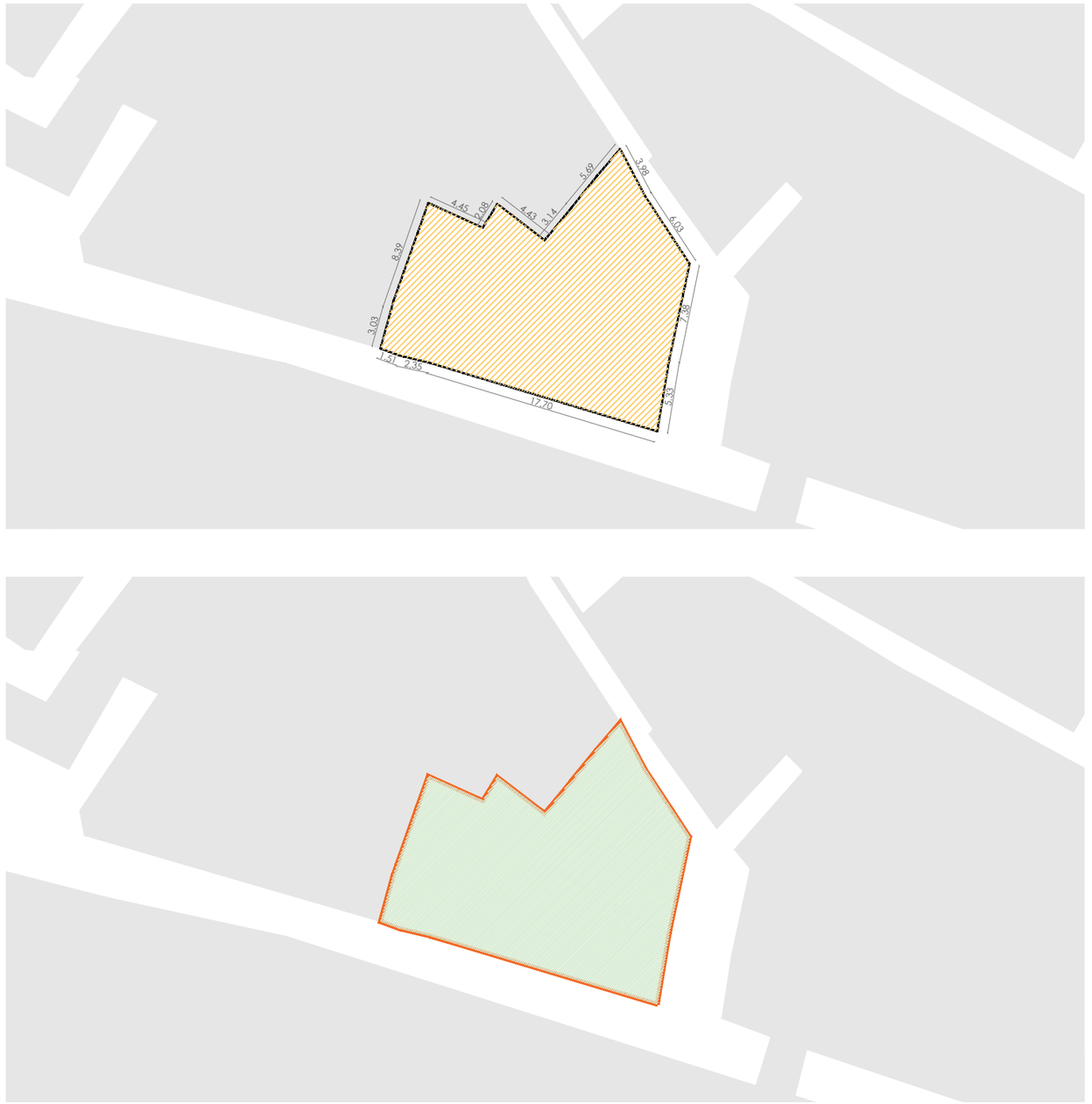
UNIDAD URBANÍSTICA	PGMOU-1986	REFUNDIDO 2007
1A CASCO HISTÓRICO-ARTÍSTICO	2.376.000m^2	2.345.942m^2



PARCELAS OBJETO DEL PERI

N

A3. E 1/750



ALINEACIONES

ÁREA DE MOVIMIENTO ORIENTATIVA
(OCUPANDO EL 80% DE LA SUPERFICIE DE PARCELA)

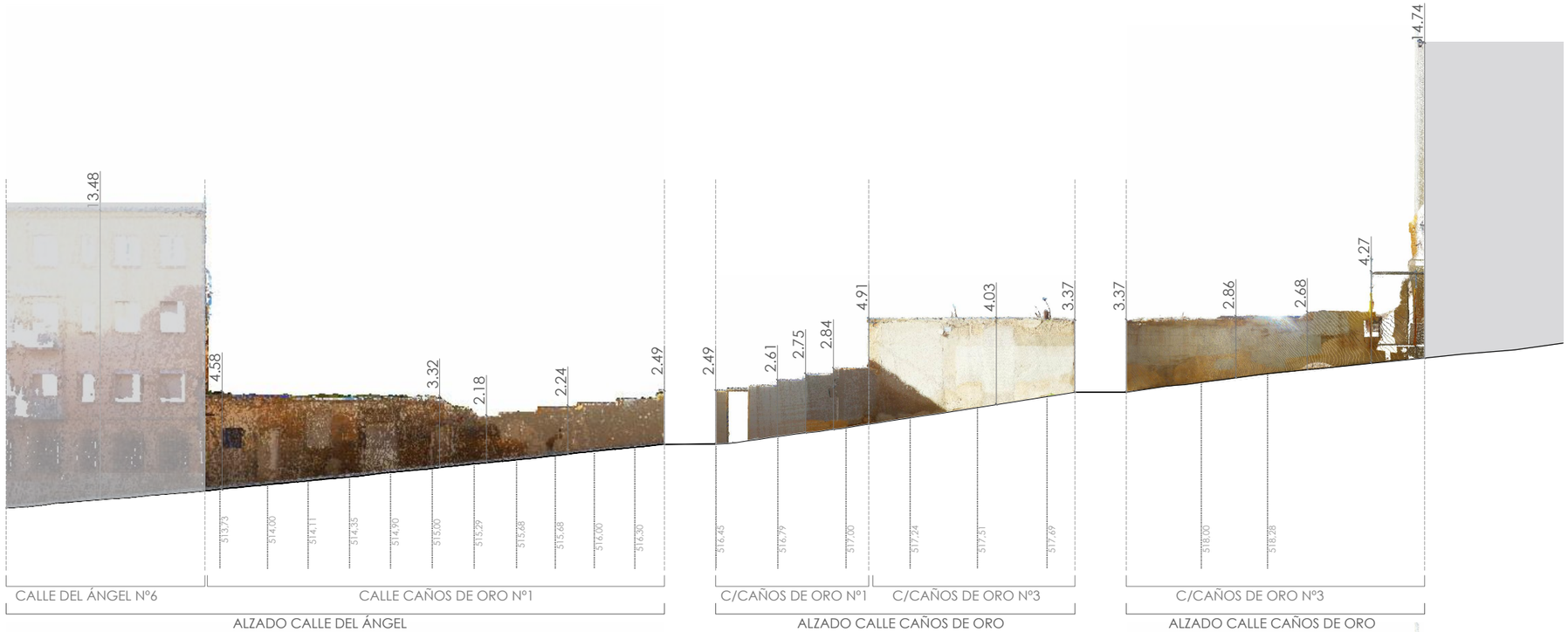
A3. E 1/400

ESCALA GRÁFICA (m) 0 10 20 40 50

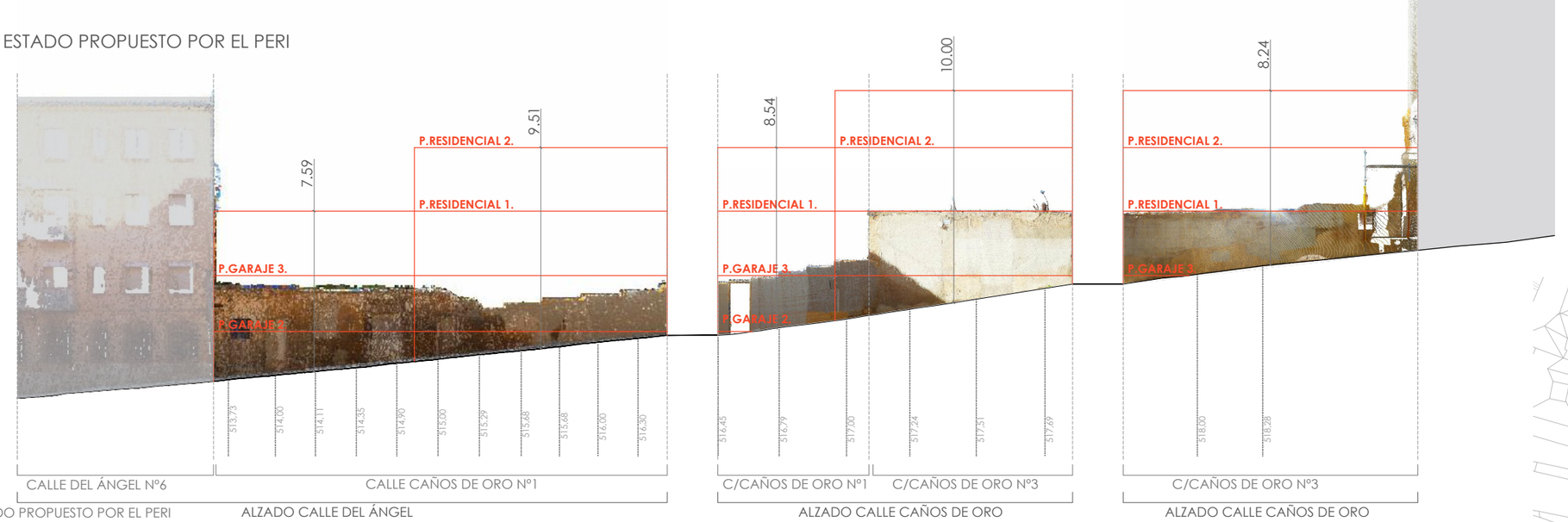
OD. 01	P2436 FEBRERO 2025	Plan Especial de Reforma Interior Calle Caños de Oro 1 y 3, Toledo. **Ordenación.** **Calificación de suelo y gestión. Alineaciones** Escalas 1 : 10000 y 1: 1000	promotor: Parroquia de Santo Tomé, Toledo.	redacción del proyecto: AMA Estudio de Arquitectura S.L.P. arquitectos: Francisco Javier Alguacil San Félix y Luis Moreno Domínguez

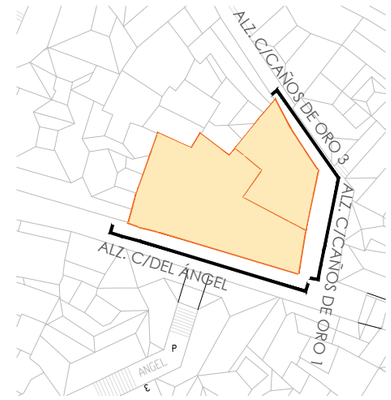
FORMATO A3 (420mm x 297mm)

ESTADO ACTUAL



ESTADO ACTUAL + ESTADO PROPUESTO POR EL PERI

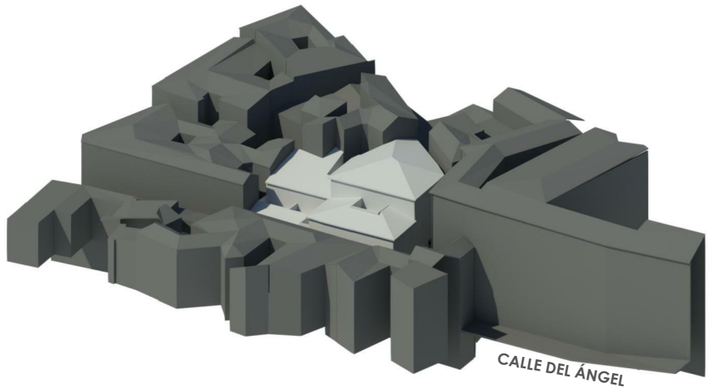




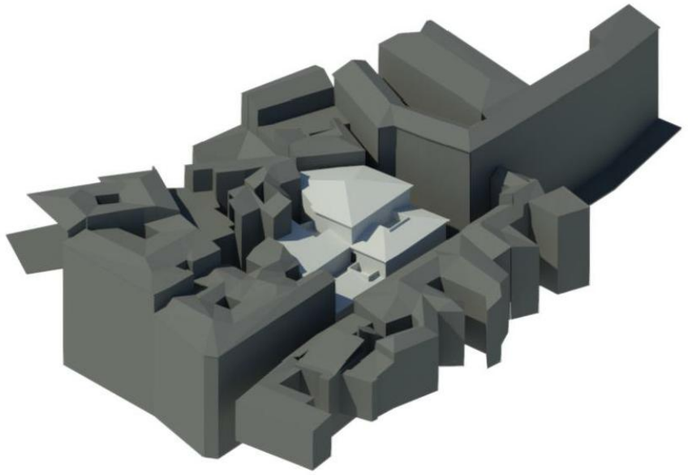
ESCALA GRÁFICA (m) 0 5 10 15 20 E 1/250

OD. 02	P2436 FEBRERO 2025	Plan Especial de Reforma Interior Calle Caños de Oro 1 y 3, Toledo. **Ordenación.** **Rasantes y alturas.** Escalas 1 : 10000 y 1: 1000	promotor: Parroquia de Santo Tomé, Toledo.	redacción del proyecto: AMA Estudio de Arquitectura S.L.P. arquitectos: Francisco Javier Alguacil San Félix y Luis Moreno Domínguez

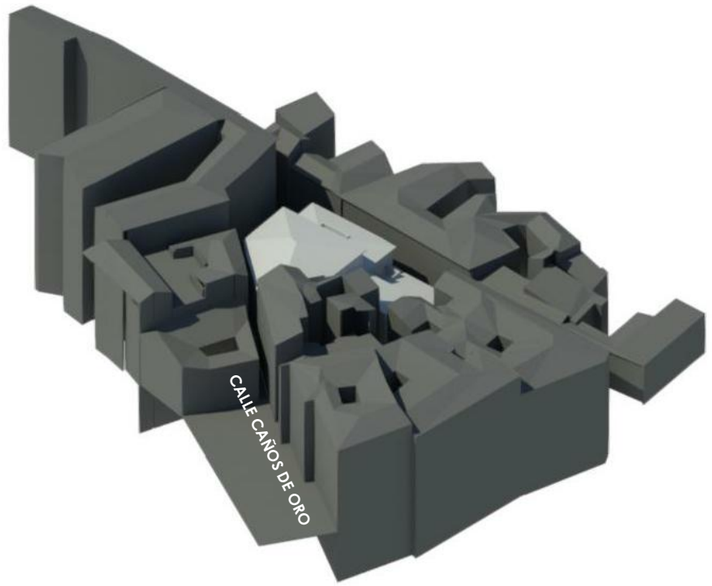
FORMATO A3 (420mm x 297mm)



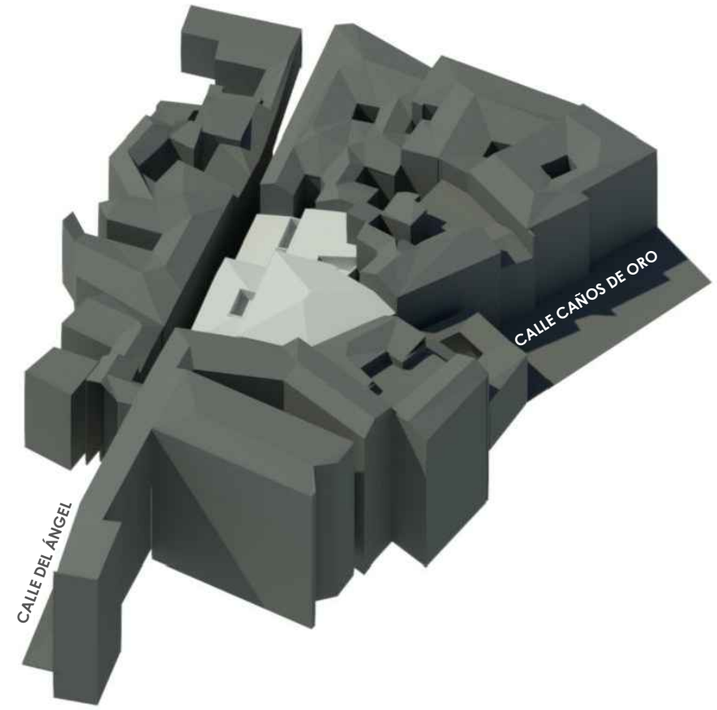
VISTA 1



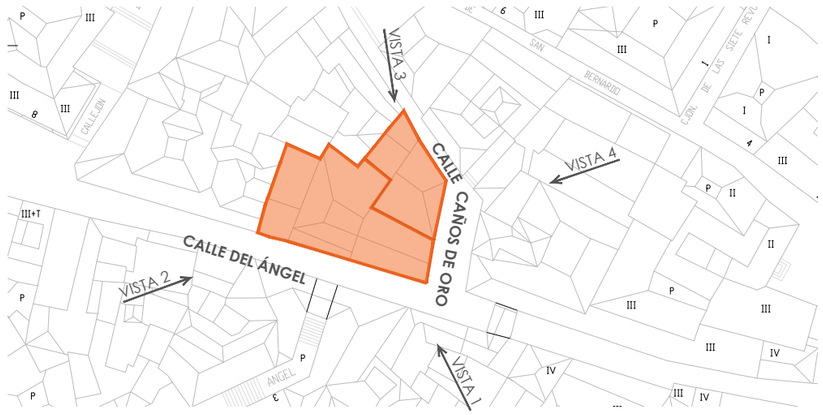
VISTA 2



VISTA 3



VISTA 4



A3. E 1/750

OD. 03	P2436 FEBRERO 2025	Plan Especial de Reforma Interior Calle Caños de Oro 1 y 3, Toledo. **Ordenación.** **Estudio volumétrico orientativo. vistas 3D** Escalas 1 : 10000 y 1: 1000	promotor: Parroquia de Santo Tomé, Toledo.	redacción del proyecto: AMA Estudio de Arquitectura S.L.P. arquitectos: Francisco Javier Alguacil San Félix y Luis Moreno Domínguez