

# Anexo 1

|                                                                                                                                      |             |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| UNIDAD DE INTERVENCIÓN                                                                                                               | SAN LORENZO | Denominación:                       |
|                                                                                                                                      | 7.13        | PUERTA DE LA CIUDAD (margen izqdo.) |
| Catastro: 6641301 y 02.<br>Zona Urbana: 7 - San Lorenzo.<br>Eje estratégico: 7 - EJE DE POTENCIACIÓN Y MEJORA DE MASAS RESIDENCIALES |             |                                     |
| Tipo de Proyecto Urbano: Reordenación de borde urbano. Compleción del cinturón verde.                                                |             |                                     |
| Clase de suelo afectado: SUELO URBANO CONSOLIDADO.                                                                                   |             |                                     |

**Objeto de la U.I.:** Puerta de la ciudad II: mejora de la imagen urbana del lado derecho de Vía Roma hacia el río Eresma: accesos al río Eresma y a la Unidad de Actuación de la Antigua Fábrica de Loza (eje peatonal de San Lorenzo) y mejora de zonas verdes del Eresma.  
Art. 22.2. Punto 2º DALs (densificación y dotación) + Art. 22.2. Punto 7º DALs (tratamiento paisajístico).

**Justificación:** Se trata de una área inacabado resultado de un mal diseño, que genera una imagen negativa y descompuesta de la Puerta de la Ciudad.

**Sup. suelo actual:** 2.127,98 m² (U.I. 2.127,98 m²) **Ocupación final:** 660,88 m²

**Edificab. actual:** 1.875,00 m² **Edificab. final:** 2.216,20 m² **Nº máx. pl.:** 3+bc y 4+bc

**Nº viv. actual:** 1 **Nº viv. final:** 20 **Nº VPO final:** -

**Sup. vías púb. y e.l.p.:** 1.667,21 m² **Ordenanzas de aplicación:** NEG, VO, viario y PyPúb.

**Tipo de Unidad de Intervención:** Área de oportunidad (1).

**Nº de plano de ordenación:** 410,411.

**Localización:** Avda Vía Roma c/v calle Presa de la Luz.

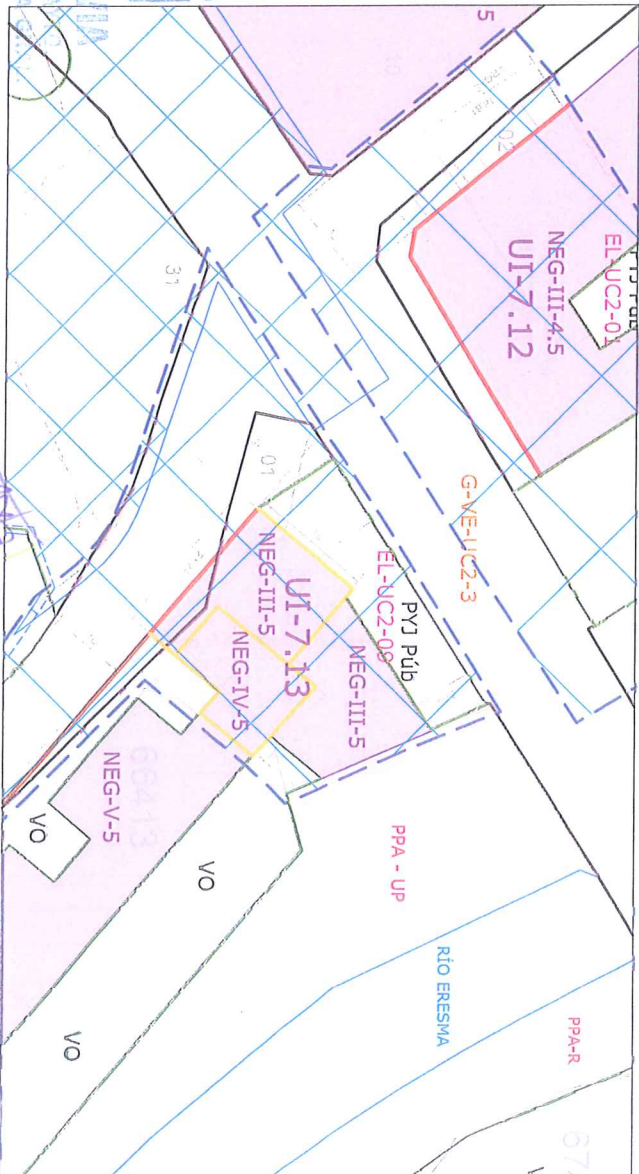
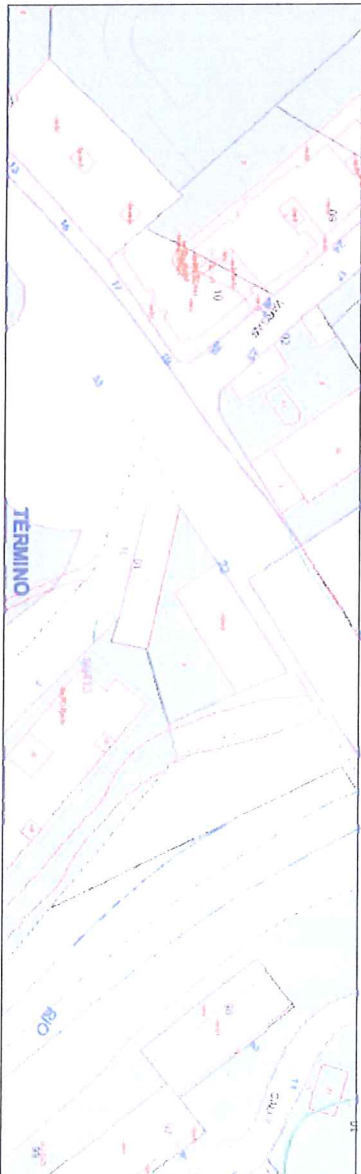
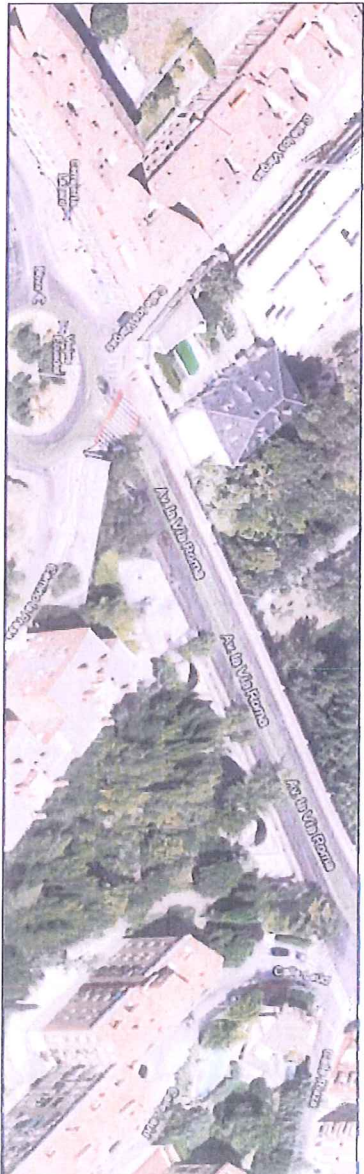
**Usos - intensidades:** Se permiten 2.216,20 m²c para vivienda colectiva y compatible, que suponen un máximo de 20 viviendas.

**Gestión:** Privada. Actuación de transformación urbana de dotación (nueva edificación, espacio libre público y edificación). Art. 14.1.b. TRLS08

**Desarrollo y ejecución:** Convenio + Obtención + Licencia

**Condiciones particulares:** Se prohíbe la realización de cubiertas inclinadas y de áticos. Sólo podrán albergar casetones de ascensor e instalaciones.

**Arqueología:** Protección Preventiva Grado C. Art. 280.1.b, Art. 280.3. Las actuaciones que impliquen remociones del subsuelo destinadas a los nuevos usos de la parcela se verán sujetas a una actuación arqueológica en los términos vigentes en los mencionados artículos de la normativa (control de movimiento de tierras). En el caso de que la información arqueológica documentada en la parcela sea de mayor intensidad a la inicialmente prevista, se planteará la excavación arqueológica en área abierta de los restos arqueológicos que se vean afectados por el proyecto constructivo, siempre definiéndose las zonas pertinentes de reserva arqueológica. Así mismo se hará un seguimiento arqueológico de las obras destinadas a la recuperación de los antiguos elementos de la fábrica de loza (arqueología industrial) para su adecuada catalogación y puesta en valor.



## **Anexo 2**

7.11

7 - San Lorenzo

Denominación **PUERTA DE LA CIUDAD (margen izqdo.)**

Catastro 6641301

Localización Avda Vía Roma c/v calle Presa de la Luz

Eje estratégico 7 - EJE DE MEJORA Y POTENCIACIÓN DE MASAS RESIDENCIALES

**OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN**

7.13

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objeto                  | Mejora de la imagen urbana del lado izquierdo de Vía Roma hacia el río Eresma y de la movilidad en ese punto; acceso al río Eresma.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Justificación           | Se trata de un área con edificios con obsolescencia funcional, que, como consecuencia de las intervenciones de urbanización ejecutadas, han dado lugar a la aparición de espacios residuales, que generan una imagen negativa y descompuesta de la Puerta de la Ciudad. La intervención proyectada permitirá el acceso peatonal a una zona de gran calidad ambiental. |
| Tipo de Proyecto Urbano | Urbanización y Edificación para reordenación de borde urbano.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tipo de UA              | Reurbanización y Densificación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Clase de suelo          | SUELO URBANO CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

|                         |                                                                                                                    |                                               |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Superficie Suelo UI     | 1.055,62 m <sup>2</sup>                                                                                            |                                               |
| Ocupación Final         | 616,00 m <sup>2</sup>                                                                                              |                                               |
| Edificabilidad Final    | 2.100,00 m <sup>2</sup>                                                                                            | Edificabilidad actual 1.875,00 m <sup>2</sup> |
| Nº de viv. final        | 21                                                                                                                 | Nº de viv. Actual 1                           |
| Nº máx. de plantas      | 3+bc a Avda Vía Roma y Calle Presa de la Luz.                                                                      |                                               |
| Sup. vías públicas y EL | Viario: 439,62 m <sup>2</sup>                                                                                      |                                               |
| Ordenanza               | NEG, EL Pat y Vías Públicas                                                                                        |                                               |
| Usos                    | VIVIENDA COLECTIVA Y COMPATIBLES                                                                                   |                                               |
| Intensidad de Uso       | Se permiten 2.100,00 m <sup>2</sup> c para vivienda colectiva y compatible, que suponen un máximo de 21 viviendas. |                                               |

**GESTIÓN**

Propuesta Privada, mediante convenio suscrito. Actuación de Dotación que incrementa la edificabilidad y el número de viviendas.

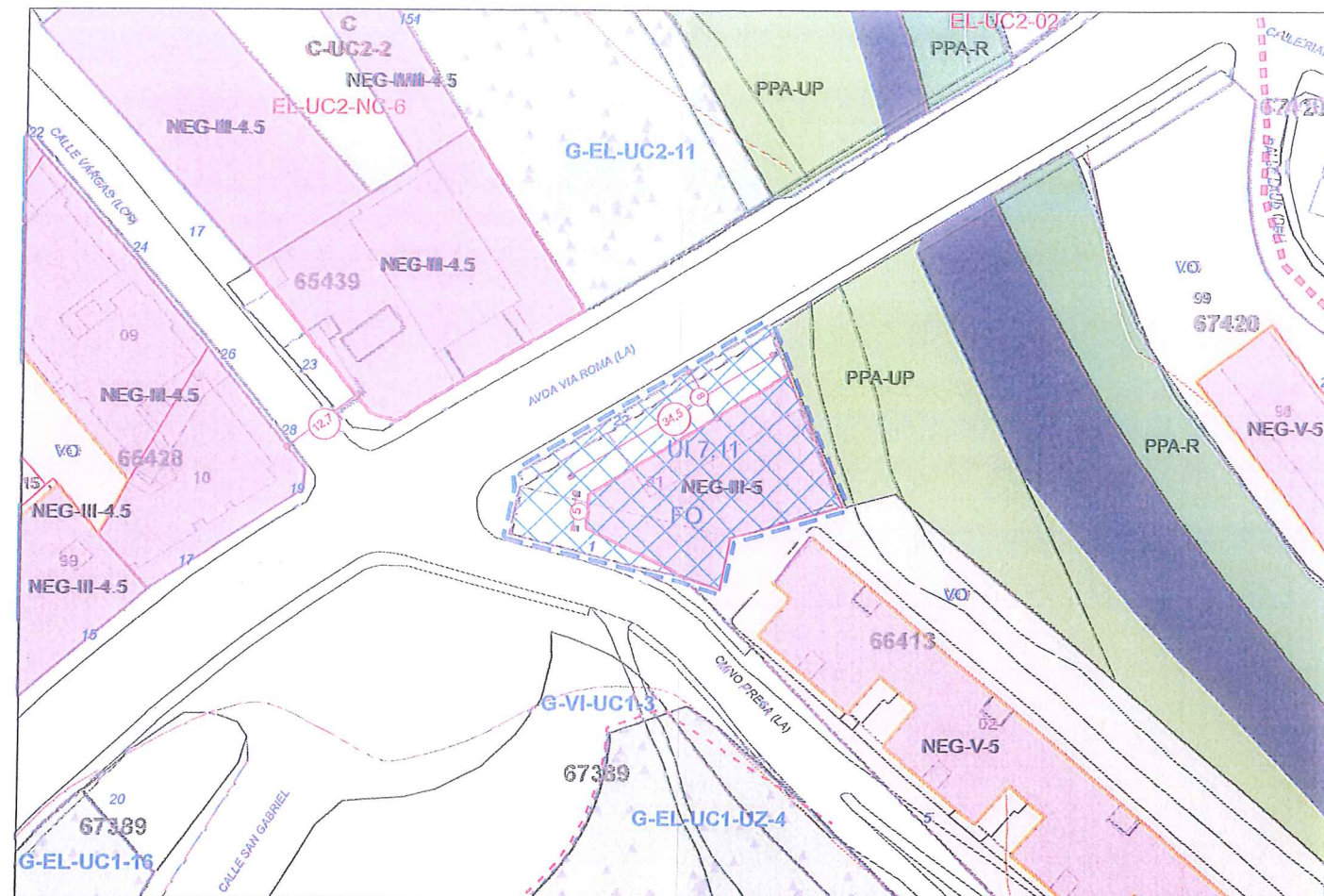
Desarrollo y ejecución Convenio y licencia con cesión y urbanización de vías públicas.

**CONDICIONES PARTICULARES**

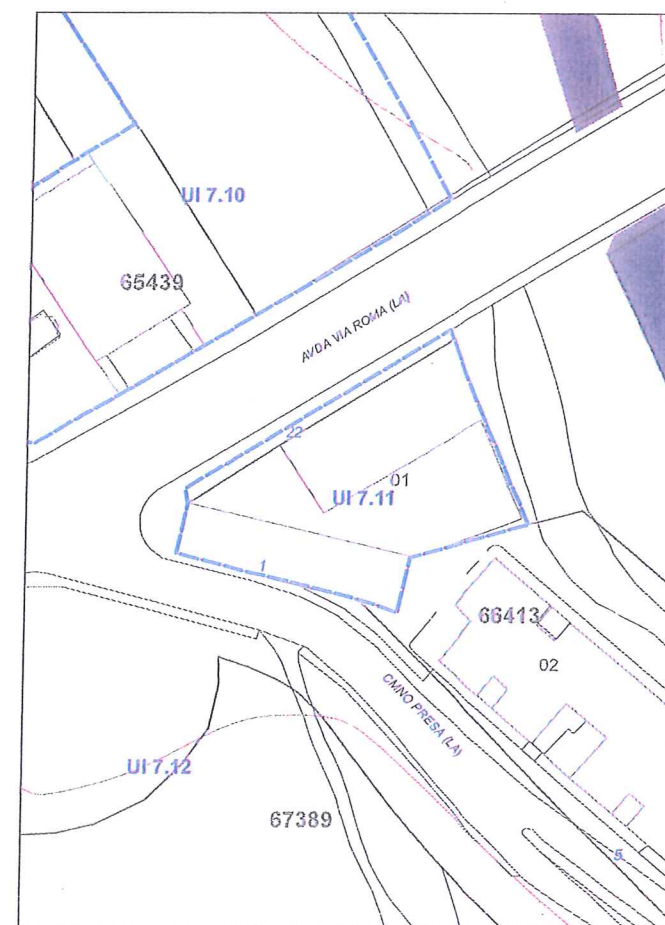
Condiciones Se establece una altura máxima de 3 plantas y aprovechamiento bajo cubierta respecto a la rasante de Camino de la Presa y Vía Roma. Por debajo de esa rasante se permiten usos vivideros en una franja edificable de 10 m de fondo desde la fachada a Suelo Rústico de Uso Público. Se prohíbe la aparición de medianeras en el lindero con la parcela catastral 6641302.

**ARQUEOLOGÍA**

Protección Protección Preventiva Grado C. Art. 280.1.b, Art. 280.3  
Las actuaciones que impliquen remociones del subsuelo destinadas a los nuevos usos de la parcela se verán sujetas a una actuación arqueológica en los términos vigentes en los mencionados artículos de la normativa (control de movimiento de tierras). En el caso de que la información arqueológica documentada en la parcela sea de mayor intensidad a la inicialmente prevista, se planteará la excavación arqueológica en área abierta de los restos arqueológicos que se vean afectados por el proyecto constructivo, siempre definiéndose las zonas pertinentes de reserva arqueológica. Así mismo se hará un seguimiento arqueológico de las obras destinadas a la recuperación de los antiguos elementos de la fábrica de loza (arqueología industrial) para su adecuada catalogación y puesta en valor.



1:1.000

**Plano de Ordenación**

1:1.000

**Plano catastral**

1:1.000

**Plano de Ortofoto  
UI 7.11**

## **Anexo 3**

7.04

7 - San Lorenzo

Denominación

VÍA ROMA c/v LA PRESA

Catastro

6641301

Localización

Avda Vía Roma c/v calle Presa de la Luz

Eje estratégico

7 - EJE DE MEJORA Y POTENCIACIÓN DE MASAS RESIDENCIALES

AOE

OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN

|                          |     |                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo                     | AOE | Ordenación detallada según Convenio Urbanístico.                                                                                                                                                                      |
| Objeto                   |     | Mejora de la imagen urbana del lado izquierdo de Vía Roma hacia el río Eresma y de la movilidad en ese punto; acceso al río Eresma.                                                                                   |
| Justificación            |     | Obtención de un acceso a la ribera del río Eresma. Edificación en un área con espacios residuales que genere un remate de la manzana en un área inacabada que genera una imagen negativa de esta entrada a la ciudad. |
| Tipo de Proyecto Urbano: |     | Urbanización y Edificación.                                                                                                                                                                                           |
| Clase de suelo:          |     | SUELO URBANO CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                              |

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

|                         |                                                                                               |                             |             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Superficie Suelo        | 1.055,62 m²                                                                                   |                             |             |
| Ocupacion Final         | 616,00 m²                                                                                     |                             |             |
| Edificabilidad final    | 2.100,00 m²                                                                                   | Superficie edificada actual | 1.875,00 m² |
| Nº de viv. final        | 24                                                                                            | Nº de viv. Actual           | 1           |
| Nº máx. de plantas      | 3 a Avda Vía Roma y Calle Presa de la Luz.                                                    |                             |             |
| Sup. vías públicas y EL | Viario: 439,62 m²                                                                             |                             |             |
| Ordenanza               | NET.3 y Vías Públicas.                                                                        |                             |             |
| Usos                    | Privado: RESIDENCIAL EN VIVIENDA COLECTIVA/APARTAMENTOS y COMPATIBLES. Público VÍAS PÚBLICAS. |                             |             |

GESTIÓN

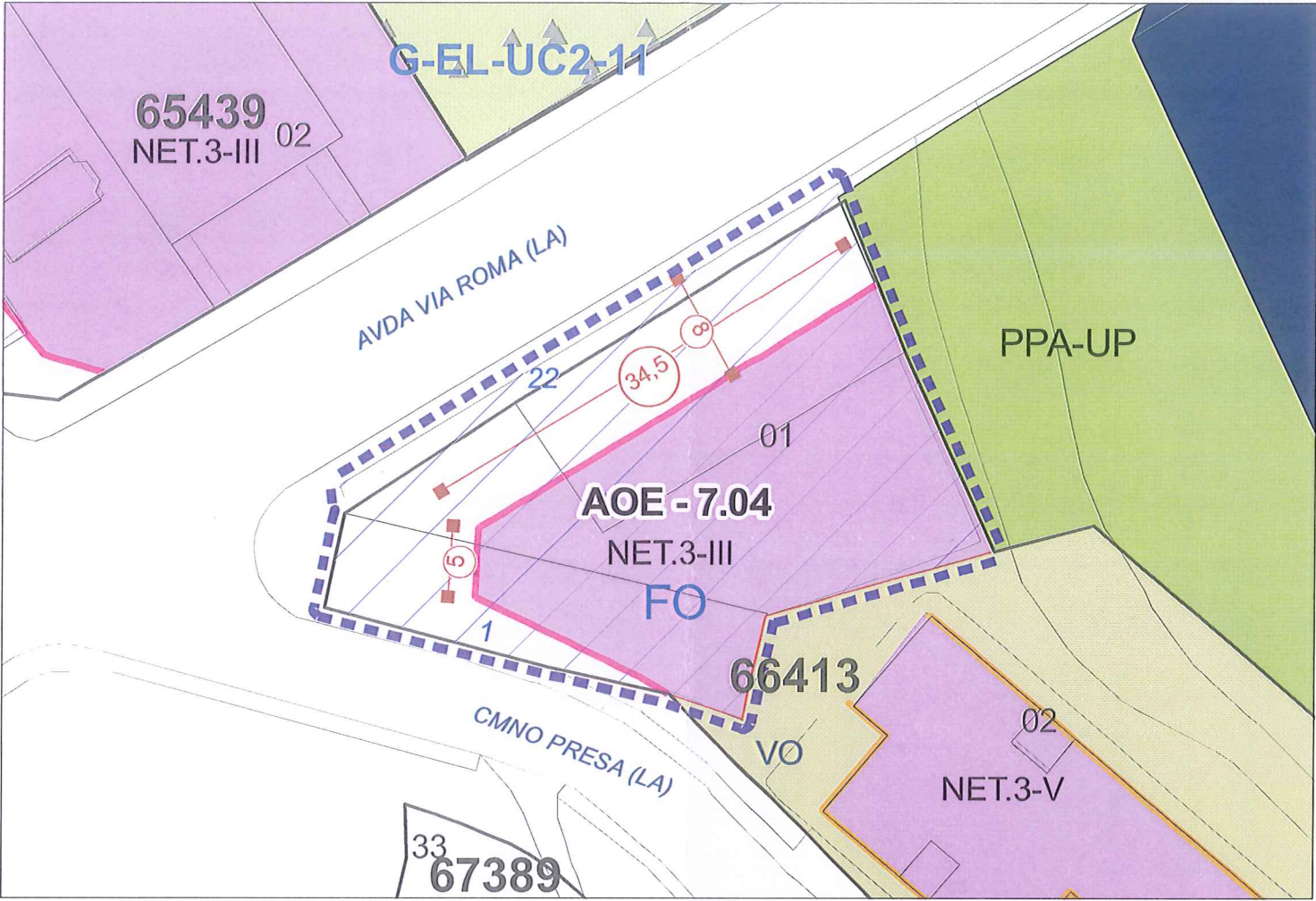
|                        |                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Propuesta              | Privada.                                                                                                                                                                                            |
| Desarrollo y ejecución | Cesión de aprovechamiento según Convenio, Cesión de suelo para viario y Licencia de Obra, que incluirá la obligación de ejecución de las obras de urbanización de los terrenos destinados a viario. |

CONDICIONES PARTICULARES

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Condiciones | Se establece una altura máxima de 3 plantas y aprovechamiento bajo cubierta respecto a las rasantes del Camino de la Presa y de Vía Roma. Por debajo de estas rasantes se permiten usos vivideros únicamente en una franja edificable de 10 metros de fondo desde la fachada al Suelo Rústico de Uso Público, al que se podrán abrir luces en todas las plantas.<br>Se prohíbe la aparición de medianeras en el lindero con la parcela catastral 6641302.<br>Los propietarios entregarán al Ayuntamiento, como cesión gratuita, el 10% del incremento de aprovechamiento, en los términos reflejados en el Convenio. |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

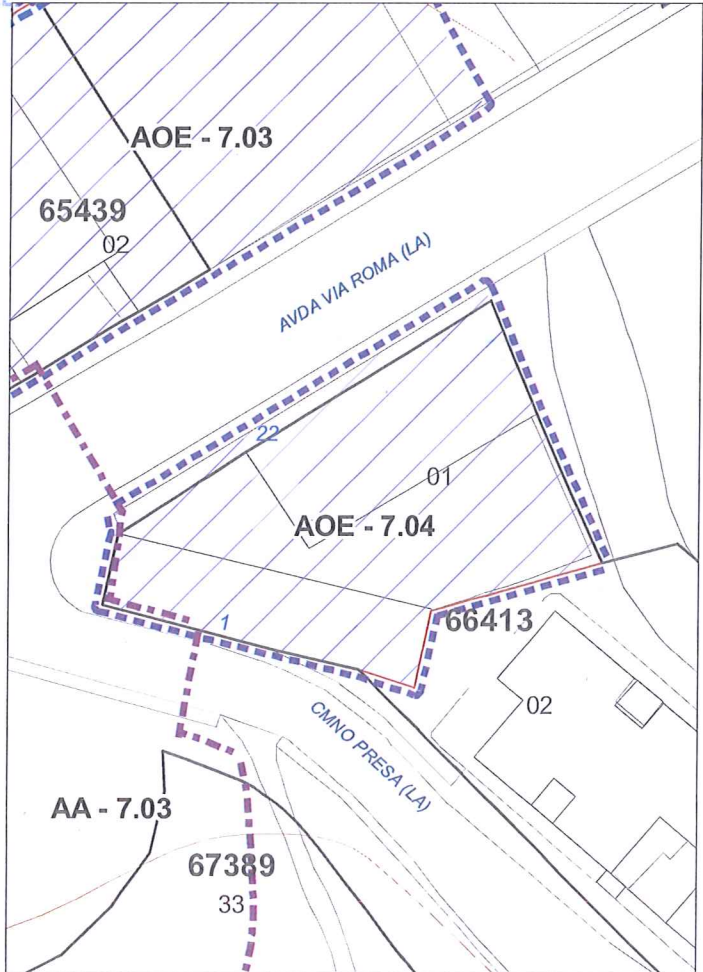
ARQUEOLOGÍA

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Protección | Protección Preventiva Grado C.<br>Las actuaciones que impliquen remociones del subsuelo destinadas a los nuevos usos de la parcela se verán sujetas a una actuación arqueológica en los términos vigentes en los mencionados artículos de la normativa (control de movimiento de tierras). En el caso de que la información arqueológica documentada en la parcela sea de mayor intensidad a la inicialmente prevista, se planteará la excavación arqueológica en área abierta de los restos arqueológicos que se vean afectados por el proyecto constructivo, siempre definiéndose las zonas pertinentes de reserva arqueológica. Así mismo se hará un seguimiento arqueológico de las obras destinadas a la recuperación de los antiguos elementos de la fábrica de loza (arqueología industrial) para su adecuada catalogación y puesta en valor. |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



1:500

Plano de Ordenación



1:750

Plano catastral



1:750

Plano de Ortofoto

AOE - 7.04