

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS  
EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30, PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO**

**DOCUMENTO URBANÍSTICO**

MARZO 2025



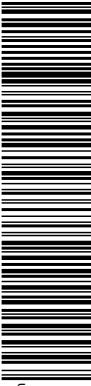
**EQUIPO REDACTOR:**



**GESTIÓN DE PLANEAMIENTO**

**Y ARQUITECTURA S.L**

<p>DOCUMENTO DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG_CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</p> <p>OTROS DATOS Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 2 de 104</b></p>	<p>IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>11352</b>, Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39</b> <b>:00</b></p> <p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p>
---	---	--



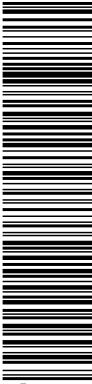
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5793728 SNNK3-2TEFE-A02NH 84133DB20BD7FF0DFF5E017D27730F2742A86EB) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://portalciudadano.alcorcon.es/palcorcon/validarDocumentos.do?firmadoPor=1>. Descripción=Documento de firma electrónica emitido por: Firmado por: 1. Descripción=Lorenzo LUIS ENRIQUE GARCIA ABAJO Num Protocolo:12255 Fecha:06-03-2018 Cn=092605700 LETICIA MORAÑA (RB-B7324851) SERIALNUMBER:0092605700\_G-LETICIA\_SN-MORANIGI\_EIAS, OID:2.5.4.37=VATES 883 CN=AC FirmaProfesional,O=IDOC INMUEBLES HOSPITALARIOS, S.L., C=ES (CN=AC FirmaProfesional - CUALIFICADOS, SERIALNUMBER=A62634068, OU=Certificados Cualificados, O=Firmadoc Profesional S.A., C=ES) el 12/03/2025 16:38:40.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

## ÍNDICE GENERAL:

- I.      **MEMORIA**
- II.     **ANEXOS**
- III.    **DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PGOU**

DOCUMENTO <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG__CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>11352</b> , Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39 :00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 3 de 104</b>	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



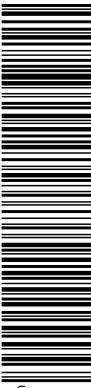
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO**

## ÍNDICE:

## I. MEMORIA

1.	INTRODUCCIÓN Y OBJETO GENERAL.....	5
2.	INICIATIVA Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN .....	6
3.	CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	7
4.	MARCO NORMATIVO .....	7
5.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	8
6.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	8
6.1.	CARACTERIZACIÓN DEL MUNICIPIO Y DE LA ZONA OESTE .....	8
6.2.	AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	9
6.3.	EDIFICACIONES Y USOS .....	11
7.	URBANIZACIÓN INTERIOR. ANTEPROYECTO DE MEJORA.....	13
8.	ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.....	16
9.	CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES .....	18
10.	SITUACIÓN BÁSICA DE LOS TERRENOS DE ACUERDO CON EL RDL 7/2015.....	23
11.	JUSTIFICACIÓN DE REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. SISTEMA DE OBJETIVOS .....	23
11.1.	PLANTEAMIENTO GENERAL .....	23
11.2.	SISTEMA DE OBJETIVOS.....	24
12.	PROPUESTA .....	37
13.	JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A LA NORMATIVA URBANÍSTICA APPLICABLE.....	41
14.	CONDICIONES DE EJECUCIÓN .....	42
15.	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	43
15.1.	Sostenibilidad económica y suficiencia de los usos productivos .....	43
15.2.	Viabilidad económica .....	47
16.	MEMORIA DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA Y ACCESIBILIDAD .....	49
16.1.	Evaluación del cumplimiento de los principios de no discriminación por razón de género. 49	49
16.2.	Evaluación del impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia. 50	50
16.3.	Informe relativo a la supresión de barreras arquitectónicas.....	50
17.	DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA .....	51
18.	RESUMEN EJECUTIVO.....	53
18.1.	Delimitación de la modificación puntual.....	53
18.2.	Alcance de la modificación puntual. ....	53
18.3.	Suspensión de la ordenación con motivo de la tramitación de la modificación puntual. 56	56
18.4.	Plano del ámbito. ....	56

<p><b>DOCUMENTO</b> <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG_CALLE_ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</b></p> <p><b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 4 de 104</b></p>	<p><b>IDENTIFICADORES</b> Número de la anotación: <b>11352</b>, Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39:00</b></p> <p><b>FIRMAS</b></p>
	<p><b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p>



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

## II. ANEXOS:

- ANEXO 1: ESTUDIO SOBRE LANECESIDAD DE AMPLIACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE HOSPITALIZACIÓN Y SERVICIOS CRÍTICOS DEL HOSPITAL QUIRÓN SALUD SUR (ALCORCÓN)
- ANEXO 2: PROPUESTA DE MEJORA DEL ESPACIO LIBRE URBANO DEL HOSPITAL QUIRÓN SALUD SUR (ALCORCÓN)
- ANEXO 3: CUADROS DEL ÁREA HOMOGÉNEA

## III. DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PGOU

- III.1. DOCUMENTOS NORMATIVOS
- III.2. PLANOS



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

## I. MEMORIA

### 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO GENERAL

Como parte del sistema sanitario del municipio, se localizan, en la trama oeste del municipio, concretamente en la calle Estambul, dos parcelas urbanas que cuentan con varias edificaciones destinadas al uso dotacional sanitario privado y a otros usos complementarios, principalmente de oficinas al servicio de dicho uso sanitario. Estas parcelas prestan actualmente un servicio de gran interés a la población de Alcorcón y a otros municipios cercanos. Pero este servicio dotacional sanitario podría mejorarse notablemente, dando una mayor y mejor calidad en el servicio prestado, si bien esta mejora está limitada actualmente por las condiciones urbanísticas aplicables. Por ello, mediante la presente modificación, se propone:

- La modificación de los parámetros urbanísticos de estas dos parcelas, principalmente los referidos a aprovechamiento y uso, de forma justificada, acorde con la normativa urbanística y en base al interés general.
- Llevar a cabo una actuación de rehabilitación de la edificación y de mejora urbana en los espacios libres de uso público de dichas parcelas.

Todo ello para mejorar el sistema dotacional sanitario del municipio.

### 2. INICIATIVA Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación de planeamiento se presenta, a modo de propuesta, por parte de la sociedad IDC SALUD S.L.U (QUIRON SALUD), con C.I.F B-83941534, propietaria de las parcelas que integran el ámbito objeto de la modificación propuesta. El documento ha sido redactado por parte de la consultora “Gestión de Planeamiento y Arquitectura S.L.” (GPA), con domicilio en Paseo de San Francisco de Sales, 1 5º C, 28003 Madrid.

La documentación propuesta se sustancia en la facultad que ostentan los ciudadanos y en general cualquier persona física o jurídica de participar en las actuaciones de ordenación y gestión urbanística.

Este derecho se recoge en la legislación urbanística, en concreto:

- En el artículo 5.4 de la Ley 9/2001 que establece:

*“Los sujetos privados participan en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante:*



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

*a) La formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la presente Ley.*

*b) La intervención en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias y alegaciones.*

*La formulación de iniciativas y propuestas, así como la de sugerencias y alegaciones, en ningún caso genera derecho a obtener su aprobación o estimación, pero sí a un pronunciamiento motivado sobre las mismas.”*

- En el artículo 5 e) del TRLS 7/2015, que señala:

*“Artículo 5. Derechos del ciudadano.*

*Todos los ciudadanos tienen derecho a:*

...

*e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.”*

La propuesta se hace con el convencimiento de su interés público e interés general, pues en definitiva supone la mejora de la prestación de un servicio básico para el ciudadano, como es el sanitario, independientemente de que la dotación que lo preste sea de carácter público o privado. Es la suma de la prestación sanitaria pública y privada lo que hace que el sistema sea integral, para el conjunto de la población, siendo ambas complementarias y no excluyentes. Como prueba y ejemplo de ello, en este caso, la actividad hospitalaria cumple una función muy importante de apoyo a la sanidad pública por cuanto colabora con el Sistema Nacional de Salud a través del régimen especial de la seguridad social que el estado otorga a los funcionarios públicos del estado.

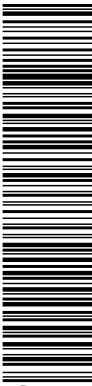
### 3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El contenido de la modificación es el siguiente:

#### DOCUMENTO URBANÍSTICO:

- DOCUMENTO I. MEMORIA.

<p><b>DOCUMENTO</b> <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG_CALLE_ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</b></p> <p><b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 7 de 104</b></p>	<p><b>IDENTIFICADORES</b> Número de la anotación: <b>11352</b>, Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39 :00</b></p>	<p><b>FIRMAS</b></p>
		<p><b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p>



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5793728 SNNK3-2TEFE-A02NH 84133DB20BD7FF0DDE5E017D27730F2742A4B6EB) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://portalciudadano.avala-alcorcon.es/portalciudadano/validarDocumento>. Firmado por: 1. Descripción=Elcano,LUIS ENRIQUE GARCIA ABALOONum Protocolo:1225(Efecta:0nceptamiento)12-06-2018 CN=002605700 LETICIA MORA, OID:2.5.4.57=VATES837324951, O=IDOC INMUEBLES HOSPITALARIOS, S.L., C=ES (CN=AC Firmaproyesional S.A., C=ES) el 12/03/2025 16:38:40.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

- DOCUMENTO II. ANEXOS:
  - o ANEXO 1: ESTUDIO SOBRE LANECESIDAD DE AMPLIACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE HOSPITALIZACIÓN Y SERVICIOS CRÍTICOS DEL HOSPITAL QUIRÓN SALUD SUR (ALCORCÓN).
  - o ANEXO 2: PROPUESTA DE MEJORA DEL ESPACIO LIBRE URBANO DEL HOSPITAL QUIRÓN SALUD SUR (ALCORCÓN).
  - o ANEXO 3: CUADROS DEL ÁREA HOMOGÉNEA.
- DOCUMENTO III. DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN DEL PGOU:
  - o TEXTO NORMATIVO.
  - o PLANOS.

#### DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

#### 4. MARCO NORMATIVO

El marco normativo urbanístico que sirve de base al planeamiento propuesto, es el siguiente:

- A nivel municipal:
  - o Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón de 1999 (PGOU99), aprobado mediante acuerdo de 14 de enero de 1999.
  - o Corrección de errores materiales en el ámbito del APD-12 aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 23 de noviembre de 2000.
  - o Modificación puntual del PGOU referente a la clave de ordenanza 33 “Parque Empresarial”, aprobada con acuerdo del Consejo de Gobierno de 3 de enero de 2003.
  - o Modificación puntual de las ordenanzas de clave 32 “Comercio Extenso” y clave 33 “Parque Empresarial”, aprobada mediante acuerdo de 8 de julio de 2020 (MP2020).
- A nivel regional la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), en su actual redacción modificada, entre otras, por la Ley 11/2022 “Ómnibus”.
- A nivel estatal el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLs 7/2015).

#### 5. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La presente modificación puntual se redacta incluyendo la completa ordenación pormenorizada de los terrenos afectados por la misma.

DOCUMENTO <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG__CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>11352</b> , Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS  Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 8 de 104</b>	FIRMAS



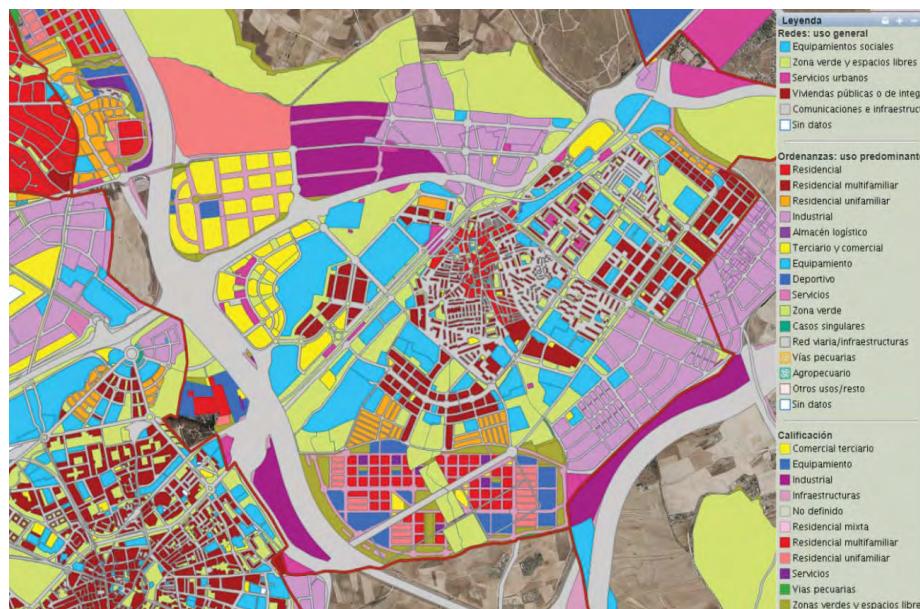
## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30 PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

## 6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

## **6.1. CARACTERIZACIÓN DEL MUNICIPIO Y DE LA ZONA OESTE**

El término municipal de Alcorcón es uno de los municipios de mayor población de la Comunidad de Madrid, contando con aproximadamente 170.000 habitantes. Se ubica al suroeste de la ciudad de Madrid, entre las carreteras radiales A-5 y R-5 y entre las vías de circunvalación M-40 y M-50. Es colindante, entre otros, con los municipios de Madrid, Móstoles y Leganés.

El municipio cuenta con una estructura urbana muy compleja y diversa, disponiendo de grandes superficies de suelo residencial, terciario, industrial, dotacional, etc., tal como puede comprobarse en la siguiente imagen de usos del suelo.



- Usos del suelo. Fuente: visor SIT

La zona objeto de la presente propuesta es la ubicada en la zona oeste del municipio y de su trama urbana, concretamente denominada “Parque Oeste”, siendo el ámbito del PGOU identificado como “APD 12 Barrio Universidad”, caracterizado por albergar usos residenciales, comerciales, de oficinas, servicios y dotacional universitario (Universidad Rey Juan Carlos).



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO



- Plano de calificación del suelo del PGOU, zona APD-12"-

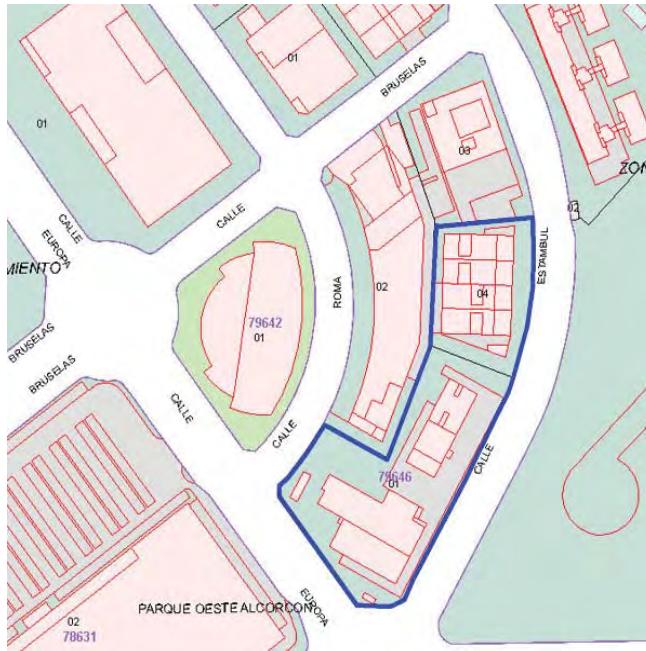
En la zona de usos terciarios, en cuyo extremo sureste se ubica el hospital Quirón Madrid, se localizan multitud de actividades, tales como grandes superficies comerciales alimentarias, servicios del automóvil, oficinas, espacios de hostelería, hoteles, etc. Como puede verse en la anterior imagen los usos de oficinas y servicios se localizan dando frente a la gran manzana dotacional central, situándose los usos comerciales a continuación, hacia el oeste. La zona la modificación puntual ocupa una situación singular, donde confluyen usos dotacionales, espacios libres, terciarios de oficinas y servicios y comerciales.

## 6.2. AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Los terrenos objeto de la propuesta se localizan en la manzana delimitada por las calles Roma, Bruselas, Estambul y Avenida de Europa, siendo las parcelas y datos catastrales los siguientes:



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30 PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO



- Delimitación del ámbito sobre base catastral.

PARCELA		USO	SUPERFICIE DE SUELO	CLAVE ORDENANZA
01. CALLE ESTAMBUL 30	Parcela 69	SANITARIO	6.404 m <sup>2</sup>	33 grado 1
01. CALLE ESTAMBUL 30	Parcela 68	Administrativo Sanitario		33 grado 3
04. CALLE ESTAMBUL 28	Parcela 67	Terciario Sanitario	2.964 m <sup>2</sup>	33 grado 3
03. CALLE BRUSELAS 1		COMERCIAL	3.249 m <sup>2</sup>	33 grado 3
02. CALLE ROMA 15		COMERCIAL	5.500 m <sup>2</sup>	33 grado 2

Al ser el objeto de la presente modificación puntual del Plan General los suelos relacionados con el uso dotacional de tipo sanitario, el ámbito de la modificación puntual se delimita únicamente para las parcelas respecto de las que se pretende transformar o mantener el uso sanitario, es decir, las catastrales 01 y la 04 del conjunto de la manzana, todas colindantes y con frente a la calle Estambul. Como puede verse en la imagen anterior catastral, son parcelas que conforman un ámbito espacial continuo y cuyas edificaciones se sitúan de forma aislada, sin adosamientos con las de las parcelas catastrales colindantes 02 y 03, ambas de uso comercial y en funcionamiento (Mercadona y Vieco Iluminación), que no precisan de

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

operaciones de rehabilitación o renovación. Por tanto, la delimitación se justifica por la singularidad de uso de estas dos parcelas dentro de la manzana delimitada por las calles Estambul, Bruselas, Roma y Europa.

Por tanto, el ámbito de la modificación puntual está integrado por las parcelas 67, 68 y 69 del plan parcial, que conforman la parcela catastral 01 con referencia 7964601VK2676S0001UQ y la parcela 04 con referencia 7964604VK2676S0002SW. Tiene una superficie total de 9.368 m<sup>2</sup>, con los siguientes linderos:

- Norte: parcela catastral 03 de referencia 7964603VK2676S0001WQ.
- Sur: avenida de Europa.
- Este: calle Estambul.
- Oeste: calle Roma y parcela catastral 02 de referencia 964602VK2676S0002JW.

### 6.3. EDIFICACIONES Y USOS

En el ámbito existen dos edificaciones diferenciadas:

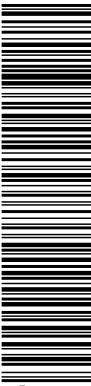
**Edificio hospitalario.** Calle Estambul 30. Las parcelas 68 y 69 figuran inscritas como una única parcela en el registro de la propiedad con la siguiente descripción:

*"Parcela de terreno sesenta y ocho y sesenta y nueve, en Alcorcón, situada en la manzana veinticinco del Plan Parcial dos del Área de Centralidad N-V. Tiene una superficie de seis mil cuatrocientos cuatro metros cuadrados. Sus linderos son los siguientes: a1 nordeste, con las parcelas 64/67 según línea recta de 34 metros y con la parcela 66 en línea recta de 41 metros; a1 sudeste, con el vial 13 según línea mixta recta curva de 112 metros; al sur, con glorieta 7 según línea ondulada formada por tramo curvo de 10, 32 metros de desarrollo, tramo curvo de 8,31 metros de desarrollo y tramo curvo de 8,67 metros de desarrollo, al sudoeste, con vial 6, calle Europa, según una línea recta de 58 metros, al oeste, según línea recta de 5,34 metros con intersección de los viales 6, calle Europa y 14, calle Roma, según una línea curva de 35 metros de desarrollo y ,con la parcela 64/67 según línea recta, de 55 metros.- Se forma por agrupación de las fincas registrales 32881 y 32883"-*

El hospital, como conjunto edificatorio, cuenta con licencia de funcionamiento para ejercer la actividad de clínica médico-quirúrgica en la totalidad del edificio exclusivo desde el año 2.008.

Del mismo modo, cuenta con la resolución del Director General de Sanidad de la Comunidad de Madrid, de fecha 1 de marzo de 2001, por la que se concedió la autorización previa para la

DOCUMENTO <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG__CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 11352, Fecha de entrada: 12/03/2025 16:39 :00</b>	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>
OTROS DATOS <b>Código para validación: SNNK3-2TEFE-A02NH Fecha de emisión: 13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40 Página 12 de 104</b>	FIRMAS	



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO**

creación y apertura del Centro Sanitario con internamiento-hospital (Clínica Médico-Quirúrgica General) al amparo de lo dispuesto en el Decreto 110/1997, de 11 de septiembre, sobre autorización de los Centros, Servicios y Establecimientos Sanitarios de la Comunidad de Madrid, resolución que comprende la totalidad del edificio.

La citada autorización de la Comunidad de Madrid fue renovada en febrero de 2.020.

No obstante, hay que aclarar que las parcelas 68 y 69 que conforman el conjunto edificatorio siguen configurándose con claves de ordenanzas distintas (grado 1 y grado 3) de la clave 33, concentrándose los usos del edificio situado en cada parcela conforme a sus ordenanzas de aplicación, asignándose a la parcela 68 actividades de carácter administrativo y de servicios que se vinculan a los usos de la parcela 69 con uso asignado sanitario en edificio exclusivo.

La parcela sobre la que se asienta la edificación es la catastral de referencia 7964601VK2676S0001UQ. Tiene una superficie de 6.282 m<sup>2</sup>. Su superficie, a efectos urbanísticos y registrales es de 6.404 m<sup>2</sup>. Las superficies edificadas y edificables son las siguientes, según licencia de obras de ampliación del año 2.002:

- Superficie construida total (BR + SR): 11.082,16 m<sup>2</sup>c.
  - Superficie computable: 6.207,39 m<sup>2</sup>c.
  - Superficie máxima edificable: 6.750 m<sup>2</sup>e, desglosadas en:
    - o 4.075 m<sup>2</sup> \* 1,20 = 4.890 m<sup>2</sup>e
    - o 2.329 m<sup>2</sup> \* 0,80 = 1.860 m<sup>2</sup>e
  - Remanente superficie edificable: 139,84 m<sup>2</sup>e.



DOCUMENTO <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG__CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>11352</b> , Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39 :00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 13 de 104</b>	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30 PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

-Edificio hospitalario. Planta baja

B) Edificio ambulatorio. Calle Estambul, 28

Esta edificación cuenta con planta sótano destinada a garaje y dos plantas sobre rasante. Con fecha 2021 le ha sido concedido licencia para su rehabilitación integral, con destino a uso exclusivo de oficinas (60% de la edificabilidad) y complementario de uso dotacional sanitario (40% de la edificabilidad).

La parcela es la catastral de referencia 7964604VK2676S0002SW, con una superficie de 2.964 m<sup>2</sup>. Las superficies edificadas y computables son las siguientes:

- Superficie construida bajo rasante: 1.842,65 m<sup>2</sup>c.
  - Superficie construida sobre rasante (baja más primera): 2.629,60 m<sup>2</sup>c.
  - Superficie construida computable: 2.364,59 m<sup>2</sup>c.



-Edificio ambulatorio. Planta baja

## 7. URBANIZACIÓN INTERIOR. ANTEPROYECTO DE MEJORA

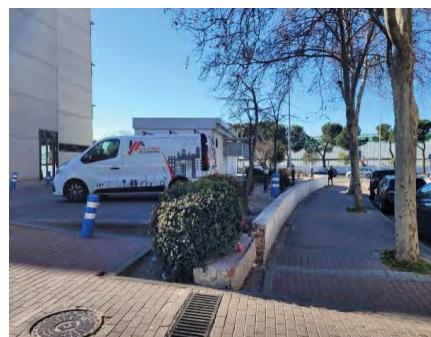
Los espacios libres rodean las edificaciones y se conectan con los espacios públicos exteriores.

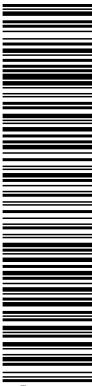
Estos espacios son privados si bien son de acceso público general, sirviendo de acceso a las edificaciones y contando con distintas funciones y tratamientos. Estos espacios, en general,



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

son susceptibles de mejora en lo referente a su función de zonas de transición entre el espacio público y el privado, siendo este uno de los principales objetivos de la ordenación pormenorizada. En las siguientes imágenes puede comprobarse el estado actual de los mismos.



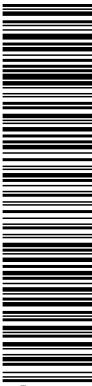


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO



A fin de mejorar las condiciones de funcionalidad, diseño, ambientales y de accesibilidad de los espacios libres de las dos parcelas se ha diseñado una propuesta de mejora de la urbanización, que se adjunta con anexo de la presente memoria. El documento analiza las condiciones actuales de los espacios libres, señalando aspectos desfavorables y proponiendo soluciones a todos ellos, mediante una serie de acciones que, resumidamente, son las siguientes:

- Empleo en las zonas peatonales de diferentes tipos de pavimentos, entre ellos pavimentos verdes y otros con diferentes texturas que generan un confort visual y táctil que ahora mismo no se tiene con los pavimentos existentes.
- Implementación de vegetación mediante pavimentos mixtos que permiten el paso de la vegetación desde el suelo y zonas de pradera con plantación de vegetación de porte medio y bajo. Plantación de especies arbustivas relacionadas con la salud (plantas medicinales y con propiedades ligadas al bienestar y la biofilia).
- Para mitigar el ruido que se genera en los accesos de tráfico rodado a los aparcamientos subterráneos de ambas parcelas se propone colocar unas pérgolas sobre las rampas, así como sustituir el pavimento por asfalto silencioso anticontaminante.
- Para las medianeras duras se propone la colocación de algún tipo de vegetación trepadora que hagan más amables esos espacios de material duro.
- Las barreras artificiales que hay entre ambas parcelas se retiran en la medida de lo posible para generar unos flujos peatonales más orgánicos.
- Sustitución de las luminarias del perímetro de la parcela por balizas o elementos similares más estéticos y agradables.
- Sustitución de los bolardos existentes por elementos de piedra natural que generen un mayor valor al ámbito urbano.
- Adopción de medidas para reducir el impacto de los diversos armarios de acometidas que, necesariamente deben estar en el borde de las parcelas pero que actualmente tienen un impacto visual muy negativo.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

- La circulación en el interior de la parcela se limitará al acceso al aparcamiento subterráneo y de forma puntual a las plazas exteriores reservadas para ambulancias, plazas accesibles, vehículos eléctricos, etc., y se restringirá la velocidad interior a 20km/h mediante el empleo de señalización específica.
- Generación de ámbitos estanciales donde se pueden producir diversas interacciones entre las personas que acceden a los edificios del Hospital y también para los habitantes de esta zona de la ciudad. Por el diseño de estas zonas estanciales se propone implantar juegos infantiles, zonas de ejercicio para mayores, etc., que dotan de actividad a estas parcelas de manera que se puedan dar usos más relacionados con la vida común que debería darse en las ciudades.



-Plano de propuesta de mejora de la urbanización interior-

## 8. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

Los terrenos fueron desarrollados urbanísticamente en 1.989, como revisión del Plan General de 1.987, a través de un Programa de Actuación Urbanística, denominado “Área de Centralidad” y también “Parque Oeste de Alcorcón” y recogida en el Plan General de 1.999 como “Área de Planeamiento de Desarrollo” APD-12 “Barrio de la Universidad”, actualmente consolidada.

Posteriormente y respecto a este ámbito se han producido las siguientes modificaciones.

Primera modificación. Año 2.003.

<p><b>DOCUMENTO</b> DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG_CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</p> <p><b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 17 de 104</b></p>	<p><b>IDENTIFICADORES</b> Número de la anotación: <b>11352</b>, Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39</b> <b>:00</b></p> <p><b>FIRMAS</b></p>	<p><b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p>
--	---	---



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5793728 SNNK3-2TEFE-A02NH 84133DB20BD7F0DDE5E017D27730F2742A4B6EB) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:

#### MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30, PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

Con fecha 13 de marzo de 2.003 fue publicado en el B.O.C.M la resolución de fecha 21 de febrero de 2.003 de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio, por el que se hace pública la Orden por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, referente a la clave 33 “Parque Empresarial”.

Según la memoria de esta modificación del Plan General, el Plan Parcial (Modificación) del Sector 2, aprobado en diciembre de 1.997 calificaba una amplia zona limítrofe con la Universidad Juan Carlos I como Clave 33 “Actividades empresariales” dividida en tres grados, de los cuales sólo los dos primeros permitían el uso de hostelería.

Posteriormente y en documento de subsanación del Plan General aprobado con fecha 17 de octubre de 2.000, se ratificó la tolerancia de usos en la Clave 33 donde sólo se permitía el uso hotelero en los grados 1 y 2.

Ante la carestía de suelo en el ámbito para la implantación del uso hotelero, esta modificación puntual tuvo como objetivo incluir el uso hotelero como uso principal también en el grado 3º.

Esta modificación puntual obtuvo informe favorable por parte de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Comunidad de Madrid, emitida con fecha 22 de enero de 2003, cuyo informe técnico-jurídico establecía lo siguiente: “se considera urbanísticamente viable y suficientemente justificada, toda vez que viene a dar cobertura a una demanda real en la zona en la que se concentran instalaciones con fuerte demanda de alojamiento temporal, como son la Universidad Juan Carlos I y el Hospital General de Alcorcón, así como una fuerte concentración comercial.

#### Segunda modificación. Año 2.006

Con fecha de 27 de marzo de 2.006 fue publicado en el B.O.C.M la resolución de fecha 15 de marzo de 2.006, de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio, por el que se hace pública la Orden por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, en el ámbito denominado “Entorno Estación de la Retamas” del APD-12 “Barrio de la Universidad” por la que se modifica la ordenación pormenorizada de las parcelas 74,76 y 81 del citado APD, reordenando los usos que tenían, de uso comercial a residencial y creando dos nuevas dotaciones públicas consistente en una escuela infantil y centro cívico de barrio.

#### Tercera modificación. Año 2.020

Con fecha 21 de julio de 2.020 se publicó en el B.O.C.M el acuerdo de 8 de julio de 2.020 del consejo de gobierno de la Comunidad de Madrid por el que se aprobó definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón de las ordenanzas de Clave 32 “Comercio Exento” y Clave 33 “Parque Empresarial”, en todas sus categorías, de aplicación ambas en el Área de Planeamiento de Desarrollo APD-12 “Barrio de la Universidad” correspondiente al Sector 2 del Área de Centralidad-Parque Oeste.

En la Memoria del documento de Modificación Puntual, el ayuntamiento recuerda que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del

<p>DOCUMENTO DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG_CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</p> <p>OTROS DATOS Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 18 de 104</b></p>	<p>IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>11352</b>, Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39</b> <b>:00</b></p> <p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p>
--	---	--



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5793728 SNNK3-2TEFE-A02NH 84133DB20BD7F0DDE5E017D27730F2742A4B6EB) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://portalciudadano.avila-alcorcon.es/portal/verificarDocumento.do?firmadoPor=1>. Descripción=Elaborado por: 1. Descripción=Lobato,LUIS ENRIQUE GARCIA, ABAJOÓN, Num. Protocols:122555754, Fecha:09/03/2018, CNA:002605700, LLETICIA MORA, G-LETICIA, SN-MORAL, OID:2.5.4.57-VATES837324851, Oe-IDOC INMUEBLES HOSPITALARIOS, S.L., C-EFS (CNA=AC FirmaProfesional S.A., C-EFS) el 12/03/2025 16:38:40.

#### MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30, PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

suelo deben tener como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y el principio de desarrollo sostenible, tal y como establece el artículo 3 de la Ley Estatal del Suelo.

Por este motivo, la ordenación urbanística puede y debe, con las garantías necesarias, coadyuvar al desarrollo económico, por lo que se debe potenciar el necesario carácter dinámico de la ordenación. En consecuencia, los planes generales, a través de sus modificaciones, deben abordar la necesidad de que, en todo momento, se pueda dar respuesta a las demandas y nuevas realidades que en cada ciudad se van produciendo a lo largo del tiempo.

En lo que respecta al ámbito de referencia de la modificación puntual (APD-12), se señala que se habían detectado fricciones en los últimos años por la incapacidad de adaptación a las nuevas demandas radicadas muchas veces en la excesiva pormenorización de sus determinaciones o en la falta de adaptación a la realidad socioeconómica, sea "ab initio o de forma sobrevenida".

Así, se detectó que los obstáculos que la regulación de las claves 32 "Comercio Exento" y 33 "Parque Empresarial" presentaban, se podían resumir en las siguientes:

- Se trata de una reglamentación de usos excesivamente dirigista, que busca establecer casi parcela a parcela un régimen concreto. Esta discriminación entre parcelas no se compadece con la unidad del área urbanística.
- Por otra parte, la demanda actual de implantación de usos es - además de escasa - escasamente predecible; por lo que las limitaciones se alzan como obstáculos insalvables cuando demanda y usos admitidos no coinciden.
- La experiencia y la situación actual de las necesidades de espacios demuestra que varios de los usos admitidos como principales tienen escasa demanda en el mercado, por lo que los edificios se ven sometidos a la decadencia y el abandono.
- La ligazón a la actividad principal de los usos secundarios o compatibles impide la implantación de estos cuando la empresa que desea instalarse como uso complementario tiene una actividad independiente o diferente de la empresa principal; en la práctica es imposible atraer dichos usos a los edificios.
- Finalmente, las Claves excluyen la implantación de Usos Alternativos, algo que en ocasiones resolvería favorablemente el aprovechamiento de los contenedores.

Por tanto, los objetivos de la citada modificación puntual fueron los siguientes:

Primero: Mantener el carácter de cada área que se deriva de la asignación del uso principal dispuesto en el Plan General.

Segundo: Ampliar el rango de los usos complementarios actuales, siempre dentro de los de Terciario-Comercial, Terciario-Oficinas y Dotacional, según el caso, y desligar estos de la actividad principal.

Tercero: Incluir nuevos usos alternativos, en concreto el de oficinas, en el Parque Empresarial.

#### 9. CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES

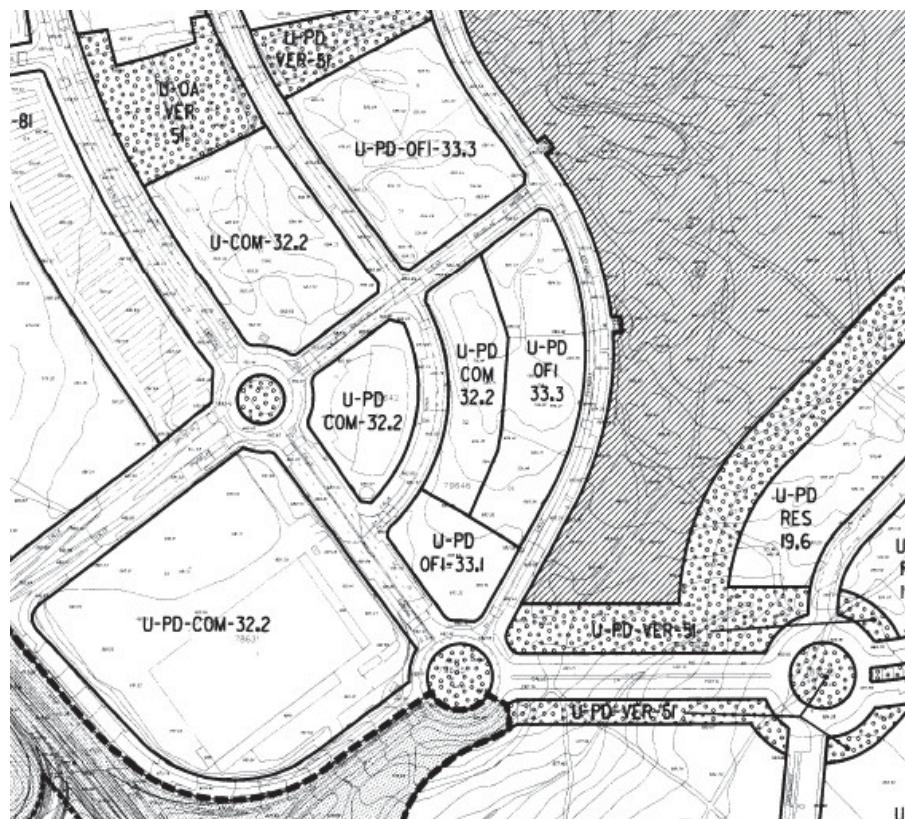


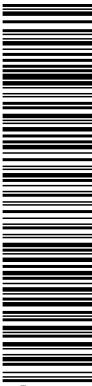
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

El PGOU incluye entre sus determinaciones una serie de Anexos Normativos, sobre los que se señala lo siguiente:

En el Anexo III –Áreas de Planeamiento en Desarrollo- se identifica el APD-12 “Barrio de la Universidad”, precisándose que proviene del PGOU-87 y el PP-2 del Sector Área de Centralidad, con la condición particular de que el aprovechamiento y condiciones particulares se establecen en el Anexo 5 de los anexos normativos, principalmente relativas a las edificabilidades de las distintas parcelas.

Según las determinaciones del Plan General, las parcelas sitas en calle Estambul 28 y 30 están clasificadas como suelo urbano y se regulan por la ordenanza Clave 33 “Parque Empresarial”, en sus grados 1 y 3. Dichas ordenanzas pueden comprobarse en el plano 2f del PGOU, teniendo en cuenta que dicho plano fue modificado en el expediente de corrección de errores materiales en el ámbito del APD-12 aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 23 de noviembre de 2000, para el ajuste de los parámetros del PGOU a los del PPOU. En la siguiente imagen se muestra el plano 2f “Códigos Normativos”, ya corregido.





**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO**

La ordenanza clave 33 “Parque Empresarial” de aplicación a las parcelas, que también fue objeto de corrección de errores en el citado expediente, queda definida de acuerdo con los siguientes parámetros más destacados (hojas números IV.132 a IV.136 de las NNUU corregidas):

Denominación (respectivamente):

- Plan General: 33.1, 33.2, 33.3
  - Plan Parcial: E1, E2, E3

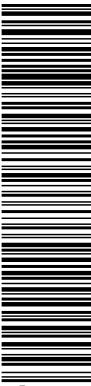
## Parámetros de aplicación

Parámetro	Grado 1º (E1)	Grado 2º (E2)	Grado 3º (E3)
Ocupación máx.	60%	60%	60%
Altura máxima	20m	-	15m
Nº máximo de plantas	5	-	3
Edificabilidad máx.	1.2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-	0.8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Usos principales	Oficinas, servicios terciarios, I+D, dotacionales privados y hostelería en su grado 3b (hoteles)		Almacenaje, talleres y producción limpia. Hostelería en su grado 3b (hoteles) (*)
Usos compatibles	Comerciales en bajos o locales anexos frente a vial principal. Hostelería categorías 1b y 2b del Uso Público Comercial (instalaciones hosteleras con o sin espectáculos). (**)		Oficinas o dotaciones y comerciales hasta el 30% de la superficie total. (**)
Usos alternativos			Oficinas en todas sus categorías. (**)

(\*) Recogido en la modificación puntual del PGOU referente a la clave de ordenanza 33 “Parque Empresarial”, aprobada con acuerdo del Consejo de Gobierno de 3 de enero de 2003.

(\*\*) Recogido en la modificación puntual del PGOU referente a las claves de ordenanza 32 y 33, aprobada con acuerdo del Consejo de Gobierno de 8 de julio de 2020.

<p><b>DOCUMENTO</b> DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG_CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</p> <p><b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 21 de 104</b></p>	<p><b>IDENTIFICADORES</b> Número de la anotación: <b>11352</b>, Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39</b> <b>:00</b></p> <p><b>FIRMAS</b></p>	<p><b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p>
--	---	---



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO**

Respecto de las condiciones de usos, el PGOU establece en el Capítulo 2 del Título IV, las siguientes determinaciones sobre tipos y categorías, clasificación de los usos y coeficientes de homogeneización:

*"Art. 4.113. Clasificación de los usos.*

*En función del grado de intensidad en que los usos pueden localizarse en una parcela o edificación los usos se clasifican en:*

*Uso principal. Se entiende por uso principal la actividad dominante asignada a cada parcela por el Plan, dentro o fuera de la edificación según la calificación de suelo establecida.*

*Uso alternativo. Se entiende por uso alternativo aquel uso que, de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada clave de ordenanza, puede coexistir con el uso principal dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo íntegramente.*

*La implantación de un uso alternativo en una parcela, tanto de APD's y UA's del suelo urbano como del suelo urbanizable, conllevará una minoración de la edificabilidad total prevista para el uso principal según un coeficiente expresado por el cociente entre el coeficiente de ponderación de uso principal dividido entre el coeficiente de ponderación del uso alternativo, sin que en ningún caso pueda incrementarse la edificación total de la parcela.*

*En edificaciones existentes aún cuando se encuentren en situación de fuera de ordenación, no se aplicará el coeficiente de mayoración/minoración si bien su implantación estará expresamente motivada y será expresamente autorizada por el Pleno Municipal.*

*Uso complementario. Se entiende por uso complementario aquel uso para el que, de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada clave de ordenanza, el Plan General prevé una intensidad de implantación expresada en porcentaje de la edificabilidad máxima de la parcela la cual en ningún caso podrá superar el 49% del total de la edificabilidad.*

*Uso autorizable. Se entiende por uso autorizable aquellos que por sus características precisan de una autorización singular ya que, si no se controlan adecuadamente pueden colisionar con los usos de la zona.*



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

*Uso prohibido. Se entiende por uso prohibido aquel que no se permite en una parcela o edificación: dentro de cada clave de ordenanza los usos prohibidos serán todos aquellos no principales alternativos, complementarios o autorizables.*

*Art. 4.115. Coeficientes de Homogenización.*

*A efectos de la homogenización de los distintos usos previstos, que son de aplicación sobre los distintos polígonos de ejecución delimitados se establecen los siguientes coeficientes, tanto del suelo urbano como urbanizable (\*):*

USO PRINCIPAL	COEFICIENTE
Residencial: V. Protegida	1
Libre	1,4
Industrial	0,9
Terciario-Comercial	1,3
Terciario-Oficinas	1,3
Equipamiento-dotacional privado	0,8
Servicio e infraestructuras	0,5
Aparcamiento	0,5

*(\*) Excepto el ámbito del Área de Centralidad que se regirá por los coeficientes consignados en el P. Parcial que desarrolló tal ámbito."*

Respecto de la estructura de usos, el PGOU establece los siguientes:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario comercial.
- Terciario oficinas.
- Equipamiento dotacional.
- Zonas verdes.
- Deportivos.
- Servicios e infraestructuras.
- Transporte y telecomunicaciones.
- Aparcamiento.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

Los usos dotacionales, tanto públicos como privados, se incluyen en la clase de equipamientos dotacionales (clave EQP), en el que se distinguen las siguientes categorías:

- 1<sup>a</sup>. Centros de reunión y espectáculo, cultural y de recreo.
- 2<sup>a</sup>. Centros de enseñanza.
- 3<sup>a</sup>. Centros de asistencia médica sin hospitalización y asistenciales sin residencia aneja.
- 4<sup>a</sup>. Centros de asistencia médica con o sin hospitalización y asistenciales con o sin residencia aneja.
- 5<sup>a</sup>. Centros religiosos y de culto.
- 6<sup>a</sup>. Otros centros sociales no comprendidos en las anteriores categorías.

## 10. SITUACIÓN BÁSICA DE LOS TERRENOS DE ACUERDO CON EL RDL 7/2015

De acuerdo con el artículo 21 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los terrenos afectados por la modificación se encuentran en situación básica de suelo urbanizado, al estar integrados en la malla urbana y reunir los requisitos establecidos en el artículo 21.3.

## 11. JUSTIFICACIÓN DE REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. SISTEMA DE OBJETIVOS

### 11.1. PLANTEAMIENTO GENERAL

El objeto de la modificación es la mejora general de la dotación sanitaria, materializándose dicha mejora en las parcelas sitas en la calle Estambul 28 y 30 del APD-12. Para ello se pretende: i) mejorar las condiciones urbanísticas necesarias y ii) llevar a cabo una actuación de rehabilitación de la edificación y de mejora urbana en los espacios libres de uso público de dichas parcelas, fomentando así un desarrollo urbano sostenible en lo social y en lo ambiental. Pero las condiciones urbanísticas señaladas de dichas parcelas no son las idóneas para alcanzar tal fin, por los siguientes motivos principales:

- La ordenanza aplicable en la parcela C/Estambul 30 no es homogénea, al estar una parte de la misma regulada por la ordenanza 33.1 y otra parte por la ordenanza 33.3, con distintos parámetros de edificabilidad, altura máxima, número máximo de plantas, etc., lo cual supone dificultades obvias para la materialización de las adecuadas actuaciones de mejora necesarias.
- Las condiciones de uso son diferentes en las dos ordenanzas aplicables, admitiéndose solo en la ordenanza 33.1 el uso dotacional privado sin limitaciones, lo que limita notablemente la posibilidad de optimizar la dotación sanitaria.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

Considerando lo anterior, para la consecución del doble objetivo perseguido, han de modificarse las condiciones urbanísticas de las parcelas, principalmente en lo referente a sus condiciones de uso y edificabilidad. Además, deben establecerse las condiciones normativas que regulen la rehabilitación y mejora del espacio libre de uso público. Para todo ello, se considera debe establecerse, en el ámbito de las dos parcelas, una actuación de transformación urbanística, concretamente una actuación de dotación, con incremento de edificabilidad, al amparo de lo dispuesto en el artículo 19bis de la Ley 9/2001 y el 7.1 b) del TRLS 7/2015. La actuación de dotación se materializa en el ámbito de las dos parcelas, de forma que, en la oportuna ficha específica, se establecen las condiciones generales y particulares necesarias para la consecución de los objetivos perseguidos y el adecuado desarrollo del ámbito de la actuación.

Por tanto, en coherencia con el objetivo perseguido, se modifican algunas de las determinaciones establecidas por el PGOU, en concreto se posibilita la implantación del uso de equipamiento dotacional sanitario en edificio exclusivo.

Respecto de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, la vigente Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, define las actuaciones sobre el medio urbano de la siguiente forma (artículo 2):

*"Las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria."*

En este caso se precisa, además de la rehabilitación de las edificaciones existentes, se propone la adopción de medidas de carácter integrado, en especial referidas a los espacios libres de la parcela, para potenciar su uso público y la mejora de sus condiciones ambientales.

## 11.2. SISTEMA DE OBJETIVOS

La justificación y oportunidad de la presente modificación, se sustancia en los siguientes objetivos, alineados todos ellos con el interés general:



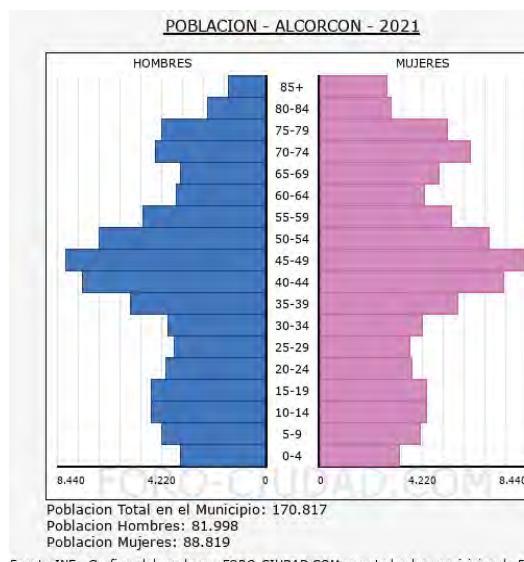
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIO DEL MUNICIPIO

**a) Fomento de usos dotacionales sanitario-asistenciales.**

Actualmente se ha producido un proceso de falta de demanda de usos terciarios frente a un incremento de la demanda de usos dotacionales, especialmente de tipo sanitario y asistencial.

Respecto de los usos terciarios, la falta de demanda se debe a numerosos factores: gran parte de los servicios terciarios se desarrollan por medio de internet, el auge del comercio "on line", la implantación del teletrabajo, etc. Estos y otros motivos han derivado en que la superficie necesaria para prestar servicios terciarios ha disminuido muy significativamente. Por ello, actualmente se solicitan y promueven numerosos cambios de uso de actividades terciarias a usos residenciales, de almacenaje, usos dotacionales y otros, todo ello a fin de poder viabilizar numerosos edificios y locales que no tienen demanda para usos terciarios, ni se prevé vayan a tenerla en el futuro, sino que, por el contrario, la tendencia será en sentido contrario, mayor necesidad de suelo dotacional y menor de suelo terciario.

Por otra parte, en relación con el uso dotacional sanitario asistencial, existe una fuerte demanda debida principalmente a que las pirámides poblacionales de las ciudades y regiones de España no son regulares, sino que se ensanchan significativamente en la zona correspondiente a mujeres y hombres de edades cercanas a los 50 años en la actualidad. Este fenómeno tiene su explicación en el conocido como "baby boom", por el que hacia los años 60-70 la natalidad se dispara en Europa. La principal consecuencia de este fenómeno es que la población de personas mayores va a incrementarse notablemente en el futuro próximo, requiriéndose dotaciones sanitario-asistenciales acordes con esta realidad.





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

### Pirámide poblacional de Alcorcón

Además, la pandemia del COVID-19 ha servido de experiencia y nos ha demostrado que debe existir una infraestructura sanitaria capaz de absorber este tipo de imprevistos que puedan darse en el futuro y que según predicen los expertos, es probable que se sigan sucediendo.

#### b) Cubrir la demanda de actividades de uso dotacional sanitario asistencial en la zona de influencia del ámbito.

La demanda del uso médico sanitario en la zona de influencia del ámbito de la modificación puntual se justifica mediante el análisis siguiente:

Los centros sanitarios públicos son los siguientes:

- Hospital Universitario Fundación Alcorcón. C/ Budapest, 1
- C.S. Doctor Trueta. Plaza de las Fragas 8. Urgencias: NO.
- CS. Dr. Pedro Laín Entralgo. Avenida del alcalde Joaquín Vilumbrera 2. Urgencias: NO.
- C.S. Gregorio Marañón . Calle de los Escolares 1. Urgencias: NO.
- C.S. Miguel Servet. Calle de Don Benito 2. Urgencias: NO.
- C.S. La Rivota. Calle de las Palmeras 3. Urgencias: NO.
- C.S. Ramón y Cajal. Calle de la Jabonería 67.
- C.S. Los Castillos. Calle de Carballino 25. Urgencias: NO.

Los centros sanitarios privados son los siguientes:

- Hospital Quirón Sur Alcorcón. Calle Estambul nº 30. Cuenta con 69 camas, 35 consultas, cirugía ambulatoria, 5 quirófanos, UCI, UCIN, UCIP, servicios de urgencias, diagnóstico por imagen, laboratorio de análisis clínicos, etc.
- Centro Médico Milenium Alcorcón, propiedad de Sanitas, Avenida Libertad s/n esquina con concepción arenal, C. Concepción Arenal, 1. Con atención en consulta externa (presencial y no presencial) en la práctica totalidad de las especialidades. A nivel de diagnóstico por la imagen dispone solo de radiología convencional, ecografía y mamografía.
- Centro Médico Los Castillos, integrado en el Grupo HM. C. los Lirios, 1. Integrado en el Grupo HM, que si bien dispone de consultas de un amplio número de especialidades carece de medios diagnósticos para poder proporcionar una atención resolutiva a los procesos de enfermedad



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

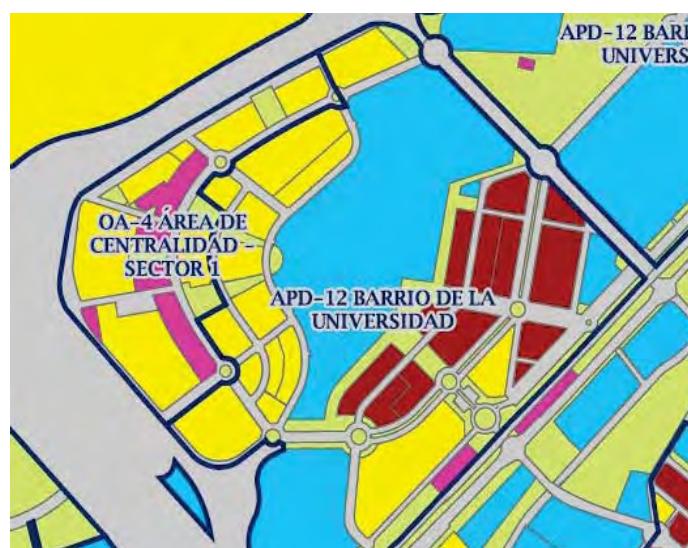
- Centro Médico Cenal, con cartera de servicios muy similar a Milenium.Av. Leganés, 4, Local. Tiene consultas externas (presencial y no presencial) en la práctica totalidad de las especialidades. A nivel de diagnóstico por la imagen dispone solo de radiología convencional, ecografía y mamografía.

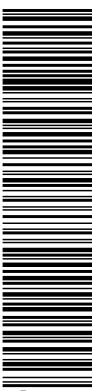
Análisis:

El ámbito territorial objeto de estudio forma parte del Programa de Actuación Urbanística, denominado "Área de Centralidad" y también "Parque Oeste de Alcorcón", y recogida en el Plan General de 1999 como Área de Planeamiento en Desarrollo, APD-12, "Barrio de la Universidad", y actualmente consolidada.

En concreto la zona objeto de estudio se encuentra delimitada por la autovía A-5, Badajoz-Madrid, al norte, la M-506 y M-50, al suroeste, y la línea ferroviaria de cercanías, Móstoles-Madrid, al sur y la Avenida de Atenas al Este.

En esta zona se encuentra el enclave residencia denominado ER-2 del APD-12 Barrio de la Universidad que ocupa una superficie de 167.000 m<sup>2</sup> y una edificabilidad residencial multifamiliar de 182.750 m<sup>2</sup>e, que se encuentra consolidada desde hace años.





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO



Fotografía aérea año 2.004

Posteriormente y por resolución de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio de fecha 15 de marzo de 2.006, se aprobó definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, en el ámbito denominado "Entorno Estación de las Retamas" del APD-12 "Barrio de la Universidad", que cambió la calificación de varias parcelas de uso comercial, a la de uso residencial.

Ello supuso recalificación de 29.136 m<sup>2</sup> de suelo para la incorporación de 69.450 m<sup>2</sup> de uso residencial multifamiliar a este ámbito, lo que unido a la ejecución de 21.809 m<sup>2</sup>e con destino a residencias universitarias, hace un total de 91.259 m<sup>2</sup>e de uso residencial que no estaban previstos a la entrada en vigor del Plan General.



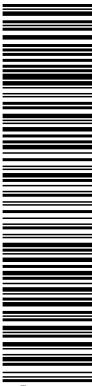
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO



Sin embargo y pesar de este aumento significativo del uso residencial, en casi un 50%, respecto de lo que el Plan General tenía previsto, para este ámbito, esta modificación puntual dos parcelas con destino dotacional (parcelas 76.4 y 76.5). Actualmente sobre la parcela 75.5 (hoy calle Copenhague 5) se levanta el centro cívico Margarita Burón.



Fotografía aérea año 2.019



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

Demanda centro sanitarios privados en Alcorcón.

Considerando una tasa de aseguramiento media de la Comunidad de Madrid, ajustada a las características de la zona, estimamos un aseguramiento sanitario privado del 35%, lo que supone unos 60.000 asegurados en Alcorcón que utilizan los hospitales privados para recibir servicios sanitarios especializados. Sólo esta población, estimamos que genera al año la siguiente demanda asistencial:

Municipio:	Alcorcón.
Habitantes:	170.817
Tasa aseguramiento:	35%
Pacientes potenciales:	59.786
Episodios hospitalización 0,09/póliza:	5.381 pacientes.
Cirugías 0,14/póliza:	8.370 pacientes.
Cirugías mayores 0,11/póliza:	6.576 pacientes.
Consultas 2,23/póliza:	133.323 pacientes.
Urgencias 0,60/póliza:	35.872 pacientes.
Partos póliza 0,01/póliza:	598 pacientes.

A estos datos hay que añadir los poseedores de seguro sanitario privado en municipios limítrofes (Fuenlabrada, Leganés incluso Getafe) que carecen de hospitales privados en el propio municipio, lo que presiona aún más la demanda de atención en el Hospital Quirón Salud Sur.

De acuerdo con todo lo anterior se justifica la demanda de asistencia sanitaria privada existente en la zona de influencia del ámbito de la modificación.

Respecto de la demanda del propio hospital Quirón Salud cabe señalar el siguiente análisis:

El Hospital Quirón Salud Sur (en adelante HQS) fue inaugurado en 2003 siendo durante años el único hospital general privado de la zona sur de la Comunidad de Madrid.

Desde el inicio de su actividad, el HQS ha tenido unos altos niveles de ocupación, que se han visto incrementados notablemente en los últimos años, aun a pesar de la apertura del Hospital Puerta del Sur, como puede observarse en la siguiente tabla.

La evolución 2022-2018 muestra

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

Hospital QS Sur	2022	2021	2020	2019	2018	Inc. 2022/2018
Nº Urgencias	112.508	93.883	68.191	96.112	89.122	26%
Intervenciones ambulantes	7.669	7.036	5.775	7.049	6.269	22%
Intervenciones Ingreso	2.634	2.390	2.344	2.718	2.487	6%
Intervenciones totales	10.314	9.426	8.119	9.767	8.756	18%
Consultas Externas	262.574	254.353	216.478	236.833	206.583	27%
Consultas No Presenciales	21.847	30.093	28.434			
Pruebas	291.164	274.622	225.223	240.254	219.807	32%
Radiología convencional	51.649	48.603	42.593	51.429	45.995	12%
Resonancias magnéticas	17.095	16.398	14.251	17.315	17.069	0%
Tomografías Computarizadas	8.841	8.261	6.474	7.116	6.483	36%
Mamografías	4.987	4.778	3.790	4.293	4.217	18%
Ecografías	42.037	40.644	28.818	36.779	15.114	178%
Nº Endoscopias Digestivas	7.970	7.742	6.857	8.828	8.034	-1%
Nº Broncoscopias	29	16	49	61	40	-28%
Nº Endoscopias Urológicas	157	235	68	31	58	171%
Nº Otras Endoscopias	5.640	4.815	705	40	21	26757%
<b>Total</b>	<b>1.243.850</b>	<b>1.177.997</b>	<b>949.902</b>	<b>1.034.092</b>	<b>700.598</b>	<b>78%</b>

El aumento de la actividad ambulatoria, en una superficie ciertamente limitada, ha generado una sensación de masificación y malestar en pacientes y profesionales que se ha tratado de paliar con diferentes estrategias de gestión que, a pesar del esfuerzo realizado, no han logrado el objetivo deseado en términos de mejora de la confortabilidad y experiencia de pacientes y profesionales.

Demandas asistenciales de funcionarios públicos que escogen el sistema alternativo a la sanidad pública en el hospital

El hospital Quirón Sur acoge una gran demanda de funcionarios públicos estatales que se acogen a la alternativa a la sanidad pública que se crea con motivo de la promulgación de la Ley 29/1975, de 27 de junio, sobre Seguridad Social de los funcionarios civiles del Estado, tales como MUFACE y ISFAS.

MUFACE es la Mutualidad General de funcionarios Civiles del Estado, organismo público encargado de prestar asistencia sanitaria y social al colectivo de funcionarios y sus familias adscritas, dependiente del Ministerio de Hacienda y que gestiona un potente conjunto de prestaciones para la protección de su colectivo constituido por 1.500.000 personas aproximadamente.

Así, MUFACE forma parte de la administración integrante del Sistema Nacional de Salud, en calidad de entidad gestora del Régimen Especial de la Seguridad Social que concierta con aseguradoras privadas la asistencia sanitaria a mutualistas y beneficiarios, con las mismas garantías y calidad prestada por los servicios autonómicos de Salud.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

Por otro lado, ISFAS es un organismo autónomo adscrito al Ministerio de Defensa en integrado en su subsecretaría, que tiene encargado la gestión del régimen especial de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, la Guardia Civil, el personal estatutario del CNI el personal civil de cuerpos adscritos al Ministerio de Defensa.

Por tanto, la actividad hospitalaria cumple una función muy importante de apoyo a la sanidad pública por cuanto colabora con el Sistema Nacional de Salud a través del régimen especial de la seguridad social que el estado otorga a los funcionarios públicos del estado.

Además, en los últimos años, los efectos secundarios de la pandemia provocada por el COVID 19 han tensionado aún más los servicios del HQS. Si bien la peor parte de la pandemia parece haber pasado, esta ha dejado unos efectos a largo plazo sobre la organización y funcionamiento de los hospitales (la llamada “nueva normalidad”) que se diferencia de la situación previa en:

- Necesidad de mantener una mayor distancia interpersonal en zonas comunes = necesidad de disponer de más espacios dedicados a zonas de admisión y espera.
- Necesidad de prever circuitos diferenciados para pacientes infecciosos y no infecciosos = necesidad de más espacios de circulación y atención ambulatoria.
- Necesidad de mejorar los espacios destinados a atención crítica (camas de cuidados intensivos e intermedios, camas de hospitalización, quirófanos y otras zonas de críticos) y prepararlos para una posible nueva situación de tensión.

Lo anterior justifica la necesaria renovación y ampliación de la actividad sanitaria de las instalaciones para ofrecer una atención en condiciones óptimas de calidad, tanto por atender a una mayor demanda como por los cambios surgidos en los últimos años, de los que se deriva que actualmente las ratios de paciente por unidad de superficie se han visto incrementados.

**c) Mejora del espacio libre privado de parcela para su uso público**

Como se señaló anteriormente, entre las actuaciones de mejora de la dotación sanitaria en el ámbito de la modificación puntual, se propone llevar a cabo una serie de intervenciones en el espacio libre de la parcela, de renovación de la urbanización interior para su mejora social, funcional, ambiental, visual y respecto de la accesibilidad, siendo todas ellas acciones de mejora del medio urbano en base a criterios de renovación urbana, alineadas con el principio de sostenibilidad.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO



- Actuaciones de mejora del espacio urbano -

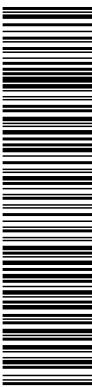
El texto normativo y económico de la presente modificación puntual del Plan General recoge la exigencia de llevar a cabo estas actuaciones de mejora de la trama urbana, mediante su renovación y reforma.

#### d) Intervención de rehabilitación urbana

También entre las actuaciones previstas en ámbito de la modificación puntual, se propone la rehabilitación, renovación y regeneración urbana, al implantar el uso actual de la edificación sita en la calle Estambul 28. Las operaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas son uno de los principios básicos del desarrollo sostenible de la Ley del Suelo 7/2015, que en su artículo 1 señala que entre sus objetivos está garantizar *"un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida"*.

#### e) Implementar acciones de sostenibilidad alineadas con la legislación urbanística básica

Las actuaciones señaladas de rehabilitación de la edificación y de mejora del espacio libre de uso público están directamente alineadas con el desarrollo sostenible que en la Ley del Suelo 7/2015 se establecen como principio básico de la ordenación. En concreto se recogen en el artículo 3.3 sobre "Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible", en el que se recogen toda una serie de aspectos presentes la acciones que se pretenden, tales como la dinamización



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

económica y social, la mejora de la calidad y funcionalidad de las dotaciones, la generación de empleo, el acceso universal, la implantación de nuevas tecnologías, la integración de usos en el tejido urbano, etc. Todos estos factores se verán incrementados o reforzados respecto de la situación actual.

Además, en el artículo 3.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid se establecen los fines de la ordenación urbanística, siendo las que afectan a este planeamiento las siguientes:

*"2. Son fines de la ordenación urbanística:*

*a) El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.*

*b) La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.*

*c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.*

*(...)*

*f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico artístico, cultural y arquitectónico.*

*g) Impedir la especulación con el suelo.*

*(...)”*

La propuesta atiende directamente a los fines de la ordenación urbanística enumerados, de acuerdo con el siguiente detalle:

- La implantación del centro sanitario sirve directamente a las necesidades presentes y futuras de la población, claramente en mayor medida que en la situación actual,



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

donde los usos terciarios y sanitarios no se integran en la medida que sería deseable, resultando un perjuicio para el interés general.

- Los usos dotacionales socio sanitarios se adecúan al bienestar social, permitiendo un desarrollo armónico entre los usos residenciales, terciarios y dotacionales, sin que suponga una concentración que afecte negativamente a la trama urbana. Por el contrario, las actuaciones de mejora de la trama urbana que se proponen supondrán un impacto positivo en la zona.
- Se mejora el suelo urbano mediante la intervención de rehabilitación prevista.
- Se impide la especulación y se fomenta la actividad urbanística, económica y social, con los usos y actividades que se pretenden, frente a la situación actual.

**f) Elección de la solución más idónea a la luz de la evaluación de diversas alternativas**

La Ley 9/2001 establece las funciones del planeamiento que la elección del modelo idóneo se deriva de recoger toda la información relevante, analizar las alternativas posibles y en base a ello adoptar las decisiones que justifiquen la ordenación más adecuada al interés general.

En este caso, tras la información urbanística expuesta en los primeros apartados de la presente memoria se analizan las siguientes alternativas respecto de los usos a implantar en el ámbito de la modificación puntual:

- La llamada alternativa cero, es decir, el mantenimiento de la situación actual.
- La alternativa 1 de implantación del uso comercial.
- La alternativa 2 para la implantación del uso dotacional sanitario.

El análisis realizado de las alternativas, es el siguiente:

La alternativa cero supone mantener los parámetros vigentes en cuanto al régimen de usos de la ordenanza en sus grados 1º y 3º. Dichos parámetros son los siguientes:

Régimen de usos	Grado 1º (E1)	Grado 2º (E2)	Grado 3º (E3)
Usos principales	Oficinas, servicios terciarios, I+D, dotacionales privados y hostelería en su grado 3b (hoteles)		Almacenaje, talleres y producción limpia. Hostelería en su grado 3b (hoteles)
Usos compatibles	Comerciales en bajos o locales anexos frente		Oficinas o dotaciones

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

	a vial principal.  Hostelería categorías 1b y 2b del Uso Público  Comercial (instalaciones hosteleras con o sin espectáculos). (**)	y comerciales hasta el 30% de la superficie total.
Usos alternativos		Oficinas en todas sus categorías.

De acuerdo con la anterior tabla, se posibilita la implantación de usos dotacionales como uso principal en los grados 1º y 2º. No así en el grado 3º, en el que únicamente puede implantarse como uso compatible y con una limitación del 40% de la superficie edificable total. Esta particularidad supone que no puedan conseguirse los objetivos e interés general que se pretenden, sin que por otra parte dicha limitación suponga ningún aspecto positivo sobre el ámbito ni sobre su entorno. Por tanto, esta alternativa supone una serie de inconvenientes frente a la inexistencia de ventajas que ofrecen otras alternativas que sí permitan la implantación de usos dotacionales que presten el servicio que la población requiere, además de mejorar la trama urbana actual para el uso público.

La alternativa 1 analizada, supone implantar en el conjunto del ámbito una edificación de uso comercial en edificio exclusivo, sin limitación de edificabilidad para dicho uso. Esta alternativa supondría dar continuidad a las actividades de las manzanas colindantes, todas ellas destinadas a usos comerciales, generando una homogeneidad en la trama urbana. Pero por el contrario se eliminaría la posibilidad de contar con una zona dotacional en esta parte del municipio, que sin duda supondría un uso de mayor interés general y que diversificaría la trama urbana, sin generar conflictos de usos. Esta “mezcla de usos” tiene un mayor interés desde la escena urbana y desde el punto de vista social, suponiendo también una mejora ambiental, ya que entre las acciones que favorecen la mitigación y adaptación al cambio climático, la mezcla de usos es una de las acciones positivas, al reducirse los desplazamientos motorizados y facilitarse los de tipo peatonal y otros de corto recorrido.

La alternativa 2 supone establecer las adecuadas condiciones de uso para que pueda implantarse el uso dotacional sanitario, llevándose a cabo además intervenciones de rehabilitación y mejora urbana para la implantación de un centro sanitario especializado, que suponga una clara mejora en los aspectos sociales y ambientales.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

Frente a las alternativas cero y 1, esta alternativa ofrece claras ventajas de cara al interés público y la protección ambiental, ajustándose en mayor medida que aquellas al sistema de objetivos perseguido.

De acuerdo con lo anterior se selecciona la alternativa 2 para su desarrollo mediante la presente modificación puntual del plan general.

## 12. PROPUESTA

Para la consecución de los objetivos perseguidos, se propone establecer las siguientes determinaciones modificadas o complementarias de las que establece el vigente PGOU:

### A) Delimitación de una actuación de dotación de incremento de edificabilidad.

El artículo 7 del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo Y Rehabilitación Urbana, en su apartado a2) define las actuaciones de dotación como:

*"Las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."*

La consecuencia de la armonización y unificación de la normativa de aplicación de las dos parcelas catastrales objeto de estudio, sitas en la calle Estambul nº 28 y nº 30, a la clave 33, grado 1º supone un aumento de edificabilidad, al incrementarse el coeficiente de edificabilidad máximo del grado 3º ( $0,80\text{m}^2/\text{m}^2$ ) al del grado 1º ( $1,20\text{m}^2/\text{m}^2$ ), que aplicado por la superficie de suelo supone el siguiente incremento:

- Situación actual:

- Superficie de la parcela C/ Estambul 28 (catastral 7964604VK2676S0002SW):  
 $2.964,00 \text{ m}^2$ .
- Superficie de la parcela C/ Estambul 30 (catastral 7964601VK2676S0001UQ):  
 $6.404,00 \text{ m}^2$ .
- Superficie máxima edificable actual C/ Estambul 28:  $2.371,20 \text{ m}^2$
- Superficie máxima edificable actual C/ Estambul 30:  $6.750,00 \text{ m}^2$
- Coeficiente de edificabilidad actual C/ Estambul 28: grado 3º ( $0,80\text{m}^2/\text{m}^2$ ) y grado 1º ( $1,20\text{m}^2/\text{m}^2$ ).
- Coeficiente de edificabilidad actual C/ Estambul 30: grado 3º ( $0,80\text{m}^2/\text{m}^2$ )



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

- Situación final (modificación):

- o Superficie de la parcela C/ Estambul 28 (catastral 7964604VK2676S0002SW):  
2.964,00 m<sup>2</sup>.
- o Superficie de la parcela C/ Estambul 30 (catastral 7964601VK2676S0001UQ):  
6.404,00 m<sup>2</sup>.
- o Superficie máxima edificable final (modificación puntual): 3.556,80 + 7.684,80  
= 11.241,60 m<sup>2</sup>e.
- o Coeficiente de edificabilidad final: 1,20m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

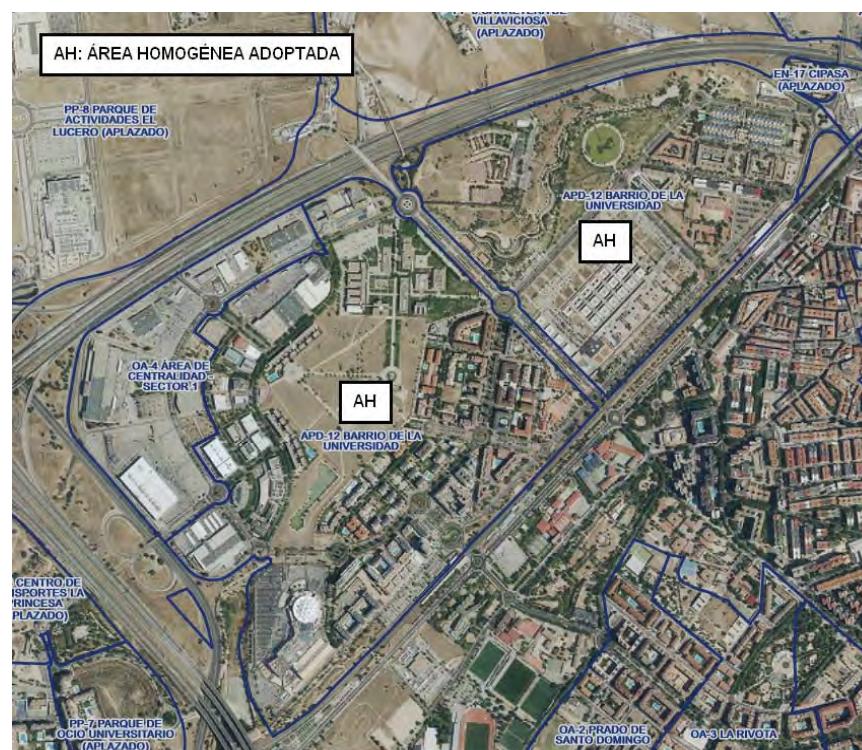
- Incremento:

- o Superficie edificable: 934,80 + 1.185,60 = **2.120,40 m<sup>2</sup>e.**

- Superficies para el conjunto de la actuación de dotación:

- o Superficie total: **9.368 m<sup>2</sup>** (6.404 + 2.964).
- o Superficie edificable total: **11.241,60 m<sup>2</sup>e.** (6.404\*1,20 + 2.964\*1,20).

Como Área Homogénea de referencia, aplicando los criterios de homogeneidad funcional y tipológica del artículo 37.1 de la L9/2001, se propone el conjunto del ámbito al que pertenecen las parcelas, es decir, el APD-12 “Barrio de la Universidad”, teniendo en cuenta, para los suelos correspondientes del Entorno de Las Retamas del APD-12, los parámetros de la modificación puntual aprobada definitivamente el 1/2/2006.





**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO**

Los parámetros del APD-12 y del ámbito Entorno Las Retamas se definen en el PGOU99 y en la modificación puntual. Considerando lo anterior, se han calculado los parámetros del área homogénea en sus estados inicial y modificado, siendo los resultados los siguientes (ver cuadros desglosados en el anexo 3 de la presente memoria):

- PARÁMETROS ÁREA HOMOGÉNEA ESTADO INICIAL:
  - o Superficie total ( $m^2$ ): 1.697.046
  - o Superficie edificable total ( $m^2e$ ): 534.876
  - o Superficie edificable total homogeneizada ( $m^2e uc$ ): 545.842
  - o Coeficiente de edificabilidad ( $m^2e uc/m^2$ ): 0,321
  - o Redes locales (excepto viario) ( $m^2$ ): 231.612
  - o Estándar dotacional, considerando las redes locales totales excluyendo el viario ( $m^2_{RL}/100m^2e$ ): 0,433

Considerando el incremento de edificabilidad establecido para el ámbito de la modificación puntual y aplicando las precisiones del artículo 19bis de la Ley 9/2001, obtenemos los siguientes parámetros:

- PARÁMETROS ÁREA HOMOGÉNEA ESTADO FINAL:
  - o Superficie total ( $m^2$ ): 1.697.046
  - o Superficie edificable total ( $m^2e$ ): 536.996 (534.876+2.120)
  - o Superficie edificable total homogeneizada ( $m^2e uc$ ): 549.023 (545.842+3.181)
  - o Coeficiente de edificabilidad ( $m^2e uc/m^2$ ): 0,323
  - o Redes locales (excepto viario) ( $m^2$ ): 232.530 (231.612 + 918 a monetizar)
  - o Estándar dotacional, considerando las redes locales totales excluyendo el viario ( $m^2_{RL}/100m^2e$ ): 0,433

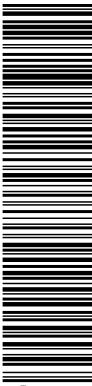
Por tanto, a fin de mantener el estándar dotacional, se han de incrementar las redes locales 918  $m^2$ , calculado mediante la siguiente ecuación:

Estándar inicial ( $RL_i/m^2e_i$ ) = Estándar final ( $RL_f/m^2e_f$ ), es decir:

$$231.612/534.876 = RL_f / 536.996;$$

$$RL_f = 232.530 \text{ } m^2$$

$$\text{Incremento } RL = 232.530 - 231.612 = 918 \text{ } m^2$$



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

A partir de lo anterior, los parámetros y condiciones de la Actuación Dotacional, denominada ACT.D-02 "Calle Estambul 28-30" son los reflejados en la ficha que se recoge como en el texto normativo de la presente modificación puntual, en la que se incluyen los siguientes datos:

- Delimitación sobre plano de ordenación.
- Características y objetivos.
- Parámetros urbanísticos iniciales, modificados e incrementos.
- Cesiones para redes públicas.
- Ejecución y gestión.
- Cargas urbanísticas y condiciones de desarrollo, incluyendo precisiones normativas.

Los citados parámetros urbanísticos iniciales, modificados e incrementos, del ACT.D-02 son los siguientes:

**A) ESTADO INICIAL (PGOU):**

USO/ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> e	Nº viviendas
TERCIARIO / 33.1, 33.3	6.404	1,20/0,80	6.750,00	0
TERCIARIO / 33.3	2.964	0,80	2.371,20	0
TOTAL	9.368	-	9.121,20	0

**B) ESTADO FINAL (MODIFICACIÓN PUNTUAL) E INCREMENTOS:**

USO/ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> c	Nº viviendas
TERCIARIO / 33.1	6.404	1,20	7.684,80	0
TERCIARIO / 33.1	2.964	1,20	3.556,80	0
TOTAL	9.368	-	11.241,60	0
INCREMENTOS:			2.120,40	0

**B) Realización de una actuación de rehabilitación y mejora urbana.**

La actuación que se pretende llevar a cabo, en desarrollo del presente planeamiento y de su texto normativo, consiste resumidamente en lo siguiente:

- Rehabilitación de la edificación de la antiguamente denominada parcela 68 perteneciente al conjunto edificatorio de la calle Estambul nº 30 y el edificio sito en la calle Estambul nº 28, actualmente de uso oficinas y complementario dotacional sanitario, para que pueda destinarse exclusivamente al uso sanitario y así conformar un conjunto hospitalario de calidad para el servicio a la población, integrado por las 3 edificaciones ubicadas en calle Estambul 28 y 30. Como actuaciones destacables se pretende incrementar la dotación de consultas e implantar una zona destinada a rehabilitación.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

- Rehabilitación y ampliación del edificio hospitalario actual (Estambul nº 30) con incremento de los espacios de hospitalización, rehabilitación del bloque quirúrgico, creación de un área de día médico quirúrgico y otro de endoscopias.
- Intervenir en el espacio libre de la parcela, mediante una reurbanización enfocada a incrementar su calidad ambiental, accesibilidad y uso público peatonal, mejorando así la trama urbana en todo el frente de la edificación a las calles Estambul, Europa y Roma. En el documento adjunto (anexo 2) se recoge anteproyecto de urbanización y mejora de estos espacios. Como intervenciones concretas complementarias se pretende llevar a cabo una instalación fotovoltaica para autoconsumo y la instalación de dos puntos de recarga para vehículos eléctricos.

**C) Incorporación del uso dotacional sanitario en edificio exclusivo a la ordenanza “Parque Empresarial” en el ámbito de la actuación de dotación ACT.D-02.**

Desde el punto de vista urbanístico, a fin de cumplir los objetivos perseguidos y posibilitar la actuación de mejora pretendida, se propone definir un marco normativo aplicable en el ámbito de la Actuación de Dotación ACT.D-02 “Calle Estambul 28-30”, que adopte como base las condiciones y parámetros de la ordenanza 33.1 del PGOU, pero introduciendo como precisión complementaria la admisión del uso de equipamiento dotacional sanitario en edificio exclusivo (categoría 4ª de la estructura de usos del PGOU) en actuaciones de rehabilitación y mejora urbana, que han de incluir una serie de medidas recogidas íntegramente en la ficha de condiciones urbanísticas del ámbito ACT.D-02 y que se resumen en la siguientes:

- En el caso de las actuaciones de rehabilitación habrán de incorporar actuaciones ambientales de eficiencia energética, medidas tecnológicas, de ahorro de energía, de control de emisiones, etc.
- En el caso de las actuaciones de mejora urbana, estas consistirán en la reurbanización de los espacios libres de parcela para su mejora efectiva, en aspectos tales como la accesibilidad, la mejora de la funcionalidad para el uso público, la protección ambiental en variables como ruido, vegetación, iluminación exterior, eficiencia, paisaje urbano, etc.

**13. JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A LA NORMATIVA URBANÍSTICA APlicable**

En relación con el posible tratamiento diferencial de la ordenación del ámbito, regulado principalmente en los artículos 64 c) y 33.2 de la Ley 9/2001, cabe señalar que el tratamiento urbanístico no va a ser diferente en las determinaciones básicas aplicable, tales como la

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

intensidad edificatoria, condiciones de volumen, usos característicos, etc., limitándose la nueva ordenación a matizar mínimamente la ordenación pormenorizada, para su mejora, siendo la situación final de mayor interés general por la mayor presencia del uso dotacional y por la mejora ambiental del espacio urbano. Además, se promueve una adecuada diversidad de usos en la zona, que repercute en un mayor cumplimiento de las medidas ambientales referidas a la adaptación y mitigación del cambio climático. Las actuaciones de rehabilitación urbana, como la que se pretende, están directamente alineadas con el desarrollo sostenible, fomentándose con ellas la incorporación de mejoras medioambientales en las edificaciones y los espacios libres a ellas asociados.

Por otra parte, el artículo 33.2 de la Ley 9/2001, establece:

*"2. Sólo es legítimo el tratamiento urbanístico diferenciado de superficies en principio susceptibles de trato homogéneo cuando:*

- a) Sea conveniente para impedir una indebida o disfuncional concentración de usos y actividades.*
- b) Proceda evitar la abusiva reiteración de soluciones técnicas.*
- c) Sea pertinente para asegurar el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la legislación ambiental.*
- d) Derive de un cambio razonado de criterio u orientación en las políticas de ordenación territorial y urbanística.*
- e) Resulte necesario para establecer en el medio urbano, actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración, o por motivos de la protección ambiental del suelo, o de la protección del patrimonio histórico-artístico o arquitectónico en cualquier clase de suelo".*

En este caso es especialmente aplicable lo dispuesto en el apartado e), al estar ligada la posibilidad de implantación del uso dotacional salud al establecimiento de una actuación de rehabilitación de la edificación y de mejora urbana en los espacios libres de uso público, siendo estas actuaciones, en el vigente TRLS 7/2015, básicas para la consecución del desarrollo urbano sostenible.

#### 14. CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Las determinaciones de ejecución de la Actuación de Dotación ACT.D-02 delimitada mediante la presente modificación puntual, no precisan de delimitación de una unidad de ejecución al no darse los supuestos que establece el artículo 19bis 6 de la Ley 9/2001, que establece lo siguiente:

*"Se entenderá que se requiere reforma o renovación de la urbanización y, por tanto, será preciso delimitar la correspondiente unidad de ejecución cuando, para la implantación de la mayor edificabilidad o densidad o nuevo uso característico, sea necesario modificar las redes*

DOCUMENTO <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG__CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>11352</b> , Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39 :00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 43 de 104</b>	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30 PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

*del conjunto de los servicios existentes en el ámbito enumerados en la letra a) del artículo 14 de esta Ley en más de un cincuenta por ciento, tomando como referencia la superficie física de las redes de los servicios existentes, con independencia de la necesidad de aumentar su caudal, potencia o intensidad del servicio. No se tendrá en cuenta a estos efectos la implantación y, en general, las necesidades derivadas de la urbanización de las nuevas redes locales.”*

En este caso no han de modificarse las redes existentes, principalmente por el reducido alcance de la edificabilidad, de tan solo un 20% aproximadamente de la superficie edificable actual y en el supuesto de ser necesario algún mínimo refuerzo o incremento, en ningún caso superaría el 50% que precisa el anterior artículo de la Ley 9/2001.

Por otra parte, la totalidad de la Actuación de Dotación es de un solo propietario, por lo que no se precisa la realización de ningún instrumento de equidistribución, parcelación, etc., pudiendo ejecutarse el ámbito mediante únicamente el oportuno proyecto de edificación. Los deberes de cesión, tanto de redes públicas como de la participación de plusvalías, se van a llevar a cabo mediante su equivalente económico, por lo que en este sentido tampoco se precisa de una licencia de segregación o parcelación. A este respecto debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 19bis 5 de la Ley 9/2001, que dice:

*“Los deberes relacionados en los apartados anteriores que deberán recogerse en el adecuado instrumento de planeamiento, deberán cumplirse en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y en su caso de actividad o en el de presentación de la declaración responsable.”*

## **15. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **15.1. Sostenibilidad económica y suficiencia de los usos productivos**

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece:

*“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

El desarrollo de la Actuación de Dotación no supone nuevos gastos de mantenimiento de los suelos y servicios públicos para el Ayuntamiento, al no verse afectado el sistema de redes públicas del ámbito en que se ubica ni de otros suelos exteriores. No se modifican las superficies de la red viaria, los espacios libres u otros suelos que deban mantenerse por parte de la administración.

Respecto de los ingresos, se prevé un incremento por impuesto de bienes inmuebles, que se estima a continuación.

Su determinación se realiza según las especificaciones de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Para el cálculo del IBI a percibir por el ayuntamiento a partir de la recepción de la urbanización, se consideran los datos de la ponencia de valores del año 2007 y de la ponencia de valores parcial de 2014.

Estimación ingresos por IBI:

Para el cálculo del importe del impuesto, se aplicará el coeficiente que se establece en la ordenanza fiscal vigente, que arroja un gravamen del 0,444% (0.464\*0,957).

De acuerdo con los datos de la ponencia de valores de Alcorcón, el ámbito se localiza en la zona de valor R23.



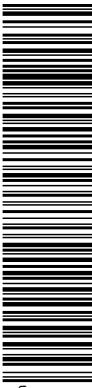


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
 PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

Los Valores de Repercusión empleados para el cálculo del impuesto, obtenidos de la mencionada ponencia son los siguientes:

Z-Val.	Vivienda	Economía	Oficina	Habitat	Familia	Comercio	Oficina2	Oficina3	Z-Venta	Familia2	VALEOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN MA	REDUCCIÓN MU
PR36	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00	82,50			65,00	412,50	84,00		0,80
R22	1440,00	1440,00	1440,00	1440,00	1440,00	216,00	720,00		600,00	1080,00		0,60	0,80
R23	1360,00	1360,00	1360,00	1360,00	1360,00	204,00	680,00		600,00	1020,00		0,60	0,80
R24	1280,00	1280,00	1280,00	1280,00	1280,00	192,00	640,00		600,00	960,00		0,60	0,80
R25	1200,00	1200,00	1200,00	1200,00	1200,00	180,00	600,00		600,00	900,00		0,60	0,80
R26	1130,00	1130,00	1130,00	1130,00	1130,00	169,50	565,00		600,00	847,50		0,60	0,80
R27	1060,00	1060,00	1060,00	1060,00	1060,00	159,00	530,00		600,00	795,00		0,60	0,80
R28	990,00	990,00	990,00	990,00	990,00	198,00	495,00		600,00	742,50		0,60	0,80
R29	925,00	925,00	925,00	925,00	925,00	138,75	462,50		600,00	693,75		0,60	0,80
R30	860,00	860,00	860,00	860,00	860,00	129,00	430,00		600,00	645,00		0,60	0,80
R35	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	90,00	300,00		600,00	450,00		0,60	0,80
R36	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00	82,50	275,00		600,00	412,50		0,60	0,80
R37	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	75,00	250,00		600,00	375,00		0,60	0,80
R42	333,00	333,00	333,00	333,00	333,00	49,95	166,50		600,00	249,75		0,60	0,80
R51	134,00	990,00	990,00	134,00	134,00	48,00	87,00		600,00	100,50		0,60	0,80

El cálculo del IBI se refleja en las siguientes tablas:



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
 PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

COEFICIENTES EN FUNCION DE LA EDIFICACION (Coef\_edif) (SE CONSIDERA LA CATEGORIA 4)

Equipamiento privado	<u>1,5</u>
Cálculo según Norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio	
GRAVAMEN IBI S/ ORDENANZAS FISCALES	0,44%

\* Según Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles:

CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL:

VALOR CATASTRAL PARCELA DE USO TERCARIO O EQUIPAMIENTO	VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN

VALOR CATASTRAL (VC):	VALOR CATASTRAL (SUELLO + EDIF)
Vs= Edificabilidad x VRC x CM x G+B Vcons=Edificabilidad x MBC x (G+B) x CM x Coef_edif	

CÁLCULO DEL I.B.I.

AC-1 "CALLE ESTAMBUL"	Inicial	Apropiable (*)	valor del suelo	valor de la construcción	VALOR CATASTRAL (SUELLO + EDIF)
Uso	Suelo (m <sup>2</sup> )	Edif (m <sup>2</sup> )	IBI s	IBI Cons	IBI s+cons
COMERCIAL	2.120,40	2.018,620,80	8.962,68	1.558.494,00	3.577.114,80
Totales	<b>2.120,40</b>	2.018,620,80	<b>8.962,68</b>	1.558.494,00	<b>6.919,71</b>

\* Se considera el 100% al monetizarse el aprovechamiento de cesión



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

Considerando los ingresos por IBI y la ausencia de gastos derivados de la actuación para la administración pública, al no incrementarse los espacios libres públicos, se concluye que el balance es positivo para la administración, siendo por tanto el ámbito sostenible económicamente.

Respecto de la suficiencia de los usos productivos, la trama del entorno del ámbito se destina a usos terciarios y dotacionales privados, constituyendo todos ellos usos de tipo productivo al servicio de la población.

### 15.2. Viabilidad económica.

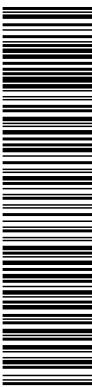
En el TRLS 7/2015, establece en el artículo 22, sobre Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, lo siguiente: “*La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación*”.

Valoración de las redes locales necesarias para mantener el estándar dotacional del área homogénea así como el valor de repercusión del suelo del uso característico a efectos de determinar el aprovechamiento urbanístico municipal y la monetización de las cesiones e suelo para dotaciones locales.

Vv: Teniendo en cuenta que el vigente Plan General establece que el uso de las parcelas es terciario, ordenanza de aplicación Clave 33 “Parque Empresarial”, Graco 1, que engloba como usos principales los de oficinas privadas o públicas, servicios terciarios, sedes de empresas I+D y dotaciones privadas, además de hostelería en su grado 3b (hoteles) procede considerar una visión global de estos usos para la determinación del valor de repercusión.

Por tanto, atendiendo a los parámetros fijados en la Ordenanza Terciario (Clave 33.1) y las características del ámbito en que se localizan las parcelas de cara a la homogenización de comparables se establece un edificio exento de calidad media, acorde a las características del entorno.

Así, el valor medio en venta el uso terciario El valor de venta a nuevo para el uso terciario de los usos evaluado es de 2.355,00 €/m<sup>2</sup>c.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

K = En este caso debido a la tipología edificatoria considerada de naves industriales ejecutadas autopromoción o llave en mano con escasa dinámica del mercado inmobiliario, procede considerar la de ser reducido, al cumplir con los criterios necesarios para ello. Por tanto, para el K se establece un valor de acorde al parámetro GB de componente de gastos y beneficios para jerarquía de zonas de valor al entorno estudiado.

Vc = Procedemos a su cálculo empleando el criterio definido en Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. El valor de construcciones se obtendrá aplicando al módulo básico (MBC) el coeficiente por uso, clase. Este Módulo Básico de la Construcción (MBC) está integrado por el coste unitario de ejecución material, gastos generales y el beneficio industrial del contratista, los honorarios profesionales y el importe de los que gravan la construcción BC1 = 950 €/m<sup>2</sup>c Coeficiente: 1,3 (Tipología constructiva 3.1.1, categoría 5) Vc del uso evaluado = 950 x 1,30 = 1.235 €/m<sup>2</sup>c. Respecto a la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento se atiende a lo indicado en la ordenanza aplicación donde se establece 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso evaluado, considerando una superficie de m<sup>2</sup>c por plaza. Garaje MBC1 = 950 €/m<sup>2</sup>c Coeficiente: 0,46 (Tipología constructiva 1.1.3, categoría 5) Vc aparcamiento = 950 x 0,46 = 437 €/m<sup>2</sup>c. Vc = 1.235 €/m<sup>2</sup>c + (437 €/m<sup>2</sup>c \* 0,2875 m<sup>2</sup>c) = 1.360,64 €/m<sup>2</sup>c.

El valor de repercusión considerado por el método residual estático, acuerdo con la siguiente expresión: VRS= (Vv/K)-VC = (2.355/1,2) - 1.360,64 = 601,86 €/m<sup>2</sup>c.

## VALOR DE REDES LOCALES NECESARIAS PARA MANTENER EL ESTÁNDAR DOTACIONAL DEL HOMOGÉNEA:

Para el cálculo de valores se adopta la cesión de redes locales necesarias para mantener el estándar del área homogénea indicada en la Ficha Urbanística de la actuación: 918 m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad equivalente 918 m<sup>2</sup>s x 1,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = 1.101,6 m<sup>2</sup>c uso característico

V = 1.101,60 m<sup>2</sup>c x 601,86 €/m<sup>2</sup>c = 663.008,97 euros

## EL VALOR DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO ES DE

V = 106,02 m<sup>2</sup>c x 601,86 €/m<sup>2</sup>c = 63.809,19 euros

A) Viabilidad de las actuaciones desde la iniciativa pública:Aprovechamiento urbanístico municipal:

La presente modificación puntual propuesta supone la cesión al ayuntamiento de Alcorcón del equivalente al valor en metálico del suelo libre de cargas de urbanización correspondiente el



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

5% del incremento de la edificabilidad media ponderada que supone, según lo señalado en el presente documento de 106,02 m<sup>2</sup>e y cuya valoración económica es de 63.809,19 euros, los cuales tendrán como destino preferente las actuaciones de rehabilitación o de generación de renovación.

Monetización de las cesiones de suelo para dotaciones locales:

Dentro de deberes vinculados a la Actuación de Dotación de referencia, se encuentra la entrega al Ayuntamiento de Alcorcón del equivalente económico correspondiente al suelo para dotaciones públicas correspondientes con el reajuste de su proporción con el aumento de edificabilidad previsto. Dicha superficie supone, según el cálculo realizado, según lo señalado en el presente documento de 918 m<sup>2</sup> para redes locales y cuya valoración económica según lo señalado en el presente documento es de 663.008,97 euros, los cuales tendrán como destino preferente las actuaciones de rehabilitación o de generación de renovación.

Por tanto, la viabilidad económica actual resulta favorable para la administración municipal.

**B) Viabilidad de las actuaciones desde la iniciativa privada:**

La modificación puntual supone un incremento de la edificabilidad de 2.120,40 m<sup>2</sup>e, de los que 2.014,38 m<sup>2</sup>e son patrimonializables (95% \* 2.120,40 m<sup>2</sup>e). Dicho aprovechamiento supondrá unos ingresos 1.212.374 euros aproximadamente.

Además, se posibilita una mayor intensidad del uso dotacional que supone, teóricamente, una mejora en la viabilidad económica desde la óptica privada. Por tanto, se considera que la modificación es viable económicamente.

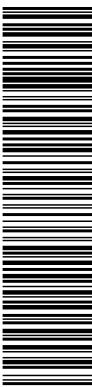
**16. MEMORIA DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA Y ACCESIBILIDAD**

**16.1. Evaluación del cumplimiento de los principios de no discriminación por razón de género.**

Se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones:

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Considerando la anterior disposición y teniendo en cuenta el reducido alcance de la modificación, la calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones de la normativa urbanística aplicable y en coherencia con el planeamiento general, estableciendo las determinaciones en materia de usos y de mejora urbana.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

Al promoverse la mejora de los usos dotacionales, conectados con las redes públicas generales de la localidad, se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres.

#### **16.2. Evaluación del impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia.**

Se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones:

- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil,
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

Considerando lo anterior, en la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia es favorable, principalmente porque al ampliarse la intensidad de los usos dotacionales y mejorarse los espacios libres privados pero de uso público, se dan las condiciones que favorecen las relaciones sociales entre niños y niñas, adolescentes, familias y mayores.

#### **16.3. Informe relativo a la supresión de barreras arquitectónicas.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y resto de normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, en la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización interior resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Asimismo, se fomentan actuaciones específicas de mejora de la accesibilidad, lo que posibilita el mejor cumplimiento de las condiciones de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, considerando el grado efectivo de consolidación de la urbanización.

Por lo anterior se considera que se favorece la integración y no discriminación de personas con movilidad reducida o en situación de limitación.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en los proyectos de edificación que desarrolle el ámbito.

DOCUMENTO <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG__CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>11352</b> , Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39 :00</b>	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 51 de 104</b>	FIRMAS	



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30 PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

## 17. DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA

A fin de integrar las determinaciones de la presente modificación puntual en el cuerpo del vigente PGOU, se han de modificar los siguientes documentos:

## A) TEXTO NORMATIVO

- En el Capítulo 2 “Régimen del suelo urbano”, del Título III “Régimen del suelo” de las Normas Urbanísticas del PGOU, se incluyen las actuaciones de dotación a continuación de las ya definidas en el PGOU, en el artículo 3.26. Se crea un nuevo epígrafe 6 en el que se incluye la definición, ámbitos y desarrollo de las actuaciones de dotación.
  - En el apartado de anexos normativos I, se incluye un nuevo anexo 9 denominado “ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO”, recogiendo la ficha de condiciones urbanísticas de la nueva Actuación de Dotación ACT.D-02 “Calle Estambul 28-30”.
  - También en el apartado de anexos, se modifica el Anexo V del documento Anexos Normativos I, denominado “TABLAS DE APROVECHAMIENTO”, en concreto la correspondiente al APD-12 -Barrio de la Universidad-. Debe tenerse en cuenta que esta tabla fue objeto de modificación en el expediente de modificación puntual Entorno de Las Retamas del APD-12, aprobada definitivamente el 1/2/2006. Por tanto, el cuadro modificado recoge:
    - o La modificación de los parámetros de las parcelas afectadas por la presente modificación puntual.
    - o La modificación de los parámetros de los suelos afectadas por la modificación puntual Entorno de Las Retamas del APD-12 de 2006.

## B) PLANOS

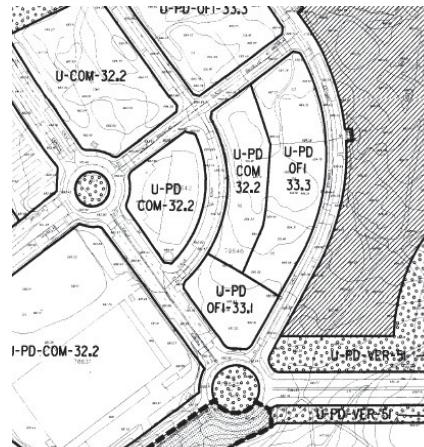
La delimitación de la Actuación de Dotación y las nuevas condiciones de ordenanza de parte de los suelos objeto de la modificación, se incorporan en los siguientes planos:

- Plano de ordenación 2.f -CÓDIGOS NORMATIVOS-, correspondiente a la subsanación de errores aprobado por Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 23/11/2000. Se corrige el grado de ordenanza de la parte norte de la parcela sita en calle Estambul 30, de forma que toda la parcela quede calificada con ordenanza 33.1. Además, se define la ordenanza referida a la nueva Actuación de Dotación delimitada, bajo las siglas “ACT.D”. En la siguiente imagen comparativa puede comprobarse la modificación de este plano.

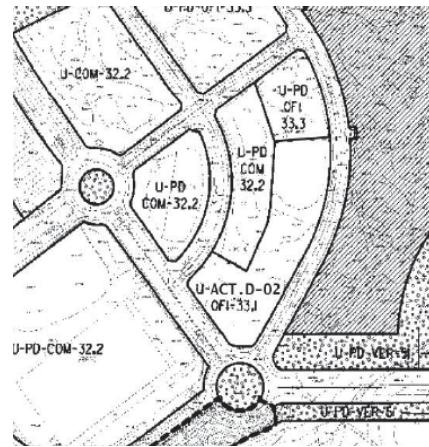
Código para validación: **SNNK3-2TEFE-A02NH**  
Fecha de emisión: **13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40**  
**Página 52 de 104**



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO**



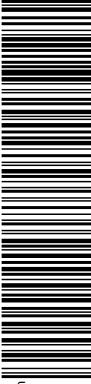
## Estado inicial



## Estado modificado

- Plano de ordenación 5.b -GESTIÓN DEL SUELO, correspondiente al PGOU99, en el que se incluye un nuevo ámbito en suelo urbano denominado ACT.D “Actuación de Dotación”, delimitando la que crea la modificación puntual que es la ACT.D-02.

<p>DOCUMENTO  <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG__CALLE      _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</b></p>	<p>IDENTIFICADORES  <b>Número de la anotación: 11352, Fecha de entrada: 12/03/2025 16:39      :00</b></p>
<p>OTROS DATOS          Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b>          Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b>  <b>Página 53 de 104</b></p>	<p>FIRMAS</p>



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO**

## **18. RESUMEN EJECUTIVO**

El art. 56.bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que en la documentación que se someta a información pública de un instrumento de planeamiento deberá incluirse un resumen expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y el alcance de dicha alteración, así como el señalamiento de los ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos y duración de dicha suspensión.

En cumplimiento de lo anterior se incluye en el presente documento de modificación del planeamiento el citado Resumen Ejecutivo.

#### **18.1. Delimitación de la modificación puntual.**

El ámbito de la Modificación Puntual está integrado por las parcelas catastrales de referencias 7964601VK2676S0001UQ (calle Estambul nº 30) y 7964604VK2676S0002SW (calle Estambul nº 28). Ocupa una superficie total de **9.368 m<sup>2</sup>**.

#### **18.2. Alcance de la modificación puntual**

Para la consecución de los objetivos perseguidos, se propone establecer las siguientes determinaciones modificadas o complementarias de las que establece el vigente PGOU:

#### A) Delimitación de una actuación de dotación de incremento de edificabilidad.

El artículo 7 del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo Y Rehabilitación Urbana, en su apartado a2) define las actuaciones de dotación como:

*“Las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para readjustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”*

La consecuencia de la armonización y unificación de la normativa de aplicación de las parcelas del ámbito, sitas en la calle Estambul nº 28 y nº 30 a la clave 33, grado 1º supone un aumento de edificabilidad, al incrementarse el coeficiente de edificabilidad máximo del grado 3º (0,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) al del grado 1º (1,20m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), que aplicado por la superficie de suelo supone el siguiente incremento:

- #### - Situación actual

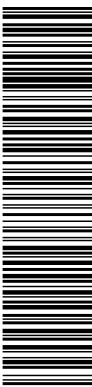


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

- Superficie de la parcela C/ Estambul 28 (catastral 7964604VK2676S0002SW):  
2.964,00 m<sup>2</sup>.
  - Superficie de la parcela C/ Estambul 30 (catastral 7964601VK2676S0001UQ):  
6.404,00 m<sup>2</sup>.
  - Superficie máxima edificable actual C/ Estambul 28: 2.371,20 m<sup>2</sup>e
  - Superficie máxima edificable actual C/ Estambul 30: 6.750,00 m<sup>2</sup>e
  - Coeficiente de edificabilidad actual C/ Estambul 28: grado 3º (0,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y  
grado 1º (1,20m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
  - Coeficiente de edificabilidad actual C/ Estambul 30: grado 3º (0,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
- Situación final (modificación):
- Superficie de la parcela C/ Estambul 28 (catastral 7964604VK2676S0002SW):  
2.964,00 m<sup>2</sup>.
  - Superficie de la parcela C/ Estambul 30 (catastral 7964601VK2676S0001UQ):  
6.404,00 m<sup>2</sup>.
  - Superficie máxima edificable final (modificación puntual): 3.556,80 + 7.684,80  
= 11.241,60 m<sup>2</sup>e.
  - Coeficiente de edificabilidad final: 1,20m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Incremento:
- Superficie edificable: 934,80 + 1.185,60 = **2.120,40 m<sup>2</sup>e**.
- Superficies para el conjunto de la actuación de dotación:
- Superficie total: **9.368 m<sup>2</sup>** (6.404 + 2.964).
  - Superficie edificable total: **11.241,60 m<sup>2</sup>e**. (6.404\*1,2 + 2.964\*1,20).

Como Área Homogénea de referencia, aplicando los criterios de homogeneidad funcional y tipológica del artículo 37.1 de la L9/2001, se propone el conjunto del ámbito al que pertenecen las parcelas, es decir, el APD-12 “Barrio de la Universidad”, pero excluyendo los suelos correspondientes a la modificación puntual Entorno de Las Retamas del APD-12, aprobada definitivamente el 1/2/2006, y que en dicho instrumento de planeamiento se delimitan como un Área Homogénea. A fin de mantener el estándar dotacional, se han de incrementar las redes locales 1.234 m<sup>2</sup>.

Los parámetros urbanísticos iniciales, modificados e incrementos, del ACT.D-02 son los siguientes:



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

**A) ESTADO INICIAL (PGOU):**

USO/ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> e	Nº viviendas
TERCIARIO / 33.1, 33.3	6.404	1,20/0,80	6.750,00	0
TERCIARIO / 33.3	2.964	0,80	2.371,20	0
TOTAL	9.368	-	9.121,20	0

**B) ESTADO FINAL (MODIFICACIÓN PUNTUAL) E INCREMENTOS:**

USO/ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> c	Nº viviendas
TERCIARIO / 33.1	6.404	1,20	7.684,80	0
TERCIARIO / 33.1	2.964	1,20	3.556,80	0
TOTAL	9.368	-	11.241,60	0
<b>INCREMENTOS:</b>			<b>2.120,40</b>	<b>0</b>

**B) Realización de una actuación de rehabilitación y mejora urbana.**

La actuación que se pretende llevar a cabo, en desarrollo del presente planeamiento y de su texto normativo, consiste resumidamente en lo siguiente:

- Rehabilitación de la edificación de la antigüamente denominada parcela 68 perteneciente al conjunto edificatorio de la calle Estambul nº 30 y el edificio sito en la calle Estambul nº 28, actualmente de uso oficinas y complementario dotacional sanitario, para que pueda destinarse exclusivamente al uso sanitario y así conformar un conjunto hospitalario de calidad para el servicio a la población, integrado por las 3 edificaciones ubicadas en calle Estambul 28 y 30. Como actuaciones destacables se pretende incrementar la dotación de consultas e implantar una zona destinada a rehabilitación.
- Rehabilitación y ampliación del edificio hospitalario actual (Estambul nº 30) con incremento de los espacios de hospitalización, rehabilitación del bloque quirúrgico, creación de un área de día médico quirúrgico y otro de endoscopias.
- Intervenir en el espacio libre de la parcela, mediante una reurbanización enfocada a incrementar su calidad ambiental, accesibilidad y uso público peatonal, mejorando así la trama urbana en todo el frente de la edificación a las calles Estambul, Europa y Roma. En el documento adjunto (anexo 2) se recoge anteproyecto de urbanización y mejora de estos espacios. Como intervenciones concretas complementarias se pretende llevar a cabo una instalación fotovoltaica para autoconsumo y la instalación de dos puntos de recarga para vehículos eléctricos.

**C) Incorporación del uso dotacional sanitario en edificio exclusivo a la ordenanza “Parque Empresarial” en el ámbito de la actuación de dotación ACT.D-02.**



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

Desde el punto de vista urbanístico, a fin de cumplir los objetivos perseguidos y posibilitar la actuación de mejora pretendida, se propone definir un marco normativo aplicable en el ámbito de la Actuación de Dotación ACT.D-02 “Calle Estambul 28-30”, que adopte como base las condiciones y parámetros de la ordenanza 33.1 del PGOU, pero introduciendo como precisión complementaria la admisión del uso de equipamiento dotacional sanitario en edificio exclusivo (categoría 4ª de la estructura de usos del PGOU) en actuaciones de rehabilitación y mejora urbana, que han de incluir una serie de medidas recogidas íntegramente en la ficha de condiciones urbanísticas del ámbito ACT.D-02 y que se resumen en la siguientes:

- En el caso de las actuaciones de rehabilitación habrán de incorporar actuaciones ambientales de eficiencia energética, medidas tecnológicas, de ahorro de energía, de control de emisiones, etc.
- En el caso de las actuaciones de mejora urbana, estas consistirán en la reurbanización de los espacios libres de parcela para su mejora efectiva, en aspectos tales como la accesibilidad, la mejora de la funcionalidad para el uso público, la protección ambiental en variables como ruido, vegetación, iluminación exterior, eficiencia, paisaje urbano, etc.

**18.3. Suspensión de la ordenación con motivo de la tramitación de la modificación puntual.**

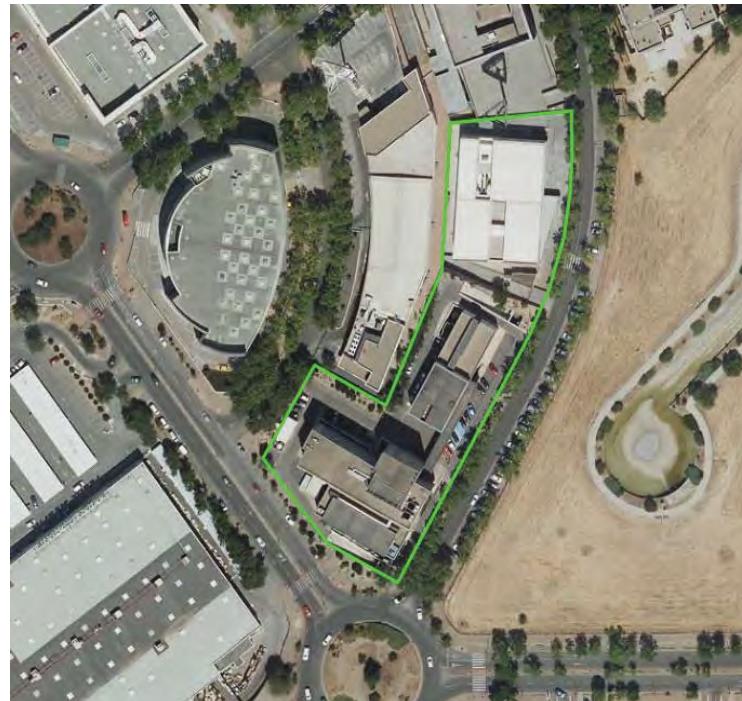
Tal como establece la legislación urbanística, la aprobación inicial de la modificación puntual supondrá la suspensión de la realización de nuevos actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades, en el ámbito de la modificación, excepto en los casos en que se cumplan las determinaciones más restrictivas, entre el planeamiento actual y el del modificado.

**18.4. Plano del ámbito.**

Se adjunta a continuación plano de delimitación de los suelos afectados por el presente planeamiento, sobre ortofoto reciente.



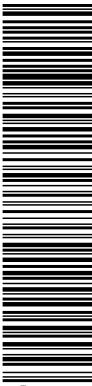
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO



En Madrid, marzo de 2025.

Equipo redactor:

Juan Guzmán Pastor (GPA S.L.)



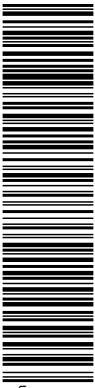
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

## II. ANEXOS:

ANEXO 1: ESTUDIO SOBRE LA NECESIDAD DE AMPLIACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE  
HOSPITALIZACIÓN Y SERVICIOS CRÍTICOS DEL HOSPITAL QUIRÓN SALUD SUR  
(ALCORCÓN)

ANEXO 2: PROPUESTA DE MEJORA DEL ESPACIO LIBRE URBANO DEL HOSPITAL QUIRÓN SALUD  
SUR (ALCORCÓN)

ANEXO 3: CUADROS DEL ÁREA HOMOGÉNEA



**ANEXO 1: ESTUDIO SOBRE LA NECESIDAD DE AMPLIACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE  
HOSPITALIZACIÓN Y SERVICIOS CRÍTICOS DEL HOSPITAL QUIRÓN SALUD SUR  
(ALCORCÓN)**



## Necesidad de ampliación de la infraestructura de hospitalización y servicios críticos del Hospital Quirónsalud Sur (Alcorcón)

### Introducción y justificación

El Hospital Quironsalud Sur (en adelante HQS) fue inaugurado en 2003 siendo durante años el único hospital de gestión privada orientado al mercado asegurador y privado en general de la zona sur de la Comunidad de Madrid. El crecimiento de la demanda de servicios sanitarios privados en la zona ha sido tal, que en 2015 abrió sus puertas el Hospital Puerta del Sur orientado también al mercado sanitario privado.

Desde el inicio de su actividad, el HQS ha tenido unos altos niveles de ocupación, que se han visto incrementados notablemente en los últimos años, aun a pesar de la apertura del Hospital Puerta del Sur, como puede observarse en la siguiente tabla.

La evolución 2019-2016<sup>1</sup> la actividad se ha incrementado por término medio en un 22%, con incrementos muy superiores en áreas ambulatorias como hospital de día (55%), intervenciones quirúrgicas (37%) y las consultas externas (29%). La limitación de camas de hospitalización, y las altas ocupaciones de estas, han actuado como limitante para el aumento de actividad en régimen de ingreso, que solo ha podido hacerse en muy pequeña medida a base de aumentar la eficiencia del centro reduciendo su estancia media.

### Evolución de la actividad asistencial del Hospital Quirónsalud Sur

	2020	2019	2018	2017	2016	19 vs 16
<b>Nº Urgencias</b>	68.191	96.112	89.122	84.080	83.266	15,4%
<b>Altas hospitalización</b>	5.077	5.934	5.681	5.427	5.534	7,2%
<b>Atenciones en Hospital de Día Médico</b>	2.348	3.040	2.550	2.082	1.951	55,8%
<b>Intervenciones ambulantes</b>	5.774	7.049	6.269	5.198	4.639	52,0%
<b>Intervenciones Ingreso</b>	2.344	2.718	2.487	2.434	2.485	9,4%
<b>Intervenciones totales</b>	8.118	9.767	8.756	7.632	7.124	37,1%
<b>Consultas Externas</b>	218.548	236.833	206.583	188.954	182.978	29,4%
<b>Pruebas</b>	222.254	240.254	219.807	200.461	182.726	31,5%
<b>Radiología convencional</b>	43.135	51.429	48.195	43.708	44.866	14,6%
<b>Resonancias magnéticas</b>	14.410	17.315	18.820	18.451	17.466	-0,9%
<b>Tomografías Computarizadas</b>	6.574	7.116	7.702	6.853	6.426	10,7%
<b>Mamografías</b>	3.835	4.293	4.777	4.422	4.154	3,3%
<b>Ecografías</b>	28.988	36.779	36.552	32.866	33.300	10,4%

Con el fin de ampliar la capacidad del centro y mejorar la atención a los pacientes y las condiciones de trabajo de los profesionales, Quirónsalud adquirió en 2020 un edificio contiguo al hospital, para cuya reforma integral ya se ha solicitado la preceptiva licencia al Ayuntamiento de Alcorcón.

<sup>1</sup> Excluimos de la comparación a 2020 debido al impacto de la pandemia en la actividad del centro, que no obstante analizamos en detalle más adelante.



**quirónsalud**  
La salud persona a persona



Situación de los edificios: Hospital Quirónsalud Sur y edificio contiguo adquirido por Quirónsalud

En el último año, la pandemia provocada por el COVID 19 ha tensionado aún más los servicios del HQS. Como podemos ver en la siguiente tabla, en la denominada “primera ola de la pandemia” el HQS llegó a tener ocupaciones superiores al 100% en las áreas de hospitalización: más concretamente del 150% en hospitalización convencional y del 180% en cuidados intensivos. En las siguientes “olas”, aunque no ha llegado a superarse el 100% de ocupación, no es menos cierto que la atención a pacientes no afectados por COVID 19 se ha visto seriamente afectada al tener colapsados los servicios críticos por pacientes COVID 19.



### HQS: 2020-2021 Ocupación de camas por pacientes COVID 19

	Hospitalización		Cuidados Intensivos	
	% camas COVID	% camas no COVID	% camas COVID	% camas no COVID
Marzo 2020	150%	0%	100%	0%
Abril 2020	100%	0%	180%	0%
Mayo 2020	40%	60%	50%	50%
Junio 2020	5%	95%	20%	80%
Julio 2020	0%	100%	0%	100%
Agosto 2020	5%	95%	0%	100%
Septiembre 2020	20%	80%	0%	100%
Octubre 2020	15%	85%	0%	100%
Noviembre 2020	10%	90%	0%	100%
Diciembre 2020	16%	84%	20%	80%
Enero 2021	48%	52%	60%	40%
Febrero 2021	60%	40%	100%	0%
Marzo 2021	25%	75%	70%	30%

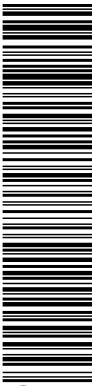
Si bien pudiera pensarse que el COVID 19 pasará (vacunación + otras medidas preventivas ...), y se retornará a una situación de “normalidad”, la pandemia va a dejar unos efectos a largo plazo sobre la organización y funcionamiento de los hospitales (la llamada “nueva normalidad”) que se diferenciará de la previa en:

- ✓ Necesidad de mantener una mayor distancia interpersonal en zonas comunes = necesidad de disponer de más espacios dedicados a zonas de admisión y espera.
- ✓ Necesidad de prever circuitos diferenciados para pacientes infecciosos y no infecciosos = necesidad de más espacios de circulación y atención ambulatoria.
- ✓ Necesidad de aumentar estructuralmente los recursos destinados a atención crítica (camas de cuidados intensivos e intermedios, camas de hospitalización, quirófanos y otras zonas de críticos).

Todo ello se superpone a la congestión previa del hospital que impedía prestar los servicios asistenciales con el nivel de excelencia que los pacientes demandan, y a la necesidad de prever una mayor dotación estable de camas de hospitalización convencional y cuidados críticos ante una posible nueva pandemia en un futuro no lejano<sup>2</sup>.

En este contexto, y con el fin de poder ofrecer a los pacientes unos servicios acordes al nivel de excelencia que Quirónsalud se autoexige, se considera imprescindible poner en marcha un plan que permita acondicionar la superficie existente del HQS necesaria para aumentar de manera estable la dotación estructural del centro en camas (convencionales y de cuidados intensivos), quirófanos, áreas ambulatorias y de soporte al diagnóstico.

<sup>2</sup> Son varios los epidemiólogos que hablan de una nueva pandemia en menos de 3-4 años. La OMS alerta: "La pandemia del Covid no es la que los científicos llevan años esperando".



Ello implica una actuación a dos niveles

- ✓ Dotar de uso asistencial a la totalidad del edificio anexo de 2.896 m<sup>2</sup> (sin aparcamiento) recientemente adquirido por QS.
  - ✓ Ampliar al máximo la edificabilidad del actual edificio de hospitalización hasta donde lo permite la aplicación de la norma calle 33, grado 1, por la que se ordena.

## **Dotación actual y propuesta de ampliación de servicios**

En la siguiente tabla se recoge la dotación actual de recursos y superficie asistencial distribuida entre los dos edificios que componen el HQS, y la que sería preciso habilitar en el menor tiempo posible, junto con el incremento de superficie de uso asistencial que conllevaría para cada uno de los dos edificios. La necesidad de ampliación la hemos dividido en dos fases secuenciales, simplemente a efectos funcionales y organizativos de la obra, pero ambas se llevarían a cabo sin solución de continuidad.

La ampliación que se necesita acometer conlleva

- ✓ Dotar de uso asistencial a la totalidad del edificio anexo recientemente adquirido.
  - ✓ Agotar la edificabilidad del edificio actual.

## Necesidad de ampliación del HQS

	Edificio actual	Ampliación prevista		
		Hospital	Edificio ambulatorio	Total HQS ampliado
Camas de hospitalización	69	88		88
Camas de UCI	6	6		6
Camas de UCIN	3	3		3
Quirófanos	5	7		7
Paritorios	3	3		3
Puestos de REA/URPA	6	16		16
Puestos Hospital de día	4	17		17
Puestos de Urgencias	6	8		8
Consultas	30	40	31	71
Salas de endoscopias	2	2		2
m2 construidos totales	9.246	9.566	2.896	12.462

De acuerdo con ello, la distribución de servicios en cada uno de edificios quedaría según lo reflejado en los siguientes esquemas, en los que se compara el estado actual<sup>3</sup> y reformado de ambos edificios.

<sup>3</sup> En el caso del edificio ambulatorio, se recoge como estado actual el que se desearía lograr con todo el uso asistencial, y que difiere del presentado al Ayuntamiento de Alcorcón para solicitar licencia de obras, pues lógicamente éste último se adecua a la actual situación urbanística.

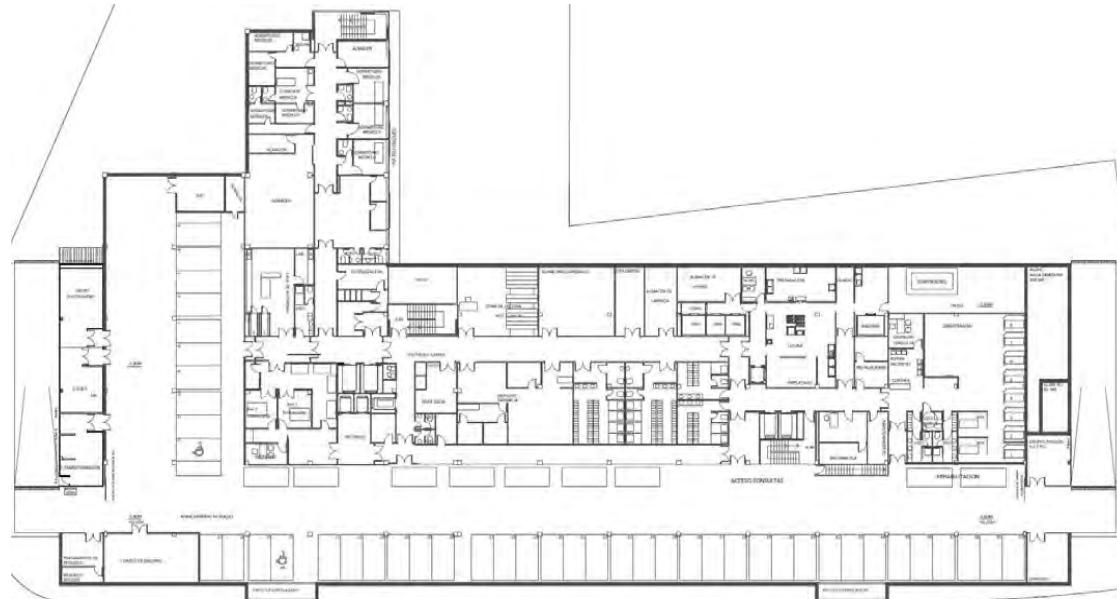


quirónsalud  
La salud persona a persona

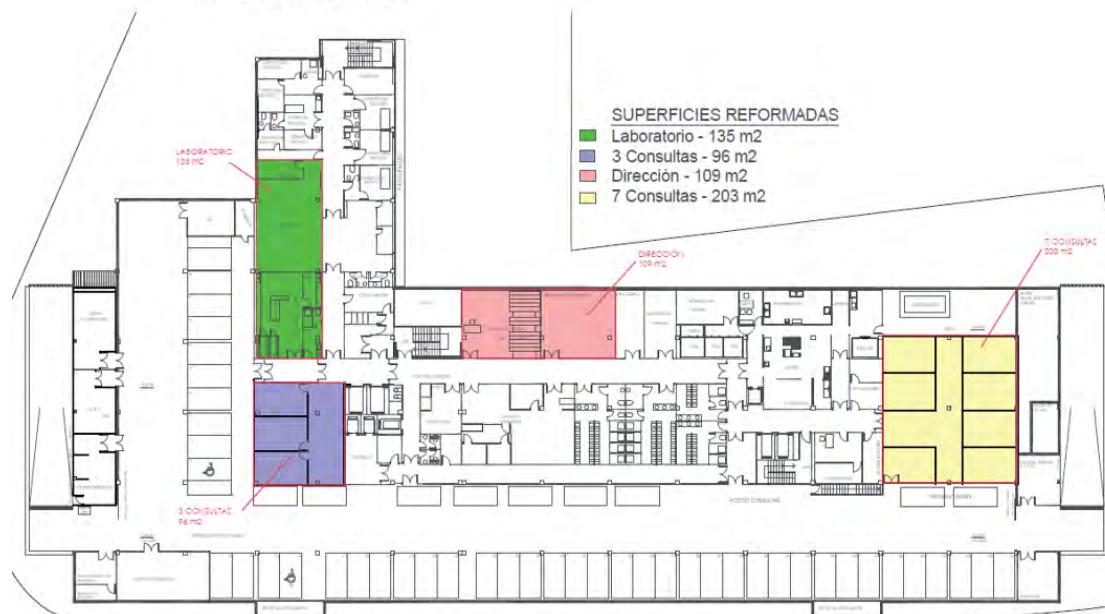
### Edificio Hospitalario

- Planta Sótano

- Estado actual



- Estado reformado



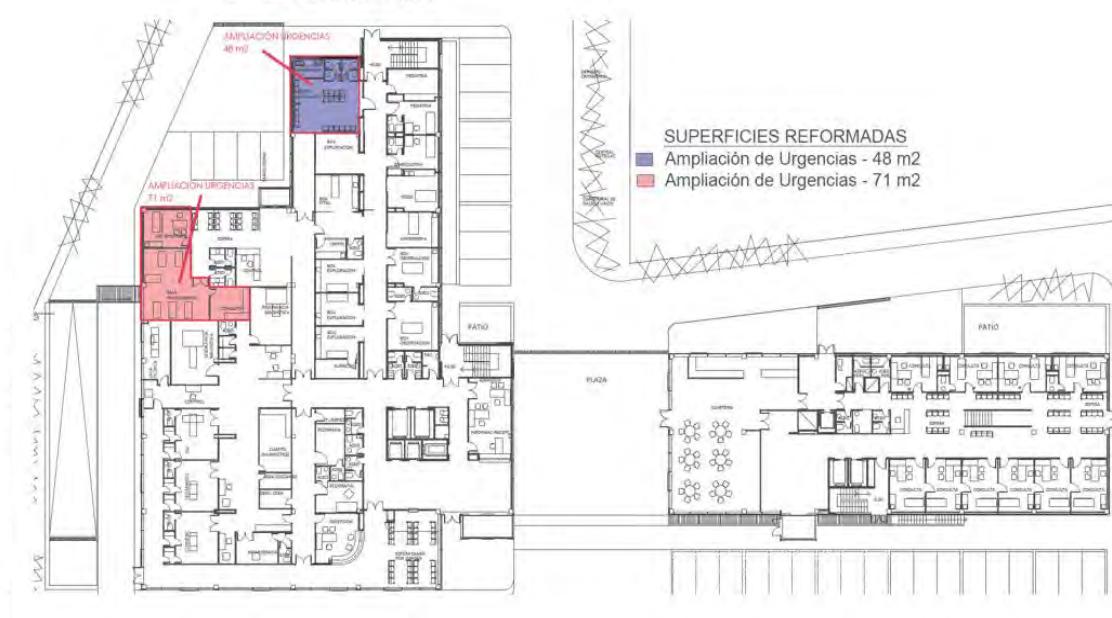


- Planta Baja

- Estado actual



- Estado reformado

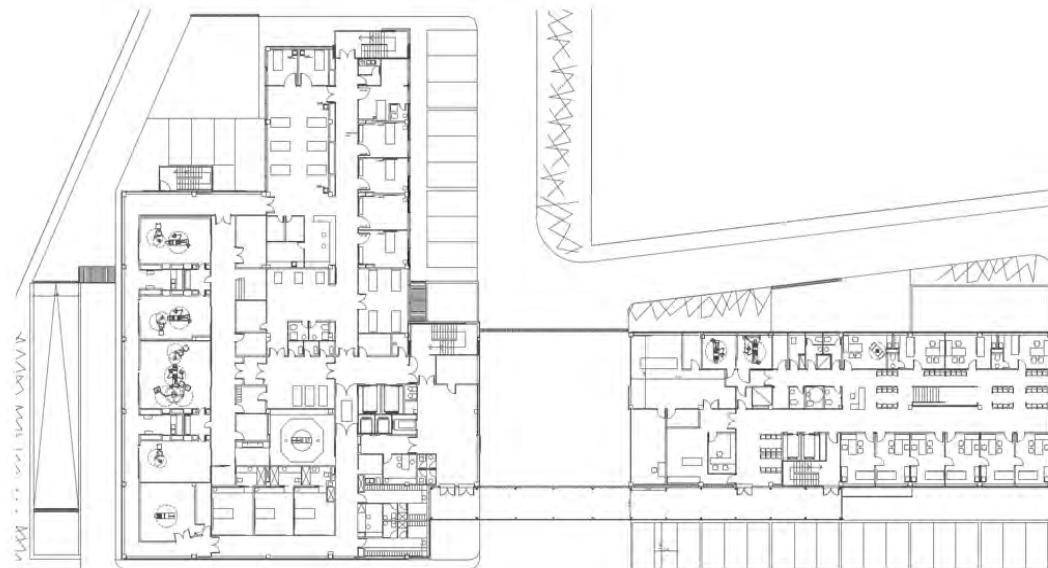




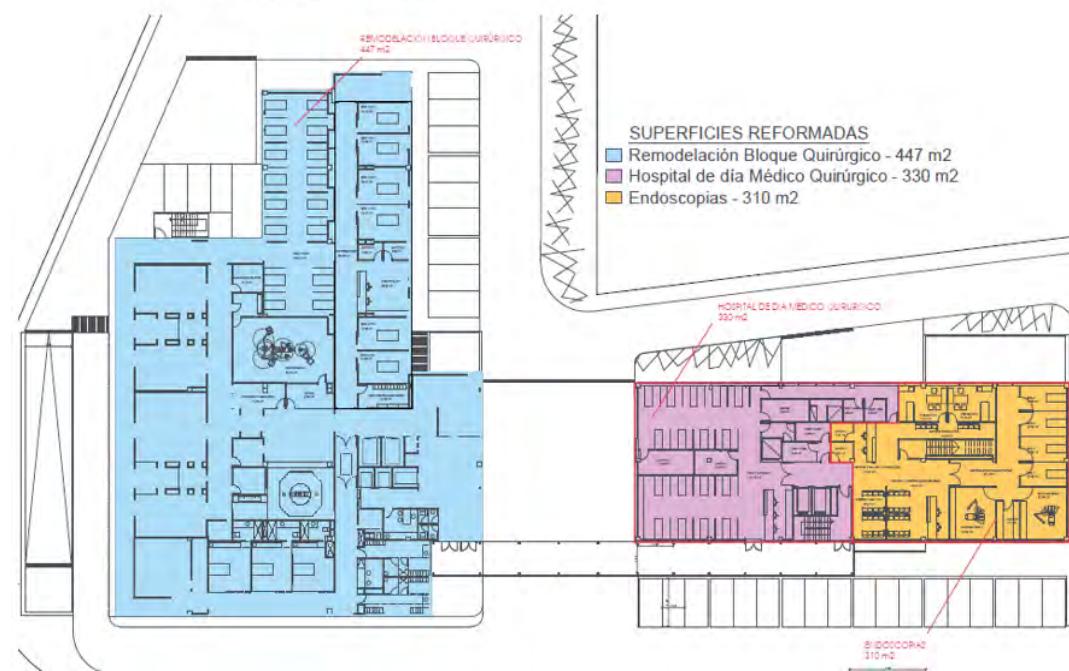
quirónsalud  
La salud persona a persona

• Planta Primera

○ Estado actual



○ Estado reformado

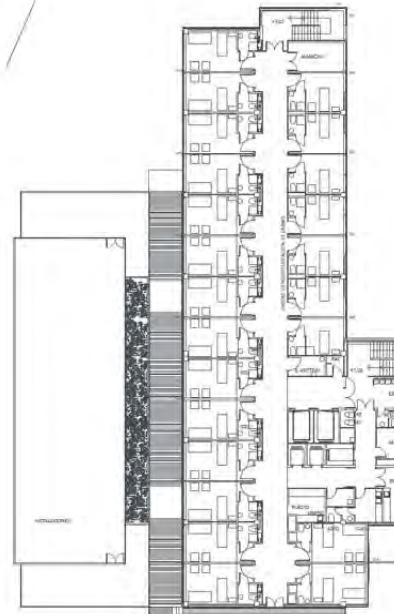




**quirónsalud**  
La salud persona a persona

• Planta Segunda

○ Estado actual

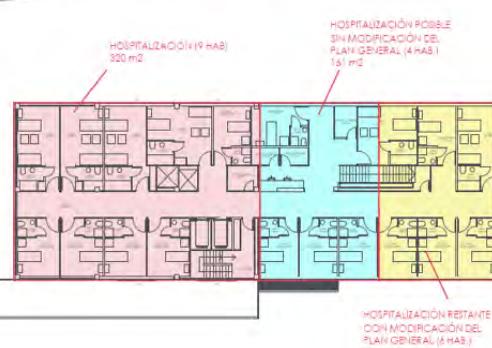


○ Estado reformado



**SUPERFICIES REFORMADAS**

- Hospitalización (9 Hab.) - 320 m<sup>2</sup>
- Hospitalización posible sin modificación del plan general (4 Hab.) - 161 m<sup>2</sup>
- Hospitalización restante con modificación del plan general(6 Hab.) - 159 m<sup>2</sup>





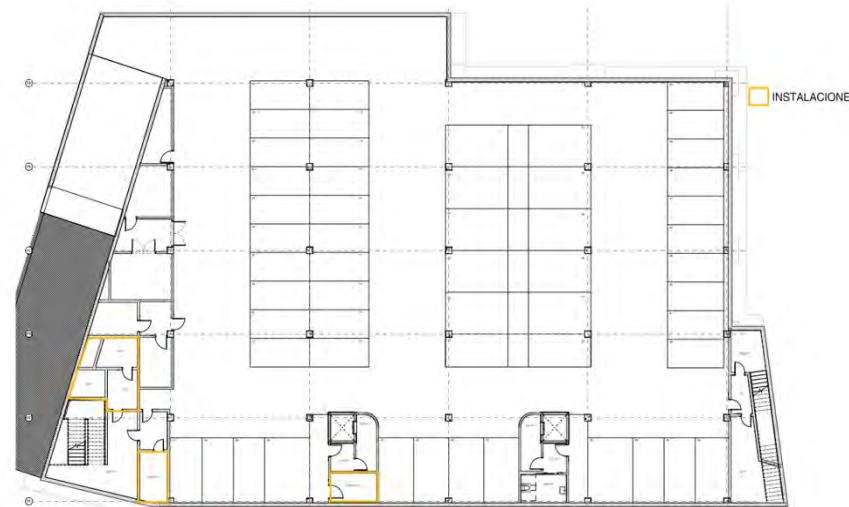
**quirónsalud**  
La salud persona a persona

- Planta Tercera y cuarta sin modificaciones

### **Edificio ambulatorio**

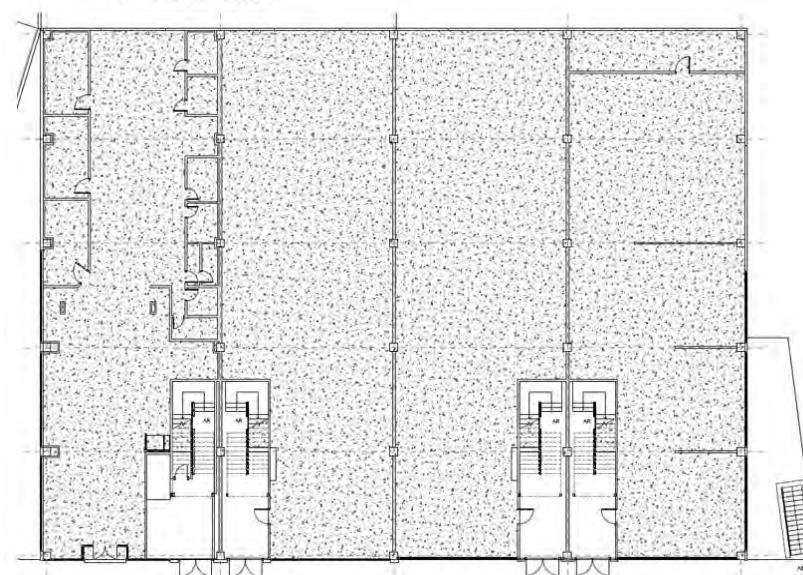
- Planta Sótano

- Estado Reformado



- Planta baja

- Estado Actual





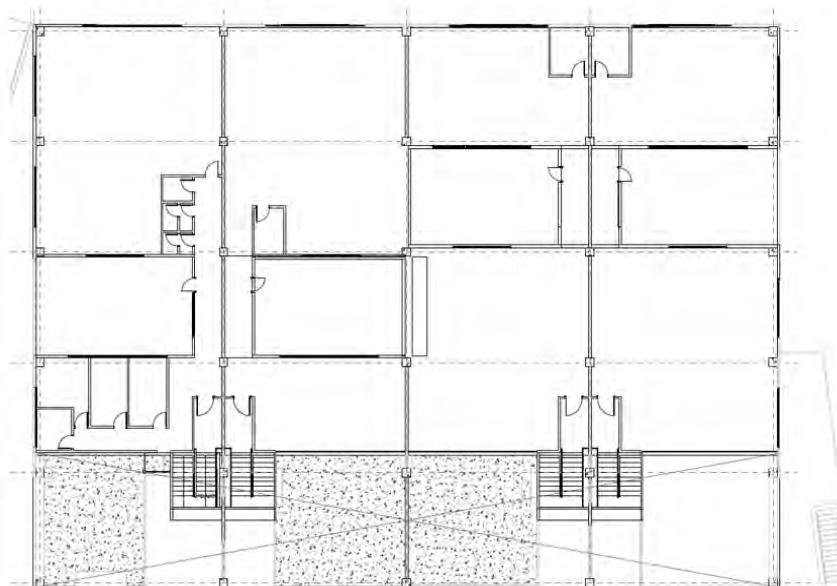
quirónsalud  
La salud persona a persona

○ Estado reformado



● Planta Primera

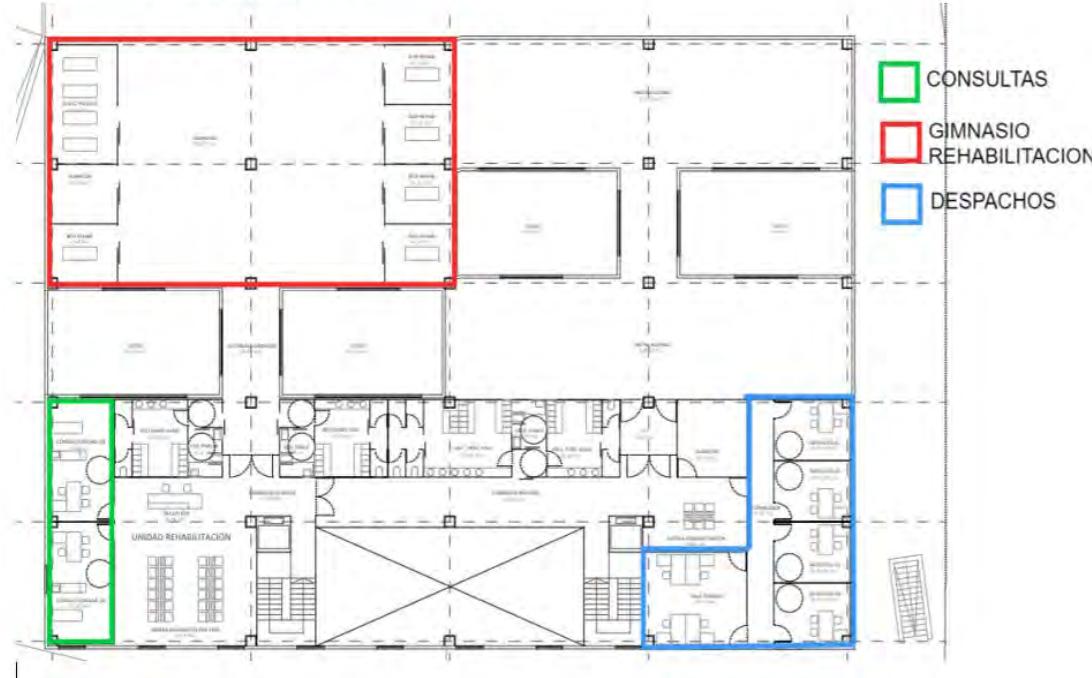
○ Estado Actual





quirónsalud  
La salud persona a persona

○ Estado Reformado

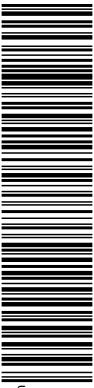


**Inversión y creación de empleo estable**

importante inversión por parte de Quirónsalud, que se estima 19,53 M€ (impuestos incluidos):

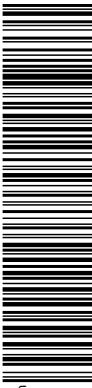
- ✓ 3,63 m€ en la reforma del edificio ambulatorio
- ✓ 12,4 m€ en obra reforma y ampliación del edificio hospitalario
- ✓ 3,5 m€ en equipamiento médico sistemas informáticos

El aumento de estructura y servicios previsto conllevará una creación de empleo estable que se de médicos, enfermeros, auxiliares de enfermería y otros profesionales sanitarios y no sanitarios



#### ANEXO 2: PROPUESTA DE MEJORA DEL ESPACIO LIBRE URBANO DEL HOSPITAL QUIRÓN

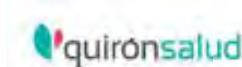
##### SALUD SUR (ALCORTÓN)



arquitectura:  
ingeniería  
consultoría

# Anteproyecto

Quironsalud Sur Alcorcón  
C/ Estambul 28, 28922 Alcorcón, Madrid



Marzo 2023



arquitectura  
ingeniería  
consultoría

Hospital Quironsalud Sur  
Anteproyecto

Mejora urbanización del Plan Especial de Mejora Urbana

## Índice

### 1. Memoria

- 1.1 Datos generales
  - 1.1.0 Identificación y objeto de proyecto
- 1.2 Memoria Descriptiva
  - 1.2.0 Descripción del proyecto

### 2. Presupuesto

- 2.1 Resumen de presupuesto

### 3. Documentación Gráfica



arquitectura:  
ingeniería  
consultoría

# Anteproyecto

Quironsalud Sur Alcorcón  
C/ Estambul 28, 28922 Alcorcón, Madrid

## 1. Memoria



Marzo 2023



arquitectura  
ingeniería  
consultoría

Hospital Quironsalud Sur

Anteproyecto

Mejora urbanización del Plan Especial de Mejora Urbana

## 1.1 Datos Generales

### 1.1.0 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE PROYECTO

Se recibe por parte de la propiedad el encargo de la redacción del presente ANTEPROYECTO para formalizar una propuesta de mejora de la urbanización de las parcelas del nuevo edificio de consultas externas y del hospital Quironsalud Sur Alcorcón para incluirla como propuesta de mejora urbana en la tramitación de un Plan Especial de Mejora Urbana.

### 1.1.1 AGENTES DEL PROYECTO

#### PROPIEDAD

La sociedad propietaria es IDCQ INMUEBLES HOSPITALARIOS S.L.U. con domicilio en la calle Zurbarán 28, 28010 de Madrid.

#### ARQUITECTOS

La sociedad **ENERO ARQUITECTURA**. NIF: B 87140596 nº colegiado 70775, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

Arquitecto **Francisco Ortega Montoliu**, nº colegiado 15.224, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

#### DIRECTOR DE OBRA

Arquitecto **Francisco Ortega Montoliu**, nº colegiado 15.224, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

#### DIRECTOR DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

Arquitecto Técnico **Jose Antonio Carrasco Rodríguez**, nº colegiado 10.023, colegiado en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid.

#### OTROS AGENTES INTERVINIENTES

Los demás agentes intervinientes conforme aparecen reflejados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de 1.999, Ley de Ordenación de la Edificación, salvo el promotor mencionado anteriormente, no constan en el momento de redactar el presente documento.



arquitectura  
ingeniería  
consultoría

Hospital Quironsalud Sur

Anteproyecto

Mejora urbanización del Plan Especial de Mejora Urbana

## 1.2 Memoria Descriptiva

### 1.2.0 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Con este anteproyecto se busca formalizar una propuesta para generar una mejora urbana en las parcelas en las que se sitúan el nuevo edificio de consultas externas del Hospital Quironsalud Sur de Alcorcón, así como el propio Hospital.

Mediante un estudio del entorno se detectan una serie de deficiencias que hacen que el entorno próximo de estos dos edificios no sea el más adecuado para la gente que se dirige a ellos.

Algunas de estas deficiencias son las siguientes:

- Exceso de pavimentos duros en el entorno próximo de los edificios. Más allá de la propia acera para el acceso peatonal y de la calzada para el acceso rodado, el pavimento del interior de ambas parcelas también es un pavimento excesivamente duro lo que genera un desinterés por la estancia en la zona.
- Falta de vegetación. En la parcela del Hospital sí que hay árboles y vegetación de porte bajo que se puede mejorar a través de este proyecto. En la parcela del nuevo edificio de consultas externas no hay ningún tipo de vegetación.
- Los accesos de los vehículos a los aparcamientos subterráneos generan un exceso de ruido de tráfico.
- Hay numerosas medianeras que no tienen huecos de acceso ni de iluminación natural o ventilación al interior de los edificios y que se encuentran completamente desaprovechadas generando grandes planos de materiales duros.
- Por último, hay una serie de barreras artificiales que entorpecen el tránsito peatonal dentro de las propias parcelas y, sobre todo, entre ellas.



arquitectura  
ingeniería  
consultoría

Hospital Quironsalud Sur

Anteproyecto

Mejora urbanización del Plan Especial de Mejora Urbana

#### ESTADO ACTUAL + CATÁLOGO DE DEFICIENCIAS



Mediante el estudio mencionado anteriormente, se establece un ámbito de actuación en ambas parcelas donde se pretende poner solución a las deficiencias listadas anteriormente.

En la parcela del nuevo edificio de consultas externas se marca un ámbito de actuación que comprende el frente de la parcela que es la zona que tiene más relación directa con el entorno urbano de acceso al edificio.

Este edificio tiene todos sus accesos tanto peatonales como rodados hacia el frente de la parcela lo que hace indiferente a esta mejora el espacio lateral y trasero de la parcela ya que son zonas que no tienen tránsito.

De esta manera, en esta primera parcela se marca un ámbito de actuación que tiene una superficie de 943 m<sup>2</sup>.





arquitectura  
ingeniería  
consultoría

Hospital Quironsalud Sur  
Anteproyecto

Mejora urbanización del Plan Especial de Mejora Urbana

La segunda parcela sobre la que se actúa es la parcela ocupada actualmente por el Hospital Quironsalud Sur. En esta parcela, a diferencia de la anterior, se toma un ámbito de actuación que envuelve al edificio del Hospital.

Esto se debe a que el edificio del Hospital tiene accesos tanto desde la calle Estambul, por donde se produce el acceso peatonal y rodado al edificio Hospital y al edificio Consultas, pero también desde la calle opuesta, por donde se accede, además de al aparcamiento subterráneo, a la entrada de urgencias, tanto de forma peatonal como de tráfico rodado y, sobre todo, de ambulancias.

En esta segunda parcela se aprecia una dificultad mayor para conseguir un continuo de pavimentos más amables para proceder al acceso al edificio ya que existe un carril perimetral de tráfico rodado que envuelve todo el edificio y que genera plazas de aparcamiento necesarias para conseguir la dotación establecida por el Plan General. La propuesta de mejora en esta zona consiste en un cambio de pavimento de ese carril de tráfico rodado de manera que se coloque un tipo de pavimento de coexistencia entre el tráfico rodado y los peatones, restringiendo el acceso a esa zona de aparcamiento y propiciando una continuidad entre todos los pavimentos de ambas parcelas.

Además, se conectan físicamente ambas parcelas mediante unas escaleras en la zona verde que salvan el desnivel existente entre ellas.

La permeabilidad en los cerramientos de esta parcela se consigue rompiendo los vallados continuos y generando huecos de paso que salvan los desniveles existentes mediante rampas o peldaños que abren toda la parcela al ámbito urbano.

En esta parcela se escoge un ámbito de actuación que tiene una superficie de 3.327 m<sup>2</sup>.

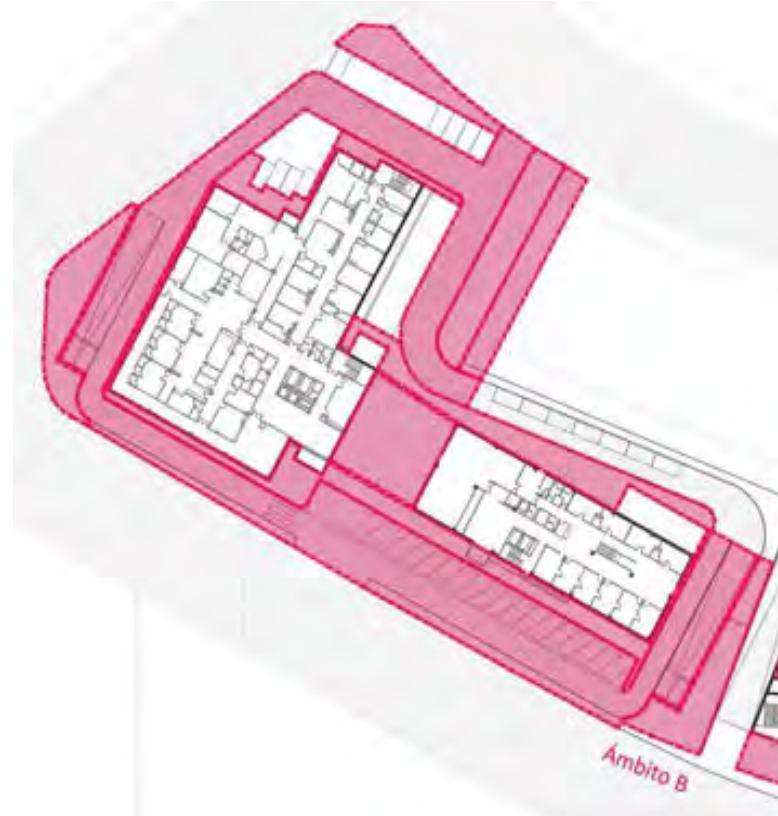


arquitectura  
ingeniería  
consultoría

Hospital Quironsalud Sur

Anteproyecto

Mejora urbanización del Plan Especial de Mejora Urbana



La propuesta que se realiza comprende ambas parcelas ya que, en la realidad, aunque se trate de parcelas independientes, el uso que se hace de ellas es conjunto. Se busca generar una facilidad de tránsito de una parcela a la otra ya que es frecuente que los pacientes y usuarios de las mismas tengan que moverse de una a otra incluso en la misma visita.

La propuesta busca generar unos espacios más amables para los ciudadanos, tanto para los usuarios de los dos edificios, como para los transeúntes que se encuentren en esa zona. De esta manera se establece un catálogo de mejoras que resuelven las deficiencias anteriormente señaladas. Así, para cada una de las deficiencias se propone una solución.

- Para la deficiencia de los pavimentos excesivamente duros se propone el tratamiento de los accesos peatonales mediante el empleo de diferentes tipos de pavimentos, entre ellos pavimentos verdes y otros con diferentes texturas que generan un confort visual y táctil que ahora mismo no se tiene con los pavimentos existentes.
- Para la falta de vegetación se propone la colocación de zonas verdes con pavimentos mixtos que permiten el paso de la vegetación desde el suelo e, incluso la colocación



arquitectura  
ingeniería  
consultoría

Hospital Quironsalud Sur

Anteproyecto

Mejora urbanización del Plan Especial de Mejora Urbana

de zonas de césped con plantación de vegetación de porte medio y bajo además de la plantación de árboles en el interior de la parcela para que este tipo de vegetación no se reduzca a la vegetación de alineación de la propia calle. Para dichas plantaciones se propone el empleo de arbustos relacionados con la salud (plantas medicinales y con propiedades ligadas al bienestar y la biofilia).

- Para el ruido que se genera en los accesos de tráfico rodado a los aparcamientos subterráneos de ambas parcelas se propone colocar unas pérgolas sobre las rampas que permitan atenuar dicho ruido, así como sustituir el pavimento por asfalto silencioso anticontaminante.
- Para las medianeras duras se propone la colocación de algún tipo de vegetación trepadora que hagan más amables esos espacios de material duro.
- Las barreras artificiales que hay entre ambas parcelas se retiran en la medida de lo posible para generar unos flujos peatonales más orgánicos.
- Sustitución de las luminarias del perímetro de la parcela por balizas o elementos similares más estéticos y agradables
- Sustitución de los bolardos existentes por elementos de piedra natural que generen un mayor valor al ámbito urbano.
- Adopción de medidas para reducir el impacto de los diversos armarios de acometidas que, necesariamente deben estar en el borde de las parcelas pero que actualmente tienen un impacto visual muy negativo.
- La circulación en el interior de la parcela se limitará al acceso al aparcamiento subterráneo y de forma puntual a las plazas exteriores reservadas para ambulancias, plazas accesibles, vehículos eléctricos, etc., y se restringirá la velocidad interior a 20 km/h mediante el empleo de señalización específica.

PROPIUESTA + CATALOGO DE MEJORAS



Para completar las propuestas de mejora urbana se generan unos ámbitos estanciales donde se pueden producir diversas interacciones entre las personas que acceden a los edificios del Hospital y también para los habitantes de esta zona de la ciudad.



arquitectura  
ingeniería  
consultoría

Hospital Quironsalud Sur

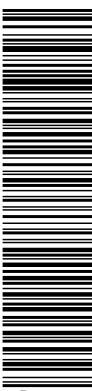
Anteproyecto

Mejora urbanización del Plan Especial de Mejora Urbana

Por el diseño de estas zonas estanciales a través de los diferentes pavimentos utilizados aparece la posibilidad de implantar juegos infantiles, zonas de ejercicio para mayores, etc., que dotan de actividad a estas parcelas de manera que se puedan dar usos más relacionados con la vida común que debería darse en las ciudades.

FIRMESTÁ + CATALOGO DE MATERIALES





arquitectura  
ingeniería  
consultoría

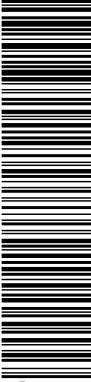
Hospital Quironsalud Sur

Anteproyecto

Mejora urbanización del Plan Especial de Mejora Urbana



DOCUMENTO  DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG__CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf	IDENTIFICADORES  Número de la anotación: 11352, Fecha de entrada: 12/03/2025 16:39 :00
OTROS DATOS  Código para validación: SNNK3-2TEFE-A02NH Fecha de emisión: 13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40 Página 83 de 104	FIRMAS



arquitectura  
ingeniería  
consultoría

Hospital Quironsalud Sur

Anteproyecto

Mejora urbanización del Plan Especial de Mejora Urbana

FIRMADO

ARQUITECTO

Madrid, marzo 2023

**ENERO**

Francisco Ortega Montoliu

quironsalud

11



arquitectura:  
ingeniería  
consultoría

# Anteproyecto

Quironsalud Sur Alcorcón  
C/ Estambul 28, 28922 Alcorcón, Madrid

## 2. Presupuesto



Marzo 2023

DOCUMENTO <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG__CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>11352</b> , Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39 :00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 85 de 104</b>	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



arquitectur  
ingeniería  
consultoría

Hospital Quironsalud Sur  
Anteproyecto

## 2.1 Presupuesto

Por la fase en que se redacta esta propuesta sólo es posible establecer una estimación del presupuesto por ratios de precios de construcción.

La superficie del ámbito de actuación es la siguiente:

- |                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| - Parcela Hospital           | 3.327 m <sup>2</sup> |
| - Parcela Consultas Externas | 943 m <sup>2</sup>   |
| - SUPERFICIE TOTAL           | 4.270 m <sup>2</sup> |

Una ratio aceptable para este tipo de urbanización sería 150 € / m<sup>2</sup>

De esta manera, la estimación en PEM para esta actuación sería de:

$$4.270 \text{ m}^2 \times 150 \text{ € / m}^2 = 640.500 \text{ €}$$

Madrid, marzo 2023

FIRMADO

ARQUITECTO



quironsalud

Francisco Ortega Montoliu

11

DOCUMENTO <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG__CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>11352</b> , Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39:00</b>
OTROS DATOS  Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 86 de 104</b>	FIRMAS



# ENERO

arquitectur  
ingeniería  
consultoría

**ESTADO**

# Anteproyecto

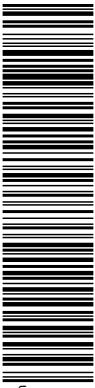
Quironsalud Sur Alcorcón  
C/Estambul 28, 28922 Alcorcón, Madrid

### 3. Documentación Gráfica



Marzo 2023

Código para validación: **SNNK3-2TEFE-A02NH**  
Fecha de emisión: **13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40**  
**Página 87 de 104**



Esta es una copia impresa del documento electrónico Ref.: 5793728 SNXK-3-2TEFFE-A2C01B7D84-1323D2BDB0 F0ESE-01 TD7230127402142-AB46BE2 generada con la aplicación informática Firmado por: El Documento incluye firmas externas. MEDIANTE EL CABO DE LA FIRMA SE CONFIRMAN LOS DATOS DEL DOCUMENTO. Firmado por: Notario-Luis ENRIQUE GARCIA LABADA, ONUMIUS. DNI: 30000000. CIF: B-00000000. FECHA: 12-06-2018. CNAI: 002125274. Firma Digital: 002125274. Firma Física: Otorrganizada. SERIALNUMERO: -092505705. LLEGA A: 0021252742451. SERIALNUMERO: LLEGA A: 0021252742451. CERTIFICADO: Clasificado. FIRMANTE: CNAI-Firmatronics. Firma digital: 0021252742451. Firma física: 0021252742451.

**C/ OSLO**

**Ámbito A**

**Ámbito B**

**AMBITO DE ACTUACIÓN ALTERNATIVO: 943 m<sup>2</sup>**

**AMBITO DE ACTUACIÓN:**  
Ámbito A: 782 m<sup>2</sup>  
Ámbito B: 161 m<sup>2</sup>

**AMBITO DE ACTUACIÓN HOSPITAL:** 33.27 m<sup>2</sup>

**PROYECTO DE EJECUCIÓN DE AGREGACIÓN, REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD TECNOLÓGICA Y USOS COMERCIALES**

**HOSPITAL QUIRÓN SALUD ALCORCÓN**

SITUACIÓN	C/ ESTAMBUL, 1. PARQUE A. 65. PARQUE OESTE. ALCORCÓN
PROPIEDAD	DEQHOSPITALES Y SANITARIO S.L.U.
ARQUITECTOS	FRANCISCO ORTEGA MONTOLIU

**ENERO**

**quironsalud**

**VERSIÓN**  
--

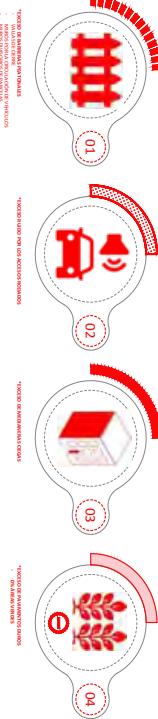
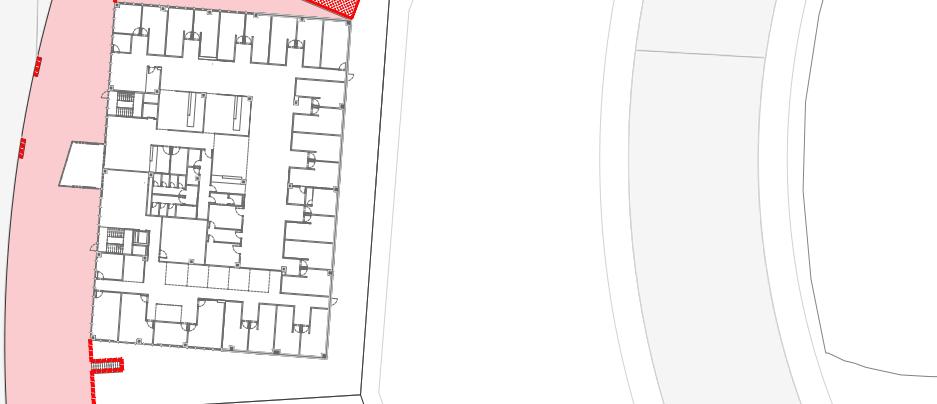
**PIANO:** 000\_R\_00\_DIFC\_U03\_ALCORCON\_JUNIO  
URBANIZACIÓN. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

**MARZO 2023**

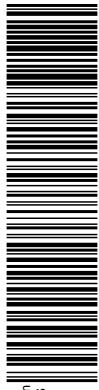
**1/600**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5793728 SNNK3-2TEFE-A02NH 84133DB20BD7FF0DFF5E017D27730F2742A86EB) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://portalciudadano.es/portalciudadano/app/alcorcon/estambul/28-30>. Documento doado por: Firmado por: 1. Descripción=Elvano LUIS ENRICO GARCIA, ABAJOONUM Protocolo:1225/Efecta. Onceptamiento:12.06.2018. CN=002605700 LETICIA MORAÑA, (RB-B7324851). SERIAL NUMBER:0092-005700. G=ESTAMBUL. SN=MORAÑA. IGESIAS. OID:2.5.4.37-VATES 883324851. O=IDOC INMUEBLES HOSPITALARIOS, S.L. "C-EFS (CN=AC Firmapofesional S.A., C=ES) el 12/03/2025 16:38:40.

ESTADO ACTUAL + CATÁLOGO DE DEFICIENCIAS	
<b>C/ OSLO</b>  	<b>ENERO</b> 
<b>AQUITECTURA, ESTADO ACTUAL, DEFICIENCIAS</b>  P. ANEXO: 3305 - 05 / 06 / 07 / 08 / 09 / 10 / 11 / 12 / 13 / 14 / 15 / 16 / 17 / 18 / 19 / 20 / 21 / 22 / 23 / 24 / 25 / 26 / 27 / 28 / 29 / 30 / 31 / 32 / 33 / 34 / 35 / 36 / 37 / 38 / 39 / 40 / 41 / 42 / 43 / 44 / 45 / 46 / 47 / 48 / 49 / 50 / 51 / 52 / 53 / 54 / 55 / 56 / 57 / 58 / 59 / 60 / 61 / 62 / 63 / 64 / 65 / 66 / 67 / 68 / 69 / 70 / 71 / 72 / 73 / 74 / 75 / 76 / 77 / 78 / 79 / 80 / 81 / 82 / 83 / 84 / 85 / 86 / 87 / 88 / 89 / 90 / 91 / 92 / 93 / 94 / 95 / 96 / 97 / 98 / 99 / 100 / 101 / 102 / 103 / 104 / 105 / 106 / 107 / 108 / 109 / 110 / 111 / 112 / 113 / 114 / 115 / 116 / 117 / 118 / 119 / 120 / 121 / 122 / 123 / 124 / 125 / 126 / 127 / 128 / 129 / 130 / 131 / 132 / 133 / 134 / 135 / 136 / 137 / 138 / 139 / 140 / 141 / 142 / 143 / 144 / 145 / 146 / 147 / 148 / 149 / 150 / 151 / 152 / 153 / 154 / 155 / 156 / 157 / 158 / 159 / 160 / 161 / 162 / 163 / 164 / 165 / 166 / 167 / 168 / 169 / 170 / 171 / 172 / 173 / 174 / 175 / 176 / 177 / 178 / 179 / 180 / 181 / 182 / 183 / 184 / 185 / 186 / 187 / 188 / 189 / 190 / 191 / 192 / 193 / 194 / 195 / 196 / 197 / 198 / 199 / 200 / 201 / 202 / 203 / 204 / 205 / 206 / 207 / 208 / 209 / 210 / 211 / 212 / 213 / 214 / 215 / 216 / 217 / 218 / 219 / 220 / 221 / 222 / 223 / 224 / 225 / 226 / 227 / 228 / 229 / 230 / 231 / 232 / 233 / 234 / 235 / 236 / 237 / 238 / 239 / 240 / 241 / 242 / 243 / 244 / 245 / 246 / 247 / 248 / 249 / 250 / 251 / 252 / 253 / 254 / 255 / 256 / 257 / 258 / 259 / 259 / 260 / 261 / 262 / 263 / 264 / 265 / 266 / 267 / 268 / 269 / 269 / 270 / 271 / 272 / 273 / 274 / 275 / 276 / 277 / 278 / 279 / 280 / 281 / 282 / 283 / 284 / 285 / 286 / 287 / 288 / 289 / 289 / 290 / 291 / 292 / 293 / 294 / 295 / 296 / 297 / 298 / 299 / 299 / 300 / 301 / 302 / 303 / 304 / 305 / 306 / 307 / 308 / 309 / 309 / 310 / 311 / 312 / 313 / 314 / 315 / 316 / 317 / 318 / 319 / 319 / 320 / 321 / 322 / 323 / 324 / 325 / 326 / 327 / 328 / 329 / 329 / 330 / 331 / 332 / 333 / 334 / 335 / 336 / 337 / 338 / 339 / 339 / 340 / 341 / 342 / 343 / 344 / 345 / 346 / 347 / 348 / 349 / 349 / 350 / 351 / 352 / 353 / 354 / 355 / 356 / 357 / 358 / 359 / 359 / 360 / 361 / 362 / 363 / 364 / 365 / 366 / 367 / 368 / 369 / 369 / 370 / 371 / 372 / 373 / 374 / 375 / 376 / 377 / 378 / 378 / 379 / 380 / 381 / 382 / 383 / 384 / 385 / 385 / 386 / 387 / 388 / 389 / 389 / 390 / 391 / 392 / 393 / 394 / 395 / 396 / 397 / 398 / 399 / 399 / 400 / 401 / 402 / 403 / 404 / 405 / 406 / 407 / 408 / 409 / 409 / 410 / 411 / 412 / 413 / 414 / 415 / 416 / 417 / 418 / 419 / 419 / 420 / 421 / 422 / 423 / 424 / 425 / 426 / 427 / 428 / 429 / 429 / 430 / 431 / 432 / 433 / 434 / 435 / 436 / 437 / 438 / 439 / 439 / 440 / 441 / 442 / 443 / 444 / 445 / 446 / 447 / 448 / 449 / 449 / 450 / 451 / 452 / 453 / 454 / 455 / 456 / 457 / 458 / 459 / 459 / 460 / 461 / 462 / 463 / 464 / 465 / 466 / 467 / 468 / 469 / 469 / 470 / 471 / 472 / 473 / 474 / 475 / 476 / 477 / 478 / 478 / 479 / 479 / 480 / 481 / 482 / 483 / 484 / 485 / 485 / 486 / 487 / 488 / 489 / 489 / 490 / 491 / 492 / 493 / 494 / 495 / 495 / 496 / 497 / 498 / 499 / 499 / 500 / 500 / 501 / 502 / 503 / 504 / 505 / 506 / 507 / 508 / 509 / 509 / 510 / 511 / 512 / 513 / 514 / 515 / 516 / 517 / 518 / 519 / 519 / 520 / 521 / 522 / 523 / 524 / 525 / 526 / 527 / 528 / 529 / 529 / 530 / 531 / 532 / 533 / 534 / 535 / 536 / 537 / 538 / 539 / 539 / 540 / 541 / 542 / 543 / 544 / 545 / 546 / 547 / 548 / 549 / 549 / 550 / 551 / 552 / 553 / 554 / 555 / 556 / 557 / 558 / 559 / 559 / 560 / 561 / 562 / 563 / 564 / 565 / 566 / 567 / 568 / 569 / 569 / 570 / 571 / 572 / 573 / 574 / 575 / 576 / 577 / 578 / 578 / 579 / 579 / 580 / 581 / 582 / 583 / 584 / 585 / 585 / 586 / 587 / 588 / 589 / 589 / 590 / 591 / 592 / 593 / 594 / 595 / 595 / 596 / 597 / 598 / 599 / 599 / 600 / 601 / 602 / 603 / 604 / 605 / 606 / 607 / 608 / 609 / 609 / 610 / 611 / 612 / 613 / 614 / 615 / 615 / 616 / 617 / 618 / 619 / 619 / 620 / 621 / 622 / 623 / 624 / 625 / 625 / 626 / 627 / 628 / 629 / 629 / 630 / 631 / 632 / 633 / 634 / 635 / 635 / 636 / 637 / 638 / 639 / 639 / 640 / 641 / 642 / 643 / 644 / 645 / 645 / 646 / 647 / 648 / 649 / 649 / 650 / 651 / 652 / 653 / 654 / 655 / 655 / 656 / 657 / 658 / 659 / 659 / 660 / 661 / 662 / 663 / 664 / 665 / 665 / 666 / 667 / 668 / 669 / 669 / 670 / 671 / 672 / 673 / 674 / 675 / 675 / 676 / 677 / 678 / 679 / 679 / 680 / 681 / 682 / 683 / 684 / 684 / 685 / 686 / 687 / 688 / 688 / 689 / 689 / 690 / 691 / 692 / 693 / 694 / 694 / 695 / 696 / 697 / 698 / 698 / 699 / 699 / 700 / 701 / 702 / 703 / 704 / 705 / 705 / 706 / 707 / 708 / 709 / 709 / 710 / 711 / 712 / 713 / 714 / 715 / 715 / 716 / 717 / 718 / 719 / 719 / 720 / 721 / 722 / 723 / 724 / 725 / 725 / 726 / 727 / 728 / 729 / 729 / 730 / 731 / 732 / 733 / 734 / 735 / 735 / 736 / 737 / 738 / 739 / 739 / 740 / 741 / 742 / 743 / 744 / 745 / 745 / 746 / 747 / 748 / 749 / 749 / 750 / 751 / 752 / 753 / 754 / 755 / 755 / 756 / 757 / 758 / 759 / 759 / 760 / 761 / 762 / 763 / 764 / 765 / 765 / 766 / 767 / 768 / 769 / 769 / 770 / 771 / 772 / 773 / 774 / 775 / 775 / 776 / 777 / 778 / 779 / 779 / 780 / 781 / 782 / 783 / 784 / 784 / 785 / 786 / 787 / 788 / 788 / 789 / 789 / 790 / 791 / 792 / 793 / 794 / 794 / 795 / 796 / 797 / 798 / 798 / 799 / 799 / 800 / 801 / 802 / 803 / 804 / 804 / 805 / 806 / 807 / 808 / 808 / 809 / 809 / 810 / 811 / 812 / 813 / 814 / 814 / 815 / 816 / 817 / 818 / 818 / 819 / 819 / 820 / 821 / 822 / 823 / 824 / 824 / 825 / 826 / 827 / 828 / 828 / 829 / 829 / 830 / 831 / 832 / 833 / 834 / 834 / 835 / 836 / 837 / 838 / 838 / 839 / 839 / 840 / 841 / 842 / 843 / 844 / 844 / 845 / 846 / 847 / 848 / 848 / 849 / 849 / 850 / 851 / 852 / 853 / 854 / 854 / 855 / 856 / 857 / 858 / 858 / 859 / 859 / 860 / 861 / 862 / 863 / 864 / 864 / 865 / 866 / 867 / 868 / 868 / 869 / 869 / 870 / 871 / 872 / 873 / 874 / 874 / 875 / 876 / 877 / 878 / 878 / 879 / 879 / 880 / 881 / 882 / 883 / 884 / 884 / 885 / 886 / 887 / 888 / 888 / 889 / 889 / 890 / 891 / 892 / 893 / 894 / 894 / 895 / 896 / 897 / 898 / 898 / 899 / 899 / 900 / 901 / 902 / 903 / 904 / 904 / 905 / 906 / 907 / 908 / 908 / 909 / 909 / 910 / 911 / 912 / 913 / 914 / 914 / 915 / 916 / 917 / 918 / 918 / 919 / 919 / 920 / 921 / 922 / 923 / 924 / 924 / 925 / 926 / 927 / 928 / 928 / 929 / 929 / 930 / 931 / 932 / 933 / 934 / 934 / 935 / 936 / 937 / 938 / 938 / 939 / 939 / 940 / 941 / 942 / 943 / 943 / 944 / 945 / 946 / 947 / 948 / 948 / 949 / 949 / 950 / 951 / 952 / 953 / 954 / 954 / 955 / 956 / 957 / 958 / 958 / 959 / 959 / 960 / 961 / 962 / 963 / 964 / 964 / 965 / 966 / 967 / 968 / 968 / 969 / 969 / 970 / 971 / 972 / 973 / 974 / 974 / 975 / 976 / 977 / 978 / 978 / 979 / 979 / 980 / 981 / 982 / 983 / 984 / 984 / 985 / 986 / 987 / 988 / 988 / 989 / 989 / 990 / 991 / 992 / 993 / 994 / 994 / 995 / 996 / 997 / 998 / 998 / 999 / 999 / 1000 / 1001 / 1002 / 1003 / 1004 / 1005 / 1006 / 1007 / 1008 / 1009 / 10010 / 10011 / 10012 / 10013 / 10014 / 10015 / 10016 / 10017 / 10018 / 10019 / 10020 / 10021 / 10022 / 10023 / 10024 / 10025 / 10026 / 10027 / 10028 / 10029 / 10030 / 10031 / 10032 / 10033 / 10034 / 10035 / 10036 / 10037 / 10038 / 10039 / 10040 / 10041 / 10042 / 10043 / 10044 / 10045 / 10046 / 10047 / 10048 / 10049 / 10050 / 10051 / 10052 / 10053 / 10054 / 10055 / 10056 / 10057 / 10058 / 10059 / 10060 / 10061 / 10062 / 10063 / 10064 / 10065 / 10066 / 10067 / 10068 / 10069 / 10070 / 10071 / 10072 / 10073 / 10074 / 10075 / 10076 / 10077 / 10078 / 10079 / 10080 / 10081 / 10082 / 10083 / 10084 / 10085 / 10086 / 10087 / 10088 / 10089 / 10090 / 10091 / 10092 / 10093 / 10094 / 10095 / 10096 / 10097 / 10098 / 10099 / 100100 / 100101 / 100102 / 100103 / 100104 / 100105 / 100106 / 100107 / 100108 / 100109 / 100110 / 100111 / 100112 / 100113 / 100114 / 100115 / 100116 / 100117 / 100118 / 100119 / 100120 / 100121 / 100122 / 100123 / 100124 / 100125 / 100126 / 100127 / 100128 / 100129 / 100130 / 100131 / 100132 / 100133 / 100134 / 100135 / 100136 / 100137 / 100138 / 100139 / 100140 / 100141 / 100142 / 100143 / 100144 / 100145 / 100146 / 100147 / 100148 / 100149 / 100150 / 100151 / 100152 / 100153 / 100154 / 100155 / 100156 / 100157 / 100158 / 100159 / 100160 / 100161 / 100162 / 100163 / 100164 / 100165 / 100166 / 100167 / 100168 / 100169 / 100170 / 100171 / 100172 / 100173 / 100174 / 100175 / 100176 / 100177 / 100178 / 100179 / 100180 / 100181 / 100182 / 100183 / 100184 / 100185 / 100186 / 100187 / 100188 / 100189 / 100190 / 100191 / 100192 / 100193 / 100194 / 100195 / 100196 / 100197 / 100198 / 100199 / 100100 / 100101 / 100102 / 100103 / 100104 / 100105 / 100106 / 100107 / 100108 / 100109 / 100110 / 100111 / 100112 / 100113 / 100114 / 100115 / 100116 / 100117 / 100118 / 100119 / 100120 / 100121 / 100122 / 100123 / 100124 / 100125 / 100126 / 100127 / 100128 / 100129 / 100130 / 100131 / 100132 / 100133 / 100134 / 100135 / 100136 / 100137 / 100138 / 100139 / 100140 / 100141 / 100142 / 100143 / 100144 / 100145 / 100146 / 100147 / 100148 / 100149 / 100150 / 100151 / 100152 / 100153 / 100154 / 100155 / 100156 / 100157 / 100158 / 100159 / 100150 / 100151 / 100152 / 100153 / 100154 / 100155 / 100156 / 100157 / 100158 / 100159 / 100160 / 100161 / 100162 / 100163 / 100164 / 100165 / 100166 / 100167 / 100168 / 100169 / 100170 / 100171 / 100172 / 100173 / 100174 / 100175 / 100176 / 100177 / 100178 / 100179 / 100180 / 100181 / 100182 / 100183 / 100184 / 100185 / 100186 / 100187 / 100188 / 100189 / 100190 / 100191 / 100192 / 100193 / 100194 / 100195 / 100196 / 100197 / 100198 / 100199 / 100100 / 100101 / 100102 / 100103 / 100104 / 100105 / 100106 / 100107 / 100108 / 100109 / 100110 / 100111 / 100112 / 100113 / 100114 / 100115 / 100116 / 100117 / 100118 / 100119 / 100120 / 100121 / 100122 / 100123 / 100124 / 100125 / 100126 / 100127 / 100128 / 100129 / 100130 / 100131 / 100132 / 100133 / 100134 / 100135 / 100136 / 100137 / 100138 / 100139 / 100140 / 100141 / 100142 / 100143 / 100144 / 100145 / 100146 / 100147 / 100148 / 100149 / 100150 / 100151 / 100152 / 100153 / 100154 / 100155 / 100156 / 100157 / 100158 / 100159 / 100150 / 100151 / 100152 / 100153 / 100154 / 100155 / 100156 / 100157 / 100158 / 100159 / 100160 / 100161 / 100162 / 100163 / 100164 / 100165 / 100166 / 100167 / 100168 / 100169 / 100170 / 100171 / 100172 / 100173 / 100174 / 100175 / 100176 / 100177 / 100178 / 100179 / 100180 / 100181 / 100182 / 100183 / 100184 / 100185 / 100186 / 100187 / 100188 / 100189 / 100190 / 100191 / 100192 / 100193 / 100194 / 100195 / 100196 / 100197 / 100198 / 100199 / 100100 / 100101 / 100102 / 100103 / 100104 / 100105 / 100106 / 100107 / 100108 / 100109 / 100110 / 100111 / 100112 / 100113 / 100114 / 100115 / 100116 / 100117 / 100118 / 100119 / 100120 / 100121 / 100122 / 100123 / 100124 / 100125 / 100126 / 100127 / 100128 / 100129 / 100130 / 100131 / 100132 / 100133 / 100134 / 100135 / 100136 / 100137 / 100138 / 100139 / 100140 / 100141 / 100142 / 100143 / 100144 / 100145 / 100146 / 100147 / 100148 / 100149 / 100150 / 100151 / 100152 / 100153 / 100154 / 100155 / 100156 / 100157 / 100158 / 100159 / 100150 / 100151 / 100152 / 100153 / 100154 / 100155 / 100156 / 100157 / 100158 / 100159 / 100160 / 100161 / 100162 / 100163 / 100164 / 100165 / 100166 / 100167 / 100168 / 100169 / 100170 / 100171 / 100172 / 100173 / 100174 / 100175 / 100176 / 100177 / 100178 / 100179 / 100180 / 100181 / 100182 / 100183 / 100184 / 100185 / 100186 / 100187 / 100188 / 100189 / 100190 / 100191 / 100192 / 100193 / 100194 / 100195 / 100196 / 100197 / 100198 / 100199 / 100100 / 100101 / 100102 / 100103 / 100104 / 100105 / 100106 / 100107 / 100108 / 100109 / 100110 / 100111 / 100112 / 100113 / 100114 / 100115 / 100116 / 100117 / 100118 / 100119 / 100120 / 100121 / 100122 / 100123 / 100124 / 100125 / 100126 / 100127 / 100128 / 100129 / 100130 / 100131 / 100132 / 100133 / 10013	





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5793728 SNNK3-2TEFE-A02NH 84133DB20BD7F0DDE5E017D27730F2742A86EB) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://portalciudadano.es/alcorcon/ayto-alcorcon/validarDocumento.do?firmadoPor=1>. Descripción=Elcano,Luis ENRIQUE GARCIA,ABALO,Num Protocolo:1225/Efecta. OriginarioEn:12.06.2018. CIn:002605700 LETICIA MORAÑA, (RB-B7324851). SERIAL NUMBER:0092205700. G-EFTICIA. SH-MORAÑA (IGI\_EIAS, OID:2.5.4.37-VATES 883324851, Oe-IDOC INMUEBLES HOSPITALARIOS, S.L., C-EFS (CN=AC FirmadocSrl1-CUALIFICADOS, SERIALNUMBER=A62034068, OU=Certificados Cualificados, O=FirmadocSrl1-CES) el 12/03/2025 16:38:40.

PROPOSICIÓN + CATÁLOGO DE MATERIALES	
<b>URBANIZACIÓN PROPUESTA. MATERIALES</b>  <b>ENERO</b> <b>2023</b>	
<b>PLANO:</b> 3D03 - 10 - 00000000000000000000000000000000 <b>FORMATO:</b> PDF - 1:200 <b>VERSIÓN:</b> 1 <b>FECHA:</b> 13/03/2023 <b>PROYECTO:</b> IDQHOSPITAL ALQUINTAS Y SANIDAD SLU <b>ARQUITECTOS:</b> FRANCISCO ORTEGA MONTOYA <b>PROPIEDAD:</b> IDQHOSPITAL ALQUINTAS Y ALCORCON <b>SITUCIÓN:</b> C/ ESTAMBUL, 28, PARQUE 96, MONTAJESETE - ALCORCON <b>PROPÓSITO:</b> Proyecto de ejecución de Ampliación, Rehabilitación e implementación de Accesos Técnicos Oficiales a los Corredores	<b>FIRMAS</b> 

DOCUMENTO

DOC\_DEFECTO\_RESNET: MEMORIA\_PG\_CALLE  
\_ESTAMBUL\_28-30\_ALCORCON\_1.pdf

OTROS DATOS

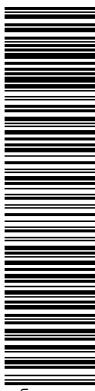
Código para validación: **SNNK3-2TEFE-A02NH**  
Fecha de emisión: **13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40**  
**Página 91 de 104**

IDENTIFICADORES

Número de la anotación: **11352**, Fecha de entrada: **12/03/2025 16:39**  
**:00**

ESTADO

**INCLUYE FIRMA EXTERNA**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5793728 SNNK3-2TEFE-A02NH 84133DB20BD7F0DDE5E017D27730F2742A4B6EB) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://portalciudadano.es/portalciudadano\\_aviso/alcorcon\\_esportivo/alcorcon\\_esportivo/verificarDocumentos.do?firmadoPor=1](https://portalciudadano.es/portalciudadano_aviso/alcorcon_esportivo/alcorcon_esportivo/verificarDocumentos.do?firmadoPor=1). Firmado por : 1. Descripción=Elcano,Luis ENRIQUE GARCIA, ABAJOÓNnum Protocolo:1225/Efecta. OriginarioEn:12.06.-2018. CN=002605700 LETICIA MORAÑA (RB-B7324851). SERIAL NUMBER:0092-00700. G-LETICIA, SN-MORAÑA (G-EIAS, OID:2.5.4.57=VATES 883 324851, O=IDC INMUEBLES HOSPITALARIOS, S.L., C-EFS (CN=AC FirmadocSofial - CUALIFICADOS, SERIALNUMBER=A62034068, OU=Certificados Cualificados, O=FirmadocSofial S.A., C-ES) el 12/03/2025 16:38:40.

U SERVICIO DE DIRECCIÓN Y ALMACÉN	U SERVICIO DE DIRECCIÓN Y ALMACÉN
PI Punto de recogida para la devolución	PI Punto de recogida para la devolución
2023	2023
ANEXO	ANEXO
ENERO	ENERO
quiénesued	quiénesued
VERSON	VERSON
ARMANDO	ARMANDO
SEGURO	SEGURO
FRANCISCO ORTEGA MORNILLO	FRANCISCO ORTEGA MORNILLO
ARQUITECTO	ARQUITECTO
CONSTRUCTORAS Y SERVICIOS SLU	CONSTRUCTORAS Y SERVICIOS SLU
CONSTR	CONSTR
D ESTAMBUL 28-30 ALCORCON	D ESTAMBUL 28-30 ALCORCON
HOTEL QUINTA DEL MAR ALCORCON	HOTEL QUINTA DEL MAR ALCORCON
Parque de la Torre de Madrid, 12. 28030 Madrid, España	Parque de la Torre de Madrid, 12. 28030 Madrid, España



DOCUMENTO <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG__CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>11352</b> , Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39 :00</b>	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 92 de 104</b>	FIRMAS	



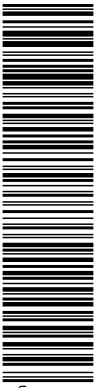
DOCUMENTO  
DOC\_DEFECTO\_RESNET: MEMORIA\_PG\_CALLE  
\_ESTAMBUL\_28-30\_ALCORCON\_1.pdf

IDENTIFICADORES  
Número de la anotación: 11352, Fecha de entrada: 12/03/2025 16:39  
:00

OTROS DATOS

Código para validación: **SNNK3-2TEFE-A02NH**  
Fecha de emisión: 13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40  
Página 93 de 104

ESTADO  
**INCLUYE FIRMA EXTERNA**

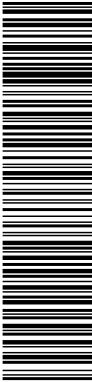


Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5793728 SNNK3-2TEFE-A02NH 84133DB20BD7FF0DFF5E017D27730F2742A4B6EB) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [FIRMAS](https://portalciudadano.avila-alcorcon.es/portalciudadano/avila-alcorcon.es/portalciudadano/verificarDocumento.do?Firmado por: 1. Descripción=El licenciado LUIS ENRIQUE GARCIA ABALO Num Protocolo:12255 Fecha:09/03/2025 12:06:2018 Cn=092605700 LETICIA MORAÑI (RB-B7324851) SERIAL NUMBER:092605700_G-LETICIA_SN-MORAÑI IGLESIAS, OID:2.5.4.37=VATES837324851, O=IDOC INMUEBLES HOSPITALARIOS, S.L., C=ES (Cn=AC Firmaproyesional S.A., C=ES) el 12/03/2025 16:38:40.</a></p></div><div data-bbox=)

### ANEXO 3: CUADROS DEL ÁREA HOMOGÉNEA



CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS APD-12 BARRIO UNIVERSIDAD EXCLUYENDO EL ÁMBITO "ENTORNO LAS RETAMAS"							ESTADO INICIAL						
CUADRO 2 PARQUE OESTE DE ALCORCÓN PLAN PARCIAL SECTOR 2 CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS				EDIFICABILIDAD POR USO (m2e)									
PIEZAS	MANZANAS	PARCELAS	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m2)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2e/m2s)	m2e	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ALMACÉN	DOTACIONAL	COMERCIAL	
<b>ENCLAVES RESIDENCIALES</b>													
ER1	1	1.1	DI	2.465				3.508					
		1.2	RM2	2.269			3.783				275		
	2		RM1	6.336	2,4	15.206		14.106			1.100		
	3		RM1	6.336	2,4	15.206		14.106			1.100		
	4		RU	4.000	1	4.000		4.000					
	5		RU	4.000	1	4.000		4.000					
	6	6.1	RU	4.000	1	4.000		4.000					
	6.2		RU	4.000	1	4.000		4.000					
	7	7.1	ZV	3.081									
		7.2	RM1	6.093	2,4	14.623		13.573			1.050		
	8	8.1	DE	6.296									
	8.2		DE	2.153									
	8.3		RM1	5.667	2,4	13.600		12.625			975		
	8.4		DP	4.546	1	4.546					4.546		
TOTAL ENCLAVE RESIDENCIAL 1				61.242		1.37	82.964	73.918			4.546	4.500	
<b>PARQUE EQUIPADO</b>													
ZV	9	9	D	21.986									
	11	11.1	DP	4.000	0,125	500					500		
	11.2		DP	8.077	1	8.077					8.077		
	12	12.1	ZV	169.763									
	12.2		IS	1.690									
	12.3		IS	1.000									
TOTAL PARQUE EQUIPADO				206.516			8.577				8.577		
<b>PARQUE EMPRESARIAL</b>													
PE	10	10	ZV	3.498									
	13	13.1	E1	19.055	1,2	22.866		11.433			11.433		
	13.2		ZV	4.677									
	24		C	29.405	0,4	11.762					11.762		
	25	25.1	C	5.158	0,6	3.094					3.094		
	25.2		E1	4.075	1,2	4.890		2.445			2.445		
	25.3		C	5.746	0,5	2.873					2.873		
	25.4		E3	8.755	0,8	7.004					7.004		
	25.5		C	11.187	0,6	6.712					6.712		
	26	26.1	C	6.634	0,6	3.980					3.980		
	26.2		E3	11.738	0,8	9.390					9.390		
	27	27.1	E3	11.173	0,8	8.938					8.938		
	27.2		E3	9.372	0,8	7.493					7.493		
	27.3		ZV	3.457									
	27.4		ZV	3.389									
	28	28.1	E3	12.516	0,8	10.012					10.012		
	28.2		C	31.274	0,6	15.637					15.637		
TOTAL PARQUE EMPRESARIAL				181.109			114.653				13.878	42.837	
TOTAL DOTACIONAL UNIVERSITARIO				285.428							13.878	44.058	
ESPACIOS LIBRES				41.420									
RED VIARIA, RESERVAS Y COMUNIDADES (ESTACIÓN FFCC)				361.360									
TOTAL SECTOR				734.295	1.137.075	206.192	73.918	13.878	42.837	27.001	48.558	0	
SISTEMA GENERAL EXTERIOR SECTOR (HOSPITAL)					150.000	CH	1.2/0,75	1,5	0,8	1,2	1,8		
TOTAL					1.287.075	UAS		62.639	20.817	34.270	32.401	87.404	237.531



Código para validación: **SNNK3-2TEFE-A02NH**  
Fecha de emisión: **13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40**  
**Página 96 de 104**

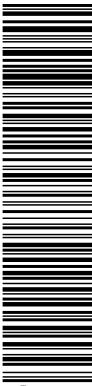
CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS APD-12 BARRIO UNIVERSIDAD EXCLUYENDO EL ÁMBITO "ENTORNO LAS RETAMAS"							ESTADO FINAL					
CUADRO 2 PARQUE OESTE DE ALCORCÓN PLAN PARCIAL SECTOR 2 CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS				EFICACIA Y USO DEL SUELO								
			SUPERFICIE DE SUELO (m2)		ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE	EFICACIA Y USO DEL SUELO					
PIEZAS	MANZANAS	PARCELAS	CALIFICACIÓN	NETA	BRUTA	(m2e/m2s)	m2e	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ALMACÉN	DOTACIONAL	COMERCIAL
<b>ENCLAVES RESIDENCIALES</b>												
<b>ER1</b>	1	1.1	DI	2.465								
		1.2	RM2	2.269			3.783 *		3.508			275
		2	RM1	6.336		2,4	15.206 *		14.106			1.100
		3	RM1	6.336		2,4	15.206 *		14.106			1.100
		4	RU	4.000		1	4.000		4.000			
		5	RU	4.000		1	4.000		4.000			
		6	6.1	RU	4.000	1	4.000		4.000			
		6.2	RU	4.000		1	4.000		4.000			
		7	7.1	ZV	3.081							
			7.2	RM1	6.093	2,4	14.623 *		13.573			1.050
	8	8.1	DE	6.296								
		8.2	DE	2.153								
		8.3	RM1	5.667		2,4	13.600 *		12.625			975
		8.4	DP	4.546		1	4.546					4.546
<b>TOTAL ENCLAVE RESIDENCIAL 1</b>				<b>61.242</b>		<b>1,37</b>	<b>82.964</b>		<b>73.918</b>			<b>4.546</b>
<b>PARQUE EQUIPADO</b>												
ZV	9	9	D	21.986								
	11	11.1	DP	4.000		0,125	500					500
		11.2	DP	8.077		1	8.077					8.077
	12	12.1	ZV	169.763								
		12.2	IS	1.690								
		12.3	IS	1.000								
<b>TOTAL PARQUE EQUIPADO</b>				<b>206.516</b>			<b>8.577</b>					<b>8.577</b>
<b>PARQUE EMPRESARIAL</b>												
PE	10	10	ZV	3.498								
	13	13.1	E1	19.055		1,2	22.866		11.433			11.433
		13.2	ZV	4.677								
	24	24	C	29.405		0,4	11.762					11.762
	25	25.1	C	5.158		0,6	3.094					3.094
		25.2	E1	4.075		1,2	4.890		2.445			2.445
		25.3	C	5.746		0,5	2.873					2.873
		25.4	E3	8.755		0,8	7.004					7.004
		25.5	C	11.187		0,6	6.712					6.712
	26	26.1	C	6.634		0,6	3.980					3.980
		26.2	E3	11.738		0,8	9.390					9.390
	27	27.1	E3	11.173		0,8	8.938					8.938
		27.2	E3	9.372		0,8	7.493					7.493
		27.3	ZV	3.457								
		27.4	ZV	3.389								
	28	28.1	E3	12.516		0,8	10.012					10.012
		28.2	C	31.274		0,6	15.637					15.637
<b>TOTAL PARQUE EMPRESARIAL</b>				<b>181.109</b>			<b>116.771</b>		<b>15.998</b>	<b>42.837</b>	<b>13.878</b>	<b>44.058</b>
<b>DOTACIONAL UNIVERSITARIO</b>												
	23	23.1	DU	260.615								
		23.2	DV	22.425								
		23.3	ZV	2.162								
		23.4	IS	226								
<b>TOTAL DOTACIONAL UNIVERSITARIO</b>				<b>285.428</b>								
<b>ESPACIOS LIBRES</b>				<b>41.420</b>								
<b>RED VIAL, RESERVAS Y COMUNIDADES (ESTACIÓN FFCC)</b>				<b>361.360</b>								
<b>TOTAL SECTOR</b>				<b>734.295</b>	<b>1.137.075</b>		<b>208.312</b>		<b>73.918</b>	<b>15.998</b>	<b>42.837</b>	<b>27.001</b>
<b>SISTEMA GENERAL EXTERIOR SECTOR (HOSPITAL)</b>				<b>150.000</b>			<b>CH</b>		<b>1.2/0,75</b>	<b>1,5</b>	<b>0,8</b>	<b>1,2</b>
<b>TOTAL</b>									<b>22.220</b>	<b>22.220</b>	<b>24.220</b>	<b>22.425</b>



CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS APD-12 BARRIO UNIVERSIDAD: ÁMBITO "ENTORNO LAS RETAMAS"							ESTADO FINAL				
CUADRO C.4 MODIFICACIÓN PUNTUAL							EDIFICABILIDAD POR USO (m2e)				
PIEZAS	MANZANAS	PARCELAS	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m2)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2e/m2s)	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ALMACÉN	DOTACIONAL	COMERCIAL
<b>ENCLAVES RESIDENCIALES</b>											
ER2	14	14.1	RM1	9.782	2,4	23.477	1,00	0,93	0,64	0,57	0,93
		14.2	ZV	10.440	10.440		0,71	22.320			1.157 23.394
	15	15.1	RM2	10.988	1,8	19.778		18.810			968 19.709
		15.2	RM4	10.988	1	10.988		10.988			10.988
	16	16.1	RM1	6.980	2,4	16.752		15.930			822 16.693
		16.2	RM2	22.508	1,8	40.514		38.520			1.994 40.372
	17	17.1	ZV	1.167	1.167						
		17.2	DE	12.332	12.332						
		17.3	ZV	1.573	1.573						
	18	18.3	RM2	8.369	1,8	15.064		14.310			754 15.010
		18.4	RM1	1.580	2,4	3.792		3.600			192 2.734
	20	20.1	RM3	3.950	1,2	4.740		4.740			4.740
		20.2	RM4	8.000	1	8.000		8.000			8.000
	20.3	RM3	8.068	1,2	8.831		8.681			150	8.820
		20.4	RM3	8.070	1,2	8.834		8.684			150 8.823
	20.5	ZV	4.260	4.260							
	20.6	RM3	2.045	1,2	2.454		2.454				2.454
	21	21.1	RM4	11.182	1	11.182		11.182			11.182
		21.2	ZV	3.535	3.535						
		21.3	RM4	4.431	1	4.431		4.431			4.431
	21.4	ZV	2.132	2.132							
	21.5	RM4	10.100	1	10.100		10.100				10.100
		21.6	ZV	1.788	1.788						
	21.7	ZV	1.616	1.616							
		21.8	DI	1.862	1.862						
TOTAL ENCLAVE RESIDENCIAL 2				167.746	40.705	188.937		182.750			6.187 187.451
<b>CENTRO CÍVICO COMERCIAL</b>											
	18	18.1	E2(ED)	9.541	3,37	33.077		33.077			23.627
			D(ED)	1.650	1.650						
		18.2	ZV	11.129	11.129						
	19	19.1	ZV	9.000	9.000						
		19.2	RM Nueva	29.136	2,38	69.450		64.850			64.850
		19.3	D	17.164	17.164			4.600			3.286
TOTAL CENTRO CÍVICO COMERCIAL				77.620	38.943	102.527		102.527	0	0	91.763
<b>DOTACIONAL OCIO</b>											
	22	22.1	DPO	84.327	0,44	37.220				15.300	21.920 29.097
			ZV	2.004	2.004						
			ZV	4.390	4.390						
		22.2	ZV	25.643	25.643						
TOTAL DOTACIONAL OCIO				116.364	32.037	37.220				15.300	21.920 29.097
TOTAL				361.730	111.685	328.684		285.277	0	0	15.300 28.107 308.311
<b>REDES LOCALES A MONETIZAR</b>											
RL ESPACIOS LIBRES						111.687					
RL EQUIPAMIENTOS											
RL RED VIARIA						128.109					

REDES PÚBLICAS LOCALES APD-12							ESTADO FINAL					
							m2e					
APD-12 SIN RETAMAS	RL	ZV	61.684	119.925	208.312							
		EQ/SU	58.241									
	RG	INCREMENT.(*)	918									
		RED VIARIA	361.360									
RETAMAS	RL	ZV	169.763	111.687	328.684							
		UNIV/SANIT	410.615									
	RG	RG	580.378									
		ZV	86.481									
TOTAL	RL	EQ/SU	83.447	232.530	536.996							
		INCREMENT.(*)	918									
	RG	RED VIARIA	489.469									
		R	721.999									
		ZV	169.763									
		UNIV/SANIT	410.615									
		RG	580.378									
		ESTANDAR DOTACIONAL	0,433									

(\*) A monetizar



### III. DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PGOU:

#### III.1. DOCUMENTOS NORMATIVOS (ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO)

- ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS (PÁG INDICE.4)
- TÍTULO III RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (PÁGINA III.14bis)
- ANEXOS NORMATIVOS I: ANEXO 9. ACTUACIONES DE DOTACIÓN
- ANEXOS NORMATIVOS I: ANEXO 5. TABLAS DE APROVECHAMIENTOS

#### III.2. PLANOS (ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO)

- PLANO DE ORDENACIÓN 2.f. CÓDIGOS NORMATIVOS
- PLANO DE ORDENACIÓN 5.b. GESTIÓN DEL SUELO

<p><b>DOCUMENTO</b> <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG_CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</b></p> <p><b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 99 de 104</b></p>	<p><b>IDENTIFICADORES</b> Número de la anotación: <b>11352</b>, Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39</b> <b>:00</b></p> <p><b>FIRMAS</b></p>	<p><b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p>
---	---	---



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5793728 SNNK3-2TEFE-A02NH 84133DB20BD7FF0DFF5E017D27730F27424B6EB) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:

### III.1. DOCUMENTOS NORMATIVOS (ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO)

- **ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS (PÁG INDICE.4)**
- **TÍTULO III RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (PÁGINA III.14bis)**
- **ANEXOS NORMATIVOS I: ANEXO 9. ACTUACIONES DE DOTACIÓN**
- **ANEXOS NORMATIVOS I: ANEXO 5. TABLAS DE APROVECHAMIENTOS**



APENDICE DOCUMENTO

NORMAS URBANISTICAS RECIFICACION

APROBAC. PROVISIONAL

ALCER. PLENO 30.11.98

ALCORCON 01.12.99 ATUNTA

EL FICIAL MAYOR

G. Gómez

INDICE

Epígrafe 1. El suelo urbano fuera de Unidades de Ejecución ..... III.10

Art.3.27. Definición.

Art.3.28. Ámbitos de actuación.

Epígrafe 2. Las Unidades de Ejecución ..... III.11

Art.3.29. Definición y tipos.

Epígrafe 3. Los Enclaves Urbanos ..... III.12

Art.3.30. Definición.

Art.3.31. Ámbito de ejecución.

Art.3.32. Desarrollo.

Epígrafe 4. Las Areas de Planeamiento en Desarrollo ..... III.13

Art.3.33. Definición.

Art.3.34. Ámbitos de ejecución.

Art.3.35. Desarrollo.

Epígrafe 5. Las Unidades de Ejecución bajo rasante ..... III.13

Art.3.36. Definición.

Art.3.37. Desarrollo.

CAPITULO 3. EL SUELO URBANIZABLE ..... III.15

Art.3.38. Definición.

SECCION 1. PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE ..... III.15

Art.3.39. Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.

Art.3.40. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado.

Art.3.41. Delimitación de Sectores.

Art.3.42. Edificación.

Art.3.43. Parcelaciones.

Art.3.44. Condiciones para el desarrollo de P.Parciales en el Suelo Programado.

Art.3.45. Condiciones para el desarrollo de P.Parciales en el Suelo Urbanizable No Programado.

SECCION 2. GESTION DEL SUELO URBANIZABLE ..... III.17

Art.3.46. Generalidades.

Art.3.47. Relación de sectores y programación.

Art.3.48. Desarrollo.

Art.3.49. Coeficiente de homogeneización.

Art.3.50. Aprovechamiento.

Art.3.51. Dotaciones de suelo.

Art.3.52. Sistemas Generales del Suelo Urbanizable.

CAPITULO 4. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE ..... III.19

SECCION 1. REGIMEN COMUN ..... III.19

Epígrafe 1. Ambito de aplicación, categorías y Régimen del Suelo ..... III.19

Art.3.53. Definición y Ambito.

Art.3.54. Categorías.

Art.3.55. Régimen de la propiedad del suelo.

Art.3.56. Clasificaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable.



## NORMAS URBANISTICAS

## INDICE

Epígrafe 1. El suelo urbano fuera de Unidades de Ejecución.....	III.10
Art. 3.27. Definición.	
Art. 3.28. Ámbitos de actuación.	
Epígrafe 2. Las Unidades de Ejecución .....	III.11
Art. 3.29. Definición y tipos.	
Art. 3.28. Ámbitos de actuación.	
Epígrafe 3. Los Enclaves Urbanos.....	III.12
Art. 3.30. Definición.	
Art. 3.31. Ámbito de ejecución.	
Art. 3.32. Desarrollo.	
Epígrafe 4. Las Áreas de Planeamiento en Desarrollo .....	III.13
Art. 3.33. Definición.	
Art. 3.34. Ámbitos de ejecución.	
Art. 3.35. Desarrollo.	
Epígrafe 5. Las Unidades de Ejecución bajo rasante .....	III.13
Art. 3.36. Definición.	
Art. 3.37. Desarrollo.	
Epígrafe 6. Otros Ámbitos de Suelo Urbano. Actuaciones de dotación.....	III.14 bis
a) Definición.	
b) Ámbitos.	
c) Desarrollo.	
 CAPITULO 3. EL SUELO URBANIZABLE.....	III.15
Art. 3.38. Definición.	
 SECCION 1. PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE .....	III.15
Art. 3.39. Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.	
Art. 3.40. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado.	
Art. 3.41. Delimitación de Sectores.	
Art. 3.42. Edificación.	
Art. 3.43. Parcelaciones.	
Art. 3.44. Condiciones para el desarrollo de P. Parciales en el Suelo Programado.	
Art. 3.45. Condiciones para el desarrollo de P. Parciales en el Suelo Urbanizable No Programado.	
 SECCION 2. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE .....	III.17
Art. 3.46. Generalidades.	
Art. 3.47. Relación de sectores y programación.	
Art. 3.48. Desarrollo.	
Art. 3.49. Coeficiente de homogeneización.	
Art. 3.50. Aprovechamiento.	
Art. 3.51. Dotaciones de suelo.	
Art. 3.52. Sistemas Generales del Suelo Urbanizable.	
 CAPITULO 4. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	III.19
SECCION 1. REGIMEN COMUN.....	III.19
Art. 3.53. Definición y Ámbito.	
Art. 3.54. Categorías.	
Art. 3.55. Régimen de la propiedad del suelo.	
Art. 3.56. Calificaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable.	



## NORMAS URBANISTICAS

## REGIMEN DEL SUELO URBANO

### Epígrafe 6. Otros Ámbitos de Suelo Urbano. Actuaciones de dotación

#### a) Definición.

Se trata de ámbitos de suelo urbano consolidado que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo Y Rehabilitación Urbana, tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste. Su regulación se establece en el artículo 19bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se delimitan las siguientes actuaciones de dotación, en el plano de ordenación 5 -GESTIÓN DEL SUELO-, bajo las siglas "ACT.D". Asimismo, en el plano 2 -CÓDIGOS NORMATIVOS- se identifican las zonas objeto de actuación de dotación, bajo las siglas "ACT.D".

#### b) Ámbitos.

Se delimitan las siguientes actuaciones de dotación en el suelo urbano:

- ACTUACIÓN DE DOTACIÓN ACT.D-02 "CALLE ESTAMBUL 28-30".

#### c) Desarrollo.

El desarrollo de las actuaciones de dotación se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en artículo 19bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que dependiendo de sus características podrá ser objeto de desarrollo como una actuación aislada o bien mediante una actuación integrada. A este respecto debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 19bis 5 de la Ley 9/2001, por lo que los deberes derivados del desarrollo de las actuaciones de dotación, deberán cumplirse en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y en su caso de actividad o en el de presentación de la declaración responsable.

DOCUMENTO <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG__CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>11352</b> , Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39:00</b>
OTROS DATOS  Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 103 de 104</b>	FIRMAS



APÓBADO DOCUMENTO  
RECTIFICACIÓN  
APROBAC. PROVISIONAL  
ACHER, PLENO 30 11 93  
ALCORTA 01.12.93  
EL FICIAL MAYOR

# **AYUNTAMIENTO DE ALCORCON**

# **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**

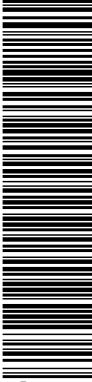
## **ANEXOS NORMATIVOS**

DOCUMENTO <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG__CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>11352</b> , Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39 :00</b>	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>SNNK3-2TEFE-A02NH</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:40</b> <b>Página 104 de 104</b>	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



<b>ANEXOS NORMATIVOS I.</b> DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA <b>16.1.1997</b> Madrid, <b>20-1-97</b> EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO Y DE (P.D. Resolución 12/1997 BOLETIN OFICIAL)	<b>APROBADO DOCUMENTO</b> <b>RECTIFICACION</b> <b>APROBAC. PROVISIONAL</b> <b>ACUER. PLENO 30/11/98</b> <b>ALCORCON 01.12.98</b> <b>EL FICHA MUNICIPAL</b>  <p>Este volumen contiene los ficheros normativos que forman parte de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, y que definen las determinaciones normativas vinculantes que deberán ser tenidas en cuenta en el desarrollo de cada uno de los ámbitos de gestión diferenciada delimitados en la serie de planos nº 5, Gestión del Suelo</p> <p>Los anexos 1 al 3, se refieren a las condiciones materiales que deben regir en el desarrollo de las Unidades de Ejecución definidas en Suelo Urbano (Enclaves y APDs) así como en los sectores del Suelo Urbanizable; por su parte, el anexo 4 recoge los ámbitos de Ordenación Aprobada con la referencia al planeamiento incorporado de aplicación en cada caso.</p> <p>Determinados ámbitos de gestión del Plan proceden de figuras de planeamiento de desarrollo que incorporan determinaciones muy específicas de edificabilidad, por lo que ha sido necesario incorporar un Anexo 5 con las tablas que definen las edificabilidades de estos ámbitos parcela a parcela.</p> <p>Por otra parte para la mejor preservación del moderado patrimonio monumental de Alcorcón se elabora el Anexo 6 que recoge el ámbito del único Bien de Interés Cultural del municipio, constituido por una parte por la Iglesia parroquial de S. María la Blanca, detallando mediante una ficha las características básicas del monumento y la delimitación de su entorno según queda este grafiado en el Boletín Oficial que publica su declaración y, por otra parte las potenciales zonas arqueológicas existentes en el municipio.</p> <p>El anexo 7 recoge los Convenios Urbanísticos que se han suscrito como garantía del posterior desarrollo de las previsiones de la programación del Plan General en aquellas áreas cuyo desarrollo considera prioritario el Ayuntamiento.</p> <p>Por último, el Anexo 8 incorpora un listado de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación cuyo mantenimiento o constitución se hace preceptivo desde el Plan General, agrupadas en dos niveles:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aquellas Entidades existentes cuyo mantenimiento se prescribe en el PGOU, en tanto no se den las condiciones que permitan su disolución como consecuencia de la aplicación de los criterios establecidos para ello en las Normas Urbanísticas del mismo</li> <li>• Aquellas otras cuya constitución se establece como obligatoria en el desarrollo de determinadas actuaciones previstas en el Plan General, con el fin de garantizar el mantenimiento de la urbanización, una vez realizada.</li> </ul> <p>Así pues, los seis anexos establecidos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anexo 1. Unidades de Ejecución de Enclaves en Suelo Urbano (EN-n).</li> <li>- Anexo 2. Sectores en el Suelo Urbanizable (PP-n).</li> <li>- Anexo 3. Las Areas de Planeamiento en Desarrollo (APD-n).</li> <li>- Anexo 4. Las Áreas de Ordenación Aprobada (OA-n)</li> <li>- Anexo 5. Tablas de aprovechamiento.</li> <li>- Anexo 6. Patrimonio Arquitectónico (Bien de Interés Cultural).</li> <li>- Anexo 7. Convenios Urbanísticos.</li> <li>- Anexo 8. Entidades colaboradoras de conservación.</li> </ul>	<b>INTRODUCCION</b>
---	---	---------------------

DOCUMENTO <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG__CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_2.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>11352</b> , Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39 :00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6G7TU-W6UL6-V9PBT</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:55</b> <b>Página 1 de 15</b>	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



## ANEXOS NORMATIVOS I.

## INTRODUCCION

## INTRODUCCIÓN

El presente volumen contiene los ficheros normativos que forman parte de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, y que definen las determinaciones normativas vinculantes que deberán ser tenidas en cuenta en el desarrollo de cada uno de los ámbitos de gestión diferenciada delimitados en la serie de planos nº 5, Gestión del Suelo.

Los anexos 1 al 3, se refieren a las condiciones materiales que deben regir en el desarrollo de las Unidades de Ejecución definidas en Suelo Urbano (Enclaves y APDs) así como en los sectores del Suelo Urbanizable; por su parte, el anexo 4 recoge los ámbitos de Ordenación Aprobada con la referencia al planeamiento incorporado de aplicación en cada caso.

Determinados ámbitos de gestión del Plan proceden de figuras de planeamiento de desarrollo que incorporan determinaciones muy específicas de edificabilidad, por lo que ha sido necesario incorporar un Anexo 5 con las tablas que definen las edificabilidades de estos ámbitos parcela a parcela.

Por otra parte para la mejor preservación del moderado patrimonio monumental de Alcorcón se elabora el Anexo 6 que recoge el ámbito del único Bien de Interés Cultural del municipio, constituido por una parte por la Iglesia parroquial de S. María la Blanca, detallando mediante una ficha las características básicas del monumento y la delimitación de su entorno según queda este grafiado en el Boletín Oficial que publica su declaración y, por otra parte las potenciales zonas arqueológicas existentes en el municipio.

El anexo 7 recoge los Convenios Urbanísticos que se han suscrito como garantía del posterior desarrollo de las previsiones de la programación del Plan General en aquellas áreas cuyo desarrollo considera prioritario el Ayuntamiento.

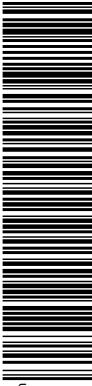
Por último, el Anexo 8 incorpora un listado de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación cuyo mantenimiento o constitución se hace preceptivo desde el Plan General, agrupadas en dos niveles:

- Aquellas Entidades existentes cuyo mantenimiento se prescribe en el PGOU, en tanto no se den las condiciones que permitan su disolución como consecuencia de la aplicación de los criterios establecidos para ello en las Normas Urbanísticas del mismo.
  - Aquellas otras cuya constitución se establece como obligatoria en el desarrollo de determinadas actuaciones previstas en el Plan General, con el fin de garantizar el mantenimiento de la urbanización, una vez realizada.

Así pues, los nueve anexos establecidos son:

- Anexo 1. Unidades de Ejecución de Enclaves en Suelo Urbano (EN-n).
  - Anexo 2. Sectores en el Suelo Urbanizable (PP-n).
  - Anexo 3. Las Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD-n).
  - Anexo 4. Las Áreas de Ordenación Aprobada (OA-n).
  - Anexo 5. Tablas de aprovechamiento.
  - Anexo 6. Patrimonio Arquitectónico (Bien de Interés Cultural).
  - Anexo 7. Convenios Urbanísticos.
  - Anexo 8. Entidades colaboradoras de conservación.
  - Anexo 9. Actuaciones de dotación en Suelo Urbano Consolidado

DOCUMENTO <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG__CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_2.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 11352, Fecha de entrada: 12/03/2025 16:39 :00</b>
OTROS DATOS  Código para validación: <b>6G7TU-W6UL6-V9PBT</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:55</b> <b>Página 2 de 15</b>	FIRMAS

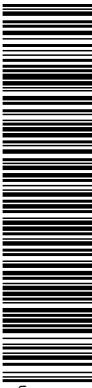


## ANEXOS NORMATIVOS I.

## ANEXO IX. Actuaciones de Dotación en suelo urbano consolidado

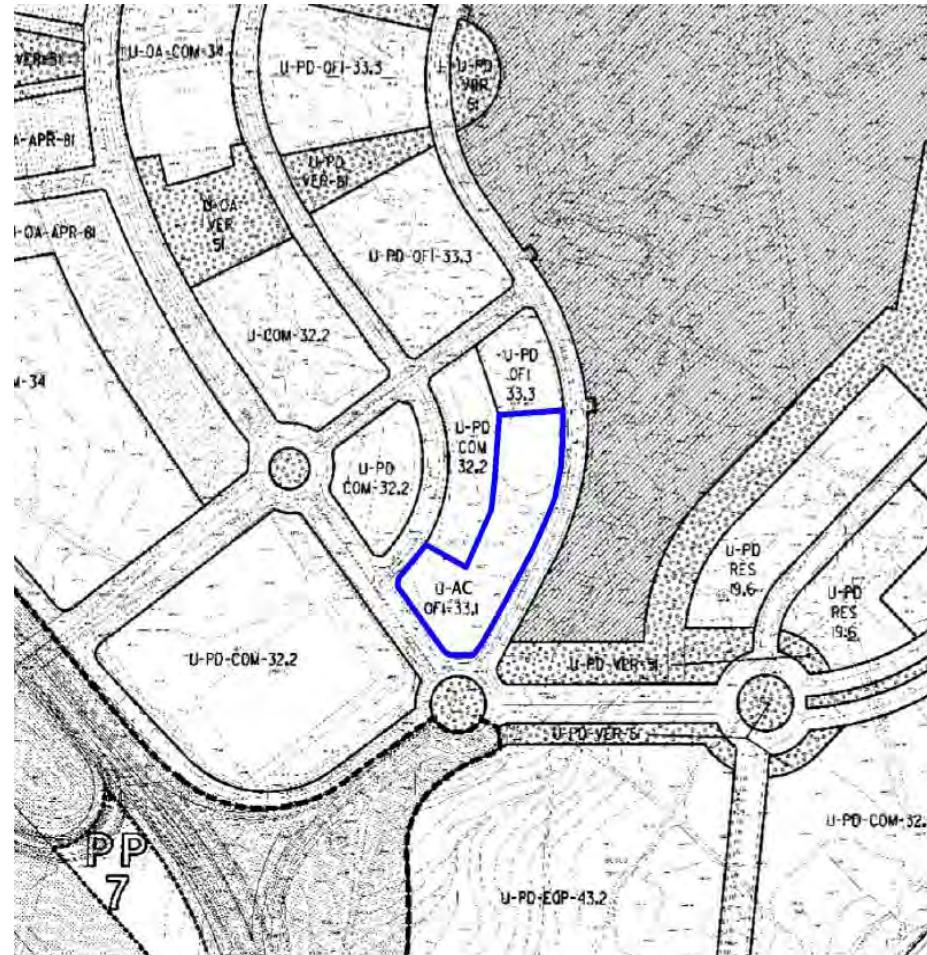
- #### - ACTUACIÓN DE DOTACIÓN ACT.D02 “CALLE ESTAMBUL 28-30”

El documento ha sido firmado por: 1. Descripción=Notario Luis ENRIQUE MEDIANO CABO, LADA/ONLINE mediante firma electrónica en la dirección web: <https://portafirmas.sernam.gob.cl/verificaDocumentos.do?method=firmar&id=6025056700-A5d5045dC15E8F>. Se ha verificado que el documento cumple con los requisitos establecidos en la legislación chilena para la realización de contratos y actos jurídicos. La firma es digital y ha sido emitida por el Notario Luis ENRIQUE MEDIANO CABO, LADA/ONLINE. El documento contiene los siguientes datos: Número de documento: 6025056700-A5d5045dC15E8F, Fecha: 12-06-2018, Clave de identificación: CL-0922505700-LCTMIA MORALES (R-883732481), Sello digital: SERIALNUMBERS-A253A686, LUGAR: Santiago, Chile, FECHA FIRMA: 12/06/2018, Firma: CL-0922505700-LCTMIA MORALES (R-883732481). El documento es válido para su uso legal en Chile. El Notario Luis ENRIQUE MEDIANO CABO, LADA/ONLINE es un profesional licenciado en Derecho y tiene la autorización correspondiente para ejercer su profesión. El documento es válido para su uso legal en Chile. El Notario Luis ENRIQUE MEDIANO CABO, LADA/ONLINE es un profesional licenciado en Derecho y tiene la autorización correspondiente para ejercer su profesión.



## ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO ACT.D-02 “CALLE ESTAMBUL 28-30”

## **DELIMITACIÓN SOBRE PLANO DE ORDENACIÓN:**



## CARACTERÍSTICAS:

CARACTERÍSTICAS:		OBJETIVOS:
SUPERFICIE DEL AMBITO (m <sup>2</sup> )	9.368	- Mejorar la cantidad y calidad de las dotaciones sanitarias del municipio, posibilitando el uso de equipamiento dotacional sanitario en edificio exclusivo (categoría 4 <sup>a</sup> de la estructura de usos del PGOU).
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m <sup>2</sup> )	0	- Implementar una actuación de rehabilitación y mejora urbana.
TOTAL:	9.368	
HOJA DEL PLANO 2 "CÓDIGOS NORMATIVOS" DEL PGOU	2.f	
USO CARACTÉRISTICO	TERCIARIO	
ESTÁNDAR DOTACIONAL REDES LOCALES, SIN INCIUIR VIARIO DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s r / m <sup>2</sup> e)	0,58162	

## OBJETIVOS

- Mejorar la cantidad y calidad de las dotaciones sanitarias del municipio, posibilitando el uso de equipamiento dotacional sanitario en edificio exclusivo (categoría 4ª de la estructura de usos del PGOU).
  - Implementar una actuación de rehabilitación y mejora urbana.



**ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
ACT.D-02 "CALLE ESTAMBUL 28-30"**

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS:****A) ESTADO INICIAL (PGOU):**

USO/ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> e	Nº viviendas
TERCIARIO /33.1, 33.3	6.404	1,20/0,80	6.750,00	0
TERCIARIO/33.3	2.964	0,80	2.371,20	0
<b>TOTAL</b>	<b>9.368</b>	-	<b>9.121,20</b>	<b>0</b>

**B) ESTADO FINAL (MODIFICACIÓN PUNTUAL) E INCREMENTOS:**

USO/ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> c	Nº viviendas
TERCIARIO / 33.1	6.404	1,20	7.684,80	0
TERCIARIO / 33.1	2.964	1,20	3.556,80	0
<b>TOTAL</b>	<b>9.368</b>	-	<b>11.241,60</b>	<b>0</b>
<b>INCREMENTOS:</b>			<b>2.120,40</b>	<b>0</b>

**CESIONES PARA REDES PÚBLICAS:**

Cesión de redes locales necesarias para mantener el estándar dotacional del área homogénea: 1.234 m<sup>2</sup>(ver cálculo en memoria). Se cederá mediante su equivalente económico, con destino a la mejora de las redes públicas locales del área homogénea a materializarse en un plazo máximo de cinco años desde su entrega (art. 19bis 3 c) de la L9/2001).

**EJECUCIÓN Y GESTIÓN:**

TIPO DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
FIGURAS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	5% DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA = 106,02 m <sup>2</sup> edificables uso terciario, mediante monetización ((art. 19bis 4 y 5 de la L9/2001)

**CARGAS URBANÍSTICAS Y CONDICIONES DE DESARROLLO:**

## Cargas urbanísticas:

- Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso de forma simultánea a la edificación.
- Cesión del suelo capaz de acoger el 5% del incremento de la superficie edificable, mediante monetización por su valor equivalente.
- Cesión de redes públicas necesarias para alcanzar el estándar dotacional del Área Homogénea, mediante monetización por su valor equivalente.
- Las dos anteriores condiciones deberán cumplirse en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y en su caso de actividad o en el de presentación de la declaración responsable.

## Condiciones de desarrollo generales:

- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación y los usos de las Normas Urbanísticas del Plan General (Título IV, capítulos 1 y 2) y las de la presente ficha.

## Condiciones de desarrollo particulares:

- Se aplicarán las condiciones de la Norma Zonal Clave 33 "Parque Empresarial", de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las siguientes precisiones complementarias:
  - o Se admite implantación del uso de equipamiento dotacional sanitario en edificio exclusivo (categoría 4<sup>a</sup> de la estructura de usos del PGOU), como uso alternativo, sin limitación de edificabilidad sobre la máxima permitida, siempre que se englobe en una actuación de rehabilitación y mejora urbana, con las siguientes condiciones particulares:
    - La actuación de rehabilitación deberá incorporar medidas ambientales, de eficiencia energética, medidas tecnológicas, de ahorro de energía, de control de emisiones, etc., que deberán incorporarse en los proyectos para obtención de licencias de obras y actividades.
    - La actuación de mejora urbana consistirá en la reurbanización de los espacios libres de parcela para su mejora efectiva, incluyendo medidas sobre aspectos tales como:



## ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO ACT.D-02 "CALLE ESTAMBUL 28-30"

- Mejora de la accesibilidad.
- Mejora de las condiciones ambientales en variables de ruido, vegetación, iluminación exterior, eficiencia, paisaje urbano, etc.
- Mejora de la funcionalidad para el uso público.
- Otras.
- Las anteriores medidas serán las definidas y reguladas en el apartado "condiciones para la rehabilitación y la mejora urbana" siguientes.

### Condiciones para las obras de rehabilitación:

Se introducen las siguientes prescripciones a adoptar en la rehabilitación de las edificaciones, a definir en el proyecto de edificación, pudiendo sustituirse por otras equivalentes:

- Someter al proyecto a procedimientos de certificación de la eficiencia energética y la sostenibilidad, tales como el estándar EnerPHit de Passivhaus, LEED, BREEAM® en Uso, para rehabilitación.
- Procurar la mejor reducción posible de los puentes térmicos a través de fachadas, cubiertas y estructura.
- Prestar especial atención al dimensionado del aislamiento térmico interior y de la hermeticidad en los cerramientos, tratando de reducir al máximo las pérdidas por envolvente para el control de la demanda energética.
- Emplear sistemas de iluminación de alta eficiencia energética y de regulación automática de la iluminación.
- En los cerramientos ciegos, evitar los tonos superficiales oscuros en las fachadas más expuestas al sol (sur y oeste) para impedir la captación excesiva en los meses cálidos y la radiación posterior del calor acumulado tanto al interior como al exterior.
- Se recurrirá preferentemente a instalaciones energéticas basadas en la electricidad y energía térmica producida o captada in situ, incluyendo la geotermia y/o aerotermia, en lugar de las dependientes de combustibles, incluso de biomasa, minimizando el suministro exterior de electricidad (aún muy penalizado por la todavía elevada contribución de fuentes no renovables de producción primaria en el mix energético), evitando con ello las emisiones a la atmósfera, tanto locales como diferidas.
- La superficie libre de otras instalaciones se destinará a la captación solar térmica o fotovoltaica (aprovechamiento de energía renovable).
- Se procurará superar la contribución mínima para producción de ACS que establezca la exigencia HE4 del Documento Básico de Ahorro de Energía (DB HE) del Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Las instalaciones que demanden el uso de agua caliente sanitaria, así como aquellas piscinas que se pretendan climatizar, si las hubiera, deben recurrir sistemas de fuentes renovables en porcentaje preferentemente superior a los mínimos establecidos por el DB-HE.
- Proteger del sobrecalentamiento a los espacios interiores situados bajo las instalaciones de captación solar cuando pueda verse afectada la eficiencia energética del edificio y/o el confort de sus ocupantes.
- Implementación de sistemas de monitorización y gestión inteligente y flexible de las instalaciones térmicas y de producción energética.
- Empleo de sistemas de ahorro en los sistemas de iluminación, como iluminación de alta eficiencia energética y de regulación automática.
- Empleo de sistemas de ahorro de agua potable empleando en los aparatos sanitarios sistemas y accesorios específicos para dicho fin.

### Condiciones para las obras de mejora urbana:

Se establecen las siguientes condiciones ambientales en los espacios libres, referidas a aspectos relacionados con la accesibilidad, protección medio ambiental y mejora del uso público (pudiendo sustituirse por otras equivalentes):

#### a) Tratamiento zonas verdes:

- Implementación de zonas ajardinadas con plantación de arbolado y especies arbustivas. Se plantarán preferentemente especies de bajo requerimientos hídricos, baja polinización y preferentemente con especies arbustivas relacionados con la salud (plantas medicinales y con propiedades ligadas al bienestar y la biofilia).
- Empleo de sistemas de ahorro de agua en el riego de zonas verdes: riego por goteo, programadores inteligentes, protección de zonas de tierra con corteza de pino o similar para evitar la evaporación, etc.
- Generar zonas de sombra durante los meses cálidos, mediante vegetación caduca u otros elementos preferentemente practicables, como toldos, lonas o similares.
- Considerar la dominancia de vientos para el diseño de las zonas verdes, protegiendo las zonas que se acondicionen para su uso en época invernal, especialmente las de uso estacional, mediante vegetación caduca y densa, muretes, cotas deprimidas, etc.
- En las zonas verdes disponer de una superficie suficiente de suelo permeable y presencia de vegetación arbolada que contribuya a la captación de lluvia y la retención de la humedad natural, la



ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
ACT.D-02 "CALLE ESTAMBUL 28-30"

reducción de la necesidad de riego y a la generación de microclimas exteriores y próximos a la edificación, así como a la captación de CO<sub>2</sub>, la preservación de la calidad del aire y la mitigación del efecto isla de calor.

- Instalación de jardines verticales en zonas localizadas sobre fachadas ciegas.

b) Movilidad y protección frente al ruido:

- Minimizar el tráfico rodado en el espacio libre de la parcela, limitando las zonas de aparcamiento exterior a vehículos de emergencia, plazas accesibles, vehículos eléctricos, etc., priorizando el uso peatonal mediante señalización adecuada y limitando la velocidad en el interior de las parcelas a 20 km/h y empleando materiales adecuados de coexistencia.
- Dotar los aparcamientos de plazas para bicicletas y con puntos de recarga de vehículos eléctricos cumpliendo los mínimos establecidos por la exigencia HE 6 del DB-HE.
- Colocación de pérgolas sobre las rampas de acceso a garajes, que permitan atenuar el ruido, así como sustituir el pavimento por asfalto silencioso anticontaminante.

c) Accesibilidad:

- Garantizar las condiciones de accesibilidad universal, en cumplimiento del CTE, evitando barreras y mejorando los recorridos peatonales. En concreto mejorar la conectividad peatonal entre las dos parcelas y entre las fachadas a la calle Estambul y a la calle Roma.

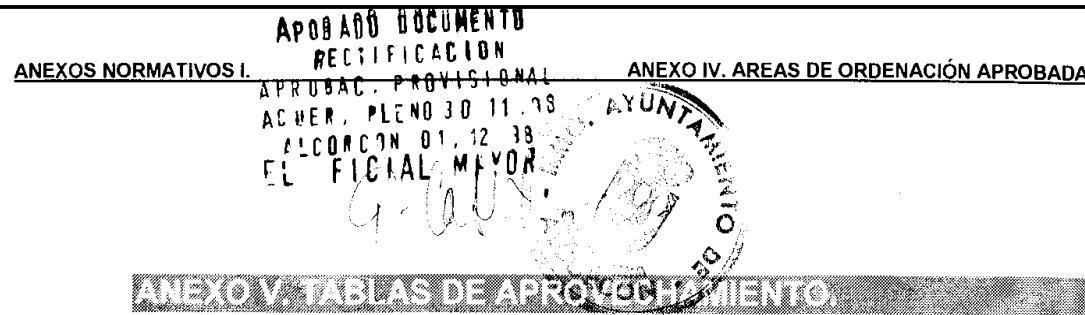
d) Otras medidas:

- Empleo de pavimentos verdes, filtrantes o similares con diferentes texturas, evitando el empleo de pavimentos duros y continuos, tales como solados continuos, soleras de hormigón o aglomerados, excepto en zonas localizados que así se requiera.
- Sustitución de las luminarias de báculo por balizas o elementos similares que mejoren el confort lumínico de los espacios libres.
- Mejora y actualización del mobiliario urbano.
- Adopción de medidas para reducir el impacto visual de los armarios de acometidas mediante la reducción de su volumen o su tratamiento con materiales adecuados similares a los de las edificaciones o el mobiliario urbano.
- Implementación de ámbitos estanciales con cabida para actividades específicas tales como juegos infantiles, zonas de ejercicio para mayores, etc.

Se incluye como anexo a la memoria de la modificación puntual en la que se delimita la presente actuación de dotación, un anteproyecto de urbanización para el ámbito que se podrá adoptar como referencia para las actuaciones de mejora a llevar a cabo.

Condiciones de protección ambiental:

- Con carácter general, se cumplirán las condiciones ambientales especificadas en el Informe Ambiental Estratégico y en los informes sectoriales emitidos.



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5793729 6G7TU-W6UL6-V9PBT 7CC0A7ACF630D4D6787A5732600A4595D4CE58F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portalciudadano.avanza-alcorcon.es/portalciudadano/verificarDocumento.do?firmadoPor=1. Descripción=Resumen LUIS ENRIQUE GARCIA ABOGADO Num Protocolo:12255 Fecha:03/03/2025 12:06:2018 Cn=002605700 LETICIA MORAIG LETICIA MORAIG, OID:2.5.4.57=VATES83324851,O=IDOC INMUEBLES HOSPITALARIOS, S.L., C-EFS (CN=AC Firmadocofesional S.A., C-EFS) el 12/03/2025 16:38:40.

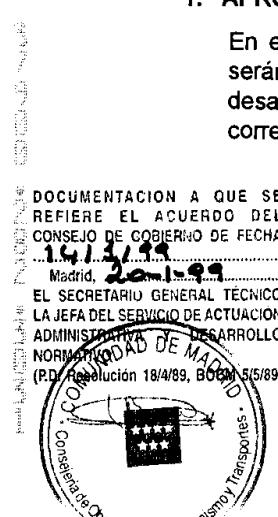
Componen el presente anexo las tablas de edificabilidades y aprovechamientos que definen el régimen aplicable sobre las parcelas pertenecientes a determinados ámbitos de gestión del Plan General, que por venir regulados por figuras de planeamiento de desarrollo con determinaciones muy específicas, deben ser recogidas literalmente para su correcta incorporación al Plan General.

Se trata de tablas correspondientes a los siguientes ámbitos:

- OA-1, "San José de Valderas": Tabla correspondiente al antiguo Plan Parcial de San José de Valderas Residencial, actualizada con las modificaciones que ha venido operando.
- APD-12, "Barrio de la Universidad": Tabla correspondiente a edificabilidades de la última modificación del Plan Parcial del Sector 2 del Área de Centralidad de Alcorcón.

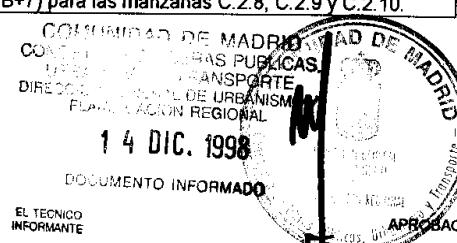
## 1. APROVECHAMIENTOS DEL POLIGONO OA-1. SAN JOSE DE VALDERAS

En el área de San José de Valderas Residencial los aprovechamientos máximos serán los consignados en los cuadros del presente apartado los cuales, se desarrollaran por las condiciones particulares de la Clave de Ordenanza correspondiente.



VIV. COLECTIVA		M.SEMICERRADA		ETAPA II
Unidad Código	Superficie m <sup>2</sup> .	Sólido Capaz	Edif.	Num. max. viviendas
C.2.1	11.171	6.800	16.150	170
C.2.2	10.301	6.800	16.150	170
C.2.3	11.450	6.800	16.150	170
C.2.4	10.516	6.800	16.150	170
C.2.5	10.296	6.800	16.150	170
C.2.6	10.296	6.800	16.150	170
C.2.7	10.620	6.800	16.150	170
C.2.8	2.800	2.800	11.644	116
C.2.9	720	720	3.490	34
C.2.10	6.200	4.680	16.766	167
TOTAL	84.370	55.800	144.950	1.507

Las nuevas edificaciones será de 6 plantas (5+B) para las manzanas C.2.1 a C.2.7 y de 8 plantas (B+7) para las manzanas C.2.8, C.2.9 y C.2.10.



Código para validación: **6G7TU-W6UL6-V9PBT**  
Fecha de emisión: **13 de Marzo de 2025 a las 11:46:55**  
**Página 8 de 15**

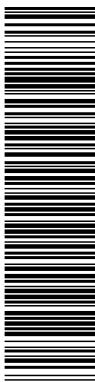
CUADRO 2. PARQUE OESTE DE ALCORCON. PLAN PARCIAL SECTOR 2. CUADRO GENERAL DE CARACTÉRISTICAS									
PIEZAS	MANZANAS	ZONAS	CALIFICACION	SUMA DE CAL. EN SUELO (m²)	REC. DE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	SUMA REC. EDIFICABLE (m²)	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ALMACENES, BODEGAS
ENCLAVES RESIDENCIALES									
ER1	1	1.1	DI	2.485					
		1.2	RM2	2.269					
	2		RM1		2.4	5.783	3.556		275
	3		RM1	5.326	2.4	12.206	14.100		4.100
	4		RU	4.000		4.000	4.000		4.000
	5		RU	4.000		4.000	4.000		4.000
	6	6.1	RU	4.000		4.000	4.000		4.000
	6.2		RU	4.000		4.000	4.000		4.000
	7	7.1	ZV	3.081					
		7.2	RM1	6.083	2.4	14.623	13.573		1.050
	8	8.1	DE	6.296					
		8.2	DE	2.153					
	8.3		RM1	5.687	2.4	13.600	12.825		875
	8.4		DP	4.548		4.548			4.548
TOTAL ENCLAVE RESIDENCIAL 1				61.242		137	82.954	73.916	4.548 1.500
ER2	14	14.1	RM1	9.702	2.4	23.477		22.320	
	14.2		ZV	10.440					1.157
	15	15.1	RM2	10.989	1.8	19.776		18.610	
	15.2		RM4	10.989	1	10.989	10.989		0
	16	16.1	RM1	8.980	2.4	18.752	15.930		822
	16.2		RM2	22.508	1.8	40.514	36.520		1.994
	17	17.1	ZV	1.167					
	17.2		DE	12.332					
	17.3		ZV	1.573					
	18	18.3	RM2	8.368	1.8	15.064	14.310		754
	18.4		RM1	1.580	2.4	3.792	3.600		192
	20	20.1	RM3	3.550	1.2	4.740	4.740		
		20.2	RM4	8.600	1	8.600	8.600		
		20.3	RM3	8.688	1.2	9.881	9.881		1.000
		20.4	RM3	8.070	1.2	9.684	9.684		1.000
		20.5	ZV	4.260					
		20.6	RM3	2.045	1.2	2.454	2.454		0
	21	21.1	RM4	11.182	1	11.182	11.182		0
	21.2		ZV	3.556					
	21.3		RM4	4.431	1	4.431	4.431		0
	21.4		ZV	2.132					
	21.5		RM4	10.100	1	10.100	10.100		0
	21.6		ZV	1.788					
	21.7		ZV	1.616					
	21.8		DI	1.862					
TOTAL ENCLAVE RESIDENCIAL 2				167.746			190.637	182.750	
PARQUE EQUIPADO									
ZV	9	9	D	21.986					
	11	11.1	DP	4.000	0,125	500			500
	11.2		DP	8.077	1	8.077			8.077
	12	12.1	ZV	169.783					
	12.2		IS	1.590					
	12.3		IS	1.000					
TOTAL PARQUE EQUIPADO				206.516			8.577		8.577
CENTRO CIVICO COMERCIAL									
	18	18.1	EZ(ED)	11.181	2.916	32.638	13.805	18.703	
		18.2	ZV	11.129					
	19	19.1(?)	ZV	8.000					
		19.2	C	46.300	0.4	18.520			18.520
TOTAL CENTRO CIVICO COMERCIAL				77.620			51.158	13.805	18.703 18.520
PARQUE EMPRESARIAL									
PE	10	10	ZV	3.498					
	13	13.1	E1	18.655	1.2	22.866	11.433	11.433	
	13.2		ZV	4.677					
	24	24	C	29.406	0.4	11.762			11.762
	25	25.1	C	5.158	0.6	3.094			3.094
	25.2		E1	4.075	1.2	4.890	2.446	2.446	
	25.3		C	5.748	0.5	2.873			2.873
	25.4		E3	8.755	0.8	7.004			7.004
	26	26.1	C	11.187	0.6	6.712			6.712
	26.2		C	8.634	0.6	3.960			3.960
	27	27.1	E3	11.738	0.8	9.380			9.380
	27.2		E3	11.773	0.8	9.938			8.938
	27.3		E3	9.372	0.8	7.493			7.493
	27.4		ZV	3.457					
	27.5		ZV	3.388					
	28	28.1	E3	12.616	0.8	10.012			10.012
		28.2	C	31.274	0.5	15.837			15.837
TOTAL PARQUE EMPRESARIAL				181.109			114.851	13.878 42.857	13.878 44.056
DOTACIONAL OCIO									
	22	22.1	OPO	90.721	0.187	17.000			17.000
		22.2	ZV	25.843					
		22.3	ZV	25.324					
		22.4	ZV	22.917					
TOTAL DOTACIONAL OCIO				184.805			17.000		17.000
DOTACIONAL UNIVERSITARIO									
	23	23.1	DU	260.615					
	23.2		ZV	22.426					
	23.3		ZV	2.162					
	23.4		IS	226					
TOTAL DOTACIONAL UNIVERSITARIO				265.429					
ESPACIOS LIBRES									
				41.420					
RED VARIAS, RESERVAS Y COMUNICACIONES (ESTACION FFCC)				361.360					
TOTAL SECTOR				1.144.255	1.527.036	464.987	256.604 1.275.513	1.223.377 62.704	4.985 1.116
SISTEMA GENERAL EXTERIOR SECTOR (HOSPITAL)									
				1.500.000					
					CH	1.200.700			

Nº. 20-1-94  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
LA Jefa del Servicio DE ACTUACION  
ADMINISTRATIVA DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolucion 18/4/89, BOCA 9/5/89)

DOCUMENTO INFORMATIVO

1800

Código para validación: **6G7TU-W6UL6-V9PBT**  
Fecha de emisión: **13 de Marzo de 2025 a las 11:46:55**  
**Página 9 de 15**



## *Entorno de la Estación de LAS RETAMAS*

Anexos a la Memoria

CUADRO C.4

Estado de cifras Resultado de la 2º Modificación de 2002, del PLAN GENERAL DE 1999  
PARQUE OESTE DE ALCORCON PLAN PARCIAL SECTOR 2 ÁREA DE CENTRALIDAD  
**ÁREA HOMOGÉNEA. UNIVERSIDAD - RETAMAS en el ámbito del APD-12 "BARRIO UNIVERSIDAD"**

**ESTADO MODIFICADO.** Datos resultantes de la modificación

**TOTAL**

#### Coefficiente de Edificabilidade HOMOGENEIZAD

(\*) Edificabilidad VPO & VPR < 110 m<sup>2</sup>/c.

TEXTO REF. APROB. PROV.  
FILE NO.

**POR ACUERDO DE PLENO**

DE 25.01.0

ALCORCON 30.01.06

## EL OFICIAL MAYOR

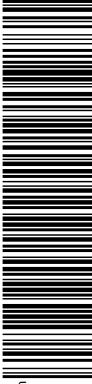
*(Signature)*

16. *Leucosia* *leucostoma* *leucostoma* *leucostoma*

0.62

Código para validación: **6G7TU-W6UL6-V9PBT**  
Fecha de emisión: **13 de Marzo de 2025 a las 11:46:55**  
**Página 10 de 15**

DOCUMENTO <b>DOC_DEFECTO_RESNET: MEMORIA_PG__CALLE _ESTAMBUL_28-30_ALCORCON_2.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>11352</b> , Fecha de entrada: <b>12/03/2025 16:39:00</b>
OTROS DATOS  Código para validación: <b>6G7TU-W6UL6-V9PBT</b> Fecha de emisión: <b>13 de Marzo de 2025 a las 11:46:55</b> <b>Página 11 de 15</b>	FIRMAS



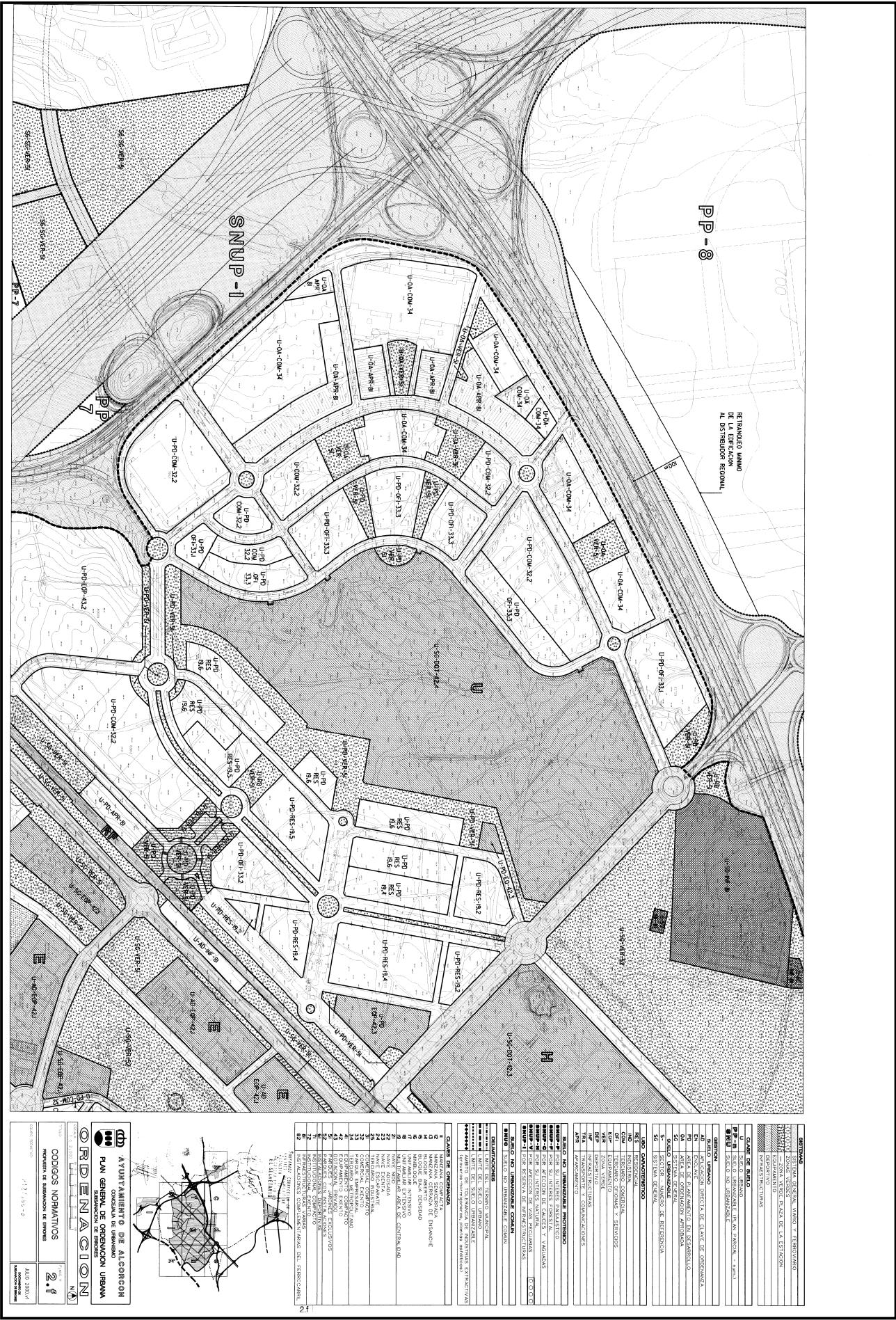
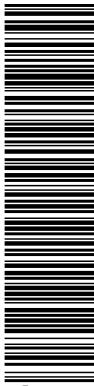
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCORCÓN, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ESTAMBUL 28 Y 30,  
PARA LA MEJORA DE LA DOTACIÓN SANITARIA DEL MUNICIPIO**

Este documento incluye el certificado digital emitido por I.T.D. Notario Luis INRIQUE GARCIA BALAO/NUMERACIONAL, con el que se hace constar la veracidad de los datos que contiene. El documento es válido para su uso en la medida en que no existan razones legales que lo impidan. Se recomienda conservar este documento en un lugar seguro y no circularlo sin autorización. Se informa que el certificado digital es válido por 30 días a partir de su emisión. Si se requiere una copia impresa de los documentos firmados en la dirección web, <https://portalcertificadodeelectronica.gob.es>, debe hacer clic en el botón "Firmar" y seguir las instrucciones. Se recomienda tener instalado el software "Firma Digital" en su ordenador para poder firmar los documentos. El certificado digital es válido para su uso en la medida en que no existan razones legales que lo impidan. Se recomienda conservar este documento en un lugar seguro y no circularlo sin autorización. Se informa que el certificado digital es válido por 30 días a partir de su emisión. Si se requiere una copia impresa de los documentos firmados en la dirección web, <https://portalcertificadodeelectronica.gob.es>, debe hacer clic en el botón "Firmar" y seguir las instrucciones. Se recomienda tener instalado el software "Firma Digital" en su ordenador para poder firmar los documentos.

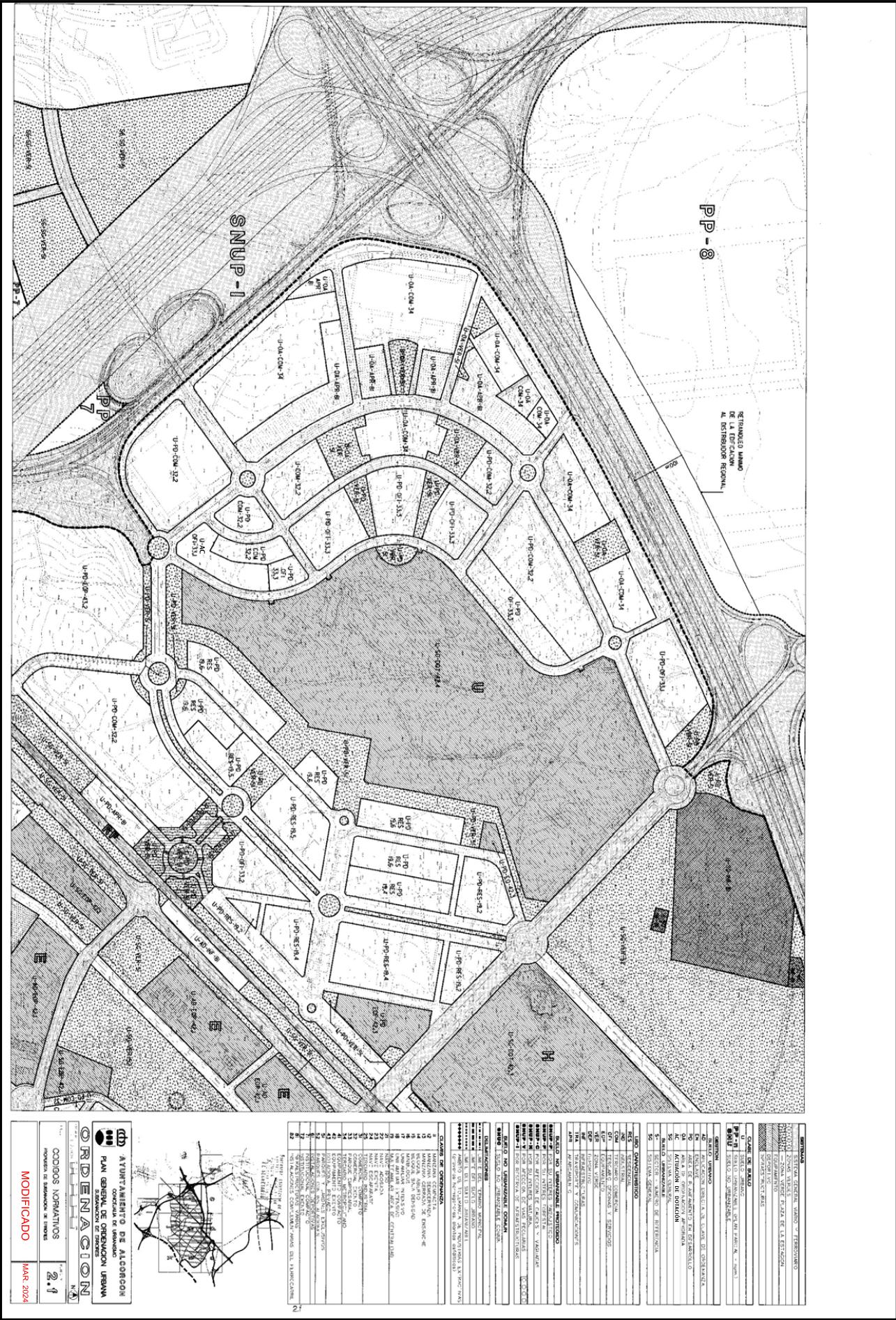
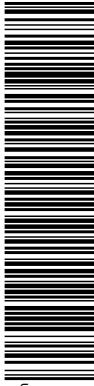
### **III.2. PLANOS (ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO)**

- PLANO DE ORDENACIÓN 2.f. CÓDIGOS NORMATIVOS
  - PLANO DE ORDENACIÓN 5.b. GESTIÓN DEL SUELO

Código para validación: **6G7TU-W6UL6-V9PBT**  
Fecha de emisión: **13 de Marzo de 2025 a las 11:46:55**  
**Página 12 de 15**



Código para validación: **6G7TU-W6UL6-V9PBT**  
Fecha de emisión: 13 de Marzo de 2025 a las 11:46:55  
**Página 13 de 15**



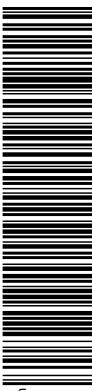
## OTROS DATOS

Código para validación: **6G7TU-W6UL6-V9PBT**  
 Fecha de emisión: 13 de Marzo de 2025 a las 11:46:55  
 Página 14 de 15

## IDENTIFICADORES

Número de la anotación: **11352**, Fecha de entrada: **12/03/2025 16:39**  
**:00**

## ESTADO

**INCLUYE FIRMA EXTERNA**

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5793729 6G7TU-W6UL6-V9PBT TCC0AE7ACF630D4D6/7A5732600A4595D4CE58F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación que aparece en la firma se puede comprobar la validez de los documentos firmados en la dirección web: <https://portalciudadano.avila-alcorcon.es/validarDocumento.do?firmadoPor=1>. Descripción-Librano, LUIS ENRIQUE GARCIA, ABO, ID: Num Protocolo: 1225/Efecta. Originario en: 12-06-2018. Cn: 002505700 LETICIA MORA, IGL EIAS, OID: 2.5.4.37-VATES83324851, Oe: "IDOC INMUEBLES HOSPITALARIOS, S.L.", C-EFS (Cn=AC Firmaphotostar - CLASIFICADOS, SERIALNUMBER=A62034068, OU=Certificados Clasificados, O=Firmados Clasificados). O=Firmados Clasificados.

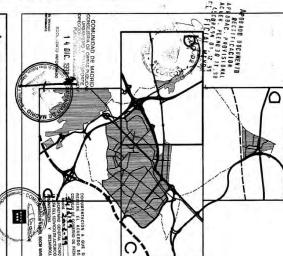




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5793729 6G7TU-W6UL6-V9PBT 7CC0A7ACF630D4D6/787A5732600A4595D4CE58F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://portalciudadano.avanza-alcorcon.es/validarDocumento.do?firmadoPor=1>. Descripción-Lluhian GARCIA ALVAREZ Num. Protocolo:12255 Fecha:09/03/2025 12:06:2018 Cn:002605700 LETICIA MORAIG LIGERAS, OID:2.5.4.37-VATES83324851, SERIAL NUMBER:002605700, G=LETICIA, SN=MORAIG LIGERAS, OID:2.5.4.37-VATES83324851, O="IDOC INMUEBLES HOSPITALARIOS, S.L.", C=ES (CN=AC Firmaphotostar - CLASIFICADOS, SERIALNUMBER=A62634068, OU=Certificados Clasificados, O=Firmados Clasificados, C=ES) el 12/03/2025 16:39:40.



<b>MODIFICADO</b>	DC 2024
DESIGN DEL SLEO	5. b
<b>ANEXO DE LA ANOTACION</b>	



5.b

UN-AZ	UN-BZ
UN-CZ	UN-DZ
SRES0135 y 2000035459	
UN-EZ	UN-FZ
UN-GZ	UN-HZ
SRES0135 y 2000035459	
UN-IZ	UN-JZ
UN-KZ	UN-LZ
SRES0135 y 2000035459	
UN-MZ	UN-NZ
SRES0135 y 2000035459	
UN-PZ	UN-QZ
SRES0135 y 2000035459	
UN-RZ	UN-SZ
SRES0135 y 2000035459	
UN-TZ	UN-UZ
SRES0135 y 2000035459	
UN-VZ	UN-WZ