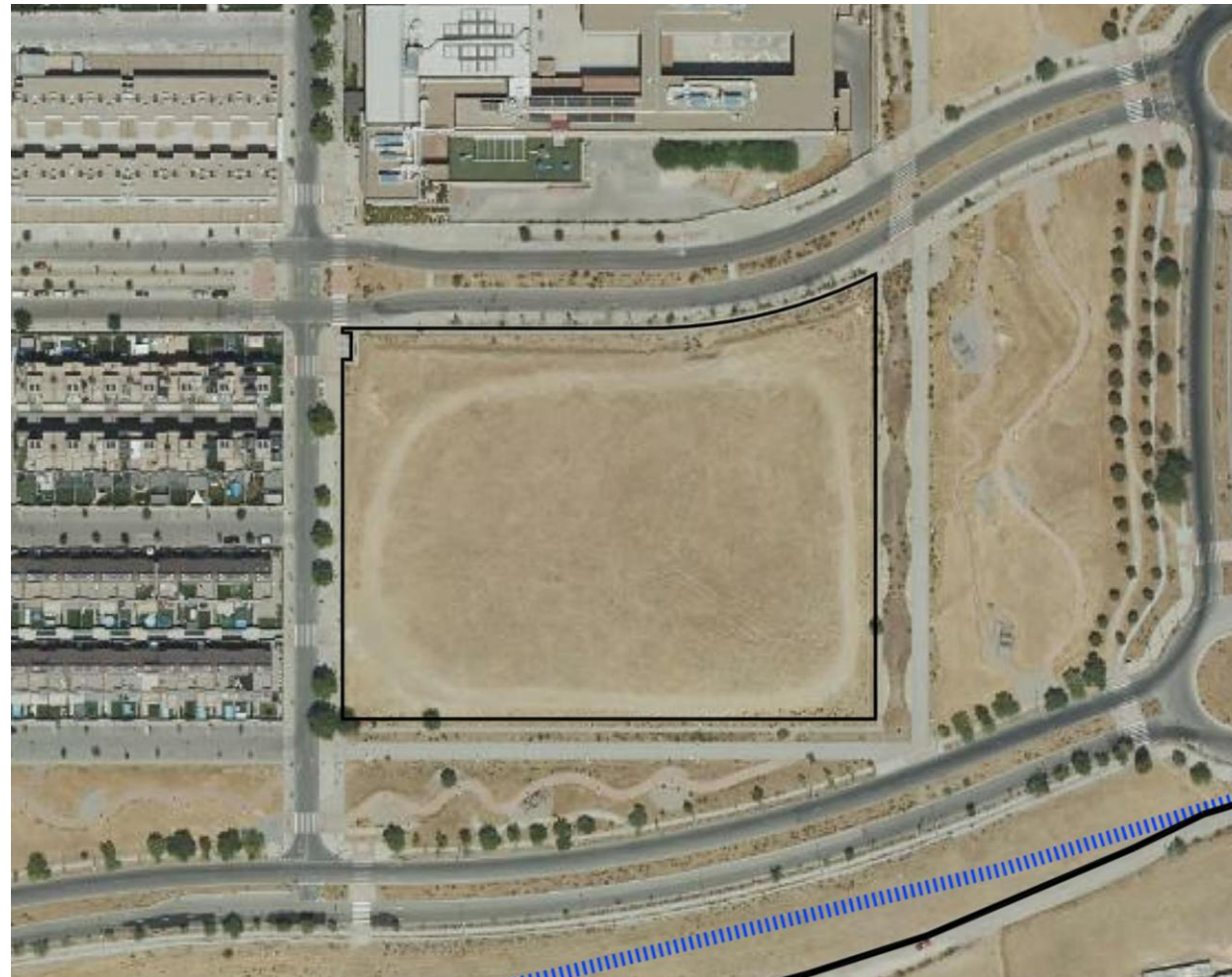


PLAN ESPECIAL PARA HABILITAR EL USO ALTERNATIVO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LA PARCELA 27.3.1 PP-3 “LOS PALOMARES”, EN EL MUNICIPIO DE ALCORCÓN.



**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

NOVIEMBRE 2025

BLOQUE II. VOLUMEN 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

NOVIEMBRE 2025

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA ..... 4

1. OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL ..... 5

2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA FIGURA Y CONTENIDOS DEL PLAN ESPECIAL ..... 5

2.1. EL PLAN ESPECIAL Y SU CONTENIDO DOCUMENTAL EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ..... 5

2.2. RED DE VIVIENDA PÚBLICA SUJETA A UN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN: ..... 8

2.3. ADECUACIÓN DE LA PARCELA PARA LA INCORPORACIÓN DEL USO RESIDENCIAL, PARCELA PERTENECIENTE A LA RED GENERAL CEDIDA A LA CAM EN VIRTUD DE CONVENIO INTERADMINISTRATIVO..... 9

2.4. NECESIDADES DEL USO RESIDENCIAL Y COMPROBACIÓN DE DOTACIONES MÍNIMAS NECESARIAS..... 10

3. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ..... 16

3.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS URBANÍSTICAS Y METODOLOGÍA DE SELECCIÓN ..... 16

3.1.1. Alternativa 0 ..... 16

3.1.2. Alternativa 1 ..... 17

3.1.3. Alternativa 2 ..... 18

3.1.4. Alternativa 3, o seleccionada. .... 19

3.1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA..... 20

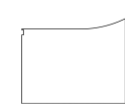
4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN ..... 21

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ..... 21

4.2. EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA VIARIA, ACCESOS Y MOVILIDAD ..... 22

4.3. GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA ..... 23

ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA ..... 24



BLOQUE II. VOLUMEN 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

INDICE IMÁGENES.

NOVIEMBRE 2025

Fig 1. Cuadro resumen de superficies de la Red Pública del “Ensanche Sur”. Elaboración propia a partir de las tablas de redes públicas del Anexo de la memoria. ....11

Fig 2. Demanda de plazas por centro educativo. Consejería de Educación de la CAM. ....12

Fig 3. Zonificación Acústica de las parcelas 8 y 9 del P.P. Ensanche Sur. Consejería de Educación de la CAM. ....14

Fig 4. Calificación del suelo. Estado actual. Elaboración propia .....16

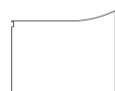
Fig 5. Alternativa nº 1. Esquema de ordenación y tabla de superficies. Elaboración propia .....17

Fig 6. Alternativa nº 2. Esquema y tabla de superficies. Elaboración propia .....18

Fig 7. Alternativa nº 3 – Seleccionada. Esquema y tabla de superficies. Elaboración propia .....19

Fig 8. Estimación de viajes en hora punta por usos. Ratios publicados por el Ayuntamiento de Madrid. 2020. 22

# MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA



PLAN ESPECIAL PARA HABILITAR EL USO ALTERNATIVO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LA PARCELA 27.3.1. SECTOR ENSANCHE SUR,  
ALCORCÓN, MADRID



Ezquiaga  
Arquitectura,  
Sociedad y  
Territorio S.L.



## 1. OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El presente documento constituye el Plan Especial para habilitar el uso alternativo de vivienda pública en la parcela 27.3.1 del PP-3 “Los Palomares” del municipio de Alcorcón. Esta parcela está integrada en la red pública general de equipamientos, y es propiedad de la Comunidad de Madrid, y sobre ella, mediante este Plan Especial se modifican el uso pormenorizado asignado por el planeamiento actual.

El objeto de este Plan Especial es, así, la adaptación del uso asignado por el planeamiento para habilitar el uso alternativo de vivienda pública, atendiendo a la iniciativa pública en la actividad económica, y al interés público que marca el objetivo y finalidad de la actuación, con la utilización eficiente del patrimonio público de suelo sin uso actual, para destinarlo a la promoción de vivienda públicas. Se interviene así en la actividad a desarrollar en dicho suelo, mediante la aplicación de políticas de vivienda, promoviendo la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna. Esta actuación, se orienta en los principios de interés general que fundamentan el decreto 84/2020 de la Comunidad de Madrid, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas sobre suelos de redes supramunicipales, aunque en este caso la red, de propiedad supramunicipal en virtud del Convenio citado, corresponda a una red de carácter general.

Además, sumados al objetivo de incremento de la oferta de vivienda accesible en el municipio de Alcorcón, como parte de la política de vivienda de la CAM, entre los objetivos de este Plan Especial también se destacan:

- Delimitación de una zona de vivienda pública, manteniendo una reserva de suelo para uso dotacional complementario, como apoyo a la red de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, reguladas por el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, adecuándose a principios de necesidad y eficacia propios del interés general, para la ordenación del efectivo acceso a las viviendas construidas al amparo de un título habilitante otorgado por la CAM.
- Definición detallada de la estructura resultante de la parcela a través de la fijación de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística; estableciendo las áreas de movimiento, los usos y tipos de edificación en la parcela, parámetros para su edificación, edificabilidad, alturas y ocupación, que garanticen un adecuado resultado edificado para el uso alternativo al que esta parcela se destina.

- Establecer las condiciones que se deberán cumplir para su ejecución material, en lo referente tanto a su geometría como a las infraestructuras o redes de servicio necesarias y que permiten incorporar el uso alternativo que se pretende.
- Justificar la adecuada cobertura de equipamientos sociales, zonas verdes y espacios libres en el ámbito, y la no necesidad de destinar esta parcela para tal uso.
- La ordenación del Plan Especial introduce en el ámbito un número adicional de viviendas, por lo que se estudia el impacto de este uso sobre su entorno, no haciendo necesario que se establezcan nuevas necesidades de incremento de redes públicas asegurándose la adecuada integración en el ámbito; además de evaluar las necesidades de recursos como agua, o suficiencia de las redes de servicios que asegurarán la completa calidad de las viviendas que habrán de ejecutarse.

De esta forma, se pretende incorporar esta parcela con el uso alternativo de vivienda a un área urbana donde se integran otros usos y tipologías residenciales y con la ciudad de Alcorcón.

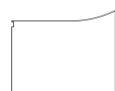
## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA FIGURA Y CONTENIDOS DEL PLAN ESPECIAL

### 2.1.EL PLAN ESPECIAL Y SU CONTENIDO DOCUMENTAL EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

Los Planes Especiales son disposiciones generales que ordenan el territorio de carácter derivado, siendo su contenido documental asimilable al de los Planes Parciales.

Los Planes Especiales son disposiciones generales que ordenan sectorialmente el territorio, y que se desarrollan sobre suelo urbano consolidado, en el caso que nos ocupa con la finalidad de modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana 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.

Los Planes Especiales tienen un carácter derivado, y un carácter ejecutivo sustentado desde el principio de la jerarquía material. Contienen las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación. Además, se consideran como parte de sus determinaciones aquellas propias de un documento como el Plan Parcial que





correspondan a su objeto específico, y concretamente en este caso, aquellas que modifican y han sido establecidas directamente por el Plan al que modifica.

Como planes derivados, su redacción sólo es posible a partir de la existencia de otro instrumento de ordenación, en este caso el Plan Parcial Residencial de los Sectores PP-1 PP-2, PP-3, Ensanche Sur de Alcorcón, y su Modificación Puntual de 05 de diciembre de 2008.

El Plan Especial constituye un documento ejecutivo como sinónimo de estricta aplicación pormenorizada de otra norma jurídica o de desarrollo de esta, con ciertas facultades innovativas que la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSM) incorpora al permitirle modificar, para su mejora, cualesquiera de las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General o, en este caso, el Parcial para su ámbito de actuación.

No obstante, los planes especiales podrán modificar aquellas determinaciones estructurantes o elementos de estas que se indican en el apartado 5 del artículo 35 (Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid), con las limitaciones que se establecen en el mismo, incluyendo una justificación suficiente en relación con su objeto específico y en cualquier caso en congruencia con el resto de la ordenación estructurante.

Así las disposiciones establecidas en las distintas Leyes del Suelo estatales y sus Reglamentos sobre figuras de desarrollo como Planes Parciales, y entre estos los Planes Parciales de Reforma Interior, constituyen las orientaciones documentales que se han trasladado y aplicado como técnica urbanística en la redacción de los Planes Especiales como el que nos ocupa, y han sido la referencia de la LSM, aplicables en la actualidad como Legislación Supletoria, son las siguientes:

*Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM)*

*Artículo 49 Documentación*

*... se formalizarán, al menos, en la siguiente documentación:*

*a) Memoria: En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.*

*b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.*

*c) Planos de ordenación pormenorizada.*

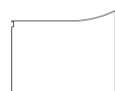
*d) Organización y gestión de la ejecución.*

*e) Normas urbanísticas.*

Esta documentación básica se completa con la requerida por la legislación, sin intención de exhaustividad, supletoria, RP78 como puede ser el Informe Económico Financiero, art.22 TRSL 7/2015, Informe de Sostenibilidad Económica y la adecuación a los principios de accesibilidad universal, de movilidad (estudio de tráfico que además se evalúa de acuerdo a la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras), de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente; la Ley 7/2021 de Cambio Climático y Transición Energética; la tramitación ambiental propia de los documentos de planificación, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, Evaluación Ambiental Estratégica, y cuantas legislaciones y normas sectoriales son de obligado cumplimiento, y comprenden los documentos de análisis de impactos de la ordenación urbanística como la LO 3/2007 de 22 de marzo, de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, en materia de infancia, adolescencia y familia, (Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor en su art.22, en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las familias numerosas en su disposición adicional décima y en el artículo 22 de la Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid); en materia de accesibilidad (Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, así como Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, etc.

Las concretas determinaciones estructurantes o elementos de estas que pueden ser alterados mediante planes especiales, artículo 35.5 de la LSM, tienen una serie de condiciones o límites que aplican en este caso, y que pueden resumirse en las siguientes, respecto limitaciones de aprovechamiento y edificabilidad o de adaptación de las edificaciones y urbanizaciones a la legislación ambiental elementos estos, considerándose en el Plan Especial para la habilitación del uso alternativo de Vivienda Pública:

a. El cambio del uso característico de una o varias parcelas lucrativas de suelo urbano consolidado siempre que la variación de aprovechamiento urbanístico por cambio de uso no varíe en más de 15 por 100.



b. Los incrementos de edificabilidad de una o varias parcelas en suelo urbano consolidado, con un máximo de un 15 por 100 de incremento sobre la superficie edificable establecida en el plan general.

c. En aquellos instrumentos de planeamiento general en los que la densidad o número de viviendas sea una determinación estructurante, la intensificación de usos en parcela o parcelas privadas de suelo urbano consolidado que incrementen la densidad de población o usuarios, con un máximo de un 15 por 100 sobre la densidad existente o prevista en el plan general.

d. Determinaciones establecidas en el articulado general de las normas urbanísticas sobre condiciones higiénicas, estéticas, de edificación, o de la urbanización que no sean coherentes o impidan la adaptación de los edificios a la legislación ambiental, de la edificación, de eficiencia energética.

#### Marco legal de referencia de ámbito urbanístico:

El marco legal de referencia está compuesto por los siguientes textos normativos, considerando siempre su versión consolidada a la fecha de elaboración de esta propuesta:

1. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
2. 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.
3. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
4. Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales.
5. PG y NNUU del Ayuntamiento de Alcorcón de 1999, con la incorporación de los distintos usos en el Plan Vigente y en coordinación con el Plan General en revisión.

#### Formulación y tramitación del Plan Especial:

El Plan Especial es formulado por la Comunidad de Madrid de acuerdo con las competencias y atribuciones para elaborar y promover figuras de planeamiento que le otorga la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en sus artículos 2, 3, 5, 8, 56 y 67.

En su versión actualmente vigente, el artículo 67 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece en su apartado 1, segundo párrafo, que

*“La Comunidad de Madrid, en el desarrollo de sus competencias propias, y para el adecuado desarrollo de las redes públicas supramunicipales, podrán modificar cualquiera de las determinaciones urbanísticas establecidas por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento municipal a los terrenos integrantes de una red pública supramunicipal de la Comunidad de Madrid. Estas modificaciones se aprobarán mediante un Plan Especial que se tramitará de acuerdo a lo previsto en el artículo 59.3 de esta Ley, excepto en el caso de tratarse de usos ya previstos por el planeamiento.*

...

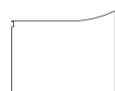
*Asimismo, en congruencia con las finalidades establecidas en el artículo 50.1, el uso de cualquier elemento de las redes públicas locales o generales de un municipio, podrá ser modificado por un plan especial que justifique adecuadamente la necesidad del cambio de uso, así como la adecuada ponderación entre el uso que se elimina y el que se propone, excepto en el caso de tratarse de usos ya previstos por el planeamiento”.*

Dicho artículo 59.3 establece que se aplicará a la aprobación de los planes especiales de equipamientos de la Comunidad de Madrid el procedimiento del artículo 57, con las especialidades de que la aprobación inicial corresponderá a la Comisión de Urbanismo de Madrid, que junto a la apertura de periodo de información pública y el requerimiento de informes se trasladará el expediente a los municipios afectados para su conocimiento e informe, y que no habrá aprobación provisional.

1. Aprobación inicial por la Comisión de Urbanismo de Madrid

2. Sometimiento de la documentación a:

- a. Información pública por plazo no inferior a un mes
- b. Requerimiento de informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que deban considerarse necesarios
- c. Traslado del expediente al municipio afectado para su conocimiento e informe.



Superados los trámites anteriores, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística elevará expediente a la Comisión de Urbanismo de Madrid para su aprobación definitiva, si procede.

Hay que incorporar a este proceso el propio de la tramitación ambiental, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, mediante una Evaluación Ambiental Simplificada, modificación menor de planes y programas, y cuyo contenido se ajusta a las determinaciones de su artículo 29, atendiendo a que el Plan Especial modifica el uso pormenorizado de una parcela de equipamiento, considerando como uso alternativo el de red de servicios, red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección, uso que puede implantarse en suelos vacantes de la red de equipamientos, procedentes de sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado que cuenten con ordenación pormenorizada.

## 2.2. RED DE VIVIENDA PÚBLICA SUJETA A UN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

Finalmente, de acuerdo con el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el punto 2. c introduce las determinaciones y condiciones para la implantación de Vivienda pública sujeta a un régimen de protección, entendidas estas como redes de servicios y compatibles en su implantación con las redes de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social, condicionando su implantación a:

*2.º.1. Este uso podrá implantarse en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos prevista en el apartado 2.b) 2.º de este artículo<sup>1</sup>, procedentes de sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado que cuenten con ordenación pormenorizada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

*a) Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.*

*b) Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.*

<sup>1</sup> Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.

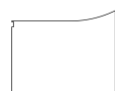
*2.º.2. Será de aplicación a este uso concreto la normativa de edificación aplicable al uso residencial en el ámbito o sector y la normativa en su caso aplicable con carácter general a las viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.*

*2.º.3. La implantación de este uso requerirá la aprobación de un Plan Especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación*

Las condiciones de implantación que se contemplan en el artículo 36.2c 2º, se cumplen en la parcela 27.3.1, ámbito del Plan Especial, como se expresa a lo largo de esta Memoria y concretamente:

- Constituye una parcela de equipamiento perteneciente a la Red General, en la que es de aplicación la Ordenanza correspondiente a la Zona D, condiciones particulares de los espacios libres y equipamientos públicos, y concretamente las condiciones para los equipamientos sociales y servicios públicos (Sección 2ª Equipamientos Sociales y Servicios Públicos. Artículo 3.4.5 a 3.4.11 de las NNUU del Plan Parcial “Ensanche Sur”).
- La edificabilidad del uso a implantar es de tan sólo 17.531 m2, sobre un total del sector Ensanche Sur de 739.883 m2, siendo la edificabilidad residencial máxima de 598.953 m2. La superficie edificable prevista de 17.531 m2 no supera el 5% de la edificabilidad residencial del Sector, concretamente no alcanza el 3%.
- Al computarse la edificabilidad como residencial, y a estos únicos efectos, se mantiene el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles, tal como se justifica en el epígrafe 2.4, a continuación.
- Se incorpora como normativa de edificación aplicable la correspondiente al uso residencial en el ámbito o sector y la normativa aplicable con carácter general a las viviendas públicas sujetas a un régimen de protección en el marco del Plan General de Alcorcón, incorporándose modificaciones en la dimensión de la parcela, por la subdivisión de esta en dos parcelas de equipamiento, y la incorporación de una dimensión menor de vivienda respecto los 85 m2/viv. que estaba previsto en los planes parciales que desarrollan el Sector Ensanche Sur.

Así la figura del Plan Especial es la herramienta más adecuada para llevar a cabo la habilitación de uso alternativo de vivienda pública en la parcela 27.3.1 del Ensanche Sur, ordenado en este ámbito por el PP-3 “Los Palomares”, permitiendo la definición de parámetros específicos de ordenación y parcelación, como la dimensión de la parcela para la que se considera el uso residencial, la edificabilidad que se considera para este uso y la dimensión mínima de la vivienda que se pretende, además de permitir un completo estudio





y justificación de la capacidad del ámbito para admitir el incremento del uso residencial en términos no sólo legales, cuanto de servicios a la nueva población sin mermar la calidad de los servicios de la población actualmente residente en el ámbito y futura.

### 2.3. ADECUACIÓN DE LA PARCELA PARA LA INCORPORACIÓN DEL USO RESIDENCIAL, PARCELA PERTENECIENTE A LA RED GENERAL CEDIDA A LA CAM EN VIRTUD DE CONVENIO INTERADMINISTRATIVO.

El presente documento de Plan Especial se desarrolla de conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre el ámbito de ordenación de la parcela 27.3.1, - Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón de 1999 y Plan Parcial Residencial Ensanche Sur, Sectores PP-1, PP-2 y PP-3, de 2004 y sus modificaciones.

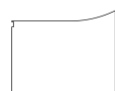
Sumado a ello, la parcela se obtiene en virtud de Convenio Interadministrativo entre el Ayuntamiento de Alcorcón y la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM relativo al Plan Parcial Ensanche Sur de Alcorcón, con las siguientes consideraciones específicas, y como resultado de propuesta municipal para dar satisfacción a los intereses de esa Consejería, manifestados en la Resolución de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de 10 de noviembre de 2004.

En el citado Convenio Interadministrativo, aprobado el 10 de febrero de 2005, el Ayuntamiento de Alcorcón cede a la CAM la parcela 27.3.1, conservando su carácter de Red General. A su vez, el Ayuntamiento de Alcorcón asumió el mantenimiento y conservación de la red supramunicipal de zonas verdes y espacios libres concretada en el parque lineal forestal del borde de la M-50. La citada parcela tiene carácter de Red General, no impidiendo el desarrollo de este Plan Especial la pérdida del carácter del suelo como Sistema Público General.

La cesión de la parcela se formula a favor de la CAM en el informe de los Servicios de Urbanismo, Obras Públicas y Vivienda, *"Sobre el Requerimiento que la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio realiza a este Ayuntamiento para que anule su Acuerdo Municipal Plenario de 15 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Plan Parcial del Ensanche Sur del PGOU de Alcorcón"*, y que considera, en *"aras de consensuar una solución que satisfaga a ambas Administraciones Públicas (a saber, Ayuntamiento y Comunidad Autónoma), se formula la siguiente propuesta de actuación:*

2. Proponer la suscripción de un convenio de colaboración entre este Ayuntamiento y la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en virtud del cual el Ayuntamiento asume el mantenimiento y conservación de la red supramunicipal de zonas verdes consistente en la banda de protección de la M-50, y con el fin de que la Comunidad de Madrid pueda desarrollar otros usos en el ámbito, adquirir el compromiso de ceder a la Comunidad de Madrid las parcelas 1.2; 8; 9 y 27.3.1.1, con una superficie total mayor o igual a 98.651, destinadas en el Plan Parcial a red pública general, una vez se haya adquirido el suelo por el sistema de expropiación, a través del proyecto de reparcelación.

La parcela 27.3.1 se incorpora al patrimonio regional de suelo de la CAM, y cuyo fin es el de que la Comunidad Autónoma pueda desarrollar otros usos en el ámbito. No considerándose, por tanto, objetivamente, la pérdida del carácter de Red General que le es propia, y que ya fue evaluada en el informe del servicio del Ayuntamiento y como tal cedida a la Comunidad Autónoma, siendo por tanto esta parcela especialmente adecuada a los usos que se incorporan a través de este Plan Especial, y ya considerados en el informe urbanístico previo a la cesión mediante Convenio Interadministrativo.



## 2.4. NECESIDADES DEL USO RESIDENCIAL Y COMPROBACIÓN DE DOTACIONES MÍNIMAS NECESARIAS.

Analizado en la Memoria de Información de este documento el grado de ejecución de las redes públicas y la existencia de unas superficies de suelo con destino a equipamientos no ejecutadas, en una distancia caminable en el entorno de los diez minutos en el sector, que alcanzan una superficie de más de 200.000 m<sup>2</sup>, procede la evaluación de las posibles dotaciones mínimas necesarias que hubieran de dar servicio a la nueva población que residiría en la parcela para la que el presente Plan Especial habilita el uso residencial, considerando el número de nuevos residentes.

No hay que olvidar que las proyecciones demográficas vienen jugando un papel destacado en la planificación urbana desde que se aprueba la primera Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956. En este sentido, el artículo 9.2. e) de este texto legal, establecía los documentos que debían incorporar los planes generales y, entre estos, se recogía la necesidad de *«justificar la ponderación entre el criterio de planeamiento que se sustenta y las reales posibilidades económicas y financieras del territorio y población»*. También en el marco del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de 1978, se considera que el crecimiento de la población constituye una variable independiente a tener en cuenta en el marco de la planificación.

A la vez las distintas regulaciones autonómicas, y en concreto la LS/2001 de la CAM, modifican los estándares de calidad urbana relacionados con las redes locales (sucede igual con redes generales, pero no pueden considerarse a esta escala de trabajo del Plan Especial que afecta a una única parcela) a una proporción respecto del volumen máximo edificado, eliminando cualquier relación o referencia específica al número de viviendas o núcleos familiares que fueron objeto de cálculo y construcción de la regulación contenida en el RP78.

Tanto en la legislación estatal como en las autonómicas, las referencias a la población se pueden ubicar en distintos momentos de la elaboración de los planes urbanísticos, así como afectar a distintos ámbitos, y son los que en este caso se toman de referencia. En concreto, tendríamos que el estudio de la población aparece como componente de la Memoria Justificativa del Plan General y de los distintos instrumentos de desarrollo elaborados a la fecha, si bien se plantea en términos de población residente, y no se hacen apreciaciones respecto al conjunto de población vinculada en el municipio que correspondería a aquella presente y como parte de los usos y actividades, generalmente económicas, que en éste se desarrollan. En efecto, la población prevista, tanto la residente

como la propia de los usos de actividad económica, población vinculada o presente, permite realizar los correspondientes cálculos sobre las necesidades de suelo destinados a redes de infraestructuras y equipamientos del municipio.

Estas proyecciones de población son uno de los elementos principales orientadores de la expansión urbana y, por tanto, de la correspondiente calificación y clasificación de suelo. Desde esta perspectiva, se va a proceder a analizar la población asociada al nuevo uso residencial de la manzana 27.3.1, así como a cuantificar las necesidades de redes públicas locales considerando dicha población y el sector en la que esta se ubica:

### Población asociada al nuevo uso residencial

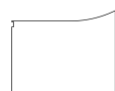
El Plan General de 1999 estableció las áreas de planeamiento y sectores sobre suelos urbanos y urbanizables. Sobre los sectores P-01, 02 y 03 del “Ensanche Sur”; al que pertenece la manzana objeto de este Plan Especial, se cuantificaron los suelos destinados a redes locales; y justificado el cumplimiento de los estándares de redes correspondientes.

Igualmente, conforme establece el artículo 42.1.b de la LSCM, se ha justificado la suficiencia y funcionalidad de los elementos que se califican como integrantes de la red pública local, en relación con la densidad global máxima o techo de capacidad de carga sostenible del territorio en función del conjunto de usos previstos y previsibles, es decir de los usos residenciales, terciarios, comerciales, etc.

Dicha densidad global del sector PP Ensanche Sur, en función de los distintos usos implantados y previstos determina una población, no solo en términos de población residente (para un uso residencial), sino también de la población propia de los usos de actividades económicas (población terciaria, comercial...). En definitiva, una población vinculada a los distintos usos que se desarrollan de este sector.

La LSCM ha definido los estándares relacionados con las redes locales estableciendo una proporción de metros cuadrados de suelo respecto del volumen máximo edificable de cualquier uso, eliminando cualquier relación o referencia específica al número de viviendas o núcleos familiares que fueron objeto de cálculo y modelo de construcción de la regulación contenida en el Reglamento de Planeamiento de 1978.

En efecto, las reservas de suelo para equipamientos y dotaciones no se exigen en este momento en función del número de viviendas (y, por lo tanto, en función de la población residencial), sino en función del número de metros cuadrados que se vayan a construir sea cual fuere el uso del suelo (viviendas, oficinas, terciario...), es decir teniendo en cuenta la densidad global en función de los usos previstos.



La previsión de redes locales que el Plan General realizó en el sector, sirve a los distintos usos previstos y previsibles. Ni el Plan General ni la Modificación Puntual del Plan Parcial de 2008 tuvieron en cuenta la edificabilidad del uso dotacional (m2 edificables) en la manzana objeto de este Plan Especial para el establecimiento de las redes locales correspondientes. Por ello, comprobaremos que el exceso de redes públicas locales remanente que aparece en la Modificación Puntual del PP de 2008 es suficiente para compensar el incremento de edificabilidad y nuevas viviendas públicas de la parcela 27.3.1, y que este incremento en la densidad de población no afectará a la vida de los habitantes de este sector.

Para la estimación de la población previsible para el uso residencial propuesto en el ámbito de actuación, hay que tener en cuenta el número estimado de viviendas:

El tamaño medio de los hogares en España es descendente desde que comenzó a reducirse el número de hijos por familia, a finales de los años 70, y con ello el número de hogares que contaban con cuatro miembros o más, y al aumentar la esperanza de vida de la población que, con la generalización del Estado del Bienestar, supuso el incremento del número de hogares unipersonales.

Esto también ha ocurrido en Alcorcón. Ya en el PGOU de Alcorcón de 1999 se establece una reducción del tamaño medio de la vivienda dentro de las consideraciones para el nuevo Ensanche Sur; de 100 m2c/viv a 85m2c/viv, considerando de media 3 personas por vivienda. A pesar de ser datos del Plan General, tienen una antigüedad de 25 años, por lo que parece más adecuado recurrir a los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

La edificabilidad de la parcela se ha fijado en 1m2c/1m2s, con una superficie construida máxima de 17.531 m2c.

Estimamos un número de viviendas entre 175 viviendas, para una vivienda media de 100 m2 contruidos y 250 viviendas en el caso de viviendas de primer acceso para jóvenes, con una dimensión menor entorno a los 70 m2 contruidos de media. Si el tamaño medio por hogar 2,7 habitantes/hogar (siendo todavía algo elevado respecto a la realidad de los hogares, y especialmente si consideramos viviendas de primer acceso, pero dejando un pequeño margen para el cálculo), considerado por el Instituto de Estadística de la CM.

Adoptando el estándar de 2,7 personas por hogar, para las 175 viviendas previstas, se obtiene una población de uso residencial de 475 nuevos vecinos a 676 como número máximo de cálculo para la manzana 27.3.1.

Comprobación de redes públicas existentes, y previstas, y necesidades reales de suelo para redes públicas

Para el cálculo de las necesidades dotacionales del sector denominado Ensanche Sur, el vigente Plan General, ya reservó suelo para equipamientos, zonas verdes y servicios, suficientes para una población de 22.383 habitantes y una edificabilidad de 739.883 m2c. La presente modificación de uso, no generará nuevas necesidades de suelo para dotaciones y equipamientos públicos como se justifica a continuación:

MOD. PUNTUAL PP ENSANCHE SUR (1.981.469 m²s)				
Uso		Superficie existente (m²s)	Reserva mínima (m²s)	Diferencia (m²s)
REDES SUPRAMUNICIPALES				
VP	Vivienda pública	49.697	49.326	371
OTROS	RE (ZV y EL)	99.800		
	RI	2.510		
	VP	11.512		
subtotal (RE+RI+VP)		113.822	98.651	15.171
total RRSS		163.519	147.977	15.542
REDES GENERALES				
RE	Zonas verdes y EL	243.935	193.695	50.240
	Equipamientos Sociales	227.380	221.965	5.415
subtotal (RE)		471.315	415.660	55.655
RI	Red Viaria	222.757	147.977	74.780
total RRGG		694.072	563.637	130.435
REDES LOCALES				
RE	Zonas verdes y EL	161.864	110.983	
	Equipamientos Sociales	66.480		
subtotal (RE)		228.344	221.965	6.379
RI	RV	396.779		
total RRLL		625.123	221.965	403.158

RE= Red de Equipamientos  
RI= Red de Infraestructuras  
VP= Vía Pecuaria  
RV= Red Viaria

Fig 1. Cuadro resumen de superficies de la Red Pública del “Ensanche Sur”. Elaboración propia a partir de las tablas de redes públicas del Anexo de la memoria.

De estos datos extraemos que hay un excedente de 6.379 m2s de Redes Locales. El sumatorio de las zonas verdes y espacios libres (161.864 m2s) y los equipamientos sociales (66.480 m2s) es de 228.344 m2s frente a la reserva mínima exigida por el planeamiento, de 221.965 m2s.

Calculamos el incremento de redes locales necesario para satisfacer al incremento de edificabilidad en el sector (30m2s/100m2c, art 36 de la LSCM):



17.531 m2c x 30m2s / 100m2c = **5.259,3 m2s**

Debido a que este valor es inferior al excedente, la demanda de redes locales estaría cubierta para este incremento poblacional y de viviendas en el ámbito. El exceso remanente quedaría en 1.119,7 m2s para la Red de Equipamientos.

El mismo proceso podría realizarse para el cálculo de redes generales, que superan en 55.655 m2s a las necesarias, incluso reduciendo de esta superficie la superficie de la parcela 27.3.1 en las que aún manteniendo el uso de red general, se incorpora el uso, como alternativo, de vivienda de protección, siendo el resultado igualmente positivo.

A continuación, se van a cuantificar las necesidades de suelo para las redes públicas locales en base a la población estimada en el apartado anterior, con el fin de comparar las necesidades reales de la misma respecto las reservas de suelo existentes, y la capacidad de los equipamientos:

Equipamiento docente

Los tipos de centros se consideran de acuerdo a los “Programas de necesidades para la redacción de los proyectos de construcción de centros” O-M-4 (BOE 12/11/1991) y la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación, y Real 132/2010 de 12 de febrero por el que se establecen los “Requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas de segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria”. También se han tenido en cuenta los “Módulos para la previsión del número de centros educativos y parcelas necesarias en función del número de viviendas o el incremento de población previsto” Dirección General de Centros Docentes, Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.

Las superficies y número de plazas habituales de los centros educativos son las siguientes:

Eq. Docente	m2	Plazas
Ed. Infantil (1er ciclo)	1.500	100
Ed. Infantil (2º ciclo)	3.000	200
Ed Infantil + Primaria 9 aulas	5.000	225
Ed Infantil + Primaria 18 aulas	10.000	450
IES 22 aulas	12.000	690
IES 26 aulas	15.000	810
IES 44 aulas	20.000	1370

Fig 2. Demanda de plazas por centro educativo. Consejería de Educación de la CAM.

En el caso del equipamiento docente se va a utilizar la ratio población escolar/vivienda manejado por el organismo educativo de la Comunidad de Madrid. Se estima una población de 0 a 17 años alrededor del 17% de la población total del municipio de Alcorcón, conforme a la estructura de población por edades reportada por el INE (enero 2024).

Para Educación Infantil de Segundo Ciclo y Primaria (3-11 años), la ratio que señala la Ley educativa es de 25 alumnos por unidad como máximo, siendo el colegio de Educación Infantil y Primaria más pequeño de 9 unidades (3 de infantil y 6 de primaria), lo que supone una capacidad de 225 plazas. La población de 3 a 11 años en el ámbito de la parcela 27.3.1 es de 52 niños a un máximo de 74, (11% población total), población inferior a la mínima establecida.

En el caso de la Educación Secundaria Obligatoria (ESO) y Bachillerato (12-17 años), la ratio es de 30 alumnos por unidad y de 35 en el Bachillerato. El Instituto de Enseñanza Secundaria más pequeño sería de 16 unidades para la ESO y 6 para Bachillerato, lo que supone una capacidad de 690 alumnos, con una parcela de 12.000 m2. Es un equipamiento que hace su aparición por cada 2.000-5.000 viviendas o por cada 6.000-10.000 habitantes.

La nueva población de 12 a 17 años es de 29 adolescentes (6% población total de la población estimada en el ámbito del Plan Especial), población muy inferior a la mínima necesaria para la construcción de un Instituto. Además, siendo las viviendas de primer acceso puede considerarse un numero menor en porcentaje para este ratio de edad en los nuevos residentes.

Si tomamos de referencia las determinaciones de una ciudad accesible caminando, y así los principios de la “ciudad de los 15 minutos”, encontramos 15 centros educativos en el entorno del ámbito. Por ejemplo, uno de ellos, el Colegio Isabel la Católica, está siendo ampliado actualmente y se encuentra a menos de 5 minutos caminando del ámbito del Plan Especial. Además, solamente dentro de los límites del sector, encontramos 9 parcelas destinadas a Equipamientos Sociales con dimensión suficiente para acoger equipamientos docentes de entre 100 y 1.370 plazas.

Ahora bien, de acuerdo con los datos aportados por la Dirección General de Infraestructuras y Servicios, de la consejería de educación, ciencia y universidades de la Comunidad de Madrid, en el ámbito del Ensanche Sur existen actualmente 1 EI, 2 CEIP públicos y 1 Colegio Concertado, más No existe aún ningún IES.





A continuación, se presenta un mayor detalle de la oferta existente, según los mencionados datos aportados por la Dirección General de Infraestructuras y Servicios:

- Centros de Educación Infantil y Primaria: los centros existentes en el Ensanche Sur, tienen capacidad para 630 cada uno, permiten atender a **1.260 alumnos en total**.
- El Centro Concertado alberga a 780 alumnos. En total existe dotación actualmente para unos **2.041 alumnos**.
- En cuanto a los Centros de Secundaria y Bachillerato únicamente el centro concertado ofrece **554 plazas**.

Así las cosas, los equipamientos educativos en el ámbito del Plan Parcial suman un total de **3.855 plazas**.

Aunado a lo anterior, si bien el Plan Parcial previó una población de 22.383 habitantes, tras haber concluido la ejecución de las construcciones en las parcelas privativas de uso residencial, los habitantes a enero de 2024 en el interior del Ensanche Sur ascendían a **17.620**, de conformidad con la información poblacional por secciones censales del INE<sup>2</sup>; es decir, un 21% menos que las previsiones iniciales. Así las cosas, en caso de concretarse el mayor potencial de edificabilidad residencial y viviendas que propone el Plan Especial, la población ascendería a **18.300**, aproximadamente, sumando los 676 nuevos vecinos, como se comentó anteriormente.

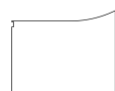
De acuerdo con la estructura poblacional actual del municipio, según la información estadística del INE, el **18%** del total de la población se encuentra en los rangos entre los 0 y 19 años, rangos que más coinciden con la población en edad escolar. Esta proporción es similar, además, al de la generalidad de la Comunidad de Madrid (19% entre los 0 y 19 años, y 17% entre los 0 y 17 años). De acuerdo con lo anterior, se estima alrededor de **3.100 habitantes** en edad escolar residentes en el interior del Plan Parcial, inferior a la oferta actualmente instalada, incluyendo el incremento previsto tras la ejecución de las viviendas propuestas por el Plan Especial.

Cabe igualmente mencionar que, de acuerdo con las proyecciones poblacionales del Instituto Nacional de Estadísticas, se espera un decrecimiento progresivo de la proporción de población infantil y adolescente, pasando del antes mencionado 17% en 2024, a un 14% para 2039, por lo que, en consecuencia, no se espera que la evolución en la estructura poblacional derive en un escenario de mayor demanda de equipamientos educativos.

<sup>2</sup> Se resalta que las secciones censales 2800704030, 2800704031, 2800704032; 2800704033; 2800704034; 2800704035 y 2800704036 abarcan la totalidad del Plan Parcial.

No obstante, todo lo anterior, se destaca igualmente que en el Plan Parcial existe una importante extensión de suelo calificada para dotaciones públicas, que podrían albergar nuevos equipamientos educativos. De estas parcelas se destaca el siguiente listado, referenciando su superficie y edificabilidad de acuerdo con el Plan Parcial:

- **Parcela 7.1:** de la red local, con una superficie de 8.697 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad igual, suficiente para el desarrollo de una Ed infantil + primaria de 9 aulas, según los estándares expuestos en la tabla de la Fig. 2.
- **Parcela 8:** de la red general municipal, con una superficie de 43.898 m<sup>2</sup> y una edificabilidad igual, suficiente para el desarrollo de una IES, según los estándares expuestos en la tabla de la Fig. 2.
- **Parcelas 9:** de la red general municipal, con una superficie de 25.799 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad igual, suficiente para el desarrollo de una IES.
- **Parcela 16.3.1.2:** de la red local, con una superficie de 3.240 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad igual, suficiente para el desarrollo de una Ed Infantil de segundo ciclo.
- **Parcela 17.1:** de la red local, con una superficie de 8.879 m<sup>2</sup> y una edificabilidad igual, suficiente para el desarrollo de una Ed infantil + primaria de 9 aulas.
- **Parcela 21:** de la red general municipal, con una superficie de 30.611 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad igual, suficiente para el desarrollo de una IES.
- **Parcela 22:** de la red general municipal, con una superficie de 30.549 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad igual, suficiente para el desarrollo de una IES.
- **Parcela 27.3.1:** de la red general municipal, con una superficie de 9.029 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad igual, suficiente para el desarrollo de una Ed infantil + primaria de 9 aulas.
- **Parcela 28.1:** de la red general municipal, con una superficie de 4.737 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad igual, suficiente para el desarrollo de una Ed Infantil de segundo ciclo.
- **Parcela 29.1:** de la red local, con una superficie de 11.691 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad igual, suficiente para el desarrollo de una Ed infantil + primaria de 18 aulas.





En total, las parcelas antes listadas suman una superficie de **177.130 m<sup>2</sup>** y una edificabilidad igual, susceptibles de albergar equipamientos educativos que, además de ampliar la oferta ya existente dentro del Plan Parcial, podrían igualmente dar servicio a la población de su entorno próximo; equipamientos que podrían bien ser promovidos por el ayuntamiento o por la Comunidad de Madrid, según la titularidad de dichas parcelas.

En el caso particular de las parcelas 8 y 9, si bien se encuentran en la zonificación de 55-60 dB (Le), y mayoritariamente por fuera incluso de la isófona de 50-55 Db (Ln), según el mapa estratégico de ruido de la carretera M-50 del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (4ª Fase); no había limitación para el desarrollo de equipamientos educativos, de acuerdo con los objetivos de calidad acústica del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. También se encuentran en condiciones favorables de acuerdo con los objetivos de calidad del Ayuntamiento de Alcorcón.

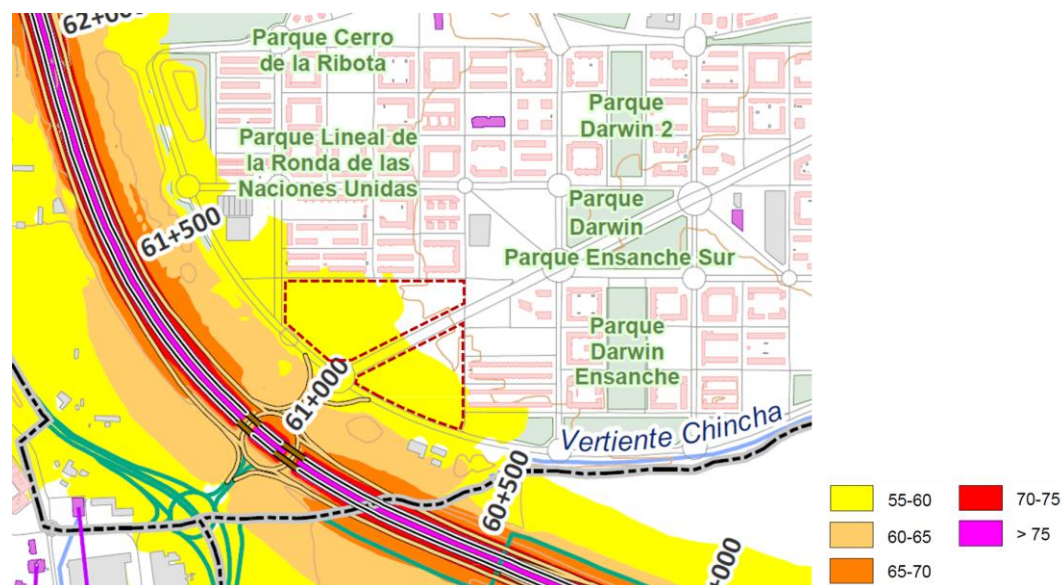


Fig 3. Zonificación Acústica de las parcelas 8 y 9 del P.P. Ensanche Sur. Consejería de Educación de la CAM.

#### Equipamiento sanitario

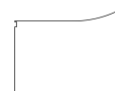
En cuanto al Equipamiento Sanitario, el Real Decreto 137/1984, de 11 de enero, del Ministerio de Sanidad, define la estructura básica de salud de tal forma que la Zona Básica de Salud comprenderá entre 5.000 y 24.000 habitantes. Normalmente, en el medio urbano, se construye un Centro de Salud por cada 20.000 o 25.000 habitantes.

En el caso del Ensanche Sur, la población asciende de los inicialmente previstos 22.383 a un máximo de 23.059 personas, por lo que no afecta a este intervalo de habitantes, y la nueva población podría pertenecer al mismo centro de salud.

#### Bienestar social

El libro *“La ciudad de los ciudadanos”* de Agustín Hernández Aja y otros (Ministerio de Fomento 1997), propone estándares para diferentes tipos de población según su estructura de edad. El tipo que posiblemente se ajusta más a la población que va a vivir en el ámbito de actuación es el que este informe llama población joven en el que la proporción de personas de 65 años y más de edad será del 5,7 % de todos los habitantes.

Dentro del equipamiento de Bienestar Social, se va a considerar el que se dedica a personas mayores como el Hogar de la tercera edad, el Centro de Día o la Residencia de mayores. La población atendida por este tipo de equipamientos, en el caso de la manzana



27.3.1, podría alcanzar a unas 40 personas de 65 años y más edad. La Residencia para personas mayores es un tipo de dotación que aparece en escalones urbanos mayores. Su aparición se corresponde a nivel de barrio-ciudad, es decir, entre 20.000 y 50.000 habitantes.

En cuanto al Centro de Día y al Hogar para la tercera edad su umbral de aparición es el barrio (3.000 viviendas y de 5.000 a 15.000 habitantes). El incremento poblacional no afecta significativamente a estos intervalos, pudiendo establecer que seguiría siendo necesario en el ámbito del Ensanche Sur una Residencia para personas mayores, y de 2 a 3 Centros de Día para la tercera edad, y que se pondrán en funcionamiento a medida que la población joven, pues es un ámbito de nuevo desarrollo pudiera ir envejeciendo, o para dar servicio a otras áreas circundantes de la ciudad de Alcorcón.

#### Equipamiento cultural

La población estimada para el establecimiento de un equipamiento cultural (Centro Cultural monofuncional o biblioteca), también es insuficiente si consideramos únicamente la población del ámbito de actuación. Ya que para que sea sostenible económica y socialmente dicho equipamiento debe disponer de una superficie construida total superior a 1.000 m<sup>2</sup>, correspondiente a una población mínima de 5.000-6.000 habitantes. (estándar obtenido del Centro de Estudios Urbanísticos Municipales y Territoriales (CEUMT)). En el conjunto del sector, la demanda seguiría en 4-5 equipamientos culturales. Actualmente, no hay ninguno desarrollado, pero si hay 12 parcelas con capacidad para acogerlos.

#### Equipamiento deportivo

Los estándares analizados corresponden a la Normativa sobre instalaciones deportivas y para el esparcimiento del CSD. Una cosa son los estándares y otra las dimensiones mínimas y más adecuadas de las instalaciones para que sean sostenibles tanto económicamente como socialmente. Las superficies que resultan de dichos estándares para pabellones, campos grandes, piscinas cubiertas o al aire libre son claramente insuficientes para la construcción de dichas instalaciones con las dimensiones mínimas adecuadas, que en todo caso correspondería a una población superior a los 6.000 habitantes. Mismo caso, tanto por estándar como suelo vacantes, que la demanda de equipamientos culturales.

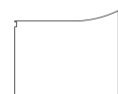
#### Espacios libres

El ámbito del Ensanche Sur cuenta con espacios libres en cuantía de 505.599 m<sup>2</sup> de suelo, (99.880 m<sup>2</sup>s de la Red Supramunicipal, 243.935 m<sup>2</sup>s de la Red General y 161.864 m<sup>2</sup>s de

la Red Local) ampliamente superior a reserva mínima establecida por el planeamiento, de 304.678 m<sup>2</sup>s.

#### Conclusión sobre las necesidades reales de suelo para redes dotacionales

Se considera acreditada la suficiencia y funcionalidad de los elementos integrantes de la red pública local existente, para satisfacer las necesidades del incremento poblacional estimado para el nuevo uso residencial, con las reservas de suelo adyacentes al ámbito. Destinando la parcela 27.3.1 de la red de equipamientos sociales al uso de vivienda, todavía permanecen 13 parcelas dotacionales en el sector ( 3 de ellas de más de 30.000 m<sup>2</sup>s), y tres más en el entorno cercano. Todas ellas aptas para planificar, construir y utilizar de nuevos equipamientos sociales distintos al de vivienda, como deportivos, culturales, etc., situados además en una posición central de ámbito y por tanto fácilmente alcanzables desde todos sus límites.



3. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

3.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS URBANÍSTICAS Y METODOLOGÍA DE SELECCIÓN

Todas las alternativas planteadas, a excepción de la alternativa 0 que es la que mantiene la ordenación vigente, plantean dos escenarios posibles: el primero con el mantenimiento de la edificabilidad máxima del ámbito, y por tanto manteniendo la edificabilidad máxima que se otorgó a la parcela de 17.531 m2c; el segundo, planteando la máxima edificabilidad posible a incorporar en la parcela, agotando el excedente de redes locales. Partiendo de los 6.379 m2s de excedente, la edificabilidad máxima que podría incorporarse en esta parcela es de 21.263,30 m2c con destino al uso residencial, no superando en ningún caso el 5% de la edificabilidad residencial del Sector Ensanche Sur (2,93% supondrían los 17.531 m2 y 3,55% los 21.263,30 m2).

A continuación, se recogen las condiciones generales de cada una de ellas, y en los siguientes apartados, serán aplicadas a cada una de las alternativas propuestas:

CUADRO DE SUPERFICIES		
	MANTENIMIENTO EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA 27.3.1	CONDICIONES MÁX. EDIFICABILIDAD
Superficie del suelo	17.531	17.531
Índice de edificabilidad	1	1,21
Exceso RRLL (PP-E Sur)	6.379	6.379
Incremento RRLL	5.259,30	6.379
Diferencia RRLL	1.119,7	0
Superficie construida	17.531	21.263,30

Manteniendo los principios de ciudad compacta, que son propios del ámbito donde se sitúa esta parcela, y principios de diseño urbano sostenible se proponen viviendas colectivas de densidad media, similar a las que se ordenan en el sector.

Si tomamos de referencia el resto de manzanas residenciales del Ensanche Sur, el índice de edificabilidad en la mayoría de ellas es de 1,8 m2c/m2s, y el número de alturas es de 5 o superior. Una densidad muy superior a la resultante en la manzana 27.3.1. considerando la edificabilidad máxima de 21.263,30 m2. Esto hace posible destinar una parte de su

superficie como zona verde pública o equipamiento, manteniendo la ordenanza que le es propia de la Zona D.

Permite también consolidar la totalidad de la edificabilidad sin alcanzar las cinco plantas, e incluso manteniendo una generosa separación con las unidades de vivienda unifamiliar de su entorno.

3.1.1. Alternativa 0

La alternativa 0 es mantener la situación actual de la parcela respecto cuya ordenación se contiene en el Plan Parcial del “Ensanche Sur”, aprobado en 2004. El uso de la parcela analizada no se vería alterado, manteniéndose como parque deportivo.

De no llevarse a cabo el presente Plan Especial, la trama urbana del “Ensanche Sur” pudiera no consolidarse y no completarse este borde urbano, en una situación privilegiada, junto a equipamientos y zonas verdes. La alternativa cero se considera poco adecuada para optimizar el desarrollo urbano de la ciudad de Alcorcón, pero también para la sostenibilidad ambiental, ocupando una parcela vacante, social y económica, permitiendo el acceso a la vivienda a los segmentos de menores ingresos.



Fig 4. Calificación del suelo. Estado actual. Elaboración propia





3.1.2. Alternativa 1

La alternativa 1 considera una superficie de suelo con destino al uso dotacional de vivienda pública de 11.841,4 m<sup>2</sup>, con dos condominios/manzanas abiertas separadas por un espacio verde peatonal, de tipología residencial colectiva en bloque abierto. La superficie media de las viviendas resultantes al objeto del cálculo va desde los 100m<sup>2</sup>c hasta la más adecuada de 70 m<sup>2</sup>, a tipologías de viviendas para jóvenes o primer acceso.

La superficie no ocupada por el uso dotacional de vivienda pública se destina a zona verde con una superficie total de 4.342 m<sup>2</sup> situada en el suroeste. En el escenario de alcanzar la edificabilidad máxima posible en razón de la existencia de Redes el numero de plantas máximas necesarias para ejecutar la totalidad de la edificabilidad es de cinco.



Parámetros Urbanísticos Básicos		
ALTERNATIVA 1	Mantenimiento Edificabilidad de la parcela 27.3.1 considerada en el planeamiento	Edificabilidad Máxima (asegurando el cumplimiento de suficiencia de Redes Públicas Art, 36.2c.2º LSM)
Superficie del ámbito de actuación (m2)	17.531	17.531
Superficie de la parcela de uso Dotacional, Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección (m2)	11841,4	11841,4
Edificabilidad máxima m2	17.531	21263,3
Índice de Edificabilidad (neto parcela vivienda pública) m2/m2	1,48	1,80
Nº de viviendas	175	304
Superficie media por vivienda	100	70
Nº plantas de la edificación	4	5 + AT
Superficie de la parcela Dotacional, Equipamiento Social, Zonas Verdes y pasos peatonales	4.342	4.342

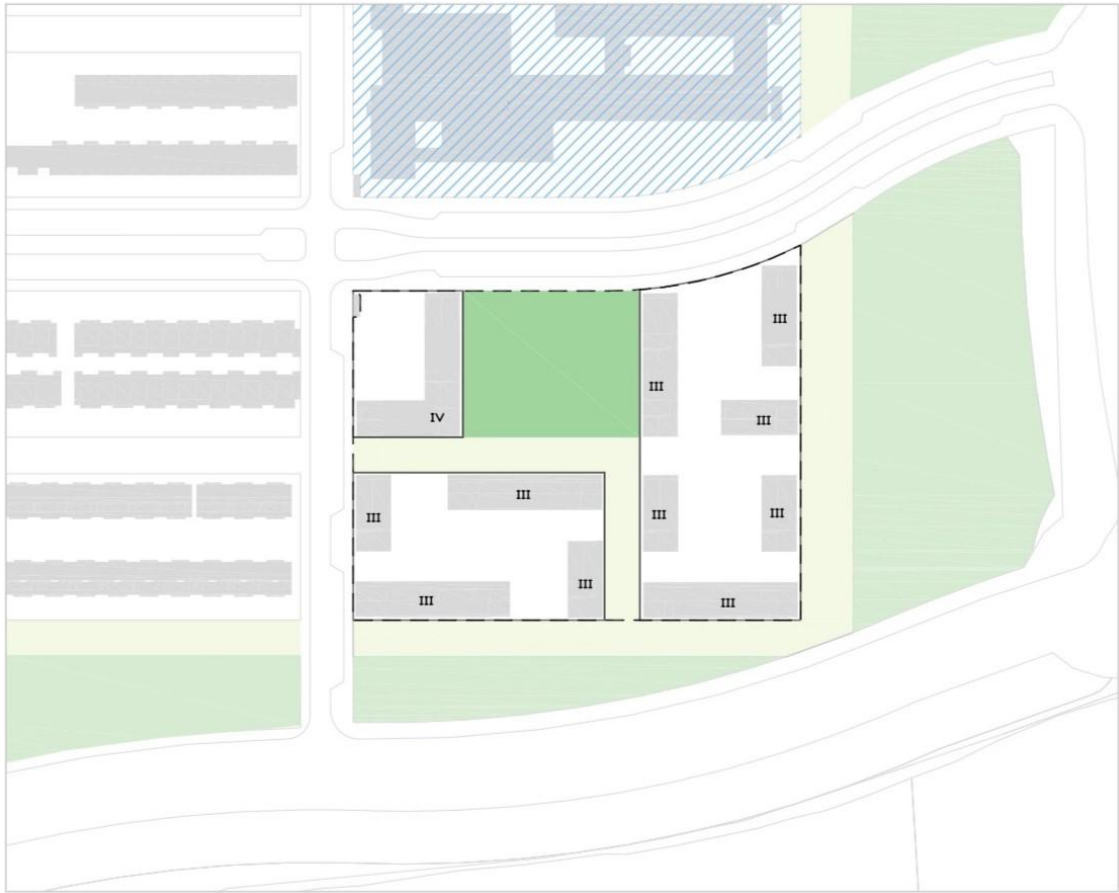
Fig 5. Alternativa nº 1. Esquema de ordenación y tabla de superficies. Elaboración propia



3.1.3. Alternativa 2

En la alternativa 2 se propone una superficie residencial algo superior, de 12.744,80 m². Se proponen tres manzanas o agrupaciones de edificación en forma de U, en torno a la zona verde situada en el eje central de la parcela de una superficie de 3.025 m². La superficie media de las viviendas resultantes al objeto del cálculo va desde los 100m2c hasta la más adecuada de 70 m2, a tipologías de viviendas para jóvenes o primer acceso.

En este caso, al ocuparse una superficie para el uso dotacional de vivienda pública mayor puede reducirse el número de plantas máximo.



Parámetros Urbanísticos Básicos		
ALTERNATIVA 2	Mantenimiento Edificabilidad de la parcela 27.3.1 considerada en el planeamiento	Edificabilidad Máxima (asegurando el cumplimiento de suficiencia de Redes Públicas Art, 36.2c.2º LSM)
Superficie del ámbito de actuación (m2)	17.531	17.531
Superficie de la parcela de uso Dotacional, Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección (m2)	12744,8	12744,8
Edificabilidad máxima m2	17.531	21263,3
Índice de Edificabilidad (neto parcela vivienda pública) m2/m2	1,38	1,67
Nº de viviendas	175	304
Superficie media por vivienda	100	70
Nº plantas de la edificación	4	5
Superficie de la parcela Dotacional, Equipamiento Social, Zonas Verdes y pasos peatonales	3.025	3.025

Fig 6. Alternativa nº 2. Esquema y tabla de superficies. Elaboración propia



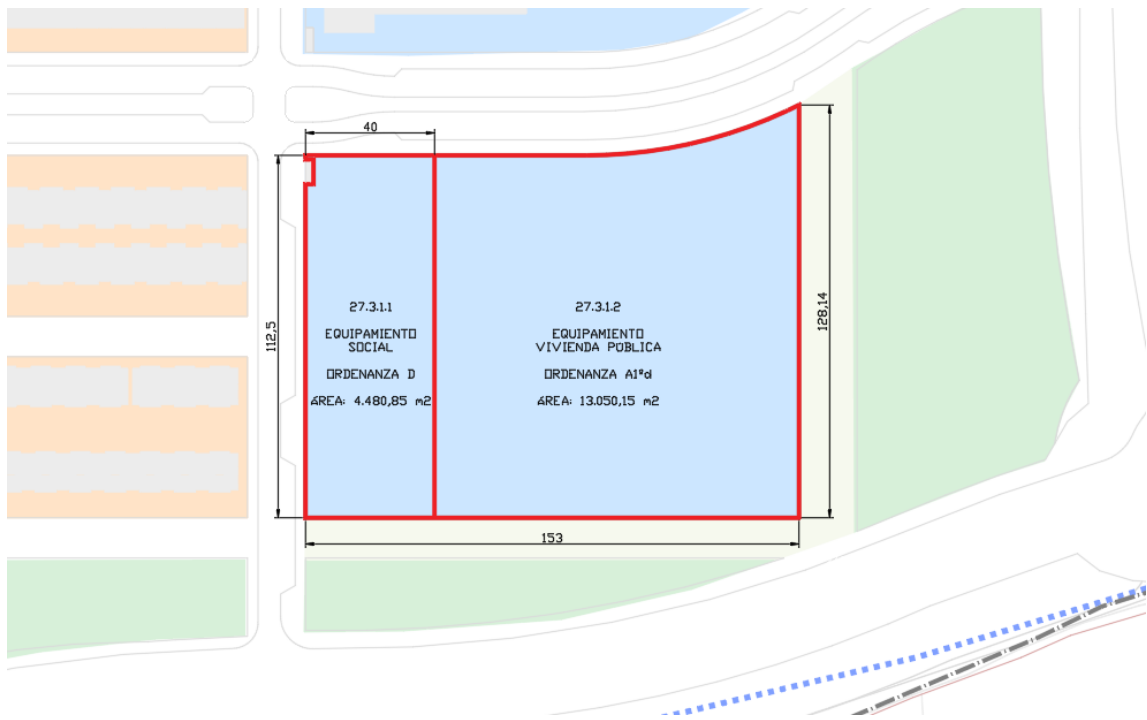


3.1.4. Alternativa 3, o seleccionada.

La edificación forma un único condominio/manzana con una mayor disponibilidad de suelo residencial, 13.050,15 m² en el que se concentrará toda la edificación.

La superficie destinada a Dotacional Zona Verde/Equipamiento, manteniendo la calificación actual del Planeamiento es la mayor de las tres alternativas, con un total de 4.480,85 m². Esta se encuentra en la parte occidental de la parcela en el eje norte-sur. La nueva manzana quedaría rodeada de Equipamientos y Zonas Verdes en tres de sus cuatro aristas. No se plantea la necesidad de viario o pasos peatonales, siendo posible una subdivisión posterior de la parcela de acuerdo a las condiciones que para ello se establecen.

El número máximo de viviendas al objeto de cálculo es de 304, con las mismas características tipológicas que en las alternativas anteriores.



Parámetros Urbanísticos Básicos		
ALTERNATIVA 3	Mantenimiento Edificabilidad de la parcela 27.3.1 considerada en el planeamiento	Edificabilidad Máxima (asegurando el cumplimiento de suficiencia de Redes Públicas Art, 36.2c.2º LSM)
Superficie del ámbito de actuación (m2)	17.531	17.531
Superficie de la parcela de uso Dotacional, Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección (m2)	13.050,15	13.050,15
Edificabilidad máxima m2	17.531	21263,3
Índice de Edificabilidad (neto parcela vivienda pública) m2/m2	1,34	1,63
Nº de viviendas	175	304
Superficie media por vivienda	100	70
Nº plantas de la edificación	4	5+ AT
Superficie de la parcela Dotacional, Equipamiento Social, Zonas Verdes y pasos peatonales	4.800	4.800

Fig 7. Alternativa nº 3 – Seleccionada. Esquema y tabla de superficies. Elaboración propia



En esta propuesta se consideran los siguientes elementos positivos que permiten asegurar su mejor adecuación respecto las otras alternativas no seleccionadas:

- 1. Se maximiza el suelo que se mantiene como Red General de Equipamientos Sociales, manteniendo su actual calificación, lo que permite, en una localización adecuada, disponer de una parcela de dimensión suficiente para este destino.
- 2. Esta disposición permite separar las viviendas colectivas de mayor número de alturas de las viviendas unifamiliares del entorno, y establecer un área de transición entre ambas tipologías edificatorias.
- 3. Se alcanza la edificabilidad máxima con destino al uso dotacional de vivienda pública, y por tanto la posibilidad de incorporar un número mayor de viviendas de este tipo al mercado, con la consiguiente mejora de la oferta en el municipio de Alcorcón.

3.1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Este Plan Especial es necesario para implantar vivienda pública en un suelo con un destino de equipamiento actualmente en desuso, y con ello consolidar en este ámbito la trama urbana. La necesidad de vivienda pública resultado de (1) cambio de los procesos urbanísticos y del mercado inmobiliario derivados del desajuste entre la oferta y demanda de vivienda en la Comunidad de Madrid, (2) conveniencia de colmatar los suelos dotacionales, (3) coherencia con los usos adyacentes y el diseño de las infraestructuras básicas ya que el régimen de usos globales es predominantemente residencial, y (4) existencia de un interés actual de la promoción de los terrenos.

En este documento se muestra que el impacto poblacional en el consumo de recursos y servicios o dotaciones no altera el esquema urbano actual, y el sector es capaz de absorber esta nueva población, la cual representará no más de un 2,50% del Ensanche Sur.

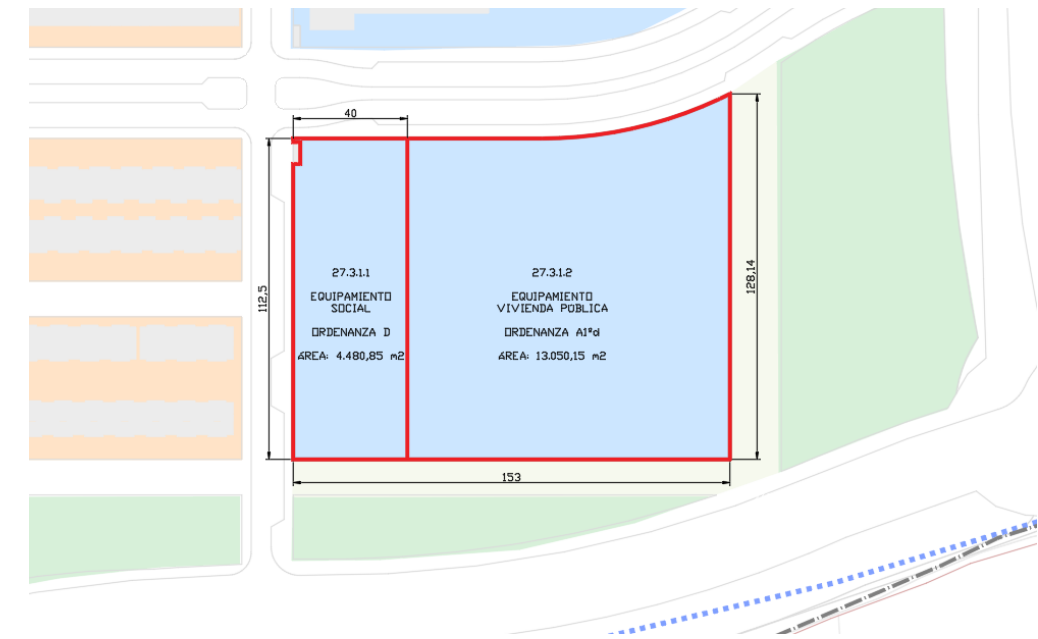
La alternativa que parece más adecuada es la Alternativa nº 3., que con una mayor superficie que mantiene su destino al uso dotacional, permite un mayor espacio para la localización de zonas verdes privadas, al ser también mayor la superficie de suelo residencial, en tipologías de vivienda colectiva en bloque, formando manzanas, en continuidad con la tipología que ya muestra el Plan Parcial, y que deberán ejecutarse siguiendo criterios de sostenibilidad, con su mejor orientación en la manzana, y con la incorporación de espacios de convivencia comunitaria.

Cuadro con las características de la ordenación:

PROPUESTA DE ORDENACIÓN	Edificabilidad Máxima (asegurando el cumplimiento de suficiencia de Redes Públicas Art, 36.2c.2º LSM)
Superficie del ámbito de actuación (m2)	17.531
Superficie de la parcela de uso Dotacional, Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección (m2)	13.050,15
Edificabilidad máxima m2	21.260
Índice de Edificabilidad (neto parcela vivienda pública) m2/m2	1,63
Superficie de la parcela Dotacional, Equipamiento Social	4.800

El presente Plan Especial respeta las determinaciones contenidas en el Plan Parcial del Ensanche Sur de Alcorcón, permaneciendo invariables las determinaciones estructurantes del mismo.

Se concentra toda la edificabilidad de la manzana en la zona de equipamiento, manteniendo el uso de equipamiento en la parcela adyacente.



Ordenación propuesta. Elaboración propia.



4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La nueva ordenación consiste en la distinción de dos zonas diferenciadas como parte del uso dotacional, que se desarrollan en dirección norte-sur y dividen la manzana en dos partes; la zona destinada a vivienda pública y la zona que mantiene el uso dotacional:

Distribución en Zonas de la Red General:

- Zona Dotacional, Equipamientos Sociales (Educativos, Culturales, Sanitarios, Asistenciales, Deportivos, Recreativos y Administrativos): en la zona oeste de la manzana, 4.480,85 m2. Grafiada en los planos como 27.3.1.1. Equipamiento Social.

Se mantiene para esta parcela la Ordenanza D, Espacios Libres y Equipamientos Públicos, Equipamientos Sociales y Servicios Públicos, cuyas condiciones vienen establecidas en la Modificación Puntual de 2008 y el PGOU de 1999.

- Equipamiento Público. Equipamiento Social y Servicios Públicos. Red de Viviendas Públicas: 13.050,13 m2s. Grafiado en los planos de ordenación como 27.3.1.2. Parcela destinada a la implantación del nuevo uso alternativo, en el que se concentrará la edificabilidad de 21.260 m2c para la construcción de nuevas viviendas en régimen de alquiler.

Será la Ordenanza de aplicación para Red de Viviendas Públicas la correspondiente a la Zona A, Residencial colectiva, grado 2, NNUU del Plan Parcial del Sector Ensanche Sur de 2005 y las NNUU, en aquellos contenidos generales y estructurantes del PGOU de 1999, siendo, a modo de resumen las condiciones particulares del uso, las siguientes;

	ZONA A. RESIDENCIAL COLECTIVA grado 2º vivienda protegida
Edificabilidad (intensidad de edificación)	Menor de 2,5 m2e/m2sn
Parcela mínima	2.000 m2sn
Ocupación	Máximo 60% de la parcela sobre rasante 80% bajo rasante
Separación a linderos	Igual o superior a la mitad de su altura de cornisa (H/2) con un mínimo de cinco metros.
Altura máxima	7 plantas y 30 m
Fondos y longitudes máximas	Frente mínimo: 30 m Patio interior Ø30m Fondo máximo: 16m sin patios de ventilación e iluminación
Tipología	Edificaciones aisladas, pudiendo agruparse en torres o figuras. Manzanas agrupadas en supermanzanas.
Uso Global	Residencial
Uso Característico	Colectiva
Usos Compatibles	Dotacional público/privado y almacenamiento y trasteros
Usos no admisibles	Comercial y oficinas

Dotación de aparcamiento

La dotación mínima obligatoria de aparcamiento será de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela, mediante lo cual se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 36.6.d)3.º de la ley 9/2011 y al artículo 4.124 de las NNUU del PGUU/99, manteniéndose la dotación de aparcamiento contenida en el artículo 3.1.14 Dotación de aparcamiento del Plan Parcial del Ensanche Sur.



4.2. EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA VIARIA, ACCESOS Y MOVILIDAD

La propuesta de ordenación no afecta a la estructura viaria pública existente ni propone nuevos viarios en el interior de la manzana, respetando el viario existente descrito y ejecutado según el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial. El acceso rodado, siendo el automóvil el medio de transporte más utilizado en el sector, se producirá a través de la calle Martin Luther King. Los accesos peatonales podrán producirse por cualquiera de las cuatro caras de la manzana, pero siendo la más accesible Martin Luther King.

Afluencia de tráfico por el cambio de uso

Ahora bien, la afluencia de tráfico rodado podría verse modificada por el cambio de uso, ya que el uso residencial tendrá una generación de movilidad distinta al uso dotacional. El uso del suelo de la nueva ordenación propuesta en la manzana es residencial, sin considerarse las pequeñas compatibilidades de uso respecto de éste contenidas en la ordenanza correspondiente por ser despreciables en su conjunto.

El coeficiente de generación de tráfico por usos del suelo es la variable más común utilizada para asignar viajes totales por unidades de actividad. Este coeficiente se basa, o bien en estudios empíricos, o bien en legislación existente en el Municipio de Madrid, para ello tomaremos como referencia las ratios de la Instrucción de la Vía Pública del Ayuntamiento de Madrid que pueden ser asimilables al municipio de Alcorcón.

Para evaluar el impacto de esta movilidad, se establece que, en áreas residenciales, se estima como hora punta de cálculo, como los viajes de salida en la hora punta de la mañana calculada mediante la tasa de población activa previsible y un factor de concentración de viajes al trabajo en hora punta que, en ausencia de otros datos, se tomará igual al 0.4. Una vez consultadas las últimas estadísticas de tamaño medio de hogar y de población activa en Alcorcón, la demanda horaria punta (en horario AM) sería imputables al desarrollo residencial:

175 a 300 (nº viviendas) x 7 (viajes generados al día por vivienda) x 0,4 (concentración horaria)= 490 a 840 viajes (horario punta AM, 08:30-9:30)

De estos 490 a 840 viajes, un porcentaje alto de su movilidad será en automóvil:

175 a 300 (nº viviendas) x 2,70 (unidad familiar) x 62,95% (tasa población activa) x 0,4 (concentración horaria) = 119 a 204 vehículos/hora (horario punta AM, 08:30-09:30)

Datos y valores tomados de la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública del ayuntamiento de Madrid.

No podemos hacer con exactitud la previsión de tráfico para el uso anterior de equipamiento social, ya que no estaba definido su destino ni tamaño (colegio, polideportivo, campo de fútbol, centro cultural, centro de salud...), pero una estimación sería considerar una afluencia de 1 viaje por cada localidad:

Tabla 4. Estimación de la generación de viajes en hora punta.				
Tipo de uso	Ratio de generación de viajes (por sentido)	Hora Punta (HP)	Factor HP	
			Entrada	Salida
Oficinas	10 Viajes/100 m2 techo	8:00-9:00 Laborable	0,40	0,00
Comercial	50 Viajes/100 m2 techo	19:00-20:00 Viernes	0,12	0,07
Industrial	5 Viajes/100 m2 techo	8:00-9:00 Laborable	0,40	0,00
Ocio	1 Viaje/1 localidad	Horario espectáculo	1	1
Residencial	7 Viajes/vivienda	8:00-9:00 Laborable	0,00	0,40

Fig 8. Estimación de viajes en hora punta por usos. Ratios publicados por el Ayuntamiento de Madrid. 2020.

Si hacemos el cálculo para un equipamiento mínimo, por ejemplo, la afluencia para un pabellón deportivo de barrio (no ocuparía toda la superficie de la parcela). Esta tipología cuenta con un nº de plazas de graderío entre 500 y 1.000.

En hora punta, durante un espectáculo deportivo, y teniendo en cuenta la estimación de 1 viaje por cada localidad, considerando las dimensiones mínimas del pabellón (500 plazas), la afluencia ya sería mayor que para todo el uso residencial.

En conclusión, el cambio de uso de equipamiento social a vivienda pública reducirá la demanda de tráfico y de número de viajes en coche y moto. La sustancial disminución del número de viajes implica una mejora de las condiciones ambientales, pues entre otros, se reducen las emisiones a la atmósfera, al igual que las emisiones de los usos dotacionales respecto de los usos residenciales, que son igualmente menores. Esto puede trasladarse también al transporte público: estimando que un 25% de los trayectos se producen en transporte público, las líneas existentes no verán alterado su funcionamiento.



Asimismo, la disminución del tráfico rodado reduce considerablemente las afecciones de ruido al vecindario colindante. Al encontrarse en el límite del suelo urbano, el desarrollo de la nueva edificación y el arbolado reducirán considerablemente la propagación del ruido hacia el norte del sector.

#### 4.3. GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

La memoria económica da respuesta a las exigencias legales relativas a viabilidad y sostenibilidad de los instrumentos de planeamiento, conforme a lo establecido en el artículo 22, apartados 4 y 5, 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, con objeto de garantizar la evaluación y seguimiento de sostenibilidad del desarrollo urbano garantizando la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, mediante los conceptos de sostenibilidad y rentabilidad, cada uno objeto de análisis específico.

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 estatal, dispone que:

*“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.”*

Por tanto, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto legal son las siguientes:

“Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

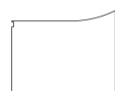
1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas

para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

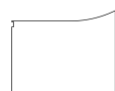
b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas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

Así pues, conforme a la legislación vigente, el presente documento de Plan Especial, por su objeto, no requiere una evaluación específica de esta materia, toda vez que no estamos ante una actuación de transformación urbanística, cuanto a la incorporación de un uso dotacional de vivienda pública, sin modificación de la urbanización y sin necesidad de reajustar la proporción de dotaciones públicas del suelo urbanizado.





## ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA



PLAN ESPECIAL PARA HABILITAR EL USO ALTERNATIVO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LA PARCELA 27.3.1. SECTOR ENSANCHE SUR,  
ALCORCÓN, MADRID



Ezquiaga  
Arquitectura,  
Sociedad y  
Territorio S.L.

