

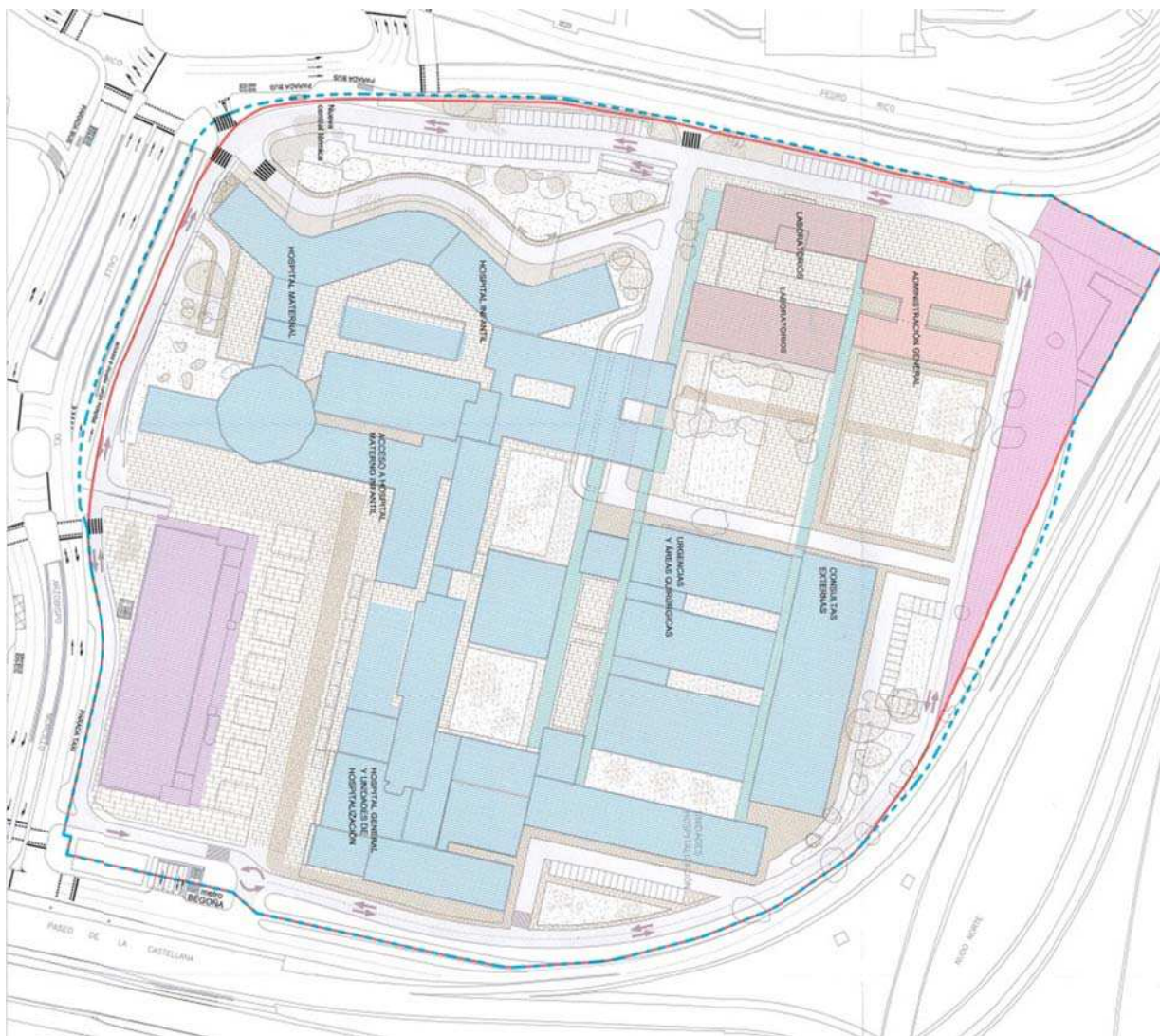
ANEXO 19. PLANEAMIENTO URBANISTICO.

4. ESTUDIO URBANÍSTICO

4.1. PARCELA DE LA CASTELLANA

La parcela de La Castellana, como *equipamiento singular*, así como todas las que contienen los centros adscritos, se encuentran afectadas por el **Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997** (PGOUM 97).

La parcela de La Castellana cuenta además con el **Plan Especial del Hospital Universitario La Paz, de octubre de 2009**, en desarrollo parcial del PGOUM, en el que se fijan con detalle las condiciones urbanísticas en función de una zonificación por usos particulares, dentro del ámbito general de la parcela, destinada a equipamiento singular.



Plano de "Imagen Final" del Plan Especial del HULP (octubre 2009)

Al modificarse, tanto los parámetros urbanísticos generales como la zonificación particular de ordenanzas, vinculados ambos a la solución funcional particular propuesta en el Plan Director de 2006, el Plan Especial deberá ser también modificado y adaptado a la propuesta arquitectónica del nuevo HULP que se establecerá, a su vez, tras el proceso de planificación sanitaria que se está iniciando, una vez determinada la solución arquitectónica definitiva.

Deberá tenerse en cuenta también el encaje que las futuras actuaciones urbanísticas relacionadas con la parcela del HULP van a tener en el ámbito del desarrollo del plan *Madrid, Nuevo Norte* (anteriormente *Operación Chamartín*), promovido por el Ayuntamiento de Madrid y recientemente aprobado inicialmente, al encontrarse las dos grandes vías de tráfico rodado (Paseo de Castellana y M-30) en el límite de su ámbito de actuación.

4.2. PARCELA DEL HOSPITAL CARLOS III

SITUACIÓN ACTUAL

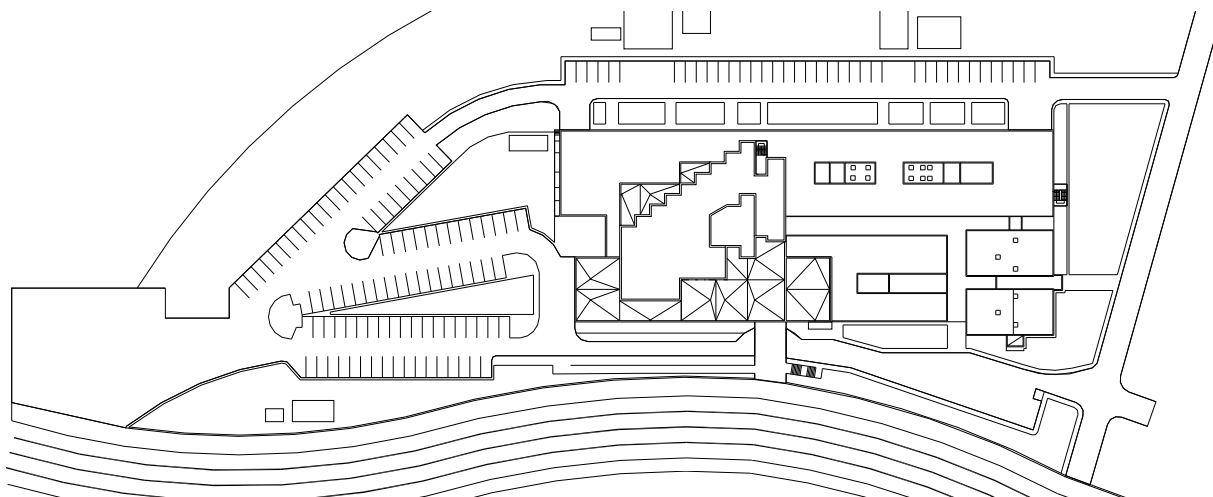
La parcela del Hospital Carlos III, en la Calle Sinesio Delgado, núm. 10, forma parte de una gran manzana de titularidad Pública que alberga un conjunto de edificios. Los más antiguos conformaron, en su origen, un hospital pabellonario antituberculoso (Hospital del Rey, inaugurado en 1925), al que sucesivamente se fueron sumando otros pabellones (entre ellos, la actual Escuela Nacional de Sanidad y Biblioteca de Ciencias de la Salud, edificio del arquitecto Rafael Bergamín, construido en los años treinta), hasta conformar lo que hoy día es el Instituto de Salud Carlos III. En los años setenta se construye, en la esquina suroeste de la parcela, el edificio del actual hospital, y posteriormente, en los años próximos al cambio de siglo, en la parte norte, los edificios del Centro Nacional de Investigación Oncológica (CNIO), reformando y ampliando el pabellón Victoria Eugenia, y el Centro Nacional de Investigación Cardiovascular (CNIC).

Desde el punto de vista administrativo y patrimonial, el Hospital Carlos III depende de la Comunidad de Madrid; el resto de edificios dependen de otros organismos estatales.

La parcela del hospital dispone de una superficie de tan solo 15.052 m², con acceso exterior directo en su lado sur, donde da frente a la Calle Sinesio Delgado.

- REFERENCIA CATASTRAL 1110631VK4810G0001PX
- REFERENCIA AYUNTAMIENTO PARCELA Nº 31, MANZANA Nº 11106
- SUPERFICIE DE LA PARCELA 15.052 m²
- SUPERFICIE EDIFICADA s/ Catastro 17.527 m² (*)

(*) En ésta superficie se consideran erróneamente como edificaciones las marquesinas de aparcamiento exterior del lado oeste.



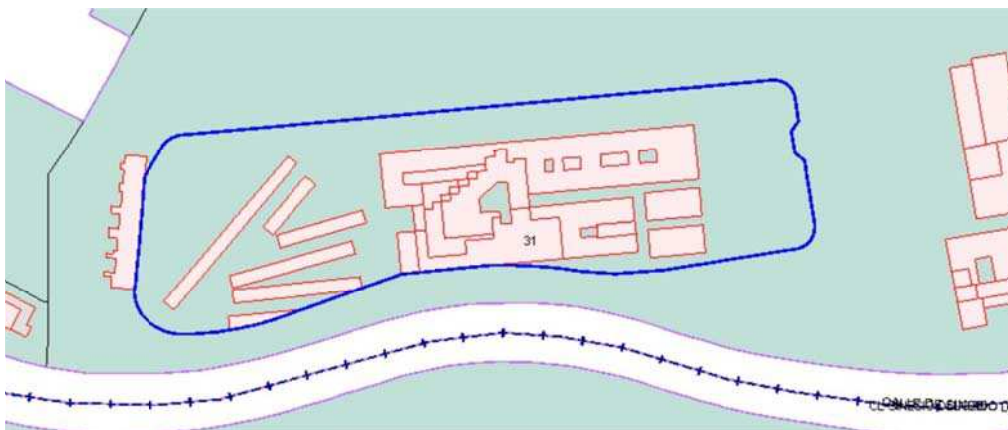
Situación actual del Hospital Carlos III

Situación operativa y funcional

El Hospital se encuentra en servicio y es plenamente operativo. Se han efectuado varias reformas para adaptarlo a necesidades puntuales, en diversas especialidades asistenciales (bloque quirúrgico de CMA, hospitalización de alto aislamiento para enfermedades infecciosas, consultas especializadas, rehabilitación cardiovascular, etc.). Los anteriores planes funcionales no incluyeron actuación alguna en este hospital.

Estado constructivo

Bueno



Parcela de 15.052 m2 (Catastro)

NORMATIVA URBANÍSTICA

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997
- **PLAN ESPECIAL PE.08.341 (Núm. de expediente Ayuntamiento 711/2015/06468)**
- Zona de Ordenación PLAN ESPECIAL:Zona de Ordenación 1 (Z.O.1)
 - Superficie de ordenación Z.O.1: 15.237 m2
 - Calificación del Suelo:DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS – SE
 - Uso pormenorizado: SALUD
 - Protección del edificio: NO EXISTE
 - Subconjuntos/Áreas ambientales en la parcela:B-17 BORDE Y C-07 CENTRAL
- EDIFICACIÓN EXISTENTE. ELEMENTOS DE EDIFICACIÓN AISLADA

La permanencia de la edificación existente es la regla general

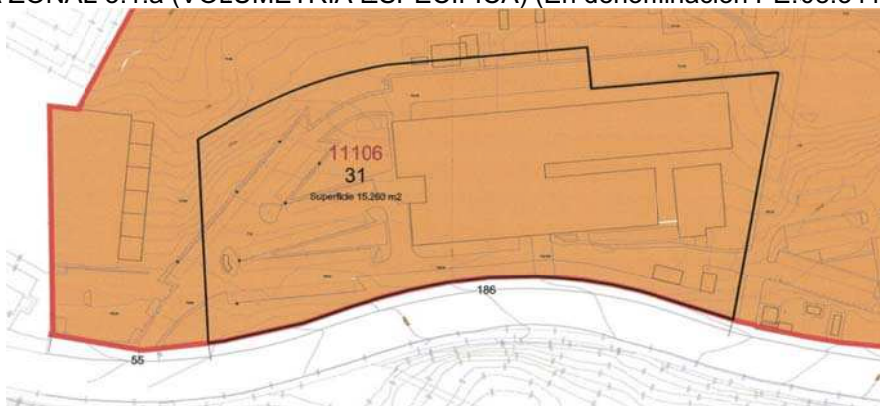
El edificio es susceptible de intervenciones de **adaptación, conservación o mejora y adecuación normativa.**

El Hospital puede ser sustituido, al no tener ninguna protección específica, en cuyo caso se seguirá lo que establece la Norma Zonal 3 Volumetría específica, siendo posible ampliar la edificabilidad en un 20% sobre la existente (Art.8.3.7.1 i)

La motivación del Plan Especial surge como consecuencia principal de la cesión de la parcela del Hospital Carlos III a la CAM, segregándola del resto del ámbito, ya que como establece la correspondiente Ficha Urbanística en su resumen de contenido: ***“El objeto de la presente propuesta es múltiple: reordenar urbanísticamente las dos parcelas al carecer la correspondiente al Hospital Carlos III de la condición de solar por no tener frente a la vía pública, adaptar la ordenación urbanística a las necesidades de la Institución, recuperar las alineaciones aprobadas en el Plan General de Ordenación Urbana, y por último actualizar la normativa urbanística para adaptar las construcciones existentes a sus necesidades, definiendo edificabilidades y usos para el conjunto de edificios de ambas fincas.”***

En dicho documento (Ficha Urbanística del P.E.), también se señala:

- EQUIPAMIENTO SINGULAR (ES) (En plano de localización de la ficha)
- NORMA ZONAL 3.1.a (VOLUMETRÍA ESPECÍFICA) (En denominación PE.08.341 de la ficha)



Parcela de 15.260 m2 (Plan Especial 08.341) y alineación oficial a la Calle Sinesio Delgado

En cuanto a la posibilidad de ampliación, **el PE establece un posible incremento directo de 3.048 m2 adicionales**, tanto en continuidad, como en edificio independiente (posibilidad muy remota dada la geometría edificio – parcela). Modificando el Plan Especial se podría incrementar más aún la edificabilidad, pero nunca se podría rebasar el límite máximo establecido para el ámbito, que es de 93.357 m2. En cualquier caso, las reducidas dimensiones de la parcela prácticamente imposibilitan esta opción, más dirigida a una operación de sustitución del Hospital, lo que por otra parte es inviable económica y técnicamente, puesto que la infraestructura se encuentra en buen estado.

Para el caso de plantearse nueva edificación adicional, la memoria del PE establece que las condiciones particulares para la edificación de las Zonas de Ordenación en la categoría genérica de Equipamiento, como es el caso, son las de la Norma Zonal NZ 5.2 del PGOUM con una altura máxima de hasta ocho plantas.

ACCESOS Y APARCAMIENTO

En la propuesta del Plan Especial se mantienen los accesos desde la Calle Sinesio Delgado: acceso peatonal intermedio en la planta primera y acceso rodado en nivel de planta baja, en el extremo oeste. El acceso rodado es común para las parcelas de Hospital y Campus (CNIO y CNIC disponen de otros accesos en la Calle Melchor Fernández Almagro, al norte).

La dotación prevista de aparcamiento en la propuesta es de 1 plaza cada 100 m2 construidos, destinándose al Hospital 145 plazas en superficie, de las 337 en total, en la zona de acceso desde Sinesio Delgado, todas ellas en superficie.

Observaciones

- La dotación de aparcamiento para el Hospital (145 plazas) es insuficiente en caso de ampliación, puesto que en el supuesto de que se agotara la edificabilidad, serían necesarias como mínimo 180 plazas (con una ratio de una plaza por cada 100 m2 edificadas).
- Dadas las reducidas dimensiones de la parcela, no es posible disponer en su interior de la dotación mínima de aparcamiento en superficie (aproximadamente 5.000 m2), por lo que las áreas para éste uso planteadas desde el acceso por Sinesio Delgado, que deben servir, tanto al Hospital, como al ISCIII y a la Escuela Nacional de Salud, están sujetas a la actuación conjunta en ambas parcelas (Hospital y Campus), según lo previsto en el Plan Especial, aunque posiblemente sea necesario incrementar la dotación total prevista (337 plazas).
- Tampoco es factible la creación de un aparcamiento propio bajo rasante, debido al monto de superficie necesaria, incompatible con el espacio libre existente, y por otra parte, aunque no consumiera edificabilidad, si ocupación, a costa de la posible ampliación para usos asistenciales.

CONCLUSIONES

El edificio no cuenta con ningún nivel de protección, pero debe descartarse la sustitución, dado su buen estado y funcionalidad. Es posible su reforma y ampliación, según las normas particulares de la Norma Zonal NZ 5.2 del PGOUM:

- **Ocupación máxima S/R 7.526 m2 (50% parcela edificable)**
- **Ocupación remanente actual S/R.. 2.961 m2 (7.526 m2 -4.565 m2 actual)**
- **Ocupación máxima B/R 15.052 m2 (100% parcela edificable)**
- **Edificabilidad adicional 3.048 m2(*)**
- **Número de plantas S/R Ocho plantas (30 m)**

(*) Edificabilidad máxima asignada en el PE

**CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS
DE LA PARCELA DEL HOSPITAL CARLOS III**

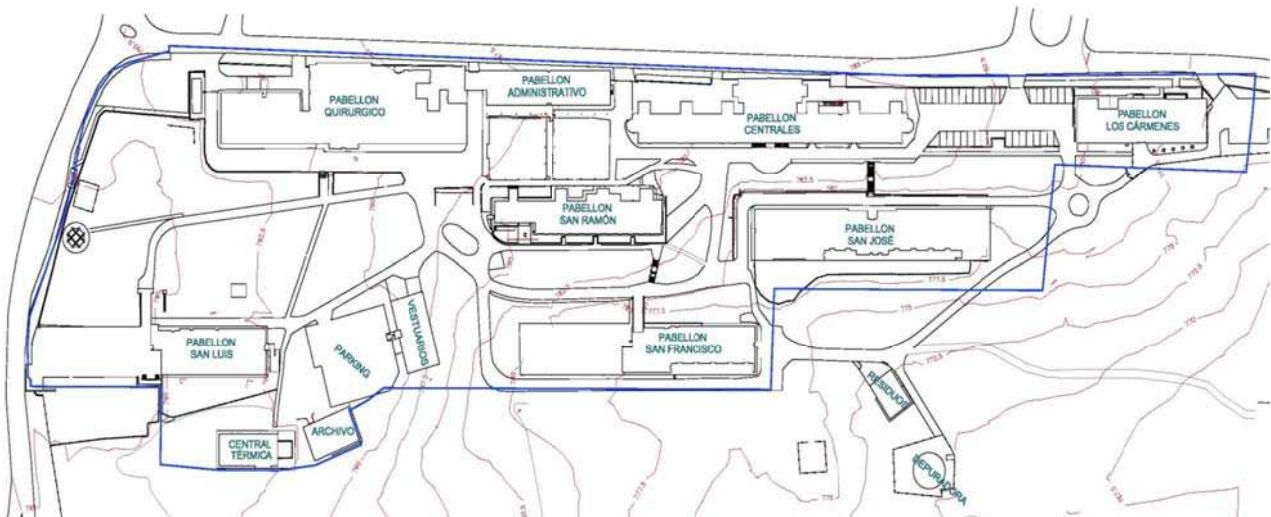
Parámetro	Valor	Comentarios
Superficie total ámbito P.E.	167.585 m2	Plan Especial PE.08.341
Superficie total parcela Hosp.	15.052 m2	Superficie gráfica de la parcela catastral 1110631VK4810G0001PX (Cesión a la CAM: 15.260 m2 s/ Información Registral.)
Superficie edificada actual		
Total	15.498 m2	
Instalaciones	596 m2	
Computable	14.902 m2	No computan las áreas de instalaciones
Posición de la edificación	No se han materializado las cesiones establecidas en el PE	
Caso de sustitución	Según Norma Zonal NZ 3 Volumetría específica PGOUM	
Caso de ampliación y reforma	Según Norma Zonal NZ 5.2 PGOUM	
Ocupación		
Ocupación actual	4.565 m2	
Ocupación máxima	7.526 m2	En caso de obras de ampliación (NZ 5.2)
Edificabilidad		
Edificabilidad adicional a la existente.	3.048 m2	Posibles soluciones alternativas para la Zona de Ordenación del Hospital sin edificabilidad prefijada, sin rebasar el límite máximo establecido para el ámbito del PE (93.357 m2), modificando el P.E. En continuidad con el edificio existente o en construcción independiente, tanto en caso de sustitución, como ampliación y reforma. Edificaciones menores adicionales limitadas a 500 m2 y dos plantas, sin ubicación específica (incluidas en la edificabilidad asignada)
Máxima computable	17.950 m2	14.902 m2+3.048 m2 (no computan las instalaciones, aparcamiento, etc.)
Altura máxima edificación	<ul style="list-style-type: none"> La correspondiente a la Norma Zonal NZ 3, en caso de sustitución. 8 plantas como máximo para la nueva edificación, en caso de ampliación y reforma. 	

4.3. PARCELA DEL HOSPITAL DE CANTOBLANCO

SITUACIÓN ACTUAL

- REFERENCIA CATASTRAL1581001VK4818B0001GZ
- SUPERFICIE DE LA PARCELA..... 39.644 m2
- SUPERFICIE EDIFICADA s/ Catastro 20.927 m2
- SUPERFICIE EDIFICADA actualizada..... 16.601 m2
- EDIFICABILIDAD actualizada0,42 m2/m2
- OCUPACIÓN actualizada..... 9.296 m2

En su interior se encuentran las edificaciones que se detallan a continuación:



Parcela del hospital con los pabellones existentes

Edificio	Plantas	Ocupación(m2)	Edificabilidad (m2)	Comentarios
Pabellón Quirúrgico	B+III	1.815	4.498	Hospitalización Área Quirúrgica Endoscopias Rehabilitación Radiología
Pabellón Administrativo	B+I	507	1.015	Áreas administrativas Cafetería
Pabellón Centrales	B+II	1.825	3.900	Edificio cedido a la UAM
Pabellón los Cármenes	B+I	480	883	Mortuorio (PB) Almacenes (P1) Locales sin uso (P1)
Pabellón San Ramón	B+I	516	923	Almacenes y talleres mantenimiento (PB) Consultas y área admin. (P1)
Pabellón San José	B	1.258	1.258	Hospitalización Trabajo social Fisioterapia Terapia ocupacional Consultas Geriatria
Pabellón San Luis	B+I	1.085	1.696	Rehabilitación cardíaca, neumología, radiología (PB) Hospitalización (P1)
Edificio de vestuarios	B	307	307	
Pabellón San Francisco	B+I	1.065	1.683	Lencería, talleres, biblioteca, aula (PB)

				Hospitalización (P1)
Central térmica	B	229	229	Fuera del ámbito urbano
Edificio de archivos	B	209	209	Fuera del ámbito urbano
Marquesina residuos	B	-	-	Fuera del ámbito urbano
Planta depuradora	-	-	-	Fuera del ámbito urbano
Totales		9.296	16.601	

La parcela sólo dispone de acceso exterior en su lado norte, a través de una calle o ramal que parte de la vía de servicio de la carretera M-607, compartido con la entrada sur (secundario) del Campus de la Universidad Autónoma de Madrid. El acceso principal se sitúa en el vértice noroeste. Este ramal de acceso es muy poco eficiente, ya que es único y compartido. Además, aunque la vía de servicio es de doble sentido, no es posible el giro hacia el sur en la incorporación, siendo obligatorio continuar hacia el norte hasta el siguiente cambio de sentido (rotonda de acceso principal a la UAM) situada a 1,8 km, para volver a Madrid.

Por todo ello sería necesario remodelar el acceso desde la vía de servicio, de manera que se separara al máximo el tráfico común con el Campus de la UAM, aumentara la fluidez y se pueda utilizar la misma salida de la Autovía para el retorno hacia Madrid.

La solución podría ser la creación de una nueva rotonda en la vía de servicio, cediendo suelo suficiente (¿conjuntamente con la UAM?).

La parcela tiene un acusado desnivel transversal (norte-sur), siendo más leve en sentido longitudinal, a lo largo de la calle.

Situación operativa y funcional

Ninguno de los edificios existentes es aprovechable para proporcionar un servicio asistencial moderno y funcional.

Los anteriores planes funcionales no incluyeron actuación alguna en este hospital

Estado constructivo

Muy deficiente

NORMATIVA URBANÍSTICA

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997

FICHA URBANÍSTICA

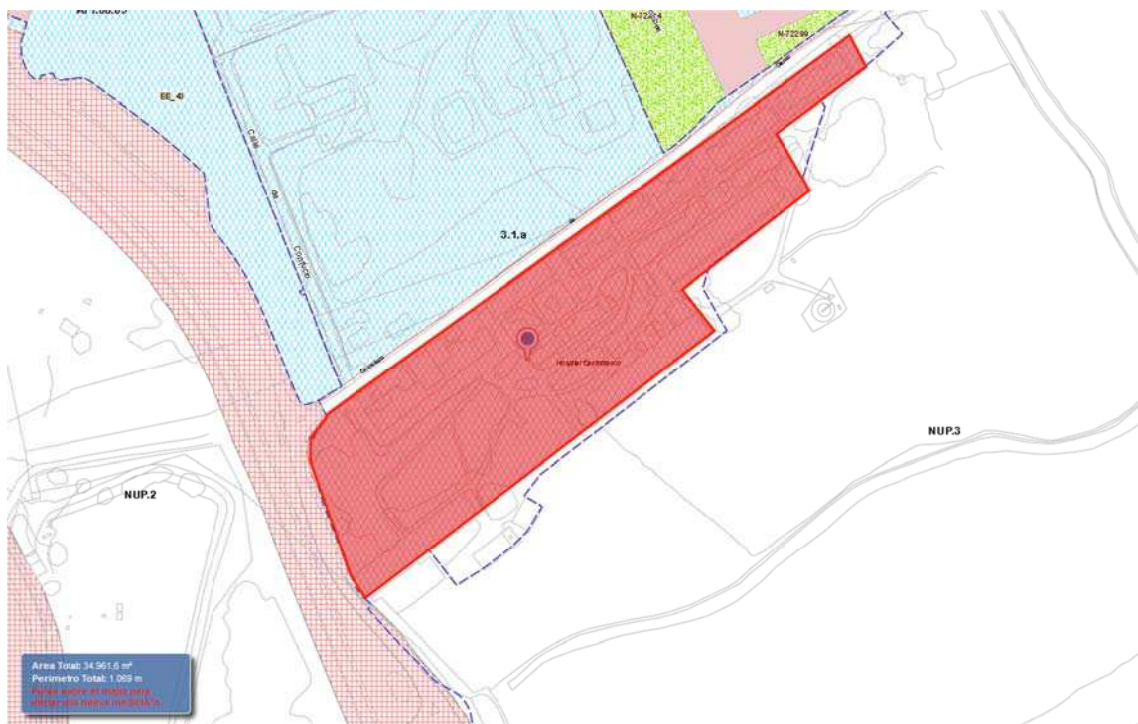
- DIRECCIÓN Carretera de Colmenar, km 14,800
- DISTRITO: 08 Fuencarral - El Pardo
- BARRIO: El Goloso
- **EQUIPAMIENTO SINGULAR (ES)**
- **NORMA ZONAL 3.1.a (VOLUMETRÍA ESPECÍFICA)**

PLANO DE ORDENACIÓN

La parcela se encuentra afectada por la Norma Zonal 3.1 (Suelo Urbano) en aproximadamente 34.000 m² del total. El resto de suelo NO ES EDIFICABLE (Suelo No Edificable Protegido de grado 3, NUP 3).

La parcela y las edificaciones en su interior no cuentan con ningún tipo de catalogación o protección urbanística.

Quedan fuera del ámbito urbano (NZ 3.1) las construcciones situadas al sur (depuradora, almacén de residuos) y suroeste (archivo y central térmica).



Zona edificable de 34.883 m2 en el interior de la parcela

APLICACIÓN DE LA NORMATIVA

Norma Zonal NZ 3.1.a

Condiciones de edificación del Grado 1º

Art. 8.3.5 Obras admisibles

Son admisibles todas las **obras en los edificios** (establecidas en el art. 1.4.8), las de **demolición** (art. 1.4.9) y las obras de **nueva edificación**, tanto de sustitución, como de nueva planta:

b) Obras de nueva planta

ii) En parcelas con calificación dotacional

a. Se admiten obras de nueva planta sometidas a las condiciones reguladas para la correspondiente clase de uso dotacional en el Título 7 de estas normas.

Art. 7.10.4 Alcance de la calificación de equipamiento (N-1)

5. En las parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG) en el Plano de Gestión del Suelo, deberá mantenerse la categoría de uso de equipamiento a que estuviesen destinadas en el momento de la aprobación del Plan. Como elementos urbanos de gran complejidad, podrán requerir la formulación de un Plan Especial que podrá alterar las determinaciones establecidas en el art. 7.10.6 fijando sus condiciones de edificación (edificabilidad, ocupación, altura, etc.) y el régimen de compatibilidad de los usos, en función de los requerimientos específicos de la dotación y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano.

La complejidad de la actuación, tanto en el interior de la parcela como en el exterior, vinculada a las infraestructuras generales (accesos), posiblemente requiera la formulación del instrumento de planeamiento indicado (Plan Especial).

El anterior artículo se remite, en nuestro caso, a las condiciones establecidas en el **Art. 7.10.6:**

1. Las parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB), **Equipamiento Singular (ES)** o Equipamiento Privado (EP) **se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento.** En cualquier caso se tendrá presente para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en el Título 4 con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.

(...)

Y por lo tanto de nuevo a las condiciones de la norma zonal en la que se encuentra (NZ 3.1.a):

b. En parcelas calificadas como equipamiento, servicios públicos, servicios de la administración y servicios infraestructurales, se admiten obras de nueva planta sometidas a las condiciones de edificación de la Norma Zonal 5, grado 3º, incluida la edificabilidad de 1,4 metros cuadrados por metro cuadrado.

Y en el Capítulo 8.5. Condiciones particulares de la Zona 5: edificación en bloques abiertos, para la NZ 5 en el grado 3º, se establecen las condiciones de la nueva edificación, de las cuales, se extraen las que son determinantes para el cálculo del volumen edificable, obviando, al no ser aplicables, las relativas a parcela mínima y condiciones de la parcela (Arts. 8.5.1 y 8.5.3 a 8.5.5).

Art. 8.5.2 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.

Los artículos reseñados autorizan la ejecución de prácticamente todo tipo de obras:

Art. 1.4.8: Obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación (acondicionamiento y reestructuración), exteriores y de reconfiguración.

Art. 1.4.9: Obras de demolición (total y parcial)

Art. 1.4.10: Obras de nueva edificación (sustitución, nueva planta, ampliación y especiales)

Artículo 8.5.6 Posición de la edificación (N-2)

1. Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas, que se regulan en los apartados que siguen.

2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

3. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

En los espacios libres además de las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

4. Posición respecto a las parcelas colindantes:

a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

b) La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13.

5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

ii) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros.

d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H:4), con un mínimo de cuatro (4) metros.

e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Art. 8.5.7 Ocupación

En todos los grados la superficie de ocupación no podrá rebasar:

- a) En plantas sobre rasante: El cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.
- b) En plantas bajo rasante: La totalidad de la superficie de la parcela edificable.

Aplicación a la parcela del Hospital

Para la parcela edificable de 34.883 m², resulta una ocupación máxima de 17.441 m²

Artículo 8.5.8 Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en:

- c) Grado 3º: Uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

Aplicación a la parcela del Hospital

Para la parcela edificable de 34.883 m², resulta una edificabilidad máxima de 48.836 m²

Artículo 8.5.9 Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja:

- c) **En grado 3º: Cuatro (4) plantas y quince (15) metros.**

2. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad.

Artículo 8.5.10 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del art. 6.6.15.

En éste artículo se definen los límites bajo los cuales se sitúa la planta baja, otras tipologías y la consideración del resto de plantas.

b) En edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada, los situados en las siguientes posiciones:

- i) Entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.**

En caso de que por distintas razones, fuera necesario alterar la anterior magnitud, podría ser de aplicación el apartado v):

v) Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación, en su caso, de Estudio de Detalle

Artículo 8.5.11 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será, en todos los grados, de:

- a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.
- b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

Los artículos **8.5.12 Espacio libre interior** y **8.5.13 Salientes y vuelos** no son determinantes para la etapa actual de proyecto.

Artículo 8.5.14 Condiciones de estética

1. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de setenta (70) metros, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros.

2. Mediante Estudio de Detalle podrán variarse las dimensiones fijadas anteriormente.

3. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

4. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

CONCLUSIONES

1. Es necesario modificar el acceso rodado a la parcela desde la vía de servicio de la autovía, con objeto de aumentar la capacidad e independizarlo del acceso secundario a la UAM.
2. Ninguno de los edificios existentes en la parcela se encuentra catalogado, por lo que pueden ser eliminados.
3. La cesión del edificio de Pabellones Centrales a la UAM no permite actuar en él, por lo que los parámetros urbanísticos, manteniendo éste edificio en la parcela, serían aproximadamente los siguientes:

- Ocupación máxima S/R 15.000 m²
- Ocupación máxima B/R 33.000 m²
- Edificabilidad 40.000 m²(*)
- Número de plantas S/R Cuatro + Ático

(*) La edificabilidad máxima es de 34.883 m² X 1,4 = 48.836 m²

La edificabilidad remanente en la actualidad es de 48.836 m² – 20.927 m² = 27.909 m²

4. Para hacer compatible el espacio disponible en la parcela y la capacidad y funcionalidad (geometría) de la infraestructura dotacional (variación de las dimensiones vinculadas a las *Condiciones de estética*, según el Art. 8.5.14), sería necesario tramitar un **Estudio de Detalle**.
5. Para actuar sobre las vías de circulación exterior, y/o modificar las condiciones de edificación (entre las que cabe destacar el condicionante de la limitación de la altura de coronación a 15 m para cuatro plantas, que pudiera resultar insuficiente para un hospital), según el Art. 7.10.4 *Alcance de la calificación de equipamiento*, al tratarse además de un elemento urbano de gran complejidad como Equipamiento Singular, la figura a tramitar sería la de un **Plan Especial**

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA DE CANTOBLANCO

Parámetro	Valor	Comentarios
Superficie total parcela	39.644 m ²	Parcela catastral 1581001VK4818B0001GZ
Superficie parcela edificable	34.883 m ²	Resto de la parcela suelo No Urbano Protegido en grado 3 (NUP 3)
Posición de la edificación		
Cota de Origen y Referencia	Planta baja	Altura de coronación H medida desde la planta baja
Separación a eje de calle	H/2	
Separación a linderos	H/2 (mín. 5 m)	
Separación entre edificios	H mayor (mín, 6 m)	
		Referida al edificio con mayor altura de coronación
Ocupación máxima		
Sobre rasante	17.441 m ²	50% parcela edificable
Bajo rasante	34.883 m ²	100% parcela edificable

Edificabilidad máxima	48.836 m2	Edificabilidad neta: 1,4 m2 edificados / m2 parcela edificable
Altura máxima edificación	4 plantas + Ático	La planta ático computa edificabilidad
Altura mínima de pisos		
Planta baja	310 cm	
Plantas de piso	285 cm	
Condiciones de estética		
Máxima longitud fachada	70 m	Dimensión variable a través de la correspondiente figura de planeamiento
Forma de la edificación	Inscripción en círculo de 100 m de diámetro	Dimensión variable a través de la correspondiente figura de planeamiento