

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES
REDACCION Y TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARA MEJORA
DE LA EDIFICABILIDAD DEL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL
SANITARIO EN LA PARCELA UBICADA EN CALLE GOYA 52 DE
MADRID**

Planifica Madrid, Proyectos y Obras, M.P., S.A., es propietaria de la parcela y el inmueble situado en la calle de Goya, 52 de Madrid, de uso dotacional público sanitario.

1. ANTECEDENTES

El edificio fue desde su origen un equipamiento sanitario, inicialmente un Dispensario Antituberculoso, construido hacia 1925, y continuó dando asistencia sanitaria hasta que, debido a la imposibilidad de actualizarse o adaptarse a la evolución de las necesidades de un servicio de asistencia sanitaria, cayó en desuso y fue abandonado, por lo que su estado fue deteriorándose hasta llegar al estado ruinoso, hecho que ya se refleja en la escritura de adquisición por esta entidad en el año 1999.

En 2003 se iniciaron las gestiones para la implantación de un Centro de Salud en la parcela, en las que ya se manifestaba la necesidad de incrementar la edificabilidad asignada a la misma, y equipararla a la del resto de inmuebles de la manzana, para dar cobertura a las necesidades manifestadas por el Servicio Madrileño de Salud.

Entre ellas, una Consulta Ordinaria (711/2008/15342), y tres CUEs; CUE I (711/2010/08213); CUE II. (711/2015/01656), y CUE III (711/2015/06007). Tras la resolución favorable de esta última, se procede a la redacción del Proyecto Básico del Centro de Salud –de acuerdo a estas disposiciones-, y se solicita Licencia Urbanística por procedimiento ordinario en mayo de 2016 (711/2016/13006).

Con fecha de septiembre de 2017 se recibe la Denegación de Licencia Urbanística, pues la solución aceptada en la CUE III, de desplazamiento de la fachada posterior del edificio principal, no se admite. Se interpuso un recurso Reposición (711/2017/25840), que es desestimado en 2019.

En 2019, se solicita la Ruina Técnica Urbanística del inmueble principal, y en 2023 se procede a la demolición del mismo, con conservación de elementos protegidos (fachada delantera y trasera), concluyéndose los trabajos en febrero de 2024.

En 2025, se presenta una CUE, sobre la Mejora de Edificabilidad de la parcela, con resultado favorable de la COMISIÓN DE PATRIMONIO, la cual se adjunta, y con informe favorable de la Subdirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid de fecha de 2026, la cual se adjunta.

DATOS URBANÍSTICOS

Situación de la finca: C/ Goya, 52 y C/ General Pardiñas, 14.

Superficie Estimada de la Parcela: 865,20 m² según datos urbanísticos y 926 m² según datos de catastro, comprobados mediante estudio topográfico.

Norma Zonal: 1 (NZ-1) Grado 5

Área de reparto: AUC 04-2/1

Uso característico: Equipamiento Básico Sanitario (uso específico, equipamiento de salud).

Edificabilidad máxima = 1.351,20 m²

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

El edificio de la calle Goya nº 52 está Identificado con el nº 16.279 en el Catálogo de Edificios Protegidos.

Tal y como se indica en la Memoria del vigente Plan General, sobre Criterios y Valores de catalogación para la adjudicación de los niveles de catalogación se consideraron la existencia de valores a proteger, Ambientales e Intrínsecos.

Nivel de Protección: Nivel 3.

Grado de Protección: Parcial. Protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función, según ficha de catalogación adjunta.

Áreas protegidas:

- Fachadas Exterior (a la calle Goya) e interior (al patio de parcela).
- Elemento arquitectónico de restauración obligatoria.
- Resto del edificio. Área de protección auxiliar.
- Otros ámbitos protegidos a los que pertenece:
- Recinto de la Villa de Madrid, declarado BIC en categoría de Conjunto Histórico en 1995, por la Comunidad de Madrid.

2. OBJETO DEL CONTRATO

El objetivo del encargo es **ajustar las condiciones edificatorias de la parcela a las del entorno inmediato**, donde las edificaciones colindantes, afectadas por la **Norma Zonal 1, Grado 4**, cuentan con una edificabilidad superior, de modo que se optimice el aprovechamiento del equipamiento sanitario existente y se mejore la prestación del servicio público, sin menoscabo de la puesta. en valor de los elementos protegidos: fachadas delantera y trasera del antiguo edificio

El suelo del ámbito del Plan Especial que se pretende redactar está clasificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, como urbano consolidado residencial, en la Norma Zonal 1 (NZ-1) Grado 4. Si bien la parcela de referencia consta como Norma Zonal: 1 (NZ-1) Grado 5 –por contar con elementos catalogados- y su uso característico es: Equipamiento Básico Sanitario (uso específico, equipamiento de salud).

3. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS

El objeto del contrato conlleva la elaboración de cuanta documentación sea necesaria para que quede debidamente presentado el Plan Especial de **incremento y mejora de**

las **Redes Públicas** y de cuantos documentos sean solicitados por las diferentes entidades públicas (Comisión de Urbanismo, Ayuntamiento...) para poder emitir la resolución correspondiente.

El Plan Especial se formulará de acuerdo con la legislación urbanística vigente y al amparo de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Contendrá 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.

El Plan Especial incluirá la completa determinación de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción, del equipamiento objeto de estudio necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general. Así mismo, deberá velar por la conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.

En cualquier caso, deberá incluir una justificación suficiente del interés general al que se someten para dicha alteración.

La documentación que el Redactor debe elaborar para presentar dicho Plan Especial de incremento y mejora de las Redes Públicas es la señalada en puntos siguientes, además de cuanta sea solicitada por los Órganos oficiales que intervengan para poder emitir el dictamen correspondiente:

4. DOCUMENTACIÓN A APORTAR POR LA PROPIEDAD:

Para llevar a cabo los trabajos objeto del Contrato, PLANIFICA MADRID pondrá a disposición del equipo redactor toda aquella documentación, propiedad esta empresa, que sea necesaria para la ejecución del contrato, entre las que cabe destacar:

- Consulta Urbanística Especial relativa a la idoneidad de modificar las condiciones urbanísticas de la parcela, incrementando la edificabilidad.
- Planos de planta y alzados de la manzana.
- Acuerdos con vecinos colindantes.

5. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS OBJETO DEL CONTRATO

Los trabajos objeto de contrato consistirán en:

5.1 Contenido

Redacción de un **Plan Especial referido a Redes Públicas de Equipamientos o Servicios**. El contenido del Plan Especial orientado a satisfacer las necesidades del SERMAS contemplará la documentación necesaria para su aprobación por las Administraciones competentes.

El Plan Especial dará cumplimiento a lo determinado en la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y tendrá en consideración la RECOMENDACIÓN de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid de la documentación para la

redacción de los Planes Especiales de Redes Públicas de Equipamientos o Servicios. RECOMENDACION que también se adjuntan como **anexo N°1** y que se atenderán en todo aquello que sea inherente al trabajo objeto del contrato.

El Plan Especial dará también cumplimiento a la CUE sobre la Mejora de Edificabilidad de la parcela, con resultado favorable de la Comisión De Patrimonio, y del informe de la Subdirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid, las cuales se adjuntan como **anexo N°2**

El Plan justificará el estudio del incremento propuesto de edificabilidad y efectuará el cálculo detallado del cómputo de superficie construida y edificabilidad resultante conforme a los artículos 6.2.3 y 6.2.6 de las Normas Urbanísticas.

Así mismo El Plan Especial efectuará el estudio de patrimonio referido a la catalogación existente analizando el grado de protección (Catálogo del PGOUM, NZ-1) y las medidas de conservación propuestas.

Por último, realizará un estudio de integración paisajística volumétrica mostrando la compatibilidad de la nueva volumetría con el entorno histórico mediante un modelo 3D adecuado.

Se procederá a la incorporación al Plan Especial los requerimientos que pudieran efectuar cualquier órgano del Ayuntamiento de Madrid (Dirección General de Planeamiento, Comisión de Patrimonio, etc.), así como por cualquier otro organismo oficial competente como consecuencia de la contestación de las alegaciones oficiales que sean estimados y de los informes sectoriales emitidos.

5.2 Edición

Se hará entrega de los ejemplares del Plan Especial que sean requeridos por la Administración, en un único documento completo paginado en papel y debidamente encuadernado o en archivo digital PDF.

Aprobado definitivamente se entregará un ejemplar del Plan Especial completo en archivos editables, (.docx, .dwg, .xlsx, etc.)

Los documentos definitivos deberán estar firmados por el técnico competente.

5.3 Asistencia a reuniones.

El Equipo redactor procederá a su asistencia a cuantas reuniones les sean convocados.

6. EQUIPO TÉCNICO MÍNIMO O BÁSICO REDACTOR DEL PLAN.

El equipo mínimo o básico redactor del planeamiento, estará compuesto por:

- Un **Director Técnico con Máster en Arquitectura o titulación equivalente** reconocida conforme a la normativa vigente en materia de cualificaciones profesionales, con titulación habilitante para la redacción y firma de instrumentos de planeamiento urbanístico conforme a la legislación vigente, y con una experiencia en la redacción de figuras de planeamiento urbanístico de entre las siguientes tipologías: Planes Generales, Planes de Sectorización, Planes Especiales

de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, o Planes Parciales u otras figuras de planeamiento urbanístico de naturaleza análoga.

Debiendo acreditar además que, en los 10 años anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas, haya redactado al menos 3 figuras de planeamiento urbanístico, entre las cuales debe figurar al menos un Plan Especial. Para el Planeamiento General, deberá constar al menos aprobación provisional, y Aprobación Definitiva para las figuras de Planeamiento de Desarrollo (Plan Especial y Plan Parcial), cuyo presupuesto de licitación haya sido igual o superior al valor estimado del presente contrato.

- **Técnico Especialista en Medio Ambiente**, con titulación habilitante para desarrollar los estudios medioambientales establecidos en la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental: Grado en Ingeniería Agronómica o equivalente, Grado en Ingeniería de Montes o equivalente, Grado en Ciencias Ambientales o equivalente ..., con una experiencia mínima de 5 años, en redacción de estudios medioambientales (evaluación ambiental estratégica) de instrumentos de planeamiento urbanístico,

Debiendo acreditar además que, en los 10 años anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas, ha redactado al menos 3 estudios medioambientales (evaluación ambiental estratégica) de instrumentos de planeamiento urbanístico.

7. PLAZOS DE EJECUCIÓN

El contrato tendrá los siguientes hitos:

HITO 1: Redacción y Entrega del Documento Previo, que contendrá las líneas generales de ordenación y desarrollo de los trabajos. **15 días desde el día siguiente a la firma del contrato**. Este documento deberá contar con la aprobación por parte de Planifica Madrid.

HITO 2: Redacción y Entrega del Plan Especial y documentos anexos necesarios: **3,5 meses desde la conformidad por parte de Planifica Madrid** de los planteamientos del Documento Previo.

HITO 3: Aprobación Inicial por la Comisión de Urbanismo de Madrid. La duración del plazo es indeterminada ya que compete a la Administración.

La aprobación inicial es un acto de trámite, que tiene carácter esencial desde el punto de vista procedimental; será la primera fase de su aprobación. Desde la aprobación inicial, se iniciará un periodo de información pública y emisión de informes sectoriales. El órgano competente es el Pleno Municipal.

HITO 4: Redacción y Entrega de la contestación a alegaciones e informes sectoriales y del Documento corregido de Plan Especial: **2 meses** una vez recibido el último informe sectorial y trasladado el resultado de la información pública por parte del Ayuntamiento, tras el periodo de información y participación pública.

HITO 5: Aprobación definitiva: 3 meses desde la recepción de la documentación (art. 63.4 LSCM). La aprobación definitiva es el acto resolutorio sustantivo en que culmina el

procedimiento de aprobación del Plan Especial, es competencia de la Comunidad Autónoma de Madrid.


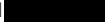
La duración de los **plazos para el cumplimiento de los hitos de redacción** que afectan al contrato son los números **1, 2 y 4**.

La duración de los plazos para los hitos 3 y 5 corresponden a los plazos de tramitación en las diferentes Administraciones, que se estiman mínimo en 10 meses.

El plazo total de duración del contrato será el que se extienda desde el inicio del contrato hasta la Aprobación definitiva del Plan Especial por la Administración. Total: 6 (15 días + 3,5 meses + 2) MESES (16 MESES, incluyendo aprobaciones).

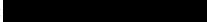
El redactor del Plan Especial deberá llevar a cabo toda la tramitación necesaria con los Organismos Oficiales hasta la resolución.

Firmado

 Firmado digitalmente por
ALICIA OLIVER RAMIREZ -
DNI 
Fecha: 2026.03.04
15:29:00 +01'00'

Alicia Oliver Ramírez

Titular del Área de Gestión Patrimonial

Firmado digitalmente por: MARCIEL MIRANDA CARLOS
Fecha: 2026.03.06 14:42
Verificación y validez por CSV: 
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
Referencia: 03/346244.9/26

Carlos Marciel Miranda

Director Técnico

Anexo Nº1. RECOMENDACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Anexo Nº2. Consulta Urbanística Especial



PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS

ÍNDICE

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.....	66
VOLUMEN 1.-MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	66
VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	66
VOLÚMEN 3.- PLANOS DE INFORMACIÓN.....	66
BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	67
VOLUMEN 0. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN/NORMATIVA AMBIENTAL Y SECTORIAL.....	67
VOLUMEN 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA	67
VOLUMEN 2.- SOSTENIBILIDAD DEL MODELO PROPUESTO	68
VOLUMEN 3.- RESUMEN EJECUTIVO	68
BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA	68
VOLUMEN 1.- NORMATIVA URBANÍSTICA.....	68
VOLUMEN 2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.....	69



PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO 1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE FORMULAR EL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 3. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

- Delimitación del ámbito
- Estructura de la propiedad
- Planeamiento vigente en el ámbito de actuación y de determinaciones para el mismo, en su caso
- Afección por Legislación Sectorial
Legislación aplicable
- Topografía. Características físicas del territorio.
- Usos, edificaciones e Infraestructuras existentes

VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

CAPÍTULO 1. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

- Determinaciones del Plan General para el desarrollo del Plan Especial
- Delimitación del Sector

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES

- Sistemas de transporte
Público, privado y no motorizado
- Red de carreteras
- Análisis de tráfico y movilidad peatonal

CAPÍTULO 3. DIAGNÓSTICO

- Necesidades de actuación urbanística
Necesidades por usos, necesidad de vivienda, vivienda pública y segunda vivienda, red viaria, equipamientos, zonas verdes, infraestructuras, servicios, redes locales, cumplimiento de estándares, movilidad y accesibilidad, condiciones de desarrollo sostenible.

VOLUMEN 3. PLANOS DE INFORMACIÓN

Escala mínima orientativa indicada en el ANEXO 3 de estas Recomendaciones, sin perjuicio de mayor nivel de detalle según la información a proporcionar

I-1 Situación

I-2 Localización del ámbito de actuación delimitando su superficie afectada, con definición de las parcelas catastrales afectadas.



- I-3 Delimitación de la zona de actuación sobre la documentación gráfica del planeamiento vigente afectado
- I-4 Delimitación del ámbito de actuación sobre zonificación ambiental/sectorial afectada
- I-5 Levantamiento topográfico
- I-6 Redes Públicas del planeamiento vigente e infraestructuras existentes
- I-7 Edificación, Usos actuales y vegetación pre-existentes en el ámbito

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

VOLUMEN 0. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN/NORMATIVA AMBIENTAL Y SECTORIAL

CAPÍTULO 1. PROCEDIMIENTO AMBIENTAL

(LEA y art. 43.d LSCM)

Será Simplificada salvo en los supuestos previstos en el artículo 6.1 de la Ley, en cuyo caso será Ordinaria, en cuyo caso se adoptará el índice del BLOQUE II del índice de Plan General de este Anexo.

- Evaluación ambiental estratégica simplificada (con el contenido mínimo detallado en el art. 29.1 LEA)
Documento Ambiental Estratégico
- Informe ambiental estratégico
Informe Ambiental Estratégico
Justificación de su cumplimiento. Indicación expresa de los apartados y documentos del PPO donde se recogen sus determinaciones y condiciones.

CAPÍTULO 2. INFORMES SECTORIALES

- Justificación del cumplimiento con indicación expresa de los apartados y documentos del PG que recogen sus determinaciones/condiciones.

CAPÍTULO 3. IMPACTO NORMATIVO

- Impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia
- Justificación del cumplimiento en materia de accesibilidad universal

CAPÍTULO 4. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

- Resultado del proceso de participación ciudadana
- Indicación expresa de los apartados y documentos del PG que recogen sus propuestas

VOLUMEN 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

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

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

- Descripción de alternativas urbanísticas y metodología de selección
- Justificación de la alternativa seleccionada

CAPÍTULO 3. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

- En relación con la estructura viaria y accesos
- En relación con las afecciones
- Descripción de la Ordenación propuesta



Ámbito

Uso y tipología característicos

- Garantías de sostenibilidad de la propuesta

VOLUMEN 2. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO PROPUESTO

CAPÍTULO 1. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

CAPÍTULO 2. VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

- Viabilidad de la iniciativa
- Viabilidad de la gestión

CAPÍTULO 3. PLAN DE ETAPAS

VOLUMEN 3. RESUMEN EJECUTIVO

(Art. 25.3 TRLS y Art.

CAPÍTULO 1. SÍNTESIS DE LA MEMORIA

CAPÍTULO 2. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN

CAPÍTULO 3. ÁMBITOS QUE QUEDAN SUSPENDIDOS (EN SU CASO)

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Disposiciones generales
 - Normas generales de edificación*
 - Normas generales de urbanización*
- Ordenanzas reguladoras (en su caso)
- Normas de protección (en su caso)

CAPÍTULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

- Estructura viaria
 - Alineaciones y rasantes*
 - Secciones tipo*
- Infraestructuras básicas y servicios urbanos
 - Red viaria*
 - Red de saneamiento*
 - Red de distribución de agua*
 - Red de energía eléctrica*
 - Red de alumbrado público*

CAPÍTULO 3. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

- Definición de la modalidad de gestión urbanística
- Regulación del Sistema de Actuación



VOLUMEN 2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

Escala mínima orientativa indicada en el ANEXO 3 de estas Recomendaciones, sin perjuicio
de mayor nivel de detalle según la información a proporcionar

- O-1 Delimitación del plan especial
- O-2 Calificación del suelo. Usos y Ordenanzas
- O-3 Viario, Alineaciones y rasantes
- O-4 Conexión con los servicios urbanos (en su caso)

Expediente: 350-2025-28429

ASUNTO: INFORME RELATIVO A LA CONSULTA URBANÍSTICA PARA LA PARCELA SITUADA EN LA CALLE DE GOYA NÚMERO 52, DISTRITO DE SALAMANCA.

1. TRAMITACIÓN DE LA CONSULTA URBANÍSTICA

El 17 de septiembre de 2025, tiene entrada en el Registro Electrónico del Ayuntamiento, con número de anotación 2025/1323739, documentación para tramitar una consulta urbanística (en adelante, CU) previa a planeamiento en la calle de Goya nº52.

El 18 de noviembre de 2025 se incorpora nueva documentación a los efectos de dar cumplimiento al dictamen emitido en la sesión de 9 de octubre de 2025 (acta nº 37/2025) por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (en adelante, CPPHAN) y al dictamen emitido en la sesión de 9 de octubre de 2025 (acta nº 42/2025) por la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid (en adelante, CLPH), en los que la propuesta se consideró no viable.

Posteriormente, el 25 de noviembre de 2025, se incorpora nueva documentación que sustituye a la anterior, que fue elevada a las Comisiones con competencia en la Protección del Patrimonio emitiéndose dictamen viable de la CPPHAN, en sesión del 4 de diciembre de 2025 y acta nº 49/2025, y de la CLPH, en la misma sesión y acta nº 58/2025, y en base a la cual se emite este informe.

El 13 de enero de 2026 se incorpora un anexo a la documentación con un informe de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid de 19 de mayo de 2025 relativo a la justificación de la necesidad de implantar un nuevo centro de salud en la parcela objeto de la consulta.

La CU se tramita según lo regulado en la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas.

El contenido de la CU se asimila al concepto de consulta urbanística especial definido en el artículo 15 de la mencionada Ordenanza 6/2022, que establece en su apartado 1 que, *"Cuando el objeto de la consulta requiera resolver una duda específica que surja en la aplicación de uno o varios preceptos normativos a una actuación urbanística concreta, los interesados podrán formular consultas urbanísticas especiales. En este caso, la consulta deberá venir acompañada de una o varias propuestas y de la documentación suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada."*

2. CONTENIDO DE LA CONSULTA.

Según se indica en la documentación presentada, se plantea una consulta previa a la tramitación de un expediente de planeamiento en la parcela de la calle Goya nº52, para ordenar el volumen resultante de las obras de ampliación en el edificio catalogado con Nivel 3 grado Parcial y calificado con el uso dotacional de servicios colectivos en su clase equipamiento básico.

1 de 7

Información de Firmantes del Documento



MADRID

MARIA DEL PILAR GONZALEZ ARIZA - JEFE/A DEPARTAMENTO
MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFE/A SERVICIO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
MARIA ANGELES FERNANDEZ HERNANDO - DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 23/01/2026 10:39:33
Fecha Firma: 23/01/2026 12:58:16
Fecha Firma: 26/01/2026 10:07:32
Fecha Firma: 26/01/2026 11:27:06
CSV: [REDACTED]

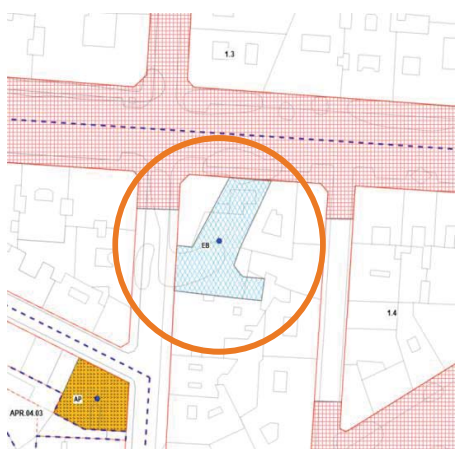
Para llevar a cabo la actuación resulta precisa la posterior tramitación de un Plan Especial (en adelante, PE) que tendrá por objeto la ampliación y protección de la red pública de equipamiento ubicada en la calle de Goya nº52 conforme al artículo 50.1 apartados a) y d) de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM), que incluye entre las funciones de los PE:

"a) Definir, modificar, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier nivel jerárquico establecidos en el artículo 36, las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, o que por su legislación específica se definan como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta ley", (...)

d) Conservar, proteger y rehabilitar el patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente."

3. ÁMBITO.

El ámbito de actuación es la parcela situada en la calle de Goya nº52 que hace esquina con la calle del General Pardiñas nº14. En la parcela se encuentra una edificación principal con frente a la calle Goya, que actualmente se encuentra demolida manteniendo únicamente las fachadas protegidas, y una construcción secundaria en el interior de la parcela formada por dos plantas.



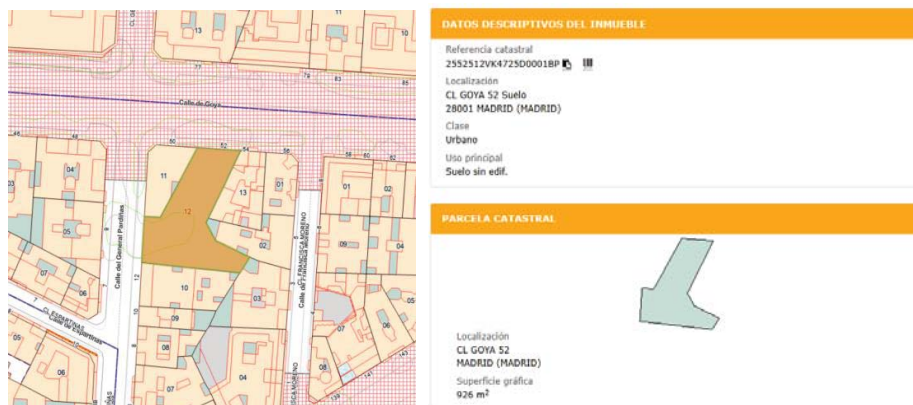
Plano de Ordenación O-67/4 del Plan General



Ortofotografía actualizada

Se trata de la parcela con referencia catastral 2552512VK4725D0001BP, con una superficie de 926 m² según datos de catastro.

Información de Firmantes del Documento



Cartografía y datos catastrales

4. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS CON INCIDENCIA EN EL EXPEDIENTE.

Consultados los archivos de los servicios municipales, constan como documentos de interés con relación a la intervención que se propone, los siguientes expedientes:

- Expediente nº 529/1988/03921: Licencia de obras de ampliación, reforma y acondicionamiento de dos edificios para centro de salud, con informe favorable de la CPPHAN, en sesión celebrada el 15/03/1988 (Acta 10/88).
- Expediente nº 711/2010/08213: Consulta Urbanística Especial sobre la propuesta de ampliación del centro de salud con informe de la CLPH emitido en sesión celebrada el 21/05/2010 (Acta 19/2010) y ratificado por la CPPHAN en sesión celebrada 21/05/2010 (Acta 19-BIS/2010).
- Expediente nº 711/2015/01656: Consulta Urbanística Especial para el reajuste del área protegida de la fachada interior del edificio de Goya 52 con informe desfavorable de la CPPHAN emitido en sesión celebrada el 13/02/2015 (Acta 6/2025).
- Expediente nº 711/2015/06007: Consulta Urbanística Especial para actuación en la fachada interior del edificio de Goya 52 con informe viable de la CPPHAN emitido en sesión celebrada el 27/03/2015 (Acta 12/2015).
- Expediente nº 711/2016/13006: Licencia de obras de reestructuración general y ampliación con informe desfavorable de la CPPHAN emitido en sesión celebrada el 03/02/2017 (acta 4/2017).
- Expediente nº 711/2020/06130: Declaración de ruina legal urbanística con informe de la CPPHAN emitido en sesión celebrada el 31/03/2022 (Acta 13/2022).
- Expediente nº 350/2022/04929: Licencia de obras de demolición parcial del edificio con informe favorable de la CPPHAN emitido en sesión celebrada el 02/02/2023 (Acta 5/2023).

Información de Firmantes del Documento



MARIA DEL PILAR GONZALEZ ARIZA - JEFE/A DEPARTAMENTO
MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFE/A SERVICIO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
MARIA ANGELES FERNANDEZ HERNANDO - DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 23/01/2026 10:39:33
Fecha Firma: 23/01/2026 12:58:16
Fecha Firma: 26/01/2026 10:07:32
Fecha Firma: 26/01/2026 11:27:06
CSV : [REDACTED]

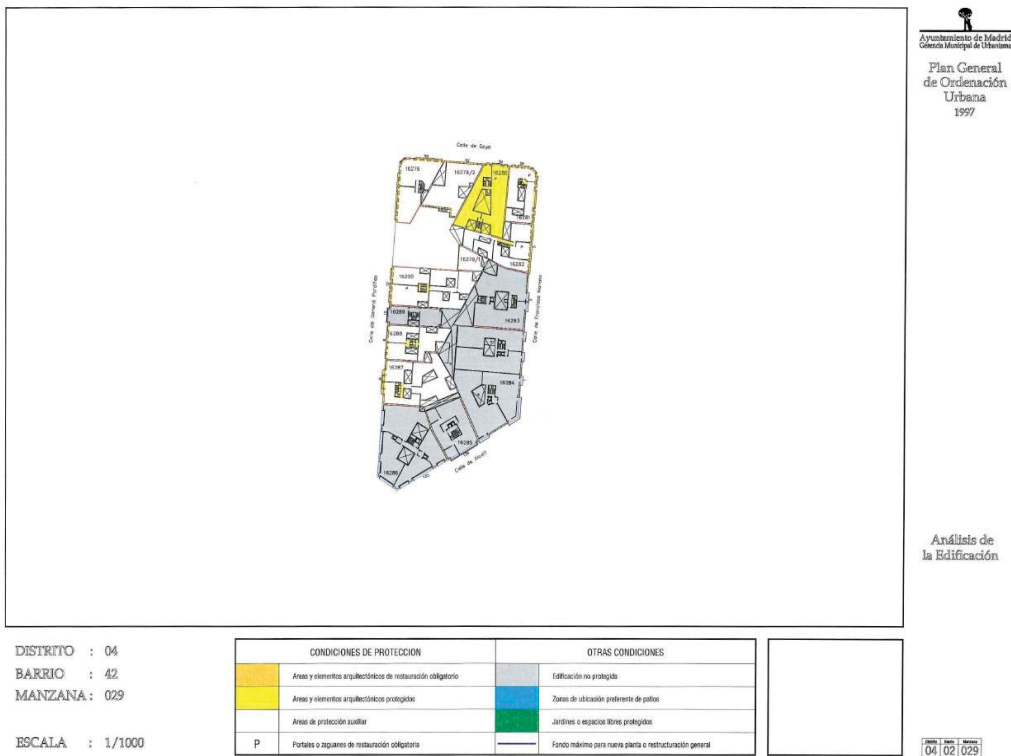
5. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

5.1. Determinaciones urbanísticas de aplicación en el ámbito.

El Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, Plan General) clasifica la parcela como suelo urbano regulado por las condiciones particulares de la Norma Zonal 1, grado 5º, con uso cualificado dotacional de servicios colectivos en su clase equipamiento nivel básico.

El Plan General incluyó en el Catálogo de Edificios Protegidos, con el número de catálogo 16279, los dos edificios ubicados en la parcela:

- El edificio principal, con número de catálogo 16279/2 y con Nivel 3 de protección grado Parcial, teniendo como elementos de restauración obligatoria la fachada principal a la calle Goya nº 52, así como la fachada trasera. Actualmente se encuentra parcialmente demolido manteniendo únicamente las fachadas protegidas.
- El edificio secundario ubicado en el interior de la parcela, con número de catálogo 16279/1 y con Nivel 3 de protección grado Parcial, que contempla como elemento de restauración obligatoria la fachada, según se refleja en el Plano de Análisis de la Edificación del Plan General.




Plano de Análisis de la Edificación del Plan General

Además, la parcela está incluida en el ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE.00.01), dentro del Conjunto Histórico de la Villa de Madrid, Bien

Información de Firmantes del Documento

MARIA DEL PILAR GONZALEZ ARIZA - JEFE/A DEPARTAMENTO
MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFE/A SERVICIO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
MARIA ANGELES FERNANDEZ HERNANDO - DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 23/01/2026 10:39:33
Fecha Firma: 23/01/2026 12:58:16
Fecha Firma: 26/01/2026 10:07:32
Fecha Firma: 26/01/2026 11:27:06
CSV : 

de interés Cultural (en adelante, BIC) declarado en la categoría de Conjunto Histórico mediante Decreto 41/1995 de 27.4.95 (BOCM de 22.05.1995).

Debido a su catalogación, debe tenerse en cuenta, según lo establecido en el artículo 4.3.5.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General (en adelante, NNUU), que *“la catalogación de un edificio con algún nivel de protección determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este Capítulo sobre la norma zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras en los edificios”*.

Por lo tanto, las actuaciones propuestas, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.3.10 de las NNUU, deben atender a los siguientes condicionantes:

- Tendrán como objetivo la preservación y puesta en valor del edificio catalogado.
- Están sujetas a un límite de intervención propio de su nivel y grado de catalogación.
- Serán admisibles las obras tendentes a recuperar características morfológicas perdidas en intervenciones posteriores a su construcción, y principalmente en las zonas afectadas por intervenciones que excedan la conservación.
- Quedan condicionadas las obras a la supresión de impactos negativos existentes en el edificio.

El artículo 4.3.14 de las NNUU regula el *“Régimen de obras admitidas en edificios con nivel 3 de protección”* estableciendo, para edificios con el grado parcial, con carácter general el límite de intervención III c): Reestructuración general, incluso vaciado interior.

Se autorizan las obras de ampliación con carácter general, salvo que lo prohíba expresamente la ficha del catálogo del edificio. En el caso de parcelas calificadas como dotacionales, dicha ampliación tendrá los límites y condiciones que se establecen para estas actuaciones en el Título 7 de estas Normas.

No obstante, la actuación se llevará a cabo mediante un PE que tendrá por objeto la ampliación y protección de la red pública de equipamiento conforme al artículo 50.1 apartados a) y d) de la LSCM.

5.2. Consideraciones en relación con la Protección del Patrimonio

Por la naturaleza, ámbito y objeto de la CU y según lo especificado en el artículo 4.11.1 de las NNUU, es preceptivo el dictamen de la CPPHAN.

A tal efecto, el expediente fue trasladado a valoración de la CPPHAN, en sesión de 04/12/2025, emitiendo dictamen viable según consta en el Acta 49/2025, y que se adjunta a este informe de consulta.

Además, el artículo 37 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, establece que, *“La Consejería competente en materia de patrimonio cultural emitirá informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación provisional o, en su defecto, definitiva, de los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones cuando estos afecten a los bienes culturales del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid”*.

Unido a lo anterior, el artículo 7 del Decreto 53/2003, que regula las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (en adelante, CLPH), establece entre sus competencias la de *“elevar propuestas a la Dirección General de Patrimonio Histórico, para que sean tenidas en cuenta en los informes determinantes que ésta deba emitir con*

carácter previo a la aprobación provisional o, en su caso, definitiva, de todos los instrumentos de planeamiento”.

En consecuencia, las actuaciones propuestas en la CU, que requieren de la posterior tramitación de un PE, han sido examinadas por la CLPH, en sesión de 04/12/2025 con dictamen viable, según consta en el Acta 58/2025 y que se adjunta a este informe:

DICTAMEN

Se considera **viable** la consulta previa al planeamiento urbanístico en la parcela de edificio de catalogación parcial.

OBRAS EXTERIORES:

Se plantea una propuesta de obras de ampliación consistentes en el incremento de la ocupación y volumen construido en la parcela con fachadas a la calle de Goya nº 52 y calle de General Pardiñas nº 14.

El Plan General incluyó en el Catálogo de Edificios Protegidos dos edificios ubicados en la parcela con nivel 3 de protección en su grado parcial:

- Edificio principal con número de catálogo 16279/2, actualmente demolido manteniéndose únicamente las fachadas protegidas.
- Edificio secundario ubicado en el interior de la parcela con número de catálogo 16279/1, contando con la fachada neomudéjar como elemento protegido de restauración obligatoria.

El Plan Especial pretende completar la manzana resolviendo las fachadas inconclusas de la calle Goya 52 y de la calle General Pardiñas 14, adoptando las condiciones urbanísticas de la Norma Zonal 1 grado 4 correspondiente a los edificios de la manzana y adaptando el número de plantas a la de los edificios contiguos.

El edificio queda formado por dos volúmenes: uno, correspondiente al edificio existente en el interior de la parcela con número de catálogo 16279/1 que mantiene la altura y volumetría actual; y otro, formado por un volumen con dos fachadas, una a la calle de Goya y otra a la de General Pardiñas, conectadas entre sí en el interior del propio edificio y con las siguientes características:

- Nueva edificación con fachada a la calle General Pardiñas, formada por 6 plantas. La última planta queda retranqueada respecto a la alineación oficial y al lindero lateral de la calle Goya 50, de manera que no se generan medianerías vistas.
- Ampliación sobre el edificio protegido con número de catálogo 16279/2 de la calle Goya 52, formado por un total de 8 plantas, quedando las dos últimas plantas retranqueadas respecto a la alineación oficial y al lindero lateral con la calle Goya 50, de manera escalonada ocultando así las medianerías vistas. La fachada del nuevo volumen de ampliación se retranquea 50 cm respecto al plano de la fachada principal protegida, mientras que la fachada trasera también protegida queda integrada en el interior del nuevo volumen.

La forma del edificio configura un espacio libre interior que pone en valor la percepción de la fachada protegida neomudéjar del edificio secundario ubicado en el interior de la parcela con número de catálogo 16279/1.

Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial, así como de los trámites que procedan conforme a la legislación del procedimiento

Información de Firmantes del Documento



MADRID

MARIA DEL PILAR GONZALEZ ARIZA - JEFE/A DEPARTAMENTO
MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFE/A SERVICIO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
MARIA ANGELES FERNANDEZ HERNANDO - DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 23/01/2026 10:39:33
Fecha Firma: 23/01/2026 12:58:16
Fecha Firma: 26/01/2026 10:07:32
Fecha Firma: 26/01/2026 11:27:06
CSV

administrativo común.

5.3. Análisis de la CU.

La propuesta planteada en la consulta, considerada viable por las Comisiones de patrimonio, según consta en los dictámenes de la CPPHAN (acta nº 49/2025) y de la CLPH (acta nº 58/2025), supone una modificación de las determinaciones de ordenación vigentes de aplicación en la parcela (edificabilidad, ocupación y volumen) por lo que **resulta precisa la tramitación de un PE** en virtud de lo regulado en el artículo 50.1 apartados a) y d) de la LSCM.

La actuación pretendida responde al interés general, tal y como se describe en la memoria de la consulta, dada la necesidad de implantar un nuevo equipamiento que albergue las dependencias necesarias para ampliar y centralizar los servicios públicos de dos centros de salud actualmente ubicados en la calle de Castelló nº 63 y en la calle de Lagasca nº 122, y que dan servicio a la población del distrito de Salamanca.

Asimismo, tal y como se ha recogido en los dictámenes de las Comisiones de Patrimonio, la propuesta volumétrica respeta los valores de los elementos protegidos de los edificios de la parcela y los de su entorno, integrándose en la manzana del centro histórico en la que se ubica la parcela y resolviendo las fachadas inconclusas de la calle Goya nº52 y de la calle General Pardiñas nº14, adoptando para ello las condiciones urbanísticas de la Norma Zonal 1 grado 4 correspondiente a los edificios de la manzana y adaptando el número de plantas a la de los edificios contiguos.

6. CONCLUSIÓN.

Conforme a las consideraciones expuestas y a los contenidos de los dictámenes emitidos por la CPPHAN y CLPH en relación con la CU, se considera **viable** la propuesta de ampliación en la parcela ubicada en la calle de Goya nº52 consistente en el incremento de la edificabilidad, ocupación y volumen construido, catalogado con nivel 3 de protección grado parcial, y calificado como uso dotacional de servicios colectivos en su clase equipamiento básico, siempre que se ajuste a la propuesta valorada por la CPPHAN, en sesión del 4 de diciembre de 2025 y acta nº 49/2025, y por la CLPH, en la misma sesión y acta nº 58/2025, y sin perjuicio de la necesidad de la tramitación de un PE que tenga por objeto la ampliación y protección de la red pública de equipamiento conforme al artículo 50.1 apartados a) y d) de la LSCM, así como la posterior tramitación de la licencia o declaración responsable, debiendo en ambos trámites valorarse de nuevo la actuación por las Comisiones con competencia en la Protección de Patrimonio.

Conforme a lo expuesto, se da por contestada la consulta urbanística planteada.

Firmado electrónicamente

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO II

María del Pilar González Ariza

LA JEFA DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO

Belén Collada Holgueras

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO

Eva M.ª Torres Berruezo

LA DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO

María Ángeles Fernández Hernando

7 de 7

Información de Firmantes del Documento



MADRID

MARIA DEL PILAR GONZALEZ ARIZA - JEFE/A DEPARTAMENTO
MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFE/A SERVICIO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
MARIA ANGELES FERNANDEZ HERNANDO - DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 23/01/2026 10:39:33
Fecha Firma: 23/01/2026 12:58:16
Fecha Firma: 26/01/2026 10:07:32
Fecha Firma: 26/01/2026 11:27:06
CSV: [REDACTED]

CERTIFICACIÓN

Se extiende para hacer constar que el presente asunto fue examinado en la reunión de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (C.P.P.H.A.N.), dictaminándose lo siguiente en el Acta de la Sesión de encabezamiento:

6. 350/2025/28429

CALLE GOYA, 52

PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS, M.P. S.A.

ANTECEDENTES

Sesión celebrada el 9 de octubre de 2025 (acta 42/2025):

*"Se considera **no viable** la consulta previa al planeamiento urbanístico en la parcela de edificio de catalogación parcial.*

La volumetría propuesta genera medianerías a las Calles Goya y General Pardiñas que se consideran excesivas en el Conjunto Histórico.

Se deberá presentar una nueva propuesta acorde con las siguientes indicaciones:

- *Se deberá estudiar una volumetría en la que no se generen medianerías vistas.*
- *El número de plantas y retranqueos será acorde con esa nueva volumetría.*
- *Se deberá aportar documentación gráfica más detallada.*
- *En cuanto a las fachadas protegidas, el volumen que se proponga no debe afectarlas sino integrarlas dentro de la propuesta."*

DICTAMEN

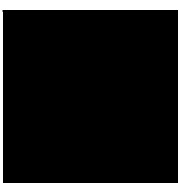
Se considera **viable** la consulta previa al planeamiento urbanístico en la parcela de edificio de catalogación parcial.

OBRAS EXTERIORES:

Se plantea una propuesta de obras de ampliación consistentes en el incremento de la ocupación y volumen construido en la parcela con fachadas a la calle de Goya nº 52 y calle de General Pardiñas nº 14.

El Plan General incluyó en el Catálogo de Edificios Protegidos dos edificios ubicados en la parcela con nivel 3 de protección en su grado parcial:

- Edificio principal con número de catálogo 16279/2, actualmente demolido manteniéndose únicamente las fachadas protegidas.
- Edificio secundario ubicado en el interior de la parcela con número de catálogo 16279/1, contando con la fachada neomudéjar como elemento protegido de restauración obligatoria.



Acta nº 49/2025
Sesión: 04/12/2025

El Plan Especial pretende completar la manzana resolviendo las fachadas inconclusas de la calle Goya 52 y de la calle General Pardiñas 14, adoptando las condiciones urbanísticas de la Norma Zonal 1 grado 4 correspondiente a los edificios de la manzana y adaptando el número de plantas a la de los edificios contiguos.

El edificio queda formado por dos volúmenes: uno, correspondiente al edificio existente en el interior de la parcela con número de catálogo 16279/1 que mantiene la altura y volumetría actual; y otro, formado por un volumen con dos fachadas, una a la calle de Goya y otra a la de General Pardiñas, conectadas entre sí en el interior del propio edificio y con las siguientes características:

- Nueva edificación con fachada a la calle General Pardiñas, formada por 6 plantas. La última planta queda retranqueada respecto a la alineación oficial y al lindero lateral de la calle Goya 50, de manera que no se generan medianerías vistas.
 - Ampliación sobre el edificio protegido con número de catálogo 16279/2 de la calle Goya 52, formado por un total de 8 plantas, quedando las dos últimas plantas retranqueadas respecto a la alineación oficial y al lindero lateral con la calle Goya 50, de manera escalonada ocultando así las medianerías vistas.
- La fachada del nuevo volumen de ampliación se retranquea 50 cm respecto al plano de la fachada principal protegida, mientras que la fachada trasera también protegida queda integrada en el interior del nuevo volumen.

La forma del edificio configura un espacio libre interior que pone en valor la percepción de la fachada protegida neomudéjar del edificio secundario ubicado en el interior de la parcela con número de catálogo 16279/1.

Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial, así como de los trámites que procedan conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

EL/LA SECRETARIO/A DE LA COMISIÓN



CERTIFICACIÓN

Se extiende para hacer constar que el presente asunto fue examinado en la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, dictaminándose lo siguiente según figura en el Acta de la Sesión de encabezamiento:

6. 350/2025/28429

CALLE GOYA,52

PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS, M.P. S.A.

ANTECEDENTES

En sesión celebrada el 9 de octubre de 2025 (acta 42/2025) la Comisión dictaminó lo siguiente:

*"Se considera **no viable** la consulta previa al planeamiento urbanístico en la parcela de edificio de catalogación parcial.*

La volumetría propuesta genera medianerías a las Calles Goya y General Pardiñas que se consideran excesivas en el Conjunto Histórico.

Se deberá presentar una nueva propuesta acorde con las siguientes indicaciones:

- *Se deberá estudiar una volumetría en la que no se generen medianerías vistas.*
- *El número de plantas y retranqueos será acorde con esa nueva volumetría.*
- *Se deberá aportar documentación gráfica más detallada.*
- *En cuanto a las fachadas protegidas, el volumen que se proponga no debe afectarlas sino integrarlas dentro de la propuesta."*

DICTAMEN

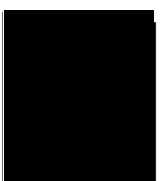
Se considera **viable** la consulta previa al planeamiento urbanístico en la parcela de edificio de catalogación parcial.

OBRAS EXTERIORES:

Se plantea una propuesta de obras de ampliación consistentes en el incremento de la ocupación y volumen construido en la parcela con fachadas a la calle de Goya nº 52 y calle de General Pardiñas nº 14.

El Plan General incluyó en el Catálogo de Edificios Protegidos dos edificios ubicados en la parcela con nivel 3 de protección en su grado parcial:

- Edificio principal con número de catálogo 16279/2, actualmente demolido manteniéndose únicamente las fachadas protegidas.
- Edificio secundario ubicado en el interior de la parcela con número de catálogo 16279/1, contando con la fachada neomudéjar como elemento protegido de restauración obligatoria.



CERTIFICACIÓN

El Plan Especial pretende completar la manzana resolviendo las fachadas inconclusas de la calle Goya 52 y de la calle General Pardiñas 14, adoptando las condiciones urbanísticas de la Norma Zonal 1 grado 4 correspondiente a los edificios de la manzana y adaptando el número de plantas a la de los edificios contiguos.

El edificio queda formado por dos volúmenes: uno, correspondiente al edificio existente en el interior de la parcela con número de catálogo 16279/1 que mantiene la altura y volumetría actual; y otro, formado por un volumen con dos fachadas, una a la calle de Goya y otra a la de General Pardiñas, conectadas entre sí en el interior del propio edificio y con las siguientes características:

- Nueva edificación con fachada a la calle General Pardiñas, formada por 6 plantas. La última planta queda retranqueada respecto a la alineación oficial y al lindero lateral de la calle Goya 50, de manera que no se generan medianerías vistas.
 - Ampliación sobre el edificio protegido con número de catálogo 16279/2 de la calle Goya 52, formado por un total de 8 plantas, quedando las dos últimas plantas retranqueadas respecto a la alineación oficial y al lindero lateral con la calle Goya 50, de manera escalonada ocultando así las medianerías vistas.
- La fachada del nuevo volumen de ampliación se retranquea 50 cm respecto al plano de la fachada principal protegida, mientras que la fachada trasera también protegida queda integrada en el interior del nuevo volumen.

La forma del edificio configura un espacio libre interior que pone en valor la percepción de la fachada protegida neomudéjar del edificio secundario ubicado en el interior de la parcela con número de catálogo 16279/1.

Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial, así como de los trámites que procedan conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

EL/LA SECRETARIO/A DE LA COMISIÓN

