



La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en su sesión de 30 de octubre de 2025 ha adoptado, el siguiente acuerdo por el que se admite a trámite y aprueba inicialmente el Plan Especial para el edificio situado en la calle de Alberto Aguilera número 11, promovido por la Comunidad de Propietarios. Distrito de Centro:

El ámbito del Plan Especial es el edificio situado en la calle de Alberto Aguilera número 11, distrito de Centro. La parcela en la que se ubica el edificio tiene una superficie de 549,00 m².

El edificio está compuesto por ocho plantas sobre rasante (planta baja más siete alturas) y una planta bajo rasante.

Dispone de dos escaleras: la escalera principal que se encuentra protegida se sitúa en el eje central del edificio y se desarrolla mediante tres tramos en forma de "C", con un ojo central en el que se ubica el ascensor actual protegido que no cumple con las exigencias actuales de accesibilidad debido a sus dimensiones insuficientes. Este núcleo comunica todas las plantas sobre rasante, pero no tiene conexión con la planta sótano.

Por su parte, la escalera de servicio, que también está protegida, está situada en el lateral derecho de la escalera principal y comunica todas las plantas del edificio, incluyendo la planta sótano. Su estado de conservación es deficiente ya que presenta deficiencias estructurales, constructivas y de seguridad, lo que ha motivado su clausura parcial con el fin de prevenir riesgos para los usuarios.

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante, Plan General) clasifica la parcela en la que se ubica el edificio como suelo urbano, y la incluye en el Área de Planeamiento Específico 00.01 "Centro Histórico", asignándole para su ordenación las condiciones particulares de la norma zonal 1, grado 1º, nivel C de usos de acuerdo con el Plano de Ordenación O-66/5.

El edificio está incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos del Plan General con el nivel 2 de protección, grado estructural, número de catálogo 26280.

La parcela está incluida en el ámbito del Bien de Interés Cultural declarado en la categoría de Conjunto Histórico "Recinto de la Villa de Madrid", según Decreto 41/1995, de 27 de abril; igualmente, se integra en la Zona de Protección Arqueológica del Recinto Histórico, definida en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el ámbito del Plan Especial está incluido en la Zona de Amortiguamiento del Paisaje de la Luz, categoría de Paisaje Cultural declarado Patrimonio Mundial por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) el 25 de julio de 2021 y en la



Zona de Protección Acústica Especial del distrito de Centro (ZPAE), aprobada por Acuerdo de 30 de abril de 2019, del Pleno del Ayuntamiento.

El Plan Especial tiene por objeto modificar las condiciones establecidas en el Plano de Análisis de la Edificación del Catálogo de Edificios Protegidos del Plan General (AE 01-05-005) correspondiente a la manzana en la que se incluye la finca de la calle de Alberto Aguilera número 11 en lo que se refiere a la supresión de la condición de elemento de restauración obligatoria de la escalera de servicio del inmueble, por carecer ésta de valores que justifiquen su protección. La supresión de esta condición posibilita la mejora de las condiciones de accesibilidad del inmueble, permitiendo la demolición de dicha escalera con el fin de implantar un nuevo ascensor accesible en el espacio dejado por el trazado actual de la misma.

El contenido de la propuesta de planeamiento se reconduce a la modificación de la ficha del Catálogo de Edificios Protegidos del Plan General, a fin de eliminar sobre la escalera de servicio protegida la trama de elemento de restauración obligatoria.

La propuesta fue examinada por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural del Ayuntamiento de Madrid, en su reunión celebrada el 20 de marzo de 2025, según consta en Acta 11/2025.

La Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid ha emitido dictamen en su reunión de 9 de mayo de 2025, según consta en Acta 20/2025.

La Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de la Comunidad de Madrid ratificó el informe formulado por la Comisión Local de Patrimonio Histórico el 22 de mayo de 2025.

El Plan Especial se formula conforme a lo dispuesto en el artículo 50.1 d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y contiene las determinaciones adecuadas a su finalidad, que incluyen la justificación de su propia conveniencia y su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico vigentes, ajustándose en cuanto a su contenido y documentación a lo previsto en los artículos 51, 52 y 56 bis del citado texto legal.

Constan en el expediente informes técnico y jurídico de la Dirección General de Planeamiento de 21 de octubre de 2025, en los que se propone la admisión a trámite y aprobación inicial del Plan Especial, con sometimiento del expediente al trámite de información pública por el plazo de un mes, solicitud de informes, notificación a las personas propietarias afectadas y suspensión de la tramitación de licencias y de los efectos de las declaraciones responsables con el alcance expresado.



En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.1 d) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, en relación con el Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, a propuesta del titular del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, y previa deliberación de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su reunión de 30 de octubre de 2025

ACUERDA

PRIMERO.- Admitir a trámite y aprobar inicialmente el Plan Especial para el edificio situado en la calle de Alberto Aguilera número 11, distrito de Centro, promovido por la Comunidad de Propietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4, en relación con el artículo 57, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública por el plazo de un mes, mediante la inserción de anuncio en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid" y en un periódico de los de mayor difusión para que puedan presentarse en el referido plazo las alegaciones que se estimen oportunas y solicitar los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos de conformidad con lo previsto en el artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio y preceptos concordantes.

TERCERO.- Notificar individualmente a todas las personas propietarias afectadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 b) 1º de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

CUARTO.- Suspender en el ámbito del Plan Especial, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70.4 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, y 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, la tramitación de licencias y los efectos de las declaraciones responsables presentadas con posterioridad a la publicación del presente acuerdo, que pudieran resultar afectadas por sus determinaciones, con excepción de la primera ocupación y funcionamiento.