

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

66

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21 de julio de 2026, expediente 135-2024-00153, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Estimar parcialmente y desestimar las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública, por las razones y en los términos señalados en el informe técnico jurídico de la Dirección General de Planeamiento de 3 de julio de 2026. Dicho informe estará a disposición de los alegantes y de los ciudadanos en general, formando parte de la documentación que se publique en la página de transparencia del Ayuntamiento, una vez que el planeamiento se apruebe definitivamente.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para el edificio situado en la calle Mayor, número 4, Distrito de Centro, promovido por Lutuenas, S. L., de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la citada Ley.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística”.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local a continuación se publica los documentos con contenido normativo:

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES

Artículo 1.1. Ámbito

El ámbito de ordenación del Plan Especial es la parcela de la calle Mayor número 4 y el edificio existente en ella, definido en los Planos de Ordenación de este instrumento de planeamiento urbanístico.

Artículo 1.2. Objeto

Este Plan Especial tiene por objeto:

1. La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente, mediante:

- a) la mejora de sus condiciones de habitabilidad y uso, de conformidad con lo previsto en el Capítulo 4.10.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, Plan General) de conformidad con los objetivos y limitaciones previstos en el apartado 6 del artículo 4.3.8, y lo regulado al respecto en los artículos 4.10.4 a 4.10.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General”, para la **implantación del uso terciario, clase hospedaje** en la modalidad de hotel en edificio exclusivo.
- b) La determinación de las condiciones para la ejecución de las obras hasta el límite de intervención III b) de **Reestructuración Parcial**, en los supuestos descritos en el artículo 4.3.14 bis, pero sin afectar a los elementos especialmente protegidos a los que el plano de análisis o la ficha de catálogo del edificio asigne límite de intervención I, que deberán mantenerse de conformidad con lo establecido en el art. 4.3.12.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- c) La modificación de su ficha de catalogación que relaciona como obras admisibles determinadas **obras exteriores** conforme a lo previsto en el apartado 2.d) del artículo 4.3.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 2.1. Condiciones de protección de la edificación

1. El edificio existente en la parcela es objeto de protección con nivel 1, grado singular. Se trata de un bien incluido en el Catálogo de Bienes y Edificios Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, con el número de catalogación 03089, con la denominación “Casa Palazuelo”.

2. El edificio es el Bien de Interés Cultural (BIC) núm. 301, que fue declarado en la categoría de Monumento mediante el Decreto 84/1997 de 10 de julio de 1987 (BOCM núm. 180 de 31/7/1997).

Según el citado decreto son bienes muebles que constituyen parte esencial de la historia del edificio los siguientes elementos:

- Lámparas y apliques de bronce y cristal (Sin determinar)
- Dos ascensores de madera y cristal

El Monumento cuenta con un entorno en el que se debe procurar un equilibrio armónico de los valores ambientales, urbanísticos y arquitectónicos con los propios del monumento que comprende, incluidos los espacios públicos perimetrales, las siguientes parcelas y sus edificios:

- Plaza de la Puerta del Sol, 9.
- Calle Mayor:
 - Acera de pares, inmuebles números 2 y 6
 - Acera de impares, inmuebles números 1, 3, 5 y 7
- Calle del correo, 2
- Calle de Espartero:
 - Acera de pares, inmuebles números 2 y 4.
 - Acera de impares, inmuebles números 1 y 3.
- Calle de Postas:
 - Acera de pares, inmuebles número 2 y 4
 - Acera de impares, inmuebles número 1 y 3
- Calle de San Cristóbal, 1
- Calle del Arenal:
 - Acera de pares, números 2, 4, 6 y 8
 - Acera de impares, números 1, 5 y 7
- Calle de la Travesía del Arenal:
 - Acera de pares, números 2 y 4
- Calle de Tetuán:
 - Acera de pares, números 4, 6, 8, 10 y 12

3. A los efectos de la protección del patrimonio cultural la parcela está incluida en:

- a) Los siguiente Bienes de Interés Cultural:
 - Conjunto histórico, Conjunto de edificios de la Puerta del Sol
 - Conjunto Histórico, Recinto de la Villa de Madrid
 - Zona de interés arqueológica y paleontológica (ZPA) Recinto Histórico.
- b) El Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 00.01)
- c) La Zona de Amortiguamiento del Paisaje de la Luz

4. El régimen de obras y usos admisibles en el edificio es el descrito en estas normas urbanísticas sujeto a las condiciones generales y particulares previstas para los edificios protegidos con nivel 1 grado singular en las Normas Urbanísticas del Plan General.

5. Las condiciones urbanísticas previstas en el Título 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General en función del nivel y grado de protección del edificio prevalecerán sobre el resto de las condiciones aplicables.

6. Para la catalogación del edificio se adjuntan a estas normas:

- a) Una ficha de catalogación con carácter normativo.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SU RELACIÓN CON EL ENTORNO**SECCIÓN 3.1. Condiciones generales****Artículo 3.1.1. Obras admitidas**

1. Son obras admitidas en los edificios con nivel 1, grado singular, con carácter general:
 - a) Todas las incluidas en el límite de intervención III a): **Reestructuración puntual**, con las condiciones generales y particulares previstas en las Normas Urbanísticas del Plan General y la distribución y características detalladas en los planos de ordenación de este Plan Especial, necesarias para la implantación del uso terciario hospedaje en la modalidad de hotel.
2. Son obras admitidas en aplicación de este Plan Especial además las siguientes obras descritas en los planos de ordenación y relacionadas en su ficha de catalogación:
 - a) Las **obras de demolición parcial** previstas en los planos de ordenación de este Plan Especial.
 - b) Las **obras de reestructuración parcial** consistentes en:
 - i. La construcción de una nueva escalera y un nuevo ascensor junto a ella situada, al norte del patio del lateral oeste, en la posición que la escalera del proyecto original del arquitecto Antonio Palacios, que tendrá 2 tramos en lugar de 4. La escalera comunicará todas las plantas del edificio, el ascensor también salvo a la planta de cubiertas.
 - ii. Ampliación del hueco del montacargas situado en el lugar del montacargas original que comunicará todas las plantas del edificio, incluida la planta de cubiertas.
 - c) Las **obras exteriores** consistentes en:
 - i. La sustitución de carpinterías y los elementos de cierre o sus materiales.
 - ii. Dos cuerpos de acceso a la cubierta de una escalera y un ascensor, que no modifican la envolvente de conformidad con lo establecido en el punto 3 del Acuerdo 362 de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CSPG) sobre criterios estéticos y compositivos para las instalaciones en cubiertas.
 - iii. Las Instalaciones que se sitúan sobre la cubierta sin sobrepasar la altura de los petos del perímetro (Chimenea y salidas de gases).
3. La ejecución de obras de carácter general que excedan la consolidación y la conservación sobre el edificio quedará condicionada a la supresión de impactos negativos existentes en el edificio que consten en su ficha de catálogo o que así sean considerados por la CPPHAN, debiendo contemplarse las obras de reconfiguración que sean precisas.

SECCIÓN 3.2. Condiciones de la parcela**Artículo 3.2.1. Condiciones de la parcelación**

1. La existencia de edificios catalogados en la parcela implica extender su grado de catalogación a la totalidad de la superficie de ésta.
2. No se admiten actos de parcelación en la parcela, salvo que se trate de recuperar la parcelación histórica.

SECCIÓN 3.3. Condiciones de la edificación**Artículo 3.3.1. Condiciones de ocupación**

La superficie de ocupación máxima de la edificación en la parcela, sobre y bajo rasante, es la descrita en los planos de ordenación y se corresponde con la del edificio original objeto de protección.

Artículo 3.3.2. Condiciones de edificabilidad

La superficie máxima edificable, sobre y bajo rasante, se determina en función de la descrita en los planos de ordenación y se corresponde con la del edificio original objeto de protección, de 7.544 m².

Artículo 3.3.3. Condiciones de volumen

La envolvente del edificio será la del edificio existente, conforme a las condiciones previstas en las normas y planos de ordenación de este Plan Especial.

Artículo 3.3.4. Condiciones estéticas

1. En todas las obras será preceptivo el cumplimiento de lo establecido en materia de condiciones estéticas reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan General.
2. Conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 6.10.21 de las Normas Urbanísticas del Plan General, la CPPHAN modulará las soluciones concretas de infraestructuras verdes en aplicación del factor verde que se aplica en las obras de reestructuración y acondicionamiento general en el edificio conforme a las soluciones que entran en conflicto con los valores que justifican su protección.

Artículo 3.3.5. Dotación de garaje-aparcamiento

1. La dotación mínima obligatoria de plazas de garaje-aparcamiento de la edificación corresponde con el estándar mínimo de 1 plaza cada 100 m² de edificabilidad (75 plazas).
2. El edificio cuenta con las condiciones de protección del patrimonio requeridas para justificar la exención de la dotación de plazas de garaje aparcamiento o de carga y descarga de mercancías en el interior del edificio previstas en las Normas Urbanísticas del Plan General en el momento de tramitación del título habilitante urbanístico de las obras o de implantación de actividades que lo precisen.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LOS USOS**Artículo 4.1. Uso cualificado, compatibles y prohibidos.**

1. El uso cualificado de la Zona 1 es el residencial.
2. Al tratarse de un edificio protegido con nivel 1, grado singular, no se podrá modificar su uso, clase y categoría de uso, salvo que pretenda recuperarse el original, si no es mediante la tramitación de un Plan Especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos y, en general, cuando no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido. El incumplimiento de alguna de esas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.
3. En el edificio resultan admisibles los siguientes usos compatibles:
 - a) Como usos asociados, aquellos vinculados directamente al uso principal del edificio y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél, conforme a la regulación del artículo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - b) Como usos complementarios:
 - i. El uso terciario en la clase de:
 - 1) Comercial, en los locales indicados en los planos de ordenación de este Plan Especial.
 - c) Como usos alternativos, en edificio exclusivo:
 - i. El uso terciario en la clase de:
 - 2) Oficinas, por tratarse del uso original al edificio.
 - 3) Hospedaje, de conformidad con las normas urbanísticas y planos de ordenación de este Plan Especial.
4. Son usos prohibidos en el edificio el resto de los usos no son admisibles según los puntos anteriores.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA**Artículo 5.1. Condiciones en materia de sostenibilidad y eficiencia energética**

Serán obligatorias las medidas derivadas del estudio específico en materia de sostenibilidad y eficiencia energética realizado en la tramitación de este PE de conformidad con lo previsto en el artículo 41.3 de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Madrid (OCAS).

ANEXO 1

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

madrid.es



desarrollo urbano

MADRID

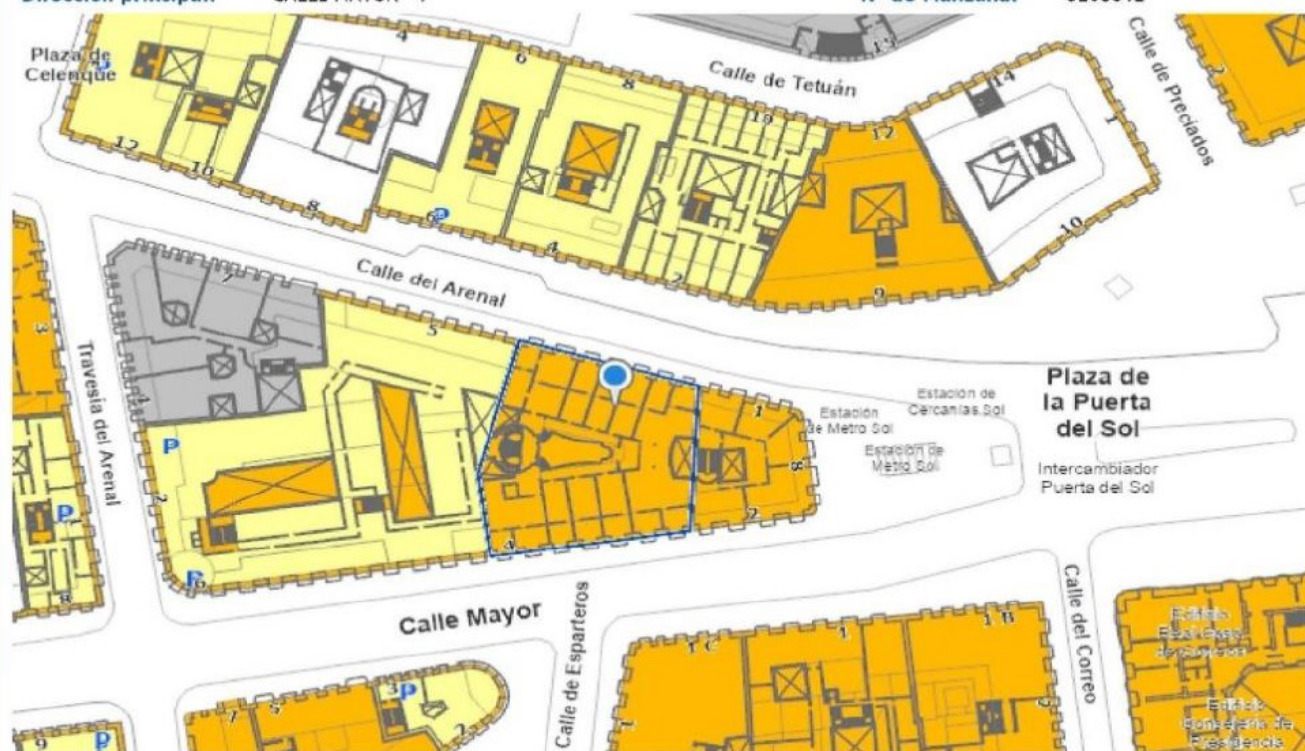
FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informáticos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18 de las normas Urbanísticas.

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre: Edif. oficinas
Dirección principal: CALLE MAYOR 4

Nº de Catálogo: 03089
Nº de Manzana: 0106042



Escala: 1:1000

Hoja Plan General: 073/2 (559/4-5/2)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 76C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Singular**Protecciones en otros Catálogos:**

Establecimientos comerciales:

Elementos singulares:

Parques y jardines:

Conjunto Homogéneo: --

madrid.es



desarrollo urbano

MADRID

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informáticos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18 de las normas Urbanísticas.

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 5º
Nivel: Nivel D

Superficie Estimada de la Parcela: 782,79 m²
Área de reparto: Parcela que constituye un Área de Reparto en sí misma
Aprovechamiento Tipo: -
Uso y Tipología Característica: -
Constante de Asunción de Cargas: -

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Z: -
Coefficiente C: -
Ocupación Máxima: -

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable	-	-
Aprovechamiento Patrimonizable	-	-

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.

Observaciones

Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 5º. Consultar las N.N.U.U., Art. 4.3.20, 8.1.2 y concordantes.

urbanismo, medio ambiente
y movilidad

MADRID

FICHA DE CONDICIONES ESPECÍFICAS

Dirección: Calle Mayor, 4**Nº Catálogo:** 03089**Justificación:**

Se trata de un edificio considerado como elemento relevante en la historia del arte y la arquitectura de Madrid, y constituye un hito dentro de la trama urbana de la ciudad, que requiere una protección global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos, por lo que el Plan General le asigna un nivel de protección 1, grado singular.

Objetivos Fundamentales:

La protección y puesta en valor del inmueble, mediante la mejora de sus condiciones de habitabilidad y uso, de conformidad con lo previsto en el Plan General.

Instrumentos de Planeamiento:

Los establecidos por la legislación urbanística y el Plan General.

Edificabilidad

La superficie máxima edificable será la establecida por el Plan General

Condiciones de Uso:

Además de los usos admisibles según el régimen general previsto en el Plan General resulta admisible el **uso terciario, clase de hospedaje**, según lo establecido en el Plan Especial correspondiente al Expediente 135-2024-00153".

Condiciones de Volumen:

El volumen de la edificación será el establecido por el Plan General.

Otras Condiciones:

Además de las obras admisibles según el régimen general previsto en el Plan General resultan admisibles las obras reguladas en el Plan Especial correspondiente al Expediente 135-2024-00153

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar del Plan Especial al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Madrid, a 14 de agosto de 2026.—La directora general de Planeamiento, María Ángeles Fernández Hernando.—El secretario general del Pleno en funciones, el vicesecretario general del Pleno, Juan José Orquín Serrano.

(02/13.599/26)

