



La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en su sesión de 4 de diciembre de 2025 ha adoptado, el siguiente acuerdo por el que se admite a trámite y se aprueba inicialmente el Estudio de Detalle para la parcela 4 del Área de Planeamiento Específico 16.12 "Avenida de San Luis-Las Torrecillas", situada en la avenida de San Luis número 25 A, promovido por Terciario San Luis S.L. Distrito de Hortaleza:

El ámbito del Estudio de Detalle está integrado por la parcela situada en la avenida de San Luis número 25 A, ubicada en la zona norte del Área de Planeamiento Específico 16.12 "Avenida de San Luis – Las Torrecillas" (en adelante, APE 16.12), en el barrio de Pinar del Rey, distrito de Hortaleza.

La parcela, que se incluye en una unidad de ejecución pendiente de desarrollar, tiene una superficie gráfica, según Catastro, de 9.514 m², y según el Registro de la Propiedad de Madrid número 45, de 9.514,90 m².

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante, Plan General) clasifica la parcela como suelo urbano, asignándole para su ordenación las condiciones particulares correspondientes a la norma zonal 5 "Edificación en Bloques Abiertos", grado 2º. Su uso cualificado es el residencial.

La parcela no está incluida en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid, ni en el Catálogo General de Edificios Protegidos del Plan General ni consta protección alguna sobre la misma.

En el ámbito de este Estudio de Detalle hay un aparcamiento en superficie hormigonado, que ocupa aproximadamente el 65% de la superficie junto con un cuerpo edificatorio auxiliar destinado a almacén, sin uso en la actualidad.

El Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de volúmenes, modificando la disposición de las cuatro áreas de movimiento de la edificación contempladas dentro de la parcela en el plano M "Áreas de movimiento y número máximo de plantas" incluido en el APE 16.12.

Según el plano O-2 "Propuesta área de movimiento y número máximo de plantas", se proyecta en este Estudio de Detalle: la delimitación de dos áreas de movimiento más amplias y la reducción de la altura máxima de las edificaciones a construir en la parcela, que pasa de 8 a 7 alturas.

La redacción del Estudio de Detalle encuentra su fundamento en la aplicación de la normativa urbanística del APE 16.12, que permite en el ámbito de esta parcela 4 modificar las áreas de movimiento mediante un Estudio de Detalle.

Su finalidad, según la Memoria, es flexibilizar la implantación de la tipología arquitectónica de bloque abierto en dos áreas de movimiento más amplias, reduciendo el número máximo de plantas y concentrando el espacio libre



privado en la zona central de la parcela, atendiendo a condiciones de permeabilidad y accesibilidad adecuadas y respetando la integración en el tejido urbano existente.

La propuesta se formula de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ajustándose en cuanto a su contenido y documentación a lo dispuesto en los artículos 54 y 56 bis de la citada ley.

Constan en el expediente informes técnico y jurídico de la Dirección General de Planeamiento de 25 y 27 de noviembre de 2025 en los que se propone admitir a trámite y aprobar inicialmente el Estudio de Detalle, con sometimiento del expediente al trámite de información pública por el plazo de veinte días, petición 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 en los mismos 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 4 de diciembre de 2025

ACUERDA

PRIMERO.- Admitir a trámite y aprobar inicialmente el Estudio de Detalle para la parcela 4 del Área de Planeamiento Específico 16.12 "Avenida de San Luis - Las Torrecillas", situada en la avenida de San Luis número 25 A, distrito de Hortaleza, promovido por Terciario San Luis, S.L., de conformidad con lo establecido en el artículo 60, en relación con los artículos 59.4 y 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 veinte días hábiles, 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 el presente acuerdo a todas las personas propietarias afectadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 b) 1º de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio.



CUARTO.- Suspender en el ámbito del Estudio de Detalle, 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.