



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 Plan Especial para la parcela situada en la plaza de Pablo Ruiz Picasso número 7, promovido por Merlin Oficinas S.L.U. Distrito de Tetuán:

El complejo AZCA (Asociación Mixta de Compensación de la manzana A, Zona Comercial del Sector de la avenida del Generalísimo) se implanta en una supermanzana rectangular, configurando un tejido urbano singular. Su concepción urbanística, propia de la década de 1970, se caracteriza por la densificación de usos terciarios y la creación de un espacio público y privado a diferentes niveles. Muchos de los edificios que componen la manzana están siendo actualmente objeto de remodelación, en el marco de la renovación y regeneración urbana de dicho complejo.

En la parcela objeto del Plan Especial, desde 1981, se encuentra construido el edificio "Serantes" de oficinas, comercios y aparcamientos, que presenta actualmente signos de deterioro y obsolescencia. Consta de tres plantas de sótano destinadas a aparcamiento de vehículos, que tienen su entrada y salida de vehículos por el nivel -1 y -2 de los viales subterráneos de AZCA y tres plantas sobre rasante cuya superficie edificada computable en la edificación principal alcanza los 4.330,06 m².

El edificio se encuentra en un estado de conservación y funcionalidad que no se ajusta ni a los criterios exigidos por la normativa vigente, ni a los estándares actuales de calidad, eficiencia y sostenibilidad que requiere el mercado de oficinas de Madrid. Además, su actual disposición afecta a la correcta accesibilidad y al tránsito de peatones en el interior de AZCA.

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante, Plan General) clasifica la parcela como suelo urbano, incluido en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado 06.03 "AZCA", según el Plano de Ordenación (O-59/6).

Al asumirse, por aplicación del artículo 3.2.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedentes, resultan de aplicación las determinaciones y parámetros urbanísticos contemplados en el Área de Planeamiento Diferenciado 06.05 "AZCA" (en adelante, APD 06.05 "AZCA").

Este APD remite al Plan Parcial de Ordenación de la Manzana "A" Zona Comercial AZCA, cuya ficha normativa recoge las ordenanzas y normas específicas de aplicación a la parcela, donde se encuentra un documento específico denominado "Condiciones de edificabilidad de la parcela C-26 (AC-6), lote 14, de la 4ª adjudicación en reparcelación- "fases central y norte" de la manzana "A" de la zona comercial de la avenida del Generalísimo" (en adelante, "Condiciones de edificabilidad de la parcela C-26").



La parcela que constituye el ámbito del Plan Especial no está incluida en ningún entorno o ámbito de protección.

El edificio que actualmente está construido sobre la parcela no está incluido en ningún catálogo de protección del Plan General.

El Plan Especial tiene por objeto pormenorizar la ordenación establecida en el documento "Condiciones de edificabilidad de la parcela C-26" para lo cual es precisa su actualización en el contexto del proyecto RENAZCA que, tal y como se expone en la Memoria del Plan Especial, contempla una reestructuración integral de los flujos y accesos públicos para garantizar la accesibilidad, exigiendo al mismo tiempo la reconsideración de las circulaciones peatonales existentes. En este sentido, se considera esencial la eliminación de las escaleras y rampas que cruzan y colindan con el edificio dado su estado de deterioro y su inadecuación a los estándares de accesibilidad actuales, lo que compromete la integración del edificio actual con el nuevo esquema peatonal propuesto para la zona.

Las modificaciones normativas que contiene el Plan Especial respecto del documento original denominado "Condiciones de edificabilidad de la parcela C-26", afectan a la superficie de la parcela, a las condiciones de volumen, condiciones de uso, condiciones higiénicas, condiciones estéticas, condiciones especiales transitorias y plazos para la edificación, constituyendo todas ellas determinaciones de ordenación pormenorizada.

Se contempla la demolición de esta edificación y la construcción de un nuevo edificio conforme a las determinaciones del Plan Especial, como una actuación que contribuirá a la regeneración y reforma urbana que se está llevando a cabo en AZCA.

El Plan Especial se formula conforme a lo dispuesto en el artículo 50.1.b) 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 del citado texto legal.

Constan en el expediente informes técnico y jurídico de la Dirección General de Planeamiento de 26 y 27 de noviembre de 2025, en los que se proponen 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 en el mismo 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 Plan Especial para la parcela situada en la plaza de Pablo Ruiz Picasso número 7, distrito de Tetuán, promovido por Merlin Oficinas S.L.U., 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 citada 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.