

C. NORMAS URBANÍSTICAS



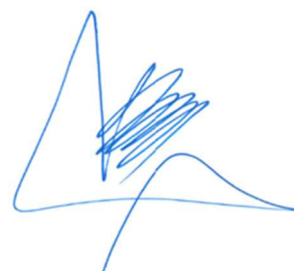
Enero de 2026



Estudio ARCA, Urbanismo, Arquitectura y Medio Ambiente, S.L.P.

Director del Equipo redactor
Arquitecto y Urbanista

Alejandro Arca





ÍNDICE GENERAL DEL PLAN ESPECIAL

- A. RESUMEN EJECUTIVO**
- B. MEMORIA INFORMATIVA Y DE ORDENACIÓN**
- C. NORMAS URBANÍSTICAS**
- D. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**
 - PI. PLANOS DE INFORMACIÓN**
 - PO. PLANOS DE ORDENACIÓN**
- E. ESTUDIOS ECONÓMICOS**
 - ESTUDIO DE VIABILIDAD**
 - MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
 - MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA EN TÉRMINOS DE RENTABILIDAD**
- F. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y ESTUDIOS SECTORIALES**
- G. ANÁLISIS DE IMPACTOS**
- H. ANEXOS**

C. NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

CAPÍTULO 1.	<u>DISPOSICIONES GENERALES</u>	--8
Artículo 1.1	Objeto y ámbito	--8
Artículo 1.2	Vigencia y obligatoriedad	--8
Artículo 1.3	Parámetros y condiciones generales	--8
Artículo 1.4	Determinaciones	--9
Artículo 1.5	Documentación del Plan Especial	--9
Artículo 1.6	Interpretación de los documentos	--10
Artículo 1.7	Desarrollo, gestión y ejecución del Plan Especial	--10
Artículo 1.8	Normativa concurrente en materia de ferrocarriles y carreteras	--10
Artículo 1.9	Limitaciones al vuelo y al subsuelo	--10
CAPÍTULO 2.	<u>CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN</u>	--11
Artículo 2.1	Accesibilidad	--11
Artículo 2.2	Condiciones de aplicación a las obras de urbanización de la vía pública	--11
Artículo 2.3	Condiciones de aplicación a las obras de urbanización de la zona verde	--16
Artículo 2.4	Condiciones de las infraestructuras	--17
Artículo 2.5	Condiciones derivadas de la incidencia en el APE Meaques del trazado de la red supramunicipal de Metro y Metro Ligero	--18
Artículo 2.6	Condiciones en relación con las infraestructuras de Canal de Isabel II, S.A.	--19
Artículo 2.7	Viabilidad de suministro y puntos de conexión a las redes de infraestructuras	--19
Artículo 2.8	Condiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas	--20
CAPÍTULO 3.	<u>CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE</u>	--20
Artículo 3.1	Calidad del aire	--20
Artículo 3.2	Eficiencia energética	--20
Artículo 3.3	Contaminación lumínica	--21

Artículo 3.4	Sumideros de carbono	--21
Artículo 3.5	Medio hídrico	--22
Artículo 3.6	Geomorfología y relieve	--22
Artículo 3.7	Suelo	--23
Artículo 3.8	Tratamiento del arbolado existente	--23
Artículo 3.9	Fauna	--24
Artículo 3.10	Condiciones sobre protección contra la contaminación acústica en los proyectos de edificación y urbanización	--24
Artículo 3.11	Contaminación electromagnética	--25
Artículo 3.12	Residuos	--25
Artículo 3.13	Sanidad ambiental y epidemiológica	--26
Artículo 3.14	Medidas adicionales para satisfacer las exigencias de sostenibilidad energética y calidad del aire, adaptadas a las necesidades del ámbito	--26
Artículo 3.15	Condiciones especiales para la ordenación de la zona verde básica y el arbolado de las calles	--27
CAPÍTULO 4.	<u>CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN</u>	--27
Artículo 4.1	Regulación del suelo	--27
Artículo 4.2	Contenido Urbanístico	--28
Artículo 4.3	Asignación de aprovechamiento urbanístico	--28
Artículo 4.4	Condiciones generales de la edificación	--29
Artículo 4.5	Cuadro de parámetros urbanísticos del Plan Especial	--29
Artículo 4.6	Ordenanzas	--29
CAPÍTULO 5.	ORDENANZAS	--30
5.1	ORDENANZA ZONA RES-M: Residencial a mantener	--30
Artículo 5.1.1	Ámbito y características	--30
Artículo 5.1.2	Determinaciones adicionales en caso de sustitución de la edificación existente	--30
5.2	ORDENANZA ZONA RESIDENCIAL RES-1 y 2: Residencial de nueva planta	--30
Artículo 5.2.1	Ámbito y características	--30
Sección 1ª.	Obras	--31
Artículo 5.2.2	Obras admisibles	--31

Sección 2ª.	Condiciones de la nueva edificación	--31
Artículo 5.2.3	Condiciones de la parcela	--31
Artículo 5.2.4	Área de movimiento de la edificación	--32
Artículo 5.2.5	Espacio libre de edificación de las parcelas	--32
Artículo 5.2.6	Superficie de suelo, superficie edificable y aprovechamiento urbanístico homogeneizado	--33
Artículo 5.2.7	Altura de la edificación	--34
Artículo 5.2.8	Cota de origen y referencia	--34
Artículo 5.2.9	Altura de pisos	--34
Artículo 5.2.10	Salientes y vuelos	--34
Artículo 5.2.11	Condiciones de estética	--34
Artículo 5.2.12	Dotación de aparcamiento	--35
Artículo 5.2.13	Dotación de aparcamiento de bicicletas	--35
Sección 3ª.	Régimen de los usos	--35
Artículo 5.2.14	Usos compatibles con el cualificado residencial	--35
Sección 4ª.	Otras condiciones particulares	--36
Artículo 5.2.15	Condiciones de protección de colectivos sociales	--36
Artículo 5.2.16	Empleo de agua reutilizada en la edificación	--37
5.3	ORDENANZA USO DOTACIONAL SERVICIOS COLECTIVOS ZONA VERDE (VB-RL y VB-RL/ST-TF)	--37
Artículo 5.3.1	Ámbito y uso cualificado	--37
Artículo 5.3.2	Condiciones complementarias del uso dotacional servicios colectivos zona verde	--37
Artículo 5.3.3	Condiciones de urbanización de las zonas verdes	--38
5.4	ORDENANZA USO DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA (VPP-RS, VPS-RL, VPS-RL/ST-TF)	--38
Artículo 5.4.1	Ámbito y regulación	--38
Artículo 5.4.2	Condiciones complementarias del uso dotacional para la vía pública	--39
5.5	ORDENANZA OTROS USOS DOTACIONALES	--39
Artículo 5.5.1	Determinaciones generales	--39
CAPÍTULO 6.	<u>FICHA DEL APE.10.01 MEAQUES, UNA VEZ ADAPTADA COMO RESULTADO DE ESTE PLAN ESPECIAL</u>	--39
Artículo 6.1	Ficha del APE.10.01 Meaques	--39

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1 Objeto y ámbito

El objeto del presente Plan Especial es el desarrollo de las determinaciones de ordenación pormenorizada del ámbito denominado APE 10.01 Meaques (el **“APE”** o el **“APE Meaques”**), del Plan General de Madrid de 1997 (el **“PG 1997”** o el **“Plan General”**), en coherencia con la ordenación estructurante en él establecida.

La delimitación del área de ordenación es la grafiada en el plano de ordenación O.1 *Delimitación del ámbito espacial de la propuesta*.

Artículo 1.2 Vigencia y obligatoriedad

El presente Plan Especial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.

La entrada en vigor del Plan Especial le otorga los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

Artículo 1.3 Parámetros y condiciones generales

Con carácter general, a los efectos de la regulación de la edificación y los usos en este Plan Especial, se cumplirá con el conjunto de disposiciones que se regulan en las normas urbanísticas del PG 1997 vigente y en especial,

- Título 2, *Intervención Municipal en la Edificación y Uso del Suelo, e Incidencia del Planeamiento sobre las situaciones existentes*,
- Título 3, *Régimen Urbanístico del Suelo*,
- Título 4, *Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico y Natural*,
- Título 5, *Condiciones generales para la Protección del Medio Ambiente Urbano*,
- Título 6, *Parámetros y Condiciones generales de la Edificación y de sus relaciones con el entorno*, y
- Título 7, *Régimen de los Usos*,

complementado con las especificaciones que se señalan en los artículos de las normas propias de este Plan Especial.

Artículo 1.4 Determinaciones

El presente Plan Especial contiene las siguientes determinaciones:

- Asigna usos pormenorizados delimitando las zonas en que se divide el ámbito planeado por razón de aquellos.
- Señala las reservas de suelo para zonas verdes, viarios y demás redes públicas.
- Redacta ordenanzas para cada una de las zonas calificadas en que se divide su ámbito.
- Define, por ordenanzas o por trazados pormenorizados, las áreas de movimiento de la edificación y los retranqueos mínimos obligatorios.
- Define el trazado viario del ámbito y su enlace con el viario previsto en el Plan General y en los planeamientos colindantes que lo desarrollan, señalando alineaciones y rasantes, y cotas de origen y referencia.
- Formula la evaluación económica previa del coste de implantación de los servicios y de las obras de urbanización.

Artículo 1.5 Documentación del Plan Especial

Este Plan Especial, en desarrollo de lo establecido en el artículo 51 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (la “**LSCM**”), consta de los siguientes documentos, adecuado a sus finalidades específicas para la fijación de los parámetros de ordenación del APE Meaques:

- A.** Resumen ejecutivo
- B.** Memoria informativa y de ordenación
- C.** Normas urbanísticas
- D.** Documentación gráfica
 - PI. Planos de información
 - PO. Planos de ordenación
- E.** Estudios económicos
 - Estudio de viabilidad
 - Memoria de sostenibilidad económica
 - Memoria de viabilidad económica en términos de rentabilidad
- F.** Documento ambiental estratégico y estudios sectoriales de contenido específico

G. Análisis de impactos

H. Anexos

Artículo 1.6 Interpretación de los documentos

La interpretación de las determinaciones del Plan Especial se realizará conforme a lo dispuesto en las normas urbanísticas del PG 1997.

Artículo 1.7 Desarrollo, gestión y ejecución del Plan Especial

Se establece como modalidad de gestión urbanística para el APE el sistema de ejecución por compensación. Mediante la elaboración y tramitación del correspondiente instrumento reparcelatorio se imputará a la propiedad el reparto del conjunto de las cargas de urbanización.

Para el desarrollo del presente Plan Especial, será precisa además la elaboración de los correspondientes proyectos de Urbanización y de Edificación.

El contenido de dichos documentos de gestión y ejecución del Plan Especial será el establecido en legislación urbanística de aplicación y en el PG 1997, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Plan Especial.

Artículo 1.8 Normativa concurrente en materia de ferrocarriles y carreteras

La existencia en el ámbito territorial del Plan Especial de instalaciones y trazado de la infraestructura de la red supramunicipal de Metro y el Metro Ligero, determina la aplicación de los preceptos establecidos en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 diciembre.

Así mismo, la incidencia puntual en el ámbito de los bordes del trazado de la red supramunicipal correspondiente a la carretera autonómica M-502, determina la aplicación de los preceptos establecidos en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y su Reglamento aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

Artículo 1.9 Limitaciones al vuelo y al subsuelo

El ejercicio de derechos y deberes de la propiedad del suelo tendrán lugar, en el vuelo, hasta diez (10) metros por encima de la cota de coronación del edificio más alto permitido, y, en el

subsuelo, hasta diez (10) metros por debajo de la cimentación más profunda que se ejecute. En el subsuelo en el que se incide en la infraestructura del Metro y el Metro Ligero, el ejercicio de derechos y deberes de la propiedad tendrán lugar hasta el plano superior de la coronación de la estructura de cubierta.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 2.1 Accesibilidad

El proyecto de Urbanización verificará el cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación en materia de accesibilidad, en el suelo complementario de la vía pública secundaria y en la zona verde. Se enumeran a continuación, sin carácter exhaustivo, las siguientes:

- **Real Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social,
- **Real Decreto 505/2007**, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- **Orden TMA/851/2021**, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados,
- **Ley 8/1993**, de 23 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y
- **Decreto 13/2007**, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, también de la Comunidad de Madrid.

Artículo 2.2 Condiciones de aplicación a las obras de urbanización de la vía pública

Se establecen las siguientes.

1. Descripción de las vías públicas

Se prevén las siguientes, cuya desagregación de la sección transversal podrá ajustarse en el proyecto de Urbanización. Se representan gráficamente en la memoria y planos del Plan Especial. Su descripción es la siguiente.

Calle de Sanchidrián: ancho total de 18,00 m con calzada de 7 m para circulación en doble sentido, aparcamiento en batería y aceras de 4,20 m en el borde con el APE y 1,80 m en el borde exterior de las manzanas existentes.

Prolongación de la calle de Manuel García: ancho total de 16,50 m con calzada de 7 m para circulación en doble sentido, aparcamiento en línea en ambos lados y aceras de 2,75 m también en ambos lados de la calle.

Calle de Ceferino Ávila: ancho total de 16,50 m, con dos carriles de circulación de 4,50 m cada uno para doble sentido separados por una mediana que recoge la alineación de árboles existente, aparcamiento en línea en el frente del APE y aceras de 2,30 m en la alineación del APE y 1,80 m en el borde exterior de las manzanas existentes.

Calle de Arenas de San Pedro: ancho total de 18,00 m con calzada de 7 m para circulación en doble sentido, aparcamiento en línea en ambos lados y aceras de 3,50 m también en ambos lados de la calle.

Prolongación de la calle de Arenas de San Pedro, entre la prolongación de la calle de Manuel García y la M-502: ancho total de 15,00 m con calzada de 7 m para circulación en doble sentido, aparcamiento en línea y aceras de 3,50 m y 2,50 m.

Calle de la Cerraja, en el frente de la Colonia Arroyo Meaques hacia el parque: ancho total de 11,00 m con calzada de 4,50 m para circulación en sentido único, aparcamiento en línea en el frente de la Colonia y aceras de 2,70 m y 1,80 m.

2. Cumplimiento de la IDVP

Se verifica el cumplimiento de la Instrucción para Diseño de Vía Pública del Ayuntamiento de Madrid.

- Ficha 2. Clasificación de los elementos de la vía pública.
 - ☐ La red viaria del APE se clasifica como secundaria, dado su carácter marcadamente local. Su función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.
 - ☐ Se distinguen las vías locales colectoras (calles de Arenas de San Pedro y de Sanchidrián) que añaden a su papel de acceso la función de concentrar la conexión de la red local a la red principal, y las vías locales de acceso, las

restantes cellas del APE, que aseguran el acceso rodado y peatonal a edificios e instalaciones.

- Ficha 3. Criterios generales de planificación y diseño.
 - El Plan Especial ordena un ámbito que supera el umbral de edificación residencial de 15.000 m²e, e incluye en su documento H. *Anexos*, un Estudio en el que se analiza el tráfico y la movilidad resultante del APE, concluyendo que se integra de manera adecuada en la red viaria existente. Asimismo, la existencia de una infraestructura consolidada de transporte público, conformada por las líneas ML2 y ML3 de Metro Ligero, la Línea 10 de Metro y varias líneas interurbanas, garantiza una adecuada cobertura de movilidad, favoreciendo un reparto modal equilibrado.
 - Se ha tenido en cuenta en el diseño de la red viaria su integración en una concepción de conjunto con el espacio urbano y el resto de los elementos que lo componen en función de las distintas actividades que en ellos se realizan.
 - La práctica totalidad de las calles del APE, excepto la prolongación de la calle de Arenas de San Pedro, forman ya parte de la estructura urbana de la ciudad, y el Plan Especial no introduce cualquier elemento que modifique su comportamiento ambiental, ni su composición ni diseño.
 - Las vías locales colectoras se diseñan para una velocidad máxima de 50 km/h, y las vías locales de acceso para 30 km/h.
 - Las calles del APE, excepto la calle de la Cerraja, se diseñan para permitir un movimiento fluido de autobuses. Y en todas ellas se permite una confortable maniobrabilidad de los vehículos de los servicios urbanos (basuras, bomberos, mudanzas, etc.).
- Ficha 4. Parámetros de diseño en planta y perfil longitudinal. Diseño de la sección transversal.
 - La red viaria del APE se diseña sobre las calles ya existentes, completado su ancho, pero sin incidir en las pendientes longitudinales que se encuentran todas en el entorno del 1%, y solo en el último tramo de la calle de la Cerraja que continúa la calle existente hasta la calle de la Cardencha, se eleva al 7%.
 - El radio mínimo de giro en bordillo de intersecciones se establece en 6,00 m.
 - La anchura de los carriles de circulación en calles de doble sentido es en todos los casos de 3,50 m. Y en la calle de la Cerraja, de sentido único, y calle de Ceferino Ávila en la que los carriles se separan con una mediana, se opta por un ancho de carriles de 4,50 m.

- ☐ La pendiente transversal de las calzadas es del 2%.
- ☐ En general, se mantiene el ancho de las aceras existentes cuando es superior a 1,80 m, o se ensancha hasta esta dimensión cuando es inferior.
- ☐ Las nuevas aceras en la red viaria local colectora se prevén de ancho entre 2,50 m y 4,20 m.
- ☐ En la red viaria local de acceso las nuevas aceras se prevén entre 1,80 m y 2,75 m.
- ☐ Las pendientes longitudinales de las aceras son las correspondientes de las calles en las que se encuentran, y la transversal del 2% en todos los casos. Los bordillos son de altura 14 cm.
- ☐ En la red viaria del APE se prevé una única mediana elevada en la calle de Ceferino Ávila, para garantizar en la mayor medida posible el mantenimiento de la alineación de moreras existente. Su ancho es de 2,00 m.
- Ficha 6. Templado de tráfico.
No se prevén elementos de templado de tráfico.
- Ficha 7. Aparcamientos.
 - ☐ En el APE se prevén aparcamientos asociados a la red viaria para *(i)* vehículos automóviles, pequeños, medianos o grandes, *(ii)* motocicletas y bicicletas, *(iii)* aparcamientos especiales para minusválidos, y *(iv)* un aparcamiento disuasorio subterráneo localizado bajo el parque público, con acceso desde la prolongación de la calle de Arenas de San Pedro, para acoger vehículos de personas que acceden al transporte colectivo ("park and ride") o comparten vehículo ("park and pool").
 - ☐ El Plan Especial mantiene sin alteración el criterio de dotar a la red viaria pública de aparcamientos para los residentes y usuarios ocasionales. Se prevén en hilera con dimensiones largo 5,00 m y ancho 2,00 m, y en batería con dimensiones largo 5,00 m y ancho 2,40 m.
- Ficha 10. Acondicionamiento y calidad visual.
 - ☐ Se prevé la localización de árboles en alcorques en todas las aceras, con pavimento drenante enrasado, excepto en las aceras de dimensión 1,80 m. En su caso, se podrá trasladar el arbolado a la banda de aparcamiento para mejorar la movilidad del peatón.
 - ☐ Los elementos de acondicionamiento de la red viaria se disponen formalmente ordenados.

- El tratamiento superficial de la calle de la Cerraja se hará mediante pavimento similar a los utilizados en la Colonia y siguiendo el criterio de calle de prioridad residencial.
- Se prevén los acabados y acondicionamientos de las aceras como un conjunto coherente de elementos formales y visuales. Esta coherencia, que se entiende formal, lo es también en materiales, colores y texturas.
- Se prevé el tratamiento de las aceras como conjuntos articulados de áreas adecuadas a la estancia peatonal y la rotura de la continua linealidad, mediante la introducción de quiebros, que proporcionen diversidad de ambientes diseñados a la escala del peatón.
- Se introducen en el diseño de la red viaria elementos naturales, como la madera, tierra y arena y la vegetación, que hace más humana la imagen de la ciudad, frente a acabados continuos de asfalto y hormigón.

3. Cumplimiento de la normativa en materia de Supresión de Barreras Arquitectónicas

Se verifica el cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Su justificación se incluye en el documento de este Plan Especial, G.ANÁLISIS DE IMPACTOS, INFORME EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

4. Tratamiento del espacio previsto para la ejecución de un aparcamiento subterráneo en la zona verde

El área de movimiento para el aparcamiento subterráneo reflejada en los planos O.2.1 *Calificación y regulación del suelo* y O.2.3 *Condiciones de la edificación*, y sus accesos, tienen carácter indicativo, pudiendo reajustarse en el correspondiente proyecto del aparcamiento sin necesidad de requerir la adaptación del planeamiento.

Una vez realizada la demolición de la plataforma del aparcamiento existente se diseñará la superficie de zona verde sobre el futuro aparcamiento en el proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución del APE Meaques con la urbanización básica que, en el marco de las determinaciones de las normas urbanísticas vigentes, establezcan los servicios municipales competentes, con la finalidad de facilitar la posterior construcción del mismo.

El proyecto para la ejecución del aparcamiento subterráneo incluirá la definición definitiva del espacio público en superficie, integrado en la zona verde sin solución de continuidad.

5. Ámbito extendido de las obras del proyecto de Urbanización

A los solos efectos de su inclusión en el proyecto de Urbanización y ejecución de las correspondientes obras, el ámbito de dicho proyecto de Urbanización se extenderá en lo necesario sobre las calles lindantes, de forma que quede completamente garantizada la coherencia de la actuación y el tratamiento conjunto y homogéneo de los espacios públicos cumpliendo los estándares municipales vigentes.

El viario de borde de la Colonia Arroyo Meaques, calle de la Cerraja, se urbanizará mediante pavimento similar a los utilizados en la Colonia y siguiendo el criterio de calle de prioridad residencial, con objeto de que se constituya como cierre de los trazados de carácter orgánico que conforman la Colonia.

Se ejecutará el tramo de calle de acceso al aparcamiento bajo rasante, para poder conectar con el actual viario principal (M-502, carretera de Carabanchel a Aravaca) hasta que se ejecute la rotonda prevista en el PG 1997.

Artículo 2.3 Condiciones de aplicación a las obras de urbanización de la zona verde

1. Ordenación segura de la zona verde

El proyecto de Urbanización concretará las medidas de diseño urbano que favorezcan la orientación en el espacio público, con una rápida lectura del parque. Se introducirán elementos de referencia, recorridos claros y sin obstáculos y la cuidada iluminación que facilite su comprensión, incluyendo el mobiliario urbano necesario, que corresponderá ejecutar al promotor de la operación.

Se incorporará variedad de actividades lúdicas: áreas de juegos, jardines aromáticos, circuito de salud, áreas estanciales, y otras, al objeto de favorecer la utilización del parque por diferentes colectivos, con presencia continuada, que refuerce la sensación de seguridad.

La localización de las zonas arboladas y de arbustos, evitará la formación de zonas de limitada visibilidad.

2. Paisaje y vegetación

El diseño del espacio público calificado para zona verde evaluará la incidencia en el paisaje urbano, justificando su coherencia con las directrices y recomendaciones incluidas en el PCPU acorde con los programas que contienen dicho Plan: en relación con la pavimentación de los espacios públicos, el tratamiento vegetal, la iluminación, y el mobiliario y señalización.

La pavimentación de la zona verde pública se hará con tratamientos homogéneos, con diseño unitario de materiales. Se utilizarán elementos de coloraciones claras. La pavimentación no debe ser necesariamente idéntica a lo largo de los recorridos que se proponen, pudiendo introducirse puntos o áreas singulares diferenciadas.

Artículo 2.4 Condiciones de las infraestructuras

1. Energía

Los elementos de alumbrado exterior deberán evitar la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente. Se observarán las recomendaciones establecidas por el IDEA. Se incorporarán relojes para reducción y apagado parcial del alumbrado.

Se utilizará iluminación LED.

2. Agua

La red de distribución discurrirá por las calles y la zona verde pública, es mallada y de fundición dúctil.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo deberá cumplir las Normas para Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II y remitirse a la División de Conformidades Técnicas de esta entidad para su aprobación.

Las licencias de primera ocupación en el APE quedan condicionadas a la previa certificación de Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las redes que puedan requerirse.

3. Saneamiento

Las redes de saneamiento serán estancas para evitar la infiltración de aguas residuales en las aguas subterráneas.

4. Riego

El diseño de la zona verde y los espacios libres ajardinados se realizará teniendo en cuenta los criterios de sostenibilidad establecidos en el Anexo II de la OGUEAM. Esta Ordenanza contiene, además, variados recursos para el ahorro de agua como: sistemas economizadores de agua en los sistemas de fontanería en las cisternas y en los grifos, limitación de los caudales de riego en parques y jardines, diseño y selección de plantas con criterios de ahorro hídrico y otros.

Se prohíbe la colocación de bocas de riego para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

En la zona verde de uso público, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería deberán remitirse a esta entidad para su aprobación.

5. Condiciones en materia de telecomunicaciones y ordenación de los servicios de comunicación audiovisual

Se verificará el cumplimiento de la legislación vigente en materia de telecomunicaciones, Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

De acuerdo con la disposición derogatoria única de la Ley 11/2022, mantienen su vigencia la disposición adicional decimosexta y las disposiciones transitorias séptima, novena y duodécima de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Artículo 2.5 Condiciones derivadas de la incidencia en el APE Meaques del trazado de la red supramunicipal de Metro y Metro Ligero

El proyecto de Urbanización incluirá una separata con el siguiente contenido:

1. Planos que reflejen la posición relativa entre cualquier actuación y las instalaciones asociadas a las infraestructuras ferroviarias existentes en la zona de afección, tanto en planta como en las secciones longitudinales y transversales que sean necesarias y representativas para relacionar con exactitud dichas instalaciones ferroviarias con cualquier actuación.

2. Memoria técnica descriptiva de cualquier actuación en el ámbito del Plan Especial, aportando información sobre el efecto del movimiento de tierras, cimentación, estructura, refuerzos,, sobre la infraestructura ferroviaria.
3. Procedimientos y fases de ejecución de cualquiera de esas actuaciones, analizando la incidencia de los mismos sobre las instalaciones asociadas a las infraestructuras del Metro y Metro Ligero, en cada una de las fases constructivas que contemplen.

Se analizará y justificará que los procedimientos de trabajo que se establezcan en cada momento a consecuencia de las actuaciones no afectan a dichas instalaciones o son admisibles por las mismas (atendiendo a sus características, materiales, funcionalidad, riesgo eléctrico) y, por tanto, seguras.

Artículo 2.6 Condiciones en relación con las infraestructuras de Canal de Isabel II, S.A.

El proyecto de Urbanización definirá, las redes de abastecimiento de agua, riego de las zonas verdes públicas y saneamiento de aguas residuales y pluviales atendiendo a las normas urbanísticas del PG 1997 y normas vigentes de Canal de Isabel II.

El inicio de las obras de urbanización está condicionado a la suscripción de la Conformidad Técnica entre el Promotor y Canal de Isabel II, S.A. en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de las obras. No se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de la Conformidad Técnica.

La recepción de la red de distribución de agua y su conexión al sistema general de infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II, S.A. quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento, saneamiento y depuración de la actuación.

Artículo 2.7 Viabilidad de suministro y puntos de conexión a las redes de infraestructuras

En el proyecto de Urbanización del Plan Especial se tendrán en cuenta los informes de viabilidad de suministro y puntos de conexión a las redes exteriores, emitidos por las Compañías prestadoras de los servicios.

Artículo 2.8 Condiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas

El APE Meaques se encuentra incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos. Como consecuencia, para la ejecución de las obras, instalaciones y plantaciones previstas en el Plan Especial, se deberá contar con el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, en su actual redacción.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 3.1 Calidad del aire

Se establecen las siguientes medidas:

1. Contribuir al fomento de la descarbonización del entorno urbano con la implantación de medidas para optimizar la eficiencia de la envolvente de los edificios, crear espacios intermedios para aumentar ganancias térmicas en invierno y reducir las ganancias en verano, optimizar la eficiencia de los sistemas de climatización, mejorar la eficiencia de la demanda de electricidad doméstica e implantar sistemas de gestión energética inteligente a nivel de vivienda y de edificios.
2. Diseñar la configuración espacial y las características constructivas de las edificaciones para asumir los parámetros climáticos de la zona y fomentar la eficiencia energética y la implantación de energías renovables.
3. Colocar purificadores en las salidas de chimeneas, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, restaurantes y o cafeterías.

Artículo 3.2 Eficiencia energética

Se establecen las siguientes medidas:

1. Para el aprovechamiento energético y de la iluminación natural se aplicarán los siguientes criterios: reducción de la superficie de piel exterior, obtener una buena exposición solar, utilizar filtros solares (persianas, lamas y celosías), utilización de colores claros o materiales pulidos de baja dispersión de la luz en las paredes.
2. Los edificios, o parte de los edificios, de uso residencial en el ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación, deberán acreditar, la calificación de eficiencia

energética A en los términos prescritos en la normativa vigente, o equivalente en normas internacionales.

3. Para reducir el consumo de energía y las emisiones contaminantes, se introducirán sistemas de control lumínico y térmico y se incorporarán equipos de alta eficiencia energética.
4. Para fomentar el empleo de energías renovables, se utilizarán sistemas de captación de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria en cualquier uso que implique su utilización.

Artículo 3.3 Contaminación lumínica

Se observarán las recomendaciones establecidas por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía en el “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética” y en la “Guía para la Redacción del Resplandor luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación, y las recomendaciones de la Comisión Europea contenidas en el Libro Verde: Iluminemos el futuro (COM -2011- 889 final).

Artículo 3.4 Sumideros de carbono

Se establecen las siguientes medidas:

1. En los espacios no ocupados por edificaciones o áreas de aparcamiento y o maniobra, se introducirán plantaciones vegetales con requerimientos hídricos adaptados al clima y condiciones de Madrid, que permitan limitar la radiación solar en las épocas estivales.
2. El tipo de vegetación que integrará las nuevas zonas verdes es aquel en el que predomina de forma significativa el arbolado.
3. Los arbustos, setos, matas rastreras, trepadoras, plantas aromáticas, vivaces y flores de temporada también formarán parte de la vegetación de los espacios verdes, aunque en proporciones considerablemente menores que el arbolado. Sus funciones son principalmente estéticas, aunque también cumplen funciones biológicas de interés.
4. El césped, gran consumidor de agua y de otros recursos, no será utilizado como elemento vegetal. Únicamente se podrá utilizar de forma restringida en pequeñas superficies y como necesidad estética no reemplazable por otro tipo de vegetación.

5. Se utilizarán variedades de bajas necesidades de agua y alta resistencia a la aridez extrema.

Artículo 3.5 Medio hídrico

En relación con la red de saneamiento y fontanería se establecen las siguientes consideraciones generales:

1. En el proyecto de Urbanización se implantarán infraestructuras verdes urbanas que fomenten el ahorro en el consumo de agua y que faciliten la gestión sostenible de la red de saneamiento (reutilización de aguas grises) y del agua de lluvia. Se recomienda que las parcelas dispongan de sistemas de almacenamiento de agua de lluvia para su reutilización o infiltración. Se implantará una red independiente para utilizar agua regenerada de procedencia municipal en los servicios urbanos (riego de arbolado, baldeo de calles, etc.).
2. Se planificarán actuaciones para la naturación urbana, urbanización de bajo impacto (pavimentos permeables, calles verdes, ecoparkings), sistemas de regulación del agua de lluvia (depósitos de retención, infiltración o reciclado), drenaje lineal (cunetas filtrantes, drenaje en muros, control de erosión), o la ecogestión del agua.
3. Se observará con el mayor esmero la aplicación de sistemas para el ahorro de agua: mecanismos economizadores de agua en los sistemas de fontanería, en las cisternas y en los grifos, limitación de los caudales de riego en zonas ajardinadas, diseño y selección de plantas con criterios de ahorro hídrico y otros.
4. Se establecerán las medidas necesarias para disminuir el consumo de agua en las zonas verdes tales como: limitar la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, implantar especies vegetales autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, aplicar un grueso acolchado (tierra de albero, volcánica, ladrillo molido) al suelo desnudo, etc.

Artículo 3.6 Geomorfología y relieve

Para mitigar los impactos derivados del acondicionamiento del terreno y movimientos de tierras, se dispondrán medidas necesarias para que los excedentes sean gestionados adecuadamente.

Artículo 3.7 Suelo

Se asegurará la conservación de la tierra vegetal y su adecuado acopio para su utilización en posteriores tareas de recuperación ambiental o de ajardinamiento.

Artículo 3.8 Tratamiento del arbolado existente

Respecto del arbolado existente, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Tala. Para los ejemplares que se encuentren en cualquiera de las situaciones señaladas en el artículo 2 bis de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid. En estos casos, se podrá proceder a la tala del ejemplar arbóreo, previa autorización del Órgano municipal competente, y se exigirá como reposición por la eliminación la plantación de un ejemplar adulto de la misma especie, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2 ter de la misma Ley.
2. Trasplante. Para los ejemplares incompatibles con la edificación o las infraestructuras, que por sus características y estado se considera viable para el trasplante.
3. Integración en parcela. Para los ejemplares no afectados que por sus características y estado se considera viables para integrar en las parcelas tras la actuación urbanística respetando su ubicación actual.
4. Integración en parcela o sustitución por ejemplar de diferente especie con mejor porvenir. Para los ejemplares no afectados cuyo porvenir se considere afectado.
5. Compensación con nuevos ejemplares, en su caso de diferente especie con mejor porvenir. Para los ejemplares afectados y que por su mal estado no se consideran viables para el trasplante.
6. Resalveo e integración en parcela o sustitución por ejemplar de diferente especie con mejor porvenir. Para los ejemplares no afectados pero cuyo porvenir se considera limitado.
7. Las obras y actuaciones previstas respetarán en todo momento la vegetación arbórea existente que no vaya a ser trasplantada.

Artículo 3.9 Fauna

Se establecen las siguientes condiciones para la reducción de las afecciones sobre la fauna:

1. Diversidad en el diseño de zonas verdes que favorezcan la disponibilidad de recursos y hábitats para la fauna tales como ámbitos de alimentación y refugio. La instalación de nidales contribuirá a la mejora de las condiciones de nidificación de las especies, potenciando su riqueza y abundancia.
2. Gestión sostenible de las zonas verdes, que reduzca el impacto de los fitosanitarios y minimicen la desaparición de la comunidad de insectos.

Artículo 3.10 Condiciones sobre protección contra la contaminación acústica en los proyectos de edificación y urbanización

1. Los proyectos de edificación que se presenten para solicitud de licencia de obras incluirán un estudio acústico específico que justifique el cumplimiento de los valores límites de inmisión de ruido en ambiente interior establecidos en la normativa vigente, por la que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica.
2. El Ayuntamiento, en el ejercicio de su competencia, comprobará que se establecen las medidas correctoras que sean necesarias para la prevención y corrección de la contaminación acústica, considerando especialmente:
 - Las edificaciones ubicarán, orientarán y distribuirán interiormente los usos menos sensibles al ruido ambiental, de manera preferente, a los mayores niveles acústicos.
 - Los proyectos de edificación cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establecen en el Documento Básico *DB HR Protección frente al Ruido*, del Código Técnico de la Edificación, o la norma más exigente que pudiera sustituirle.
 - Los cerramientos de las fachadas exteriores deberán proporcionar el aislamiento acústico a ruido aéreo necesario para conseguir unos valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior de las edificaciones que cumplan los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda y usos residenciales. (Artículo 16. Objetivos de calidad acústica aplicables al

espacio interior y Tabla B del Anexo II. Objetivos de calidad acústica del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas).

- Los elementos más débiles de las fachadas son las ventanas. En consecuencia, se prestará especial atención a los vidrios, juntas en el perímetro y hermeticidad del cierre, que aseguren el aislamiento que se requiere.
 - Una vez ejecutada la edificación residencial se valorará mediante un estudio acústico la eficiencia de las medidas de aislamiento aplicadas en las viviendas, que permitan el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
3. El proyecto de Urbanización preverá en los bordes del suelo ocupado por el Metro Ligero y la carretera M-502 el apantallamiento acústico que pueda resultar necesario para garantizar que se cumplan en el APE.10.01 los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes, en los términos establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tal y como se establece en el Anexo III del Documento Ambiental Estratégico que forma parte de este Plan Especial.

Artículo 3.11 Contaminación electromagnética

Todas las nuevas redes eléctricas se dispondrán soterradas observando el cumplimiento de los requisitos técnicos precisos para reducir al máximo la intensidad del campo electromagnético, con circuitos compensadores y con blindajes o apantallamientos adecuados.

Con el mismo criterio se dispondrán los restantes elementos de la infraestructura eléctrica que deberán resolverse con solución soterrada.

Se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Artículo 3.12 Residuos

Tras consulta a la Dirección General de Servicios de Limpieza y Residuos del Ayuntamiento de Madrid, y si lo considera oportuno, se incluirá un punto limpio en la red viaria.

El destino de los residuos inertes producidos deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional Integrado de Residuos, como en la Estrategia de Economía Circular de la Comunidad de Madrid (2025-2032).

Se estudiará en profundidad el balance global de tierras de manera que se minimicen las necesidades de transporte, extracción y vertido de materiales.

La gestión de residuos se realizará de acuerdo con lo previsto en la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid.

Artículo 3.13 Sanidad ambiental y epidemiológica

Los proyectos de obras de urbanización y edificación que se desarrollen en el ámbito del Plan Especial deberán suministrar a la Consejería de Sanidad información suficiente en relación con el almacenamiento de sustancias peligrosas, sustancias presentes en vertidos y emisiones, pozos, depósitos de abastecimiento de agua para consumo humano, torres de refrigeración o condensadores evaporativos, instalaciones deportivas y de ocio, al objeto de identificar posibles situaciones de riesgo y problemas relevantes para la salud pública.

Se deberá llevar a cabo un sistema de control, durante la ejecución de los movimientos de tierra, para evitar la proliferación de roedores y artrópodos, su dispersión por el entorno y afección a la población próxima.

Artículo 3.14 Medidas adicionales para satisfacer las exigencias de sostenibilidad energética y calidad del aire, adaptadas a las necesidades del ámbito

Se establecen las siguientes, derivadas del cumplimiento del Artículo 43 de la Ordenanza 04/2021 de calidad del aire y sostenibilidad del Ayuntamiento de Madrid:

1. Se implementará un sistema de instalación fotovoltaica que favorezca el autoconsumo de modo que se reduzcan las emisiones de gases contaminantes, para generación distribuida o autoconsumo compartido e infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos.
2. Se implementará un sistema solar con paneles térmicos para la producción renovable del ACS (o solución equivalente desde el punto de vista de consumo de EPNR y emisiones) habilitando un espacio para su ubicación e infraestructura.

3. Se planificarán las infraestructuras verdes, las superficies permeables y la red urbana, con el fin de optimizar las condiciones bioclimáticas del ámbito y contribuir a la lucha contra la contaminación por medio de soluciones basadas en la naturaleza.
4. Las instalaciones de distribución de energía térmica utilizarán prioritariamente fuentes de energía de origen renovable o energía residual procedente de infraestructuras subterráneas como Metro y Metro Ligero, depuradoras, equipamientos y otras instalaciones. Para ello se empleará una instalación de paneles solares cubriendo un total del 75% de la demanda de ACS (o solución equivalente). En caso de tener que utilizar combustibles, se priorizarán aquellos que produzcan menos emisiones. La energía utilizada en este ámbito será la electricidad, evitando así otros tipos de energías más contaminantes.

Artículo 3.15 Condiciones especiales para la ordenación de la zona verde básica y el arbolado de las calles

La ordenación de la zona verde básica en el APE.10.01 Meaques que limita con manzanas residenciales, dispondrá un tratamiento de borde que garantice la adecuada transición entre los espacios públicos y privados.

Se deberá garantizar la continuidad peatonal y de tránsito no motorizado entre la zona verde del APE y el Bosque Metropolitano.

De igual modo, la definición de las comunicaciones peatonal y no motorizada facilitará su entendimiento como elemento de relación entre lo urbano y el medio rural.

Se tendrán en cuenta las especies vegetales autóctonas procurando utilizarlas en las nuevas plantaciones tanto en la zona verde como en las alineaciones de arbolado en las calles.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN

Artículo 4.1 Regulación del suelo

El Plan Especial regula el suelo mediante:

- a. Remisión genérica a las condiciones generales de uso, edificación, procedimiento y demás extremos de aplicación general para todo el término municipal recogidos en el documento de normas urbanísticas del Plan General 1997 de Madrid.

- b. Calificaciones pormenorizadas aplicables en las distintas zonas de ordenación en que se divide el ámbito a efectos de regulación.
- c. Ordenanzas particulares de zona para cada calificación pormenorizada.
- d. Complemento de las ordenanzas particulares mediante: determinaciones gráficas recogidas en los planos de ordenación y determinaciones numéricas recogidas en los cuadros de parámetros en estas normas y en los correspondientes informes sectoriales.

Artículo 4.2 Contenido Urbanístico

El contenido del Plan Especial está sujeto al siguiente límite de aprovechamiento urbanístico, que mantiene el establecido para su ámbito en el APE 10.01: edificabilidad máxima homogenizada en metros cuadrados construidos de uso característico residencial de viviendas libres 23.182,80 m²eVL, resultante de aplicar a la superficie máxima edificable de cada uno de los usos los coeficientes de homogeneización que se establecen.

- a. Residencial viviendas libres (VL):
 $18.924,00 \text{ m}^2\text{e} * 1,00 = 18.924,00 \text{ m}^2\text{eVL}$
- b. Residencial viviendas de protección pública de precio limitado (VPPL):
 $4.732 \text{ m}^2\text{e} * 0,90 = 4.258,80 \text{ m}^2\text{eVL}$

Las reservas mínimas para redes públicas que el Plan establece son las reflejadas en el cuadro de parámetros urbanísticos del Plan Especial recogido en el artículo 4.5 de estas normas.

Artículo 4.3 Asignación de aprovechamiento urbanístico

El Plan Especial determina el aprovechamiento urbanístico estableciendo los contenidos máximos de cada zona, para ello asigna a cada una los siguientes parámetros:

- a. Ordenanza de zona aplicable, que remite a las condiciones particulares fijadas por el texto de la correspondiente ordenanza reguladora.
- b. Edificabilidades máximas, en metros cuadrados totales, que en ella pueden desarrollarse.

Artículo 4.4 Condiciones generales de la edificación

Serán de aplicación las normas recogidas en el Título 6 de las normas urbanísticas del Plan General 1997 de Madrid, con las mayores precisiones que se realizan en esta normativa.

Artículo 4.5 Cuadro de parámetros urbanísticos del Plan Especial

CALIFICACIÓN/REGULACIÓN				Superficie -m²e-	Superficie edificable -m²e-
Calificación	Código	Uso	Regulación		
Dotacional red supramunicipal (RS)	ST-TF	Transporte ferroviario	NZ.3.1ºa)	5.427,37	-
	VPP-RS	Vía pública principal	Ordenanza vía pública	1.027,74	-
Subtotal red supramunicipal (RS)				6.455,11	-
Dotacional red local (RL)	VB-RL	Zona verde	Ordenanza zona verde	27.902,30	-
	VB-RL/ST-TF				
	VPS-RL	Vía pública secundaria	Ordenanza vía pública	10.676,20	-
	VPS-RL/ST-TF				
Subtotal red local (RL)				38.578,50	-
Subtotal dotacional (RS+RL)				45.033,61	-
Usos lucrativos	RES-1 y2	Residencial VL y VPPL	Ordenanza residencial	6.210,24	23.656,00
	RES-M	Residencial	NZ.3.1ºa)	1.478,41	Existente
Subtotal usos lucrativos				7.688,65	23.656,00 + Existente
TOTAL, APE.10.01 MEAQUES				52.722,26	23.656,00 + Existente

Artículo 4.6 Ordenanzas

En desarrollo por el Plan Especial del uso global fijado en el APE 10.01 Meaques, resultan las siguientes Ordenanzas de zona por usos característicos y pormenorizados que se recogen grafiadas en el Plano O.2.1 *Calificación y Regulación del suelo*:

a. Residencial

- a.1. Residencial en suelo urbano consolidado excluido de la Unidad de Ejecución. (Código RES-M)

- a.2. Residencial en Unidad de Ejecución: (Código RES-1 y 2)
- b. Dotacional de Servicios Colectivos
 - b.1. Zona verde (Código VB-RL y VB-RL/ST-TF)
 - b.2. Vía Pública (Códigos VPP-RS, VPS-RL, VPS-RL/ST-TF)
 - b.3. Otros usos dotacionales

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS

5.1 ORDENANZA ZONA RES-M: Residencial a mantener

Artículo 5.1.1 Ámbito y características

1. Ámbito: Comprende las áreas de suelo grafiadas en los planos de proyecto del presente Plan con el código de ordenanza RES-M. Se trata de las edificaciones existentes excluidas de la Unidad de Ejecución.
2. Tipología edificatoria: La tipología edificatoria es bloque abierto
3. Uso cualificado: Residencial Vivienda Libre (RES-VL).
4. Regulación: la edificación está sometida a lo dispuesto en la norma zonal 3 grado 1º nivel a) de las normas urbanísticas del PG97

Artículo 5.1.2 Determinaciones adicionales en caso de sustitución de la edificación existente

En caso de sustitución del edificio residencial existente en la calle de Arenas de San Pedro nº 1, se deberá tramitar un Estudio de Detalle que ordene el nuevo volumen con altura máxima de seis (B+V) plantas más ático, y superficie edificable máxima igual a la existente.

La nueva edificación posibilitará la regularización de la alineación exterior de la calle de Sanchidrián, y la ampliación de su sección hasta un ancho total de dieciocho (18) metros dando continuidad al tramo situado más al Sur, hasta su intersección con la M-502.

5.2 ORDENANZA ZONA RESIDENCIAL RES-1 y 2: Residencial de nueva planta

Artículo 5.2.1 Ámbito y características

1. Opera sobre el área grafiada en el plano O.2.1 *Calificación y regulación del suelo*, en donde se señala con el código RES-1 y 2.

2. Tipología edificatoria: La tipología edificatoria es bloque abierto y o manzana cerrada.
3. Uso cualificado: Residencial Vivienda Libre (RES-VL).
4. Suelo de dominio y uso privados.
5. Categorías: A los efectos de lo dispuesto en la legislación del suelo vigente la ordenación distingue en la zona destinada a la implantación del uso residencial los espacios destinados a Vivienda Libre (VL) y Vivienda de tipo de protección pública de precio limitado (VPPL) conforme se desglosa en el artículo 5.2.6.

Sección 1ª. Obras

Artículo 5.2.2 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8. Obras en los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación, de las normas urbanísticas del Plan General 1997.

Sección 2ª. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 5.2.3 Condiciones de la parcela

Se permiten parcelaciones para desagregar el suelo de las Manzanas M-2 y M-3. La división será equidistante entre las áreas de movimiento de cada una de ellas establecidas en el plano O.2.3 *Condiciones de la edificación*.

Igualmente, se permite la parcelación para desagregar el suelo de las viviendas libres y de protección pública en la Manzana M-2.

En caso de segregación, se establece una parcela mínima de quinientos (500) metros cuadrados de suelo. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a dieciocho (18) metros. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o a dieciocho (18) metros. Al menos un 30 % de la parcela será espacio libre.

La parcela o parcelas se definirán en el correspondiente proyecto de Reparcelación o, en su caso, en las operaciones de equidistribución que se incluyan en el Convenio urbanístico para la ejecución y desarrollo del APE.

Artículo 5.2.4 Área de movimiento de la edificación

En el plano O.2.3 *Condiciones de la edificación*, se establece el área de movimiento de la edificación sobre y bajo rasante, concretada mediante el retranqueo respecto de las alineaciones exteriores a una determinada distancia.

Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros a calle de Arenas de San Pedro, a la continuación de la calle de Manuel García y a la zona verde situada inmediata a la zona RES-2. A la Calle de Sanchidrián no se establece retranqueo para favorecer el comercio en planta baja.

Bajo rasante se puede ocupar el cien por cien (100) por cien del área de movimiento señalada en el plano salvo la superficie del patio resultante en la Manzana que deba quedar libre por aplicación del artículo 6.10.20 *Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados*, de las normas urbanísticas del Plan General 1997.

Las alineaciones interiores definen el espacio de las parcelas no ocupable por la edificación sobre rasante.

Fondo máximo edificable: Se establece en doce (12) metros en la Manzana M-1 y quince (15) metros en la Manzana M-2.

Artículo 5.2.5 Espacio libre de edificación de las parcelas

En el espacio libre interior que resulte en las parcelas se autoriza la edificación bajo rasante destinada a usos de garaje aparcamiento, instalaciones generales de la edificación y otros espacios de acuerdo con los artículos 6.5.3, 6.10.20 y concordantes de las normas urbanísticas del Plan General 1997.

El cincuenta (50) por ciento del suelo libre de las parcelas calificadas para uso residencial deberá ajardinarse. En caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalados para las plantas bajo rasante.

En el suelo libre restante se utilizarán pavimentos drenantes.

El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por edificaciones auxiliares, las salidas y entradas de los garajes, elementos de amueblamiento de jardín, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no

sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener una mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

Las casetas para vigilancia y control tendrán una dimensión máxima en planta de lado trescientos (300) centímetros.

Los espacios libres de las parcelas situados en el retranqueo a las alineaciones exteriores permitirán una mayor privacidad para las viviendas situadas en planta baja. Estos espacios cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Son de titularidad y mantenimiento privado, y de carácter comunitario.
- b. Sólo se podrán destinar a ajardinamiento, accesos a la edificación y ubicación de rampas de acceso a garajes bajo rasante.
- c. Permanecerán sin vallar. Sólo se permitirán soluciones vegetales integradas con el espacio urbano.
- d. No se permitirá en ellos plazas de aparcamiento en superficie.
- e. No podrán ser ocupados bajo rasante.

Artículo 5.2.6 Superficie de suelo, superficie edificable y aprovechamiento urbanístico homogeneizado

La superficie edificable máxima de las parcelas edificables se establece en el siguiente cuadro, mediante la asignación de una cantidad concreta a cada una de las manzanas delimitadas en el APE.

La superficie edificable asignada al uso VPPL tiene carácter vinculante y se entiende como superficie mínima dentro de la superficie máxima edificable total de 23.656,00 m²e.

El aprovechamiento urbanístico homogeneizado respecto del uso mayoritario o característico que es viviendas libres (VL) resulta de la aplicación a la superficie edificable de los coeficientes α_i que se señalan en el cuadro.

MANZANA		m ² s	USO	m ² e		α_i	m ² eVL	
RES-1	Manzana-1	1.932,80	VL	8.200,00		1,00	8.200,00	
RES-2	Manzana-2	4.277,74	VL	10.724,00	12.880,00	1,00	10.724,00	12.664,40
			VPPL	2.156,00		0,90	1.940,40	
	Manzana-3		VPPL	2.576,00		0,90	2.318,40	
TOTAL		6.210,24	-	23.656,00		-	23.182,80	

Artículo 5.2.7 Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará el número de seis (B+V) plantas.
2. Por encima de la altura máxima cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, y las construcciones admitidas en el artículo 6.6.11 de las normas urbanísticas del Plan General 1997.

Artículo 5.2.8 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia para la medición de la altura del edificio en número de plantas y en unidades métricas, se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5 de las normas urbanísticas del PG 1997.

Artículo 5.2.9 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

- a. Planta baja: Trescientos diez (310) centímetros.
- b. Plantas de piso: Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

Artículo 5.2.10 Salientes y vuelos

No se permite sobresalir de las áreas de movimiento de las edificaciones con cualquier saliente, excepto las cornisas y aleros hasta un máximo de ochenta (80) centímetros.

Artículo 5.2.11 Condiciones de estética

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de aire acondicionado, que deberán quedar integradas en el conjunto.

No se permite la colocación de chimeneas de calderas de calefacción ni de calentadores de agua ni de extractores de cocina en las fachadas.

La maquinaria de aire acondicionado que, en su caso, se disponga en las edificaciones observará el cumplimiento del artículo 14 de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad. En caso de que se disponga en las fachadas se integrará en el conjunto edificatorio.

Artículo 5.2.12 Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento se localizará dentro de las parcelas privadas y será, como mínimo, de una con cincuenta (1,50) plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificables o por cada vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.5.35 de las normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 5.2.13 Dotación de aparcamiento de bicicletas

Atendiendo a lo establecido en las normas urbanísticas del Plan General 1997, en planta baja o inferiores a la baja de las edificaciones privadas, se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones de seguridad y adecuada funcionalidad para guarda y custodia, destinada al depósito de bicicletas, coches de niño y de personas de movilidad reducida y otros vehículos de movilidad personal, como patinetes y similares.

La superficie mínima será de ciento treinta (130) decímetros cuadrados por el número de bicicletas, la correspondiente dotación será de una (1) plaza por cada vivienda, y deberá estar comunicado con la vía pública mediante un itinerario accesible

Se admiten en las plantas de ático los locales destinados a la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal.

Sección 3ª. Régimen de los usos

Artículo 5.2.14 Usos compatibles con el cualificado residencial

- a. Usos asociados:

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las normas urbanísticas del Plan General 1997.

b. Usos complementarios:

i) Industrial: En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario:

- Oficinas, en situación de plantas inferior a la baja, baja y primera.
- Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Recreativo, en las categorías establecidas en las normas urbanísticas del Plan General, i) y ii), en situación de planta inferior a la baja y baja.
- Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

iii) Dotacional: En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Sección 4ª. Otras condiciones particulares

Artículo 5.2.15 Condiciones de protección de colectivos sociales

El desarrollo edificatorio y de la urbanización de los espacios interiores, de acuerdo con las previsiones del Plan Especial, **(i)** garantizará la accesibilidad universal y **(ii)** la igualdad entre hombres y mujeres, **(iii)** fomentará y propiciará la inclusión social de personas con diversidad funcional mediante la creación y diseño de espacios urbanos accesibles e inclusivos, así como **(iv)** la integración de las perspectivas de género y edad.

Se preverá en el interior de las edificaciones un local o locales, que podrán ser de uso multifuncional, de carácter social, para utilización por los residentes, de acuerdo con las necesidades que puedan demandarse en cada momento. Estos locales podrán servir, en la proporción que se requiera, para uso de reunión y descanso, ocio, aulas al servicio de la comunidad de propietarios, y otros de similar carácter.

La dimensión de los locales, su disposición en la edificación y las dotaciones de aseos y vestuarios anexos verificarán el cumplimiento del artículo 7.3.4.6,c) de las normas urbanísticas del Plan General 1997 y la normativa sectorial concurrente.

Artículo 5.2.16 Empleo de agua reutilizada en la edificación

Se estudiará la conveniencia de que los proyectos de edificación incluyan una red independiente para el empleo de agua regenerada en las cisternas y fluxores, y en el riego de espacios libres, que permita su uso cuando se disponga del recurso en adecuadas condiciones.

5.3. ORDENANZA USO DOTACIONAL SERVICIOS COLECTIVOS ZONA VERDE (VB-RL y VB-RL/ST-TF)

Artículo 5.3.1 Ámbito y uso cualificado

1. Ámbito: Comprende las áreas de suelo grafiadas en el Plano O.2.1 *Calificación y regulación del suelo*, del presente Plan Especial con los códigos VB-RL y VB-RL/ST-TF.
2. El uso cualificado es dotacional de servicios colectivos zona verde, nivel básico.
3. En lo no establecido en estas normas, su regulación se remite al Capítulo 7.8. *Condiciones particulares del uso dotacional zona verde*, de las normas urbanísticas del Plan General 1997.
4. Suelo de dominio y uso públicos.

Artículo 5.3.2 Condiciones complementarias del uso dotacional servicios colectivos zona verde

1. En las parcelas señaladas con el código VB-RL/ST-TF en el Plano O.2.1 *Calificación y regulación del suelo* tendrán la consideración de usos compatibles con el uso cualificado como dotacional zona verde, los elementos de ventilación y salida de emergencia necesarios para el desarrollo del uso infraestructuras ferroviarias de Metro y Metro ligero situadas en el subsuelo.
2. El uso de garaje-aparcamiento para la implantación del aparcamiento disuasorio municipal que se prevé bajo rasante en la parcela VB-RL-1 se considera como uso compatible complementario respecto al uso dotacional servicios colectivos zona verde. Se representa su ubicación orientativa y sus accesos en los planos O.2.1 *Calificación y regulación del suelo* y O.2.3 *Condiciones de la edificación*.

3. El uso dotacional zona verde es compatible con todas las infraestructuras ferroviarias situadas bajo rasante.

Artículo 5.3.3 Condiciones de urbanización de las zonas verdes

El tratamiento de las Zonas Verdes permitirá la articulación del aparcamiento bajo la zona verde con las siguientes directrices:

1. Acceso a aparcamiento disuasorio municipal.

Corresponderá al proyecto de Urbanización la definición del acceso al aparcamiento con características constructivas y paisajísticas acordes con su integración en la zona verde en donde se encuentra.

2. Posición relativa de losa sobre aparcamiento. Tratamiento superficial.

Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras en el área del suelo calificado como VB-RL-1, zona verde, en la que se propone la implantación del aparcamiento disuasorio bajo rasante, la cara superior de la losa de cubrimiento se situará entre ciento veinte (120) y ciento cincuenta (150) centímetros por debajo de la rasante del terreno que resulte del proyecto de Urbanización, debiendo rellenarse este espacio con una capa de tierra vegetal.

5.4 ORDENANZA USO DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA (VPP-RS, VPS-RL, VPS-RL/ST-TF)

Artículo 5.4.1 Ámbito y regulación

1. Ámbito: Comprende las áreas de suelo grafiadas en el Plano O.2.1 *Calificación y regulación del suelo*, del presente Plan Especial, con los códigos VPP-RS, VPS-RL, VPS-RL/ST-TF-RS.
2. El uso cualificado es dotacional de servicios colectivos vía pública, en categorías vía pública principal (VPP-RS) y vía pública secundaria (VPS-RL).
3. En lo no establecido en estas normas, su regulación se remite al capítulo 7.14 *Condiciones particulares del Uso Dotacional para la Vía Pública*, de las normas urbanísticas del Plan General 1997.
4. Suelo de dominio y uso públicos.

Artículo 5.4.2. Condiciones complementarias del uso dotacional para la vía pública

1. En las parcelas señaladas con el código VPS-RL/ST-TF en el plano O.2.1 *Calificación y regulación del suelo*, tendrán la consideración de usos compatibles con el uso dotacional para la vía pública, los elementos de ventilación y salida de emergencia necesarios para el desarrollo del uso infraestructuras ferroviarias de Metro y Metro ligero situadas en el subsuelo.
2. El uso dotacional de servicios infraestructurales es compatible siempre y cuando no impida el desarrollo de las actividades propias de estos espacios y su destino funcional.
3. Las áreas estanciales tendrán el tratamiento y condición de espacios libres públicos arbolados en los términos y condiciones de las normas urbanísticas del Plan General 1997.

5.5 ORDENANZA OTROS USOS DOTACIONALES

Artículo 5.5.1. Determinaciones Generales

La Implantación de otros usos dotacionales se regulará por las condiciones particulares de cada uso fijadas en los capítulos correspondientes de las normas urbanísticas del Plan General 1997 de Madrid.

CAPÍTULO 6. FICHA DEL APE.10.01 MEAQUES, UNA VEZ ADAPTADA COMO RESULTADO DE ESTE PLAN ESPECIAL

Artículo 6.1 Ficha del APE.10.01 Meaques

Se introduce a continuación, una vez modificados y ajustados los parámetros que resultan alterados como consecuencia de este Plan Especial.

Esta ficha del Plan Especial se identifica con (*) para evitar posteriores confusiones en su correcta aplicación.

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO

Areas de planeamiento específico

APE

Código de Plan General:

APE.10.01(*)

Nombre:

MEAQUES

Figura de ordenación:

NORMA ZONAL

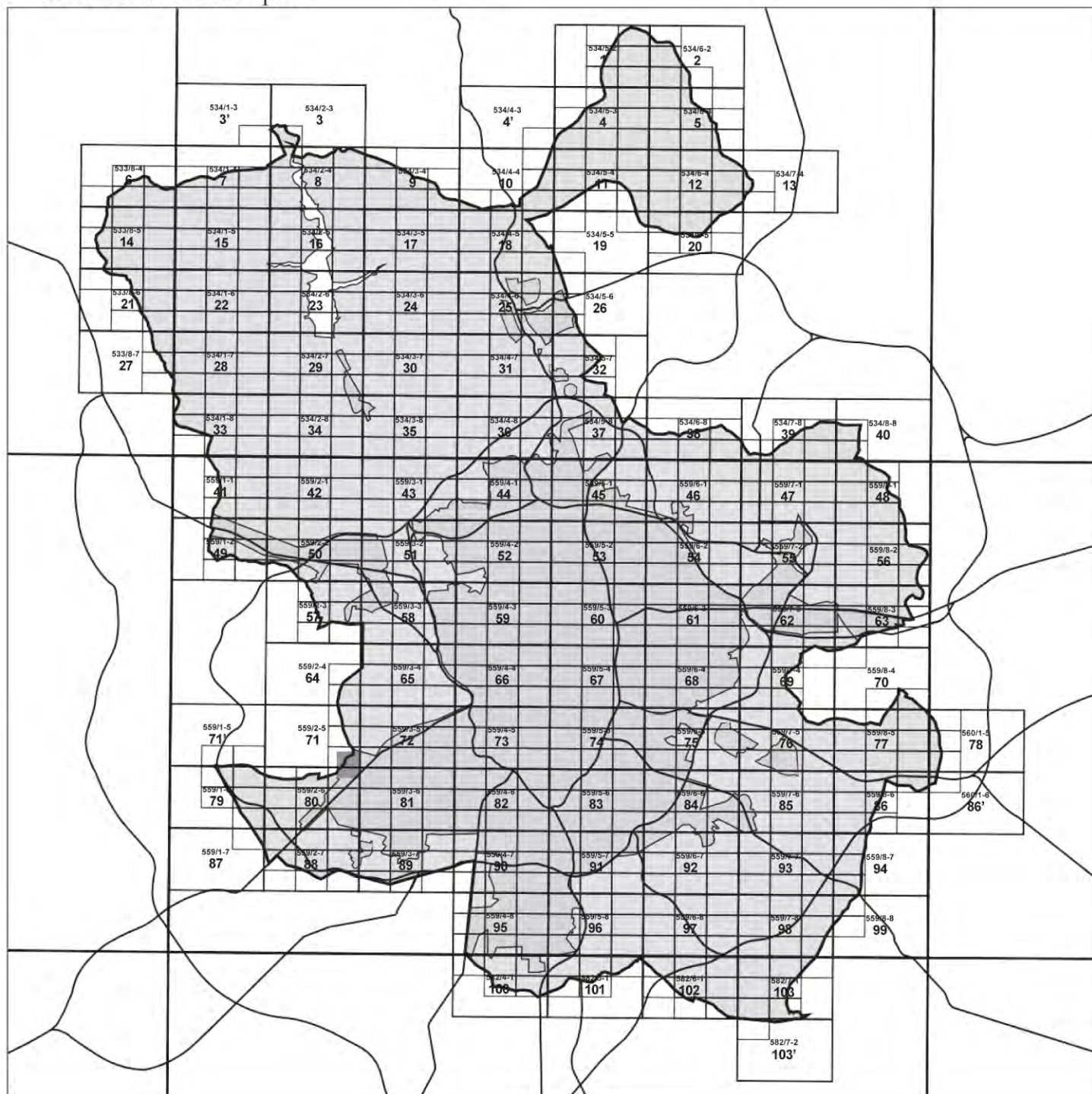
Distrito:

LATINA

Hoja referencia del Plan General:

O-071/9, O-080/3

Situación en el municipio



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO

Areas de planeamiento específico

APE

Código de Plan General:

APE.10.01 (*)

Nombre:

MEAQUES

Figura de ordenación:

NORMA ZONAL

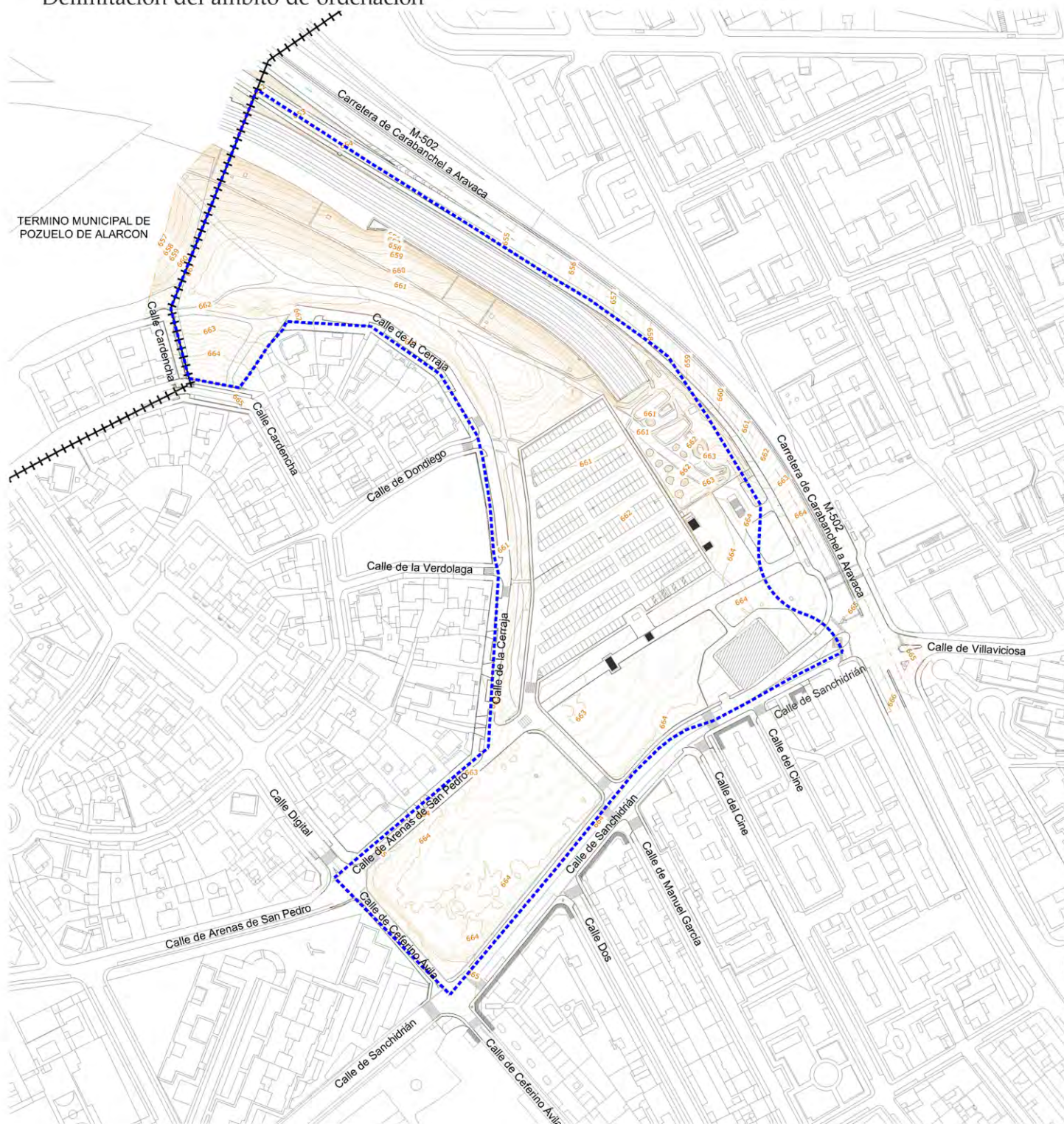
Distrito:

LATINA

Hoja referencia del Plan General:

O-071/9, O-080/3

Delimitación del ámbito de ordenación



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO

Areas de planeamiento específico

APE

Condiciones particulares

Código del Plan General:		APE.10.01 (*)	
Nombre:		MEAQUES	
Figura de Ordenación:		NORMA ZONAL	
Distrito:	LATINA	Hoja referencia del Plan General:	O-071/9, O-080/3
Superficie del ámbito (m2):		52.722,26	
Uso característico:		RESIDENCIAL	
Usos cualificados:		☐ Dotacional servicios colectivos ☐ Industrial ☒ Residencial ☐ Servicios terciarios	

Objetivos

1. Adecuar la calificación del suelo a las nuevas redes públicas ejecutadas y proyectadas.
2. Obtención de zona verde como remate del área residencial, otorgándole protagonismo acorde con sus valores y su integración en la escena urbana.
3. Completar la urbanización del área posibilitando la implantación de usos residenciales y dotacionales
4. Posibilitar la cohesión social favoreciendo el acceso a la vivienda mediante la fijación de un porcentaje del 20% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda con algún tipo de protección pública.

Gestión

Sistema de Actuación:	COMPENSACION
Area de Reparto:	APE.10.01(*)
Aprovechamiento Tipo:	
Nº unidades de ejecución:	1

Superficies estimadas de suelo actuales (m2)

SUPERFICIES PÚBLICAS EXISTENTES	12.972,28
SUPERFICIES PRIVADAS EXISTENTES	39.749,98

Superficies de suelo de usos lucrativos (m2)

RESIDENCIAL	7.688,65
INDUSTRIAL	0
TERCIARIO	0
DEPORTIVO PRIVADO	0
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0
Total superficies de usos lucrativos:	7.688,65

Edificabilidades de usos lucrativos (m2)

RESIDENCIAL	26.656,00 + existente
INDUSTRIAL	0
TERCIARIO	0
OTROS	0
Total edificabilidad usos lucrativos:	26.656,00 + existente

Superficies de suelo de usos dotacionales públicos (m2)

ZONAS VERDES	27.902,30
DEPORTIVO PÚBLICO	0
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	0
SERVICIOS PÚBLICOS	0
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	0
SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	0
SERVICIOS DE TRANSPORTES	5.427,37
VÍAS PÚBLICAS	11.703,94
Total superficie usos dotacionales públicos:	45.033,61

APE

Ordenación propuesta



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO

Areas de planeamiento específico

APE

Código de Plan General:

APE.10.01 (*)

Nombre:

MEAQUES

Figura de ordenación:

NORMA ZONAL

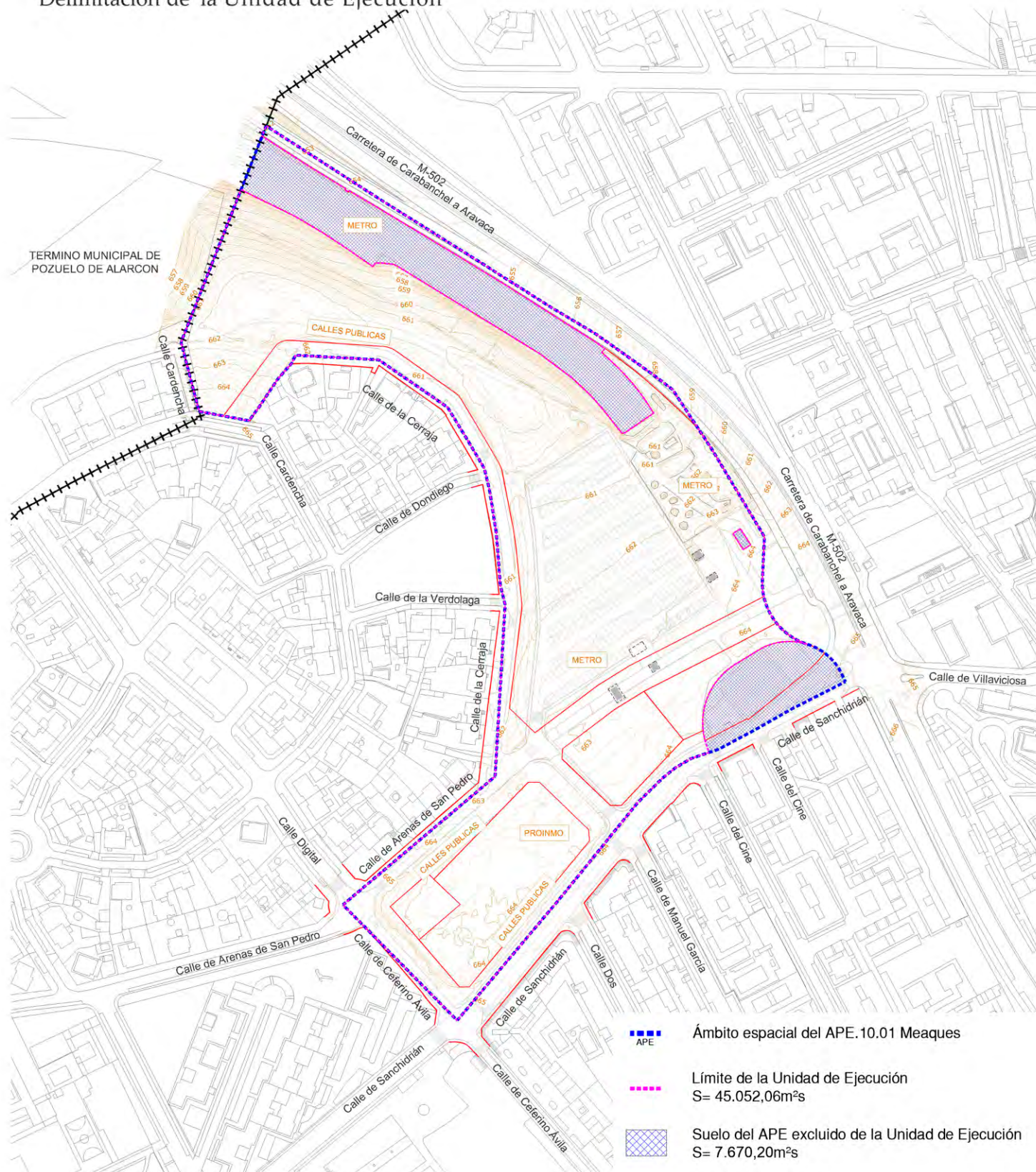
Distrito:

LATINA

Hoja referencia del Plan General:

O-071/9, O-080/3

Delimitación de la Unidad de Ejecución



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO

Áreas de planeamiento específico

APE

Condiciones particulares

Código del Plan General:		APE.10.01 (*)	
Nombre:		MEAQUES	
Figura de Ordenación:		NORMA ZONAL	
Distrito:	LATINA	Hoja referencia del Plan General:	O-071/9, O-080/3

Observaciones y determinaciones complementarias

1. Edificabilidad máxima: 23.656,00 m²e.

A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo (coeficiente de edificabilidad ponderado referido al uso característico del ámbito m^2eVL/m^2s), las superficies de viarios y dotaciones (Metro Ligero y calles) existentes que sean de titularidad municipal o se mantengan adscritas a la administración o empresa pública titular de las mismas quedarán excluidas de la superficie computable.

2. La reserva de edificabilidad residencial con destino a viviendas con algún tipo de protección pública será del 20% de la edificabilidad total residencial del ámbito, en viviendas de precio limitado.

3. Reservas de suelo para dotaciones públicas de la red local: se cumplirán las condiciones establecidas en los cuadros de características

4. La edificación se regulará por las condiciones de forma y uso de la edificación según normas propias del APE.

5. Las infraestructuras de transporte (Metro, autobuses...) dentro del ámbito se definirán en coordinación con el Consorcio de Transportes de Madrid.

6. La cesión del 10% al Ayuntamiento de Madrid sobre el aprovechamiento urbanístico del ámbito se materializará de forma preferente en el uso residencial de vivienda de protección pública de precio limitado.

Con la información que se han incluido en el documento C. NORMAS URBANÍSTICAS, del *Plan Especial para la mejora de la ordenación pormenorizada y reajuste de redes públicas en el Área de Planeamiento Específico APE.10.01 Meaques*, se considera suficiente y extensamente definido para su correcto entendimiento y justificación rigurosa de la propuesta.

Consta el **DOCUMENTO C** del Plan Especial de CUARENTA Y SEIS (46) PÁGINAS.

Madrid, enero de 2026

Alejandro Arca
Arquitecto y Urbanista