

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

A. RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

A. <u>RESUMEN EJECUTIVO</u>	--6
1. <u>ANTECEDENTES</u>	--7
2. <u>ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA</u>	--10
3. <u>OBJETO Y FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL</u>	--10
4. <u>ÁMBITO EN EL QUE SE ACTÚA</u>	--12
5. <u>JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA, NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL QUE SE PROPONE</u>	--14
6. <u>LA ORDENACIÓN PROPUESTA</u>	--16
7. <u>LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL APE DETERMINAN LA INNECESARIDAD DE DEFINIR UN NUEVO ÁMBITO NI REDACTAR UNA NUEVA FICHA DE CONDICIONES PARA SU DESARROLLO</u>	--19
8. <u>INFRAESTRUCTURAS</u>	--22
9. <u>PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN</u>	--23
10. <u>LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL APE</u>	--24
11. <u>ESTUDIOS ECONÓMICOS</u>	--25
12. <u>INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA PROPUESTA</u>	--25
13. <u>PLANOS</u>	--26

PLAN ESPECIAL PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y REAJUSTE DE REDES PÚBLICAS EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE.10.01 MEAQUES

Promociones Inmobiliarias NUEVA MONTAÑA, S.L.U. presenta ante el Ayuntamiento de Madrid este Plan Especial para la ordenación del ámbito espacial del APE.10.01 MEAQUES con el objeto de tomar en consideración e incorporar formalmente en el planeamiento las infraestructuras del Metro, la prolongación de la Línea 10 del Metro a MetroSur y el Metro Ligero que fueron definidas y ejecutadas posteriormente a la aprobación del vigente Plan General de Madrid de 1997 y, al mismo tiempo, reordenar las áreas aptas para la edificación de forma que se resuelve la incidencia en la ciudad de estas infraestructuras y la relación espacial con el entorno consolidado.

Se propone también la reconsideración de la movilidad asociada a los vehículos, reduciendo al mínimo imprescindible el suelo ocupado por las calles públicas, y la ordenación pormenorizada del parque público como elemento de relación entre los espacios urbano y rural, considerando las preexistencias de interés, las plantaciones y los demás elementos naturales y de ocio que se han integrado ya como propios en el sentimiento de los vecinos.

Adicionalmente, se delimita la Unidad de Ejecución en el APE Meaques, excluyendo el suelo en el que el proceso de transformación urbana está concluido: el Metro Ligero ejecutado en trinchera abierta, boca de Metro y el edificio de viviendas de la calle de Arenas de San Pedro nº 1 y el frente de la calle de Sanchidrián.

RESUMEN EJECUTIVO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (el “**RDL 7/2015**”), en su artículo 25.3, recoge la exigencia de introducir en la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística y sus alteraciones lo que la Ley llama un “**resumen ejecutivo**”.

Artículo 25. Publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística

(...)

3.- *En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

La Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, introdujo un nuevo artículo 56.bis en la sección 1ª, del Capítulo V, Título II, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (la “**LSCM**”), donde también se exige incluir en los instrumentos urbanísticos un resumen ejecutivo de idéntico contenido al RDL 7/2015.

El precepto se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo, o de sus modificaciones.

Lo que exige es en realidad un plano en el que se han de delimitar gráficamente los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y en el que exponga el alcance de la alteración.

La exigencia introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento o su modificación, al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos, en general. También facilita la realización del informe del proyecto que han de hacer los Técnicos de las Administraciones municipal y autonómica y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento del PLAN ESPECIAL cumplimenta el requisito legal.

1. ANTECEDENTES

EL PLAN GENERAL DE MADRID DE 1997

El Plan General de Madrid de 1997 (el “**PG 1997**” o el “**Plan General**”) fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997 y, posteriormente, en sesiones de 1 de agosto de 1997, 1 de diciembre de 1997 y 20 de enero de 1998, cuando se hubo completado la cumplimentación de las condiciones establecidas en el acuerdo de 17 de abril de 1997. El Plan General es previo a la aprobación de la LSCM.

El Plan General delimitó el Área de Planeamiento Específico APE.10.01 Meaques (el “**APE**” o el “**APE Meaques**”), en el suelo urbano no consolidado, y estableció las determinaciones de ordenación pormenorizada para su desarrollo, sin más requisitos para su desarrollo que la formalización y tramitación de la iniciativa de ejecución directa por los propietarios del suelo, con los documentos que la integran, y la ejecución de las obras de urbanización en el suelo que resultó calificado para un uso público –zona verde y vía pública principal y secundaria- y las correspondientes de las edificaciones privadas de uso residencial.

Se establecieron las siguientes determinaciones para el desarrollo del APE:

- Suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución,
- Superficie de suelo: 52.848,00 m²s
- Superficies públicas existentes: 2.778,00 m²s
- Superficies privadas existentes: 50.070 m²s
- Objetivos:
 - ✓ Obtención de zona verde como remate del área residencial
 - ✓ Completar la urbanización del área posibilitando la implantación de usos residenciales y dotacionales
- Superficies de suelo de uso lucrativo,
 - ✓ Residencial: 8.010,00 m²s
- Edificabilidad de usos lucrativos,
 - ✓ Residencial: 26.100,00 m²e
- Superficie de suelo de usos dotacionales públicos,
 - ✓ Zonas verdes: 30.785,00 m²s
 - ✓ Vías públicas: 14.053,00 m²s
- Observaciones y determinaciones complementarias,
 - ✓ La edificabilidad máxima del ámbito será la que resulte de aplicar la norma zonal 4 con altura de seis plantas. El aprovechamiento tipo del ámbito será el que resulte de dividir la edificabilidad máxima por la superficie total del ámbito, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.
 - ✓ Condiciones de forma y uso de la edificación según norma zonal NZ 4*, de acuerdo con lo grafiado en la “ordenación propuesta”, con las siguientes especificaciones:
 - La altura máxima permitida será de seis plantas

- Para el cálculo de la edificabilidad en manzanas reguladas por norma zonal 4* se considerará una altura de seis plantas.

La medición sobre el plano topográfico realizado en fechas recientes, y superpuesta la zonificación en formato digital establecida en el Plan General, da como resultado la siguiente superficie de las zonas calificadas en el APE Meaques, y de la propia superficie total del APE:

- Superficie total del APE: 52.722,26 m²s (- 125,74 m²s/-0,24%)
- Superficie de suelo de uso lucrativo residencial: 7.320,36 m²s (- 689,64 m²s/- 8,61%)
- Superficie de suelo de la vía pública principal: 88,88 m²s (=)
- Superficie de suelo de la zona verde básica: 30.785,00 m²s (=)
- Superficies de suelo de la vía pública secundaria: 14.528,01 m²s (+ 563,89 m²s/+4,04%)

De esta medición, muy precisa, resulta una diferencia en la superficie del suelo residencial, que se reduce, en favor de la red viaria secundaria.

ACTUACIONES SOBREVENIDAS EN EL APE

Con posterioridad a la aprobación del PG 1997, a partir del año 2003, se produjeron los siguientes hechos que inciden en sus previsiones, tanto en el plano de cota de ciudad como en posición en el subsuelo, sin que se altere el destino público del suelo, sino solo su calificación y el nivel jerárquico de las redes públicas a que se refiere.

Son los siguientes:

- Ejecución de un aparcamiento en superficie en el suelo calificado como zona verde básica, que deberá ser demolido en el desarrollo del APE.
- Prolongación de la Línea 10 del Metro de Madrid, desde la estación Colonia Jardín hasta enlazar con MetroSur. Esta actuación condiciona la calificación del suelo residencial, que deberá modificarse para evitar la incidencia del Metro bajo las viviendas.
- Ejecución del Metro Ligero, desde la estación Colonia Jardín hacia Boadilla del Monte. El Metro Ligero, que está ejecutado y en normal funcionamiento, incide en superficie en el APE en el suelo que el PG 1997 calificó como zona verde local, lo que obliga a su consideración formal en la calificación del suelo, pero también conviene la reducción de la superficie edificable del uso residencial para mantener

el equilibrio que antes se había establecido entre el suelo de la red pública local y las nuevas viviendas previstas.

- Aparcamiento disuasorio municipal Colonia Jardín. Cuya ejecución en el subsuelo de la zona verde está prevista pero aún no programada, y de ahí que la ordenación y ejecución del parque deberá tener en una primera fase carácter removible y no permanente, para evitar deshacer lo hecho, o bien posponer a una segunda fase la ejecución de la zona verde en lo que será la cubierta del aparcamiento.

Estas actuaciones no previstas en el PG 1997 se tienen en cuenta en este Plan Especial y se resuelve su incidencia en la ordenación del suelo del APE.

EL ARBOLADO EN EL APE

El ámbito espacial del APE incluye un gran número de árboles, fundamentalmente olmos, almendros, pinos y moreras negras, cuya pervivencia por la actuación está garantizada casi en su totalidad (87%), y solo aquellos ejemplares incompatibles con la calificación de la red viaria y las áreas edificables deberán trasplantarse dentro del APE, atendiendo a la ordenación de detalle de la zona verde.

2. ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con lo establecido en el RDL 7/2015, artículo 7, el desarrollo del APE.10.01 es una actuación de transformación urbanística de urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, dado que su objeto es reformar o renovar la urbanización para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística (artículo 7.1,a2).

En efecto, el suelo del APE cuenta con la debida urbanización y, por tanto, **(i)** es un suelo clasificado como urbano y en situación básica de urbanizado atendiendo, en ambos casos, al criterio del grado de urbanización, **(ii)** va a ser sometido a una actuación de reforma o renovación de la urbanización, y **(iii)** la actuación que se propone también constituye una actuación sobre el medio urbano.

3. OBJETO Y FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL

A partir de los antecedentes hasta aquí descritos, dado que se ha producido una alteración puntual de la ordenación urbanística del APE que varía algún aspecto de las condiciones

impuestas al planeamiento, sin modificar los objetivos de ordenación previstos por el Plan General, observando lo dispuesto en el artículo 3.2.8 de las normas urbanísticas del Plan General y artículos 35.5,e), 50.1,a) y 2, y Disposición adicional quinta de la LSCM, con la redacción dada por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, se establece el objeto de este Plan Especial para la mejora de la ordenación pormenorizada y reajuste de redes públicas en el Área de Planeamiento Específico APE.10.01 Meaques. Es el siguiente:

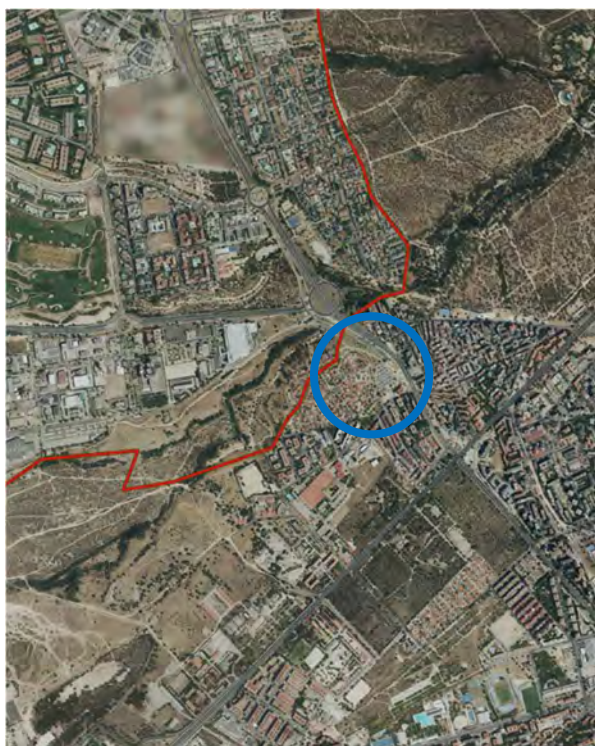
- A.** Ajuste de la calificación y las superficies de suelo de redes públicas a la realidad sobrevenida tras la ejecución del Metro Ligero y el arcén-acera de la M-502.
- B.** Reajuste de la superficie edificable asignada al APE de manera proporcional a la superficie de suelo prevista para zonas verdes en el PG 1997.
- C.** Mejora de las determinaciones pormenorizadas de ordenación del APE posibilitando su integración ambiental y paisajística con la colindante Colonia militar protegida Arroyo Meaques.
- D.** Integración en la ordenación de una reserva de suelo bajo rasante de la zona verde para la implantación de un aparcamiento disuasorio ligado al nodo del intercambiador de transporte.
- E.** Reajuste de la delimitación de la Unidad de Ejecución aprobada en 2013, de manera que, adicionalmente a la exclusión de su ámbito espacial del edificio de viviendas de la calle de Arenas de San Pedro nº 1 y una parte de la red viaria secundaria, se excluyen las superficies ocupadas actualmente por el Metro Ligero sobre rasante (trinchera de la playa de vías y boca de Metro), cuya ejecución ya está concluida y las infraestructuras prestan su servicio con normalidad.
- F.** Se adapta la línea límite del APE y de la Unidad de Ejecución al correspondiente del término municipal, de acuerdo con la información que facilita el Instituto Geográfico Nacional (centrodescargas.cnig.es/Centro Descargas/index.jsp).
- G.** Ordenar la zona verde del APE considerando las preexistencias de interés, las plantaciones y los demás elementos naturales y de ocio que se han integrado como propios en el sentimiento de los vecinos. La zona más próxima a las viviendas tendrá un carácter más urbano, y será más natural hacia el borde del término municipal.

La consecución de los objetivos del Plan Especial garantiza la calificación del Metro, prolongación de la Línea 10 y Metro Ligerero, infraestructuras de transporte ferroviario de la Comunidad de Madrid. Y téngase en cuenta que esto no supone la calificación ex novo de una red pública, que ya se calificó de hecho y llevó a cabo en virtud de los acuerdos de su aprobación por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, sino la mera constancia formal en el planeamiento de una situación de hecho, efectiva, anterior a la ejecución del APE.

Como consecuencia inmediata del diseño y la mejora de la funcionalidad de la red viaria secundaria en el APE, se favorece la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado, se amplían las zonas verdes y espacios libres locales, y todo ello permite recuperar el equilibrio que se había establecido en el APE Meaques en el Plan General, que quedó en parte desvirtuado por la ejecución en superficie de una parte del Metro Ligerero.

4. ÁMBITO EN EL QUE SE ACTÚA

El ámbito espacial de esta propuesta se circunscribe al suelo delimitado en el PG 1997 como Área de Planeamiento Específico APE.10.01 Meaques. Se representa gráficamente en el plano de esta propuesta O.1 *Delimitación del ámbito espacial de la propuesta*, y en el siguiente



esquema, delimitado con **línea poligonal color azul**.

El ámbito sobre el que se propone actuar ocupa una extensión superficial de 52.722,26 m²s, de los cuales 12.972,28 m²s son suelos afectos a dotaciones públicas ya existentes, cuya superficie resulta de la medición topográfica incorporada en esta propuesta y la información aportada por el Ministerio de Defensa –calles públicas (4.464,16 m²s), trinchera de la plataforma de vías (5.383,57 m²s), salida de emergencia del Metro Ligerero (34,83 m²s), tramex de ventilación 3 y 4 (34,52 m²s), boca de Metro (43,80 m²s), tramex de ventilación 1 y 2 (58,94 m²s), y otros 2.952,46

m²s que corresponden a la parte del Metro Ligerero que está soterrada-, 1.478,41 m²s son de

En el entorno del APE Meaques se localiza también el corredor ambiental del arroyo Meaques en el que, a su vez, se integra la Infraestructura Verde Bosque Metropolitano de Madrid, zona 5, precisamente en un entorno muy naturalizado que relaciona la Dehesa de Campamento con la Casa de Campo.

5. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA, NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL QUE SE PROPONE

El Plan General de Madrid fue aprobado con carácter definitivo en abril de 1997, y no está adaptado a la LSCM. Desde esta fecha, la ciudad, las infraestructuras, las actividades económicas, culturales, sociales, ..., sus necesidades y sus gentes, han sufrido una profunda transformación. Y también en el ámbito en el que se actúa.

Veamos.

- En relación con el Metro Ligerero –plataforma de vías, estación, boca de salida, salida de emergencia y ventilaciones-, que no se había previsto y no tuvo recepción formal en el Plan General, de forma que se ve impedida la gestión y el desarrollo del APE por los propietarios del suelo.
- En idénticas condiciones la acera-arcén de la M-502.
- En relación con la calificación de las calles del APE Meaques, cuyas dimensiones y su trazado exceden de las necesidades locales para las que se habían previsto, y son contrarias a los parámetros actuales de movilidad sostenible, e incluso comprometen su adscripción al nivel jerárquico –vía pública secundaria de carácter local- que les corresponde. Especial relevancia adquiere la calle de la Cerraja, que da servicio a 12 viviendas unifamiliares de la Colonia Arroyo Meaques, pero tiene una dimensión que excede en mucho la necesaria para este destino y, por tanto, provocaría una disfunción en el sistema viario y generaría una atracción de tráfico inconveniente con graves molestias a las familias residentes.
- En relación con la incidencia de la prolongación de la calle de la Cerraja en espacios de alto valor ambiental de Pozuelo de Alarcón, que convierte a esta vía en un elemento de carácter supramunicipal, y comprometería la actuación estratégica de la Infraestructura Verde Bosque Metropolitano, al incidir en la vega del arroyo Meaques e interrumpir su continuidad entre la Dehesa de Campamento y la Casa de Campo.

- La prolongación de la calle Dos en el APE no mejora ni la movilidad en el entorno ni la funcionalidad del sistema viario. Es, por tanto, innecesaria e inconveniente entre las viviendas.
- La prolongación de la calle de Arenas de San Pedro hasta la estación de Metro, si bien incide y ocupa el suelo del paseo peatonal integrado en la zona de espacios libres, el Ayuntamiento la considera necesaria para la mejora de la movilidad del entorno y acceso al aparcamiento disuasorio Colonia Jardín para el momento en que se ponga en marcha su ejecución.

De lo señalado resulta la mayor conveniencia para el interés general de,

- (i) La calificación formal del Metro y del Metro Ligero y la acera-arcén de la M-502,
- (ii) La mejora de la calificación del suelo de la vía pública secundaria,
- (iii) El traslado a la red de zonas verdes, que se integrarán en las correspondientes del APE, de los espacios excedentes de las calles, de forma que se mantiene sin alteración la relación entre la zona verde y la superficie edificable que se estableció en el Plan General, que se había visto reducida por la incidencia en superficie del Metro Ligero, y
- (iv) La definitiva ejecución del APE y su integración en la estructura urbana de la ciudad, que vendrá a colaborar, siquiera en una pequeña parte, en la solución al déficit de viviendas en la zona, en un porcentaje relevante de protección pública, y ordenación del suelo de la red viaria y la zona verde en condiciones de seguridad y para disfrute de los ciudadanos, de ocio, entretenimiento y actividades deportivas.

Téngase además en cuenta que las zonas verdes calificadas en el APE convienen en el entorno para el que prestan servicio y garantizan la conexión de la Infraestructura Verde Bosque Metropolitano, en esta zona, con la ciudad y el transporte público.

En definitiva, el Plan Especial es conveniente para el interés de la ciudad, público y privado, singularmente para los vecinos del entorno, lo cual es indiscutible causa legitimadora de su necesidad y oportunidad, y de la actuación que se propone.

A esto se añade, además, la inexcusable obligación legal de trasladar formalmente al planeamiento y calificar el suelo de las infraestructuras públicas aprobadas y ya ejecutadas.

6. LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Resulta del análisis que mejor satisface el interés público, compatible con la salvaguarda de los derechos de los propietarios del suelo, y permite la consecución del objeto del Plan Especial para favorecer la ordenación de la ciudad de forma sostenible y más cercana a sus ciudadanos, y calificar formalmente en el APE las redes públicas del Metro Ligero y la acera-arcén de la M-502:

- Favorece la mejor inserción volumétrica en su entorno consolidado, mediante la utilización generalizada de altura máxima de seis (B + V) plantas,
- Garantiza la correcta relación volumétrica con la Colonia Arroyo Meaques, de viviendas unifamiliares,
- Garantiza las mejores condiciones de asoleo y ventilación de las viviendas, tanto de las propias del APE como las ya construidas en las manzanas del entorno,
- Garantiza la más alta eficiencia energética de las viviendas,
- Es capaz de la superficie edificable máxima establecida en el PG 1997, con un cierto margen de flexibilidad para el mejor desarrollo arquitectónico y embellecimiento de la ciudad,
- Se dispone una manzana, la situada más al Sur, calificada de forma exclusiva para viviendas de protección pública de precio limitado,
- Regula la relación urbana con los espacios públicos, favoreciendo un paisaje a la vez singular y reconocible en su entorno, y
- Regula y resuelve la correcta relación con las infraestructuras ferroviarias.

Se grafía en el siguiente esquema, y con mayor detalle en el plano O.2.1, *Calificación del suelo*, de este Plan Especial incluido en el documento D, *Documentación Gráfica* y al final de este Resumen ejecutivo.

Se introducen en los siguientes cuadros, comparados, los parámetros de calificación y aprovechamiento establecidos en el PG 1997 y en este Plan Especial. La calificación del suelo después de introducir las modificaciones establecidas en esta propuesta permite comprobar que se mantiene el equilibrio establecido en el Plan General entre el suelo calificado para la zona verde básica respecto de la máxima superficie edificable.

ZONA		SUPERFICIE DE SUELO					
		-m²s-					
		PG 1997			PLAN ESPECIAL		
					Enero de 2026		
Vía pública principal (VPP-RS-1)		1	0	88,88	1.027,74		
		2	88,88				
Transporte ferroviario (ST-TF-RS)	Metro Ligero	0		0	5.383,57	5.427,37	
	Estación Colonia Jardín	0			43,80		
	Salida de emergencia	0			0 (*)		
	Ventilaciones 1 y 2	0			0 (**)		
	Ventilaciones 3 y 4	0			0 (*)		
Zona verde básica (VB)		30.785,00			1	26.119,16	27.902,30
					2	1.184,99	
					3	598,15	
Vía pública secundaria (VPS)		1	13.763,60	14.528,02	10.676,20		
		2	764,42				
Residencial (RES)		1	1.478,63	5.841,95	1	1.932,80	6.210,24
		2	1.297,19		2	4.277,74	
		3	3.066,13				
Residencial NZ 3. 1º a		1.478,41			1.478,41		
TOTAL		52.722,26			52.722,26		

La superficie edificable máxima en el APE es 23.656,00 m²e, equivalente a un aprovechamiento urbanístico de 23.182,80 m²eVL.

	PG 1997	PE APE 10.01	Diferencia
Superficie edificable (m ² e)	26.100,00	23.656,00	-2.444,00
Aprovechamiento total (m ² eVL)	26.100,00	23.182,80	-2.917,20

Su desagregación en cada una de las nuevas manzanas residenciales que se califican es la siguiente, adoptada en base a la dimensión del sólido capaz resultante de la conjunción de los parámetros establecidos en cada una de ellas.

Resulta una cabida máxima de,

- M1: (1.397,76 m²e * 6) + 946,39 m²e = 9.332,95 m²e
- M2: (2.166,28 m²e * 6) + 1.552,00 m²e = 14.549,68 m²e
- M3: (434,26 m²e * 6) + 276,39 m²e = 2.881,95 m²e

Total, una cabida máxima de 26.764,58 m²e

La superficie máxima edificable es 23.656,00 m²e, de forma que, en estas condiciones, el esponjamiento medio máximo es de +11,61%, con un máximo en la Manzana M1 del +12,14% y un mínimo en la Manzana M3 del +10,62%.

MANZANA		USO	Área de movimiento de la edificación m²s	m²e		αi	m²eVL	
RES-1 Manzana-1		VL	PL tipo: 1.397,76 PL ático: 946,39	8.200,00		1,00	8.200,00	
RES-2	Manzana-2	VL	PL tipo: 2.166,28	10.724,00	12.880,00	1,00	10,724,00	12.664,40
		VPPL	PL ático: 1.552,00	2.156,00		0,90	1.940,40	
	Manzana-3	VPPL	PL tipo: 434,26 PL ático: 203,72	2.576,00		0,90	2.318,40	
TOTAL			PL tipo: 3.998,30 PL ático: 2.702,11	23.656,00		-	23.182,80	

7. LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL APE DETERMINAN LA INNECESARIDAD DE DEFINIR UN NUEVO ÁMBITO NI REDACTAR UNA NUEVA FICHA DE CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

En efecto, como resulta de lo establecido en artículo 3.2.8 de las normas urbanísticas del Plan General, en el que se regula el régimen de las Áreas de Planeamiento Específico:

Artículo 3.2.8 Ámbito y características (N-1)

- 1. En este tipo de áreas, el Plan General establece una ordenación específica y pormenorizada, por constituir, unidades independientes de gestión/ejecución, por establecer un régimen específico de protección de la edificación o por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican su tratamiento individualizado.*
- 2. Las Áreas de Planeamiento Específico aparecen identificadas en el Plano de Ordenación (O) con las siglas APE, seguidas de una numeración distrital correlativa.*
- 3. Cada APE cuenta con unas fichas individuales, que particularizan su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.*

Este artículo fue interpretado por la Comisión de Seguimiento del Plan General, en sus Acuerdos 151, de 1 de junio de 2000, y 250, de 22 de junio de 2004.

El Acuerdo de la CSPG n° 151, de 1.06.2000, establece “Criterios aplicables a los planeamientos de desarrollo de las Áreas de Planeamiento Remitido (APR) y Áreas de Planeamiento Específico (APE)”:

1º En todos los casos, las Áreas de Planeamiento Remitido (APR) remiten a un planeamiento de desarrollo, Plan Especial o Estudio de Detalle, enmarcado en unas ‘condiciones de partida’, de distinto carácter, fijadas por el PG a través de las fichas de condiciones.

Asimismo, en los ámbitos de suelo urbano ordenados como Áreas de Planeamiento Específico (APE), el PG articula una ordenación diferenciada a tenor de los objetivos y circunstancias particulares del ámbito correspondiente.

2º Las alteraciones puntuales de la ordenación urbanística de un APR o APE que varíen algún aspecto de las condiciones impuestas al planeamiento sin modificar los objetivos de ordenación previstos por el PG, podrán sustentarse en la figura de planeamiento a que correspondan sus determinaciones por razón de su alcance o naturaleza, sin necesidad de proceder a tramitar una MPG que, sin embargo, resultará procedente siempre que se alteren dichos objetivos, o las condiciones que se enuncian en los apartados siguientes de este Acuerdo.

3º Deberá tramitarse una MPG cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos: alteración de los usos cualificados, aumento de aprovechamiento, reducción de zonas verdes, reducción global de usos dotacionales o alteración de sistemas generales; y en los casos de tipologías unifamiliar y colectiva de baja densidad, cuando se produzca aumento de densidad o alteración de dichas tipologías.

4º Las Modificaciones y planeamientos de desarrollo que afecten a las APR y APE se incorporarán a la versión a la versión actualizada del PG que puede consultarse en su Visualizador. En el caso de las APR se anotarán en la casilla “Desarrollos y/o Modificaciones” y en el de las APE en la casilla que se preverá en el Visualizador. Todas ellas se incorporarán en su día al documento del PG.

5º Los criterios fijados en este acuerdo, que interpretan y completan el régimen aplicable a las APR y a las APE, sustituyen en su aplicación a todos aquéllos que hayan sido adoptados con anterioridad y se opongan o contradigan de algún modo a los mismos”.

Y el Acuerdo de la CSPG n° 250, de 22.06.2004, relativo a “Criterios aplicables a las posibles alteraciones de las determinaciones de planeamiento. Adecuación al nuevo marco legal:

Modificar el apartado 3º de los acuerdos relativos a los temas 151 y 154 adoptados en la sesión 23ª de la CSPG, quedando redactado en los siguientes términos:

“Cualquier alteración de los usos cualificados que pueda ser planteada a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá ser analizado de manera particular a fin de establecer el alcance cuantitativo y cualitativo de las determinaciones urbanísticas afectadas por la pretendida modificación y, una vez esclarecido el carácter estructurante o pormenorizado de la misma, optar por el instrumento de planeamiento más adecuado.

Del mismo modo se procederá con cualquier otra determinación de planeamiento que se pretenda alterar”.

Y en este Plan Especial se prevé:

- Se varía algún aspecto de las condiciones impuestas al planeamiento sin modificar los objetivos de ordenación previstos por el Plan General.
- Calificación en el ámbito del suelo de las infraestructuras del Metro Ligero y la acera-arcén de la M-502, limitándose a dejar constancia formal en el planeamiento, en el APE, de la realidad ya ejecutada, proveniente de anteriores proyectos, formados, tramitados y aprobados por la Comunidad de Madrid.
- Se incide en determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, **(i)** modificación de la calificación del suelo de la red viaria de nivel local, vía pública secundaria que, en parte, se transforma en zona verde básica, **(ii)** modificación de la calificación del suelo de la zona verde básica que, en parte, se transforma en vía pública secundaria en el extremo Oeste de la actuación, y **(iii)** modificación de la calificación del suelo de uso residencial, mediante el reajuste de sus alineaciones exteriores.
- Adicionalmente, la mínima superficie calificada en el Plan General como vía pública principal, se modifica a zona verde básica y red viaria secundaria.
- La nueva delimitación de la Unidad de Ejecución en el APE determina, de facto, que el suelo afecto **(i)** al edificio residencial de la calle de Arenas de San Pedro, **(ii)** la red viaria a la que da frente, y **(iii)** la trinchera del Metro Ligero y la boca de Metro, cambian la categoría del suelo a consolidado, mientras que el resto de la Unidad mantiene la categoría de suelo no consolidado.

La mejora de la ordenación de las redes públicas operada en esta propuesta garantiza que **(i)** no se alteran los objetivos establecidos en el Plan General en el APE, **(ii)** no se altera el uso

cualificado, **(iii)** no se aumenta el aprovechamiento, **(iv)** se garantiza¹ el íntegro mantenimiento de la superficie de las zonas verdes de nivel local previstas en el Plan General en el APE, en relación con la superficie edificable, **(v)** no se reducen, globalmente, los usos dotacionales sino que se aumentan pasando de los 44.838 m²s previstos en la ficha del APE a los 45.033,61 m²s que se califican en el Plan Especial, **(vi)** se reajusta, si bien mínimamente, la calificación de los sistemas generales, y **(vii)** se califican formalmente las infraestructuras del Metro Ligero y la acera-arcén de la M-502, que se integran en las redes de nivel supramunicipal.

De esta forma, la consecución de los objetivos del Plan General, podrá sustentarse en la figura de planeamiento a que correspondan sus determinaciones por razón de su alcance o naturaleza, sin necesidad de tramitar una modificación del Plan General, ni modificar la delimitación del APE, ni redactar una nueva ficha para su desarrollo.

8. **INFRAESTRUCTURAS**

Las secciones de las calles que se proponen, ampliadas respecto de la situación actual, y las redes de las infraestructuras de los servicios, ya existentes, prestan servicio en el ámbito del APE Meaques y en su entorno y son suficientes para atender la demanda de los usos urbanos previstos en el PG 1997 sin más que la mera conexión y, en determinados casos, el complemento de las redes.

Las secciones que se proponen se configuran,

- (i)** Sobre el ancho entre alineaciones, 18 m, que establece el PG 1997 en las calles de Sanchidrián y Arenas de San Pedro,
- (ii)** Se establece una sección de 15 m en la prolongación de la calle de Arenas de San Pedro hasta la M-502,
- (iii)** En la calle de Ceferiano Ávila y la prolongación de Manuel García el ancho es de 16,50 m, y
- (iv)** La calle de la Cerraja se propone con ancho de 11 m con calzada reducida de sentido único, para uso restringido de residentes y vehículos de emergencia, y se añade una acera en el borde exterior con el parque público.

¹ Se garantiza el mantenimiento del equilibrio en el APE entre la superficie edificable de los usos lucrativos y el suelo calificado en el PG 1997 como zona verde local, toda vez que, si bien se reduce el suelo de la red pública por la incidencia en trinchera del Metro Ligero, también se reduce proporcionalmente la superficie edificable.

Todas las aceras de las calles proyectadas se configuran como itinerarios peatonales accesibles, excepto el último tramo de la calle de la Cerraja para su conexión con la calle de la Cardencha, pero aquí se resuelve la accesibilidad universal mediante un paseo incluido en el parque público.

La conformación de la sección transversal de las calles se podrá ajustar en el proyecto de Urbanización, de acuerdo con el criterio de los Servicios técnicos municipales.

9. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

Los plazos previstos para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución del APE Meaques, que engloban los correspondientes de las redes públicas cuya calificación se propone, podrán ser, de forma aproximada, los siguientes.

De acuerdo con esta programación, suponiendo aprobado con carácter definitivo el Plan Especial y publicadas sus disposiciones normativas en el segundo semestre de 2026, podrán comenzar las obras de urbanización en el primer semestre del año 2028.

CONCEPTO	2026		2027		2028		2029		2030
	ENE-JUN	JUL-DIC	ENE-JUN	JUL-DIC	ENE-JUN	JUL-DIC	ENE-JUN	JUL-DIC	ENE-JUN
Presentación del Plan Especial	X								
Aprobación inicial del Plan Especial	X								
Aprobación definitiva del Plan Especial		X							
Presentación de la iniciativa de ejecución del Plan Especial, artículo 106 de la LSCM		X							
Aprobación inicial de los documentos incluidos en la iniciativa			X						
Aprobación definitiva de los documentos incluidos en la iniciativa				X					
Ejecución de la obra de urbanización					X	X	X		
Solicitud de licencia urbanística de la obra de edificación					X				
Ejecución de la obra de edificación						X	X	X	X

10. LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL APE

El Metro y el Metro Ligeró, cuya calificación formal se propone mediante el Plan Especial, ya están ejecutados y en uso. Igualmente, la edificación residencial de la calle de Arenas de San Pedro nº 1 y la parte de la calle de Sanchidrián a la que da frente. Tanto el edificio residencial existente como las instalaciones del Metro Ligeró –trinchera de la playa de vías y boca de Metro-, a efectos de la ejecución del APE, se excluyen de la Unidad de Ejecución.

La delimitación de la Unidad de Ejecución para el desarrollo del APE, se grafía en el plano O.2.2 de este Plan Especial, en el que se recoge la definición gráfica de la poligonal exterior de la Unidad, georreferenciada, mediante coordenadas ETRS89- Universal Transversa de Mercator (UTM) Huso 30, que abarca una superficie de 45.052,06 m²s.

La superficie incluida en la Unidad de Ejecución con derecho a aprovechamiento urbanístico y sus porcentajes, se especifica en el siguiente cuadro.

TITULAR	SUPERFICIE APORTADA A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN -m ² s-	SUELO CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO -m ² s-	PORCENTAJE EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN -%-	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN -%-
Promociones Inmobiliarias NUEVA MONTAÑA, S.L.U.	38.271,57	38.271,57	92,55	83,29
Comunidad de Madrid	3.080,75	3.080,75	7,45	6,71
Ayuntamiento de Madrid (bienes de dominio y uso públicos)	3.699,74	0,00	0,00	10,00
TOTAL	45.052,06	41.352,32	100,00	100,00

La superficie del APE excluida de la Unidad de ejecución, 7.670,20 m²s, se corresponde con las siguientes zonas calificadas en el Plan Especial en las que se ejecución física y jurídica está ya concluida,

- Zona ST-TF-RS 1 y 2: 5.427,37 m²s (trinchera de la playa de vías y boca de Metro)

- Zona VPS (2): 764,42 m²s (calle de Sanchidrián en el frente al edificio de viviendas existente)
- Zona NZ 3. 1º a: 1.478,41 m²s (edificio de viviendas existente)

El suelo de las ventilaciones y la salida de emergencia del Metro, que emergen en la zona verde y en la calle, se han incluido en la Unidad de Ejecución,

- Las ventilaciones 3 y 4 y la salida de emergencia se califican integradas en la zona VB-RL/ST-TF, ocupando una superficie de 69,35 m²s, de uso compatible zona verde básica de la red local con la infraestructura de transporte de la Comunidad de Madrid.
- Las ventilaciones 1 y 2 se califican integradas en la zona VPS-RL/ST-TF, ocupando una superficie de 58,94 m²s, de uso compatible vía pública secundaria de la red local con la infraestructura de transporte de la Comunidad de Madrid.

11. ESTUDIOS ECONÓMICOS

La inversión necesaria para la ejecución del Plan Especial es de 8.165.000 € de ejecución por contrata, incluyendo los gastos correspondientes a proyectos, dirección de la obra de urbanización, gestión del sistema de ejecución y otros gastos asociados a la transformación del suelo. La demolición del aparcamiento construido sobre el suelo calificado como zona verde importa un presupuesto de ejecución por contrata de 165.000 €.

Esta inversión determina la viabilidad económica del Plan Especial en términos de rentabilidad y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de su ejecución.

Se concluye también que el impacto de la propuesta del Plan Especial en la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Madrid, es mínimamente favorable y no condiciona la anterior previsión del Plan General ni introduce ninguna modificación de la que pueda resultar un impacto económico gravoso. Y en relación con la Hacienda Pública de la Comunidad de Madrid, no se incide de ninguna manera, no tiene ningún efecto en relación con el Metro y Metro Ligero

12. INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA PROPUESTA

De acuerdo con los documentos *F. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO*, y los estudios sectoriales de contenido específico, que forman parte inseparable del contenido del Plan Especial, el comportamiento ambiental del APE una vez que se introduzcan las

determinaciones de ordenación que aquí se proponen, será totalmente compatible con la protección ambiental que se requiere.

Y la incidencia ambiental que la red supramunicipal podría causar en el entorno en donde se localiza, quedó analizada en el correspondiente estudio de impacto ambiental del proyecto del Metro Ligero, que mereció Declaración de Impacto Ambiental favorable por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, de fecha 21 de diciembre de 2004.

Ello, no obstante, y en orden de una garantía de seguridad jurídica en el procedimiento que pueda evitar ulteriores impugnaciones, el Plan Especial se propone que se someta al procedimiento de evaluación ambiental, si bien por el procedimiento simplificado.

13. PLANOS

Se introducen los siguientes, de información y de ordenación, que permiten la fácil comprensión de la propuesta,

- I.1** Situación y emplazamiento de la actuación
- I.4** Topográfico. Estructura de la propiedad
- O.1** Delimitación del ámbito espacial de la propuesta
- O.2.1** Calificación y regulación del suelo
- O.2.2** Delimitación de la Unidad de Ejecución para el desarrollo del APE
- O.6** Imagen indicativa

Con la información que se han incluido en el documento A. RESUMEN EJECUTIVO, 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.

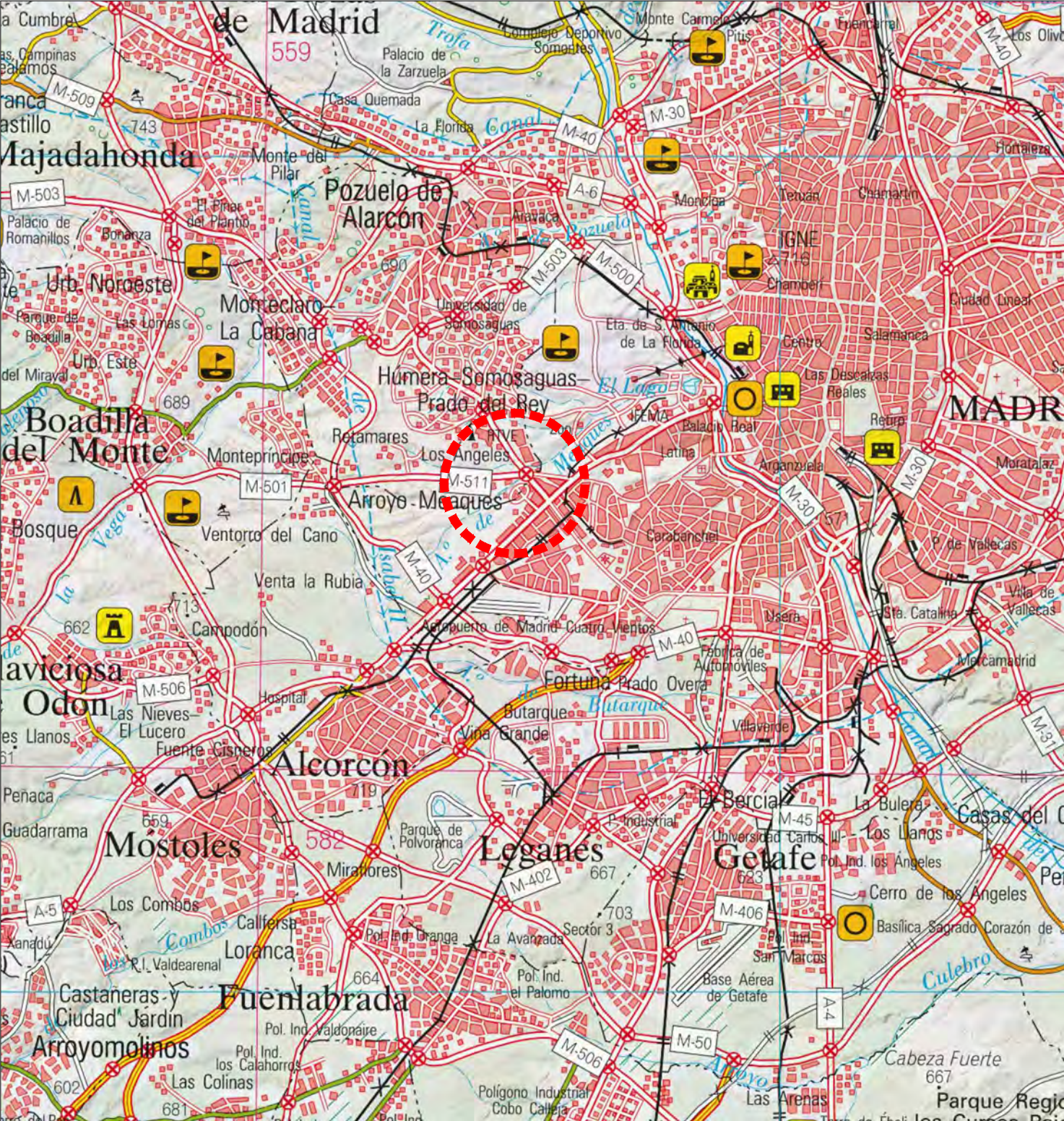
Consta el **DOCUMENTO A** del Plan Especial de VEINTISÉIS (26) PÁGINAS, más dos planos de información y cuatro planos de proyecto.

Madrid, enero de 2026

Alejandro Arca
Arquitecto y Urbanista



SITUACION ESCALA 1:500.000



EMPLAZAMIENTO ESCALA 1:25.000



ORTOFOTO ESCALA 1:5.000

SIGNOS CONVENCIONALES

- +++ Límite del término municipal
- ■ ■ APE Ámbito espacial del Plan Especial, coincidente con el del APE.10.01 Meaques

PLAN ESPECIAL PARA LA MEJORA
DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Y REAJUSTE DE REDES PÚBLICAS
EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO
ESPECÍFICO APE.10.01 MEAQUES

PROMOTOR: PROMOCIONES INMOBILIARIAS
NUEVA MONTAÑA, S.L.U.

SITUACIÓN:
ÁMBITO SITUADO AL OESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID, EN EL
LÍMITE CON POZUELO DE ALARCÓN, ENTRE LA COLONIA ARROYO MEAQUES,
LA CARRETERA M-502 Y LA CALLE DE SANCHIDRIÁN

TÍTULO DEL PLANO:
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA ACTUACIÓN



DIRECTOR DEL PROYECTO:
Alejandro Arca Naveiro
Arquitecto y Urbanista

FECHA:
ENERO 2026
ESCALA ORIGINAL @DIN-A2:
S/P



ESCALA GRÁFICA:

PLANO Nº:

1.1

SIGNOS CONVENCIONALES

- +++

Límite del término municipal
- APE

Ámbito espacial del Plan Especial, coincidente con el del APE.10.01 Meaques
- Fincas aportadas

FINCA	TITULAR	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE SUELO -m²s-		PORCENTAJE %	
(A)	Promociones Inmobiliarias NUEVA MONTAÑA, S.L.U. (finca particular)	4223201VK3742C0001QG (parcial)	38.271,57		72,59	
(B)	Ayuntamiento de Madrid (bienes de dominio y uso públicos)	Calles públicas	4.464,16	12.972,28	8,47	24,61
(C1)	Comunidad de Madrid (bienes de dominio y uso públicos)	4223252VK3742C0000WF	8.414,35		15,96	
(C2)		4223253VK3742C0001SG	34,83		0,07	
(C3)		4223254VK3742C0001ZG	18,51		0,03	
(C4)		4223255VK3742C0001UG	40,43		0,08	
(D)	Comunidad de propietarios C/ Arenas de San Pedro 1	4222701VK3742A0002JZ	1.478,41		2,80	
TOTAL, APE Meaques			52.722,26		100	

	Estación de poligonal y cota		Columna metálica
	Punto destacado y cota		Poste de hormigón, poste de madera
	Bordillo, muro		Mojón
	Registro de alcantarillado		Registro sin identificar
	Sumidero, rejilla		Registro sin identificar
	Registro de abastecimiento de agua		Edificación
	Armario		Cerramiento metálico
	Hidrante, boca de riego		Arbol (especie y diámetro de tronco en código)
	Registro de telecomunicaciones		Banco, alcorque
	Registro de teléfonos, armario		Bolardos
	Registro de electricidad		Cabeza de talud
	Registro de alumbrado público, armario		Pie de talud
	Registro de regulación del tráfico		Curvas de nivel
	Semáforo		Camino
	Registro de conducción de gas		Parada de Bus
	Armario		Servicios de Metro
	Básculo, farola		

PLAN ESPECIAL PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y REAJUSTE DE REDES PÚBLICAS EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE.10.01 MEAQUES

PROMOTOR: PROMOCIONES INMOBILIARIAS NUEVA MONTAÑA, S.L.U.

SITUACIÓN: ÁMBITO SITUADO AL OESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID, EN EL LÍMITE CON POZUELO DE ALARCÓN, ENTRE LA COLONIA ARROYO MEAQUES, LA CARRETERA M-502 Y LA CALLE DE SANCHIDRIÁN

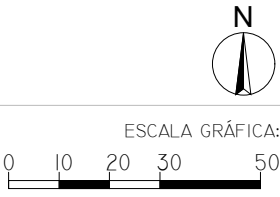
TÍTULO DEL PLANO: TOPOGRÁFICO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



DIRECTOR DEL PROYECTO:
Alejandro Arca Naveiro
Arquitecto y Urbanista

FECHA:
ENERO 2026

ESCALA ORIGINAL @DIN-A2:
1/1.500



PLANO Nº:

1.4

SIGNOS CONVENCIONALES

■ ■ ■ APE Ámbito espacial del Plan Especial, coincidente con el del APE.10.01 Meaques

COORDENADAS UTM ETRS 89

1	433971.62	4472185.74
2	433962.43	4472220.98
3	433993.09	4472298.90
4	434003.80	4472326.12
5	434005.80	4472331.15
6	434048.53	4472303.53
7	434126.13	4472254.41
8	434173.93	4472225.00
9	434212.66	4472196.80
10	434225.02	4472178.10
11	434259.40	4472121.96
12	434258.43	4472100.98
13	434280.97	4472067.29
14	434300.60	4472048.10
15	434273.51	4472034.36
16	434230.96	4472011.99
17	434195.04	4471986.70
18	434155.58	4471938.05
19	434103.05	4471875.64
20	434044.84	4471934.46
21	434122.33	4471999.91
22	434127.44	4472087.34
23	434125.00	4472097.24
24	434123.03	4472123.23
25	434116.80	4472156.79
26	434098.14	4472187.84
27	434063.13	4472212.02
28	434020.80	4472214.41
29	434011.76	4472202.39
30	433997.33	4472180.73

PLAN ESPECIAL PARA LA MEJORA
DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Y REAJUSTE DE REDES PÚBLICAS
EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO
ESPECÍFICO APE.10.01 MEAQUES

PROMOTOR: PROMOCIONES INMOBILIARIAS
NUEVA MONTAÑA, S.L.U.

SITUACIÓN:
ÁMBITO SITUADO AL OESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID, EN EL
LÍMITE CON POZUELO DE ALARCÓN, ENTRE LA COLONIA ARROYO MEAQUES,
LA CARRETERA M-502 Y LA CALLE DE SANCHIDRIÁN

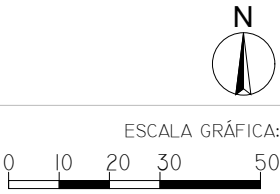
TÍTULO DEL PLANO:
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO ESPACIAL DEL PLAN ESPECIAL



DIRECTOR DEL PROYECTO:
Alejandro Arca Naveiro
Arquitecto y Urbanista

FECHA:
ENERO 2026

ESCALA ORIGINAL @DIN-A2:
1/1.500



PLANO Nº:

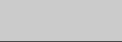
0.1

SIGNOS CONVENCIONALES

- APE

Ámbito espacial del Plan Especial, coincidente con el del APE.10.01 Meaques
- Alineación exterior
- Aparcamiento subterráneo y accesos, localización indicativa

USOS DEL SUELO

Calificación	Código	Uso	Regulación	Superficie -m ² s-	Superficie edificable -m ² e-	Código de color
Dotacional red supramunicipal (RS)	ST-TF-RS-1 y 2	Transporte ferroviario	NZ 3.1ª a)	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-1, 2 y 3	Zona verde	Ordenanza zona verde	27.902,30	-	
	VB-RL/ST-TF-1, 2 y 3					
	VPS-RL	Vía pública secundaria	Ordenanza vía pública	10.676,20	-	
	VPS-RL/ST-TF-1 y 2					
Subtotal red local (RL)				38.578,50	-	
Subtotal dotacional (RS + RL)				45.033,61	-	
Usos lucrativos	RES-1 y 2	Residencial VL y VPPL	Ordenanza residencial NZ 3.1ª a)	6.210,24	23.656,00	
	RES-M	Residencial		1.478,41	Existente	
	Subtotal usos lucrativos			7.688,65	23.656,00 + Existente	
TOTAL, A PE.10.01 MEAQUES				52.722,26	23.656,00 + Exis tente	

VI NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

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.

PLAN ESPECIAL PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y REAJUSTE DE REDES PÚBLICAS EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE.10.01 MEAQUES

PROMOTOR: PROMOCIONES INMOBILIARIAS NUEVA MONTAÑA, S.L.U.

SITUACIÓN: ÁMBITO SITUADO AL OESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID, EN EL LÍMITE CON POZUELO DE ALARCÓN, ENTRE LA COLONIA ARROYO MEAQUES, LA CARRETERA M-502 Y LA CALLE DE SANCHIDRIÁN

TÍTULO DEL PLANO: CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO



DIRECTOR DEL PROYECTO:
Alejandro Arca Naveiro
Arquitecto y Urbanista

FECHA:
ENERO 2026

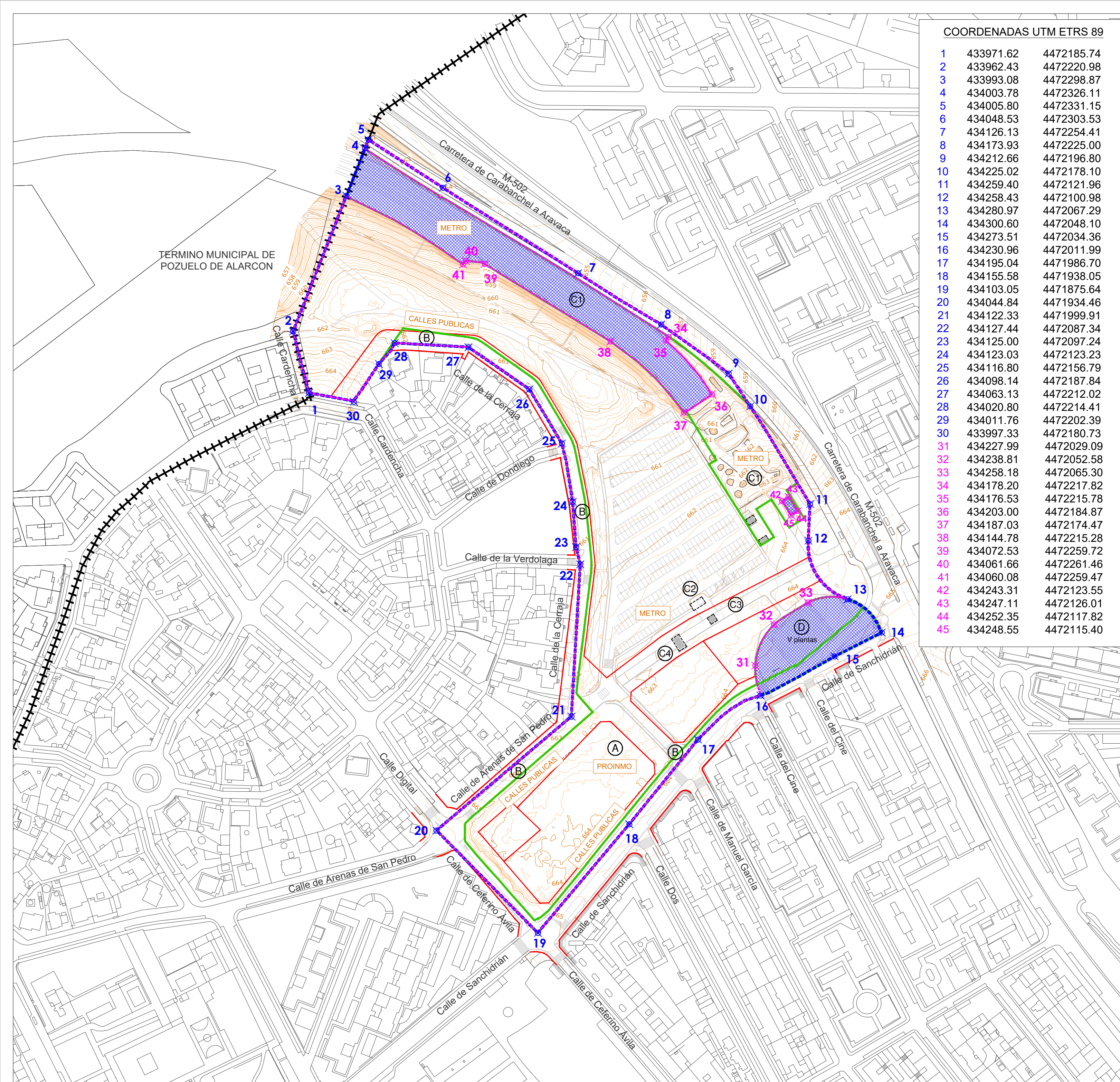
ESCALA ORIGINAL @DIN-A2:
1/1.500

ESCALA GRÁFICA:
0 10 20 30 50



PLANO Nº:

0.2.1



SIGNOS CONVENCIONALES

-  **APE** **Ámbito espacial del Plan Especial, coincidente con el del APE.**10.01 Meaques
-  **Límite de la Unidad de Ejecución**
S= 45.052,06m²s
-  **Suelo del APE excluido de la Unidad de Ejecución**
S= 7.670,20m²s
-  **Fincas aportadas**

FINCA	TITULAR	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE SUELO -m²s-		PORCENTAJE %	
Ⓐ	Promociones Inmobiliarias NUEVA MONTAÑA, S.L.U. (finca particular)	4223201VK3742C0001QG (parcial)	38.271,57		72,59	
Ⓑ	Ayuntamiento de Madrid (bienes de dominio y uso públicos)	Calles públicas	4.464,16	12.972,28	8,47	24,61
Ⓒ1	Comunidad de Madrid (bienes de dominio y uso públicos)	4223252VK3742C0000WF	8.414,35		15,96	
Ⓒ2		4223253VK3742C0001SG	34,83		0,07	
Ⓒ3		4223254VK3742C0001ZG	18,51		0,03	
Ⓒ4		4223255VK3742C0001UG	40,43	0,08		
Ⓓ	Comunidad de propietarios C/ Arenas de San Pedro 1	4222701VK3742A0002JZ	1.478,41		2,80	
TOTAL, APE Meaques			52.722,26		100	

PLAN ESPECIAL PARA LA MEJORA
DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Y REAJUSTE DE REDES PÚBLICAS
EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO
ESPECÍFICO APE.10.01 MEAQUES

PROMOTOR: PROMOCIONES INMOBILIARIAS
NUEVA MONTAÑA, S.L.U.

SITUACIÓN: ÁMBITO SITUADO AL OESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID, EN EL LÍMITE CON POZUELO DE ALARCÓN, ENTRE LA COLONIA ARROYO MEAQUES, LA CARRETERA M-502 Y LA CALLE DE SANCHIDRIÁN

TITULO DEL PLANO:

**DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION PARA
DESARROLLO DEL APE**

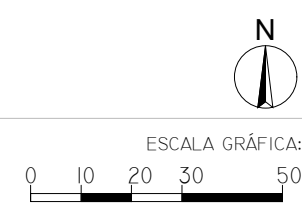


DIRECTOR DEL PROYECTO:
Alejandro Arca Naveiro
Arquitecto y Urbanista

FECHA:

ENERO 2026

ESCALA ORIGINAL @DIN-A2:
1/1.500



PLANO Nº:

0.2.2

SIGNOS CONVENCIONALES

- APE

Ámbito espacial del Plan Especial, coincidente con el del APE.10.01 Meaques
- Alineación exterior

Alineación exterior

PLAN ESPECIAL PARA LA MEJORA
DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Y REAJUSTE DE REDES PÚBLICAS
EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO
ESPECÍFICO APE.10.01 MEAQUES

PROMOTOR: PROMOCIONES INMOBILIARIAS
NUEVA MONTAÑA, S.L.U.

SITUACIÓN:
ÁMBITO SITUADO AL OESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID, EN EL
LÍMITE CON POZUELO DE ALARCÓN, ENTRE LA COLONIA ARROYO MEAQUES,
LA CARRETERA M-502 Y LA CALLE DE SANCHIDRIÁN

TÍTULO DEL PLANO:
IMAGEN INDICATIVA



DIRECTOR DEL PROYECTO:
Alejandro Arca Naveiro
Arquitecto y Urbanista

FECHA:
ENERO 2026

ESCALA ORIGINAL @DIN-A2:
1/1.500

ESCALA GRÁFICA:
0 10 20 30 50



PLANO Nº:

0.6