

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

3

MECO

URBANISMO

Anuncio parte normativa de la Modificación Puntual del Plan General de Mecó número 2 y de la ordenación pormenorizada del Sector SUS-AE1 del Plan General, dividido en dos sectores, este y oeste

Por Orden 2955/2018, de 20 de diciembre, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, publicada en ese boletín el día 4 de enero de 2019, se acuerda aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General de Mecó número 2, en la que se incluyen correcciones de errores del Plan General; recoger en planos las cesiones del Área Homogénea de la Ciudad de la Luz; la reordenación de parcelas del SAU-13 incorporado al Plan General; modificaciones en el sector SUS-AE1, con división en dos sectores, este y oeste, y la ordenación pormenorizada, con aplazamiento de las deficiencias técnicas señaladas en la aprobación e informe técnico jurídico al que se remite.

El acto de aprobación definitiva de la modificación puntual número 2 del Plan General, la Orden del excelentísimo señor Consejero, agota la vía administrativa. De conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, por la que se aprueba la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa en su redacción vigente, contra esta resolución que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de 2 meses, desde el día siguiente de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, ante el Tribunal Superior de Justicia de lo Contencioso-Administrativo de la Comunidad de Madrid, siguiendo el procedimiento establecido y en los términos que se regula en el artículo 45 y siguientes de la misma norma, sin perjuicio de poder hacer uno de cualquier otro medio de oposición, que pudiera ser admisible en derecho.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a los efectos de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a publicar las modificaciones de las ordenanzas y fichas que han sido modificadas.

Los planos de información y de ordenación, así como el resto de la documentación del expediente, cuya publicación no es preceptiva, se encuentra a disposición de los interesados en el departamento de Urbanismo del Ayuntamiento, plaza de la Villa, número 1.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo Estatal, este anuncio se publicará en la página web del Ayuntamiento de Mecó: (www.ayto-meco.es) Sede Electrónica.

Lo que se hace público a los efectos legales vigentes, declarando la vigencia del documento de modificación puntual desde la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

FECHA DE FIRMA: 08/02/2019
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AFFC999D6F624DBB

PUESTO DE TRABAJO: **URBANISMO**
BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Mecó - <https://sede.ayto-meco.es>

**ANEXO I. TEXTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Nº 2
DEL PLAN GENERAL Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADAS DEL SUS-AE1
(ESTE Y OESTE), SEGÚN APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA ORDEN CITADA**

**I. DE LAS ORDENANZAS GENERALES DE ORDENACIÓN SE PRODUCEN LA MODIFICACIÓN
DE LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS, QUEDANDO REDACTADOS:**

2.10. Régimen de las situaciones preexistentes

2.10.1. Edificios “Fuera de ordenación”

Edificios “Fuera de Ordenación parcial” o “disconformes con la nueva ordenación”.

De acuerdo a lo establecido en el art. 64.b) de la LSCM, todos aquellos edificios existentes que no se ajusten a las alineaciones oficiales, o no cumplan los retranqueos, o las alturas, o las condiciones tipológicas, o los aprovechamientos y/o los usos pormenorizados establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, se consideran edificios “Fuera de Ordenación parcial” o “disconformes con la nueva ordenación”.

Edificios “Fuera de Ordenación total” o “incompatibles con la nueva ordenación”.

De acuerdo a lo establecido en el art. 64.b) de la LSCM, tendrán el carácter de “fuera de ordenación total” o “incompatibles con la nueva ordenación” los edificios, instalaciones, elementos específicos, usos o similares, que estén afectados por el desarrollo de algún Plan Sectorial, o aquéllos que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.

2.10.2. Obras permitidas en los edificios calificados como fuera de ordenación parcial

En estos edificios estarán permitidos las obras de mejora y reforma y los usos actualmente existentes, dado que fueron concedidos con licencia previa a la nueva regulación del Plan General, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

En aquellos edificios que cuenten con anterioridad a la publicación de estas Normas con licencia y autorización conforme al anterior planeamiento, podrán seguir desarrollándose las actividades existentes y, en su caso, solicitarse nuevas actividades, siempre que se cumpla la normativa sectorial de aplicación y el uso sea compatible con los establecidos en la Norma Particular de aplicación.

2.10.3. Obras permitidas en los edificios calificados como fuera de ordenación total

En los edificios considerados “fuera de ordenación total”, sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad y conservación del inmueble, la corrección del impacto de las instalaciones para su integración en el medio urbano con respecto de la integridad del dominio público. Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en la legislación vigente.

En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición, o adquisición en un plazo inferior o igual a 15 años, por su situación en Suelo No Urbanizable en el que se señale expresamente que son susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de tiempo, o porque el Ayuntamiento decida extender incluso con posterioridad a la aprobación de este Plan General esta consideración a determinados edificios incompatibles de forma expresa o de forma automática por no cumplirse las condiciones de legalización. Tampoco podrán realizarse ampliaciones de volumen o de la superficie edificada de la edificación existente, ni instalar en edificios no residenciales servicios sanitarios propios del uso residencial.

2.10.4. Exigencia de legalización de las edificaciones sin licencia

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia, deberán ajustarse a lo que establece la legislación urbanística vigente.

Estos edificios deberán legalizar su situación conforme al planeamiento vigente, presentando la solicitud de legalización al Ayuntamiento, siempre que no concurren circunstancias de “fuera de ordenación total”.

Según el tipo de obra de que se trate, se presentarán los correspondientes proyectos y solicitudes de legalización, debiendo abonarse, además de su correspondiente licencia, un canon urbanístico compensatorio, equiparable a una sanción por cantidad igual a la que resulte de aplicar la tasa y el impuesto de construcción establecido para su licencia.

3.1. Ámbito y alcance de la intervención municipal

La intervención municipal en la edificación y los usos del suelo se efectúa para cualquier actuación en la totalidad del ámbito del municipio mediante las aprobaciones urbanísticas, el ejercicio de las licencias, la información y las consultas, las órdenes de ejecución y las inspecciones que realiza el Ayuntamiento.

La regulación de este capítulo tendrá carácter supletorio a las Ordenanzas Municipales vigentes en el Ayuntamiento, con las limitaciones previstas en el artículo 32 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, y será de aplicación plena en caso de no existir ordenanza o no regularlo.

3.2.2. Actos sujetos a licencia

Los actos sujetos a licencia municipal son los previstos en el artículo 151 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como los que se determinan en las presentes Normas Urbanísticas, siendo los establecidos por las legislaciones citadas los siguientes:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- La obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado d) del artículo 151 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas incluidas las parcelaciones rústicas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente conforme a la legislación urbanística.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La corta, tala y abastecimientos de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, que está enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado, incluso aunque no exista planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, incluso aunque no sean visibles desde la vía pública, siempre y cuando no estén en locales cerrados.
- La instalación o ubicación de casas prefabricadas o instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en camping o zonas de acampada legalmente autorizadas.
- Aquellas obras que regulan mediante Ordenanzas Municipales específicas.

No estarán sujetos a licencia aquellos actos que la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid, los sujetos a declaración responsable o cualquier otros actos declarativos en la legislación vigente y en las Ordenanzas Municipales, o en la que las sustituya.

4. Normas Generales de Urbanización

4.1. Alcance

En este Capítulo se establecen las condiciones técnicas que debe cumplir los proyectos y la ejecución de las obras de urbanización que se prevean y/o exijan en las diferentes ordenaciones de detalle del Plan, por determinación directa o en desarrollo de los planeamientos a que se remite, salvo que expresamente se señale lo contrario en la regulación específica de cada clase de suelo, en las Normas Particulares de cada zona o sector, o en las Normas de Protección del Capítulo 7 Normas Generales de Protección, en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización, corresponden a todas las obras que se realicen en los espacios públicos del medio urbano y aquellas que se realicen en suelo no urbanizable o constituyan elementos de redes generales de infraestructuras y redes viarias. En concreto, se aplicará en:

- La red viaria pública en suelo urbano y urbanizable.
- La red de caminos y vías pecuarias en suelo no urbanizable.
- El sistema de espacios libres y zonas verdes públicas.
- Los espacios libres en parcelas de equipamientos públicos.
- Todas aquellas redes de infraestructuras locales o generales que discurran por terrenos de dominio o de titularidad privada con la correspondiente servidumbre de paso.

También serán de aplicación en aquellos viarios o calles interiores o particulares que sean de titularidad privada, pero que sirvan de acceso común a varias edificaciones situadas en el interior de las parcelas o manzanas.

La regulación de este capítulo tendrá carácter supletorio a las Ordenanzas Municipales vigentes en el Ayuntamiento, con las limitaciones previstas en el artículo 32 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, y será de aplicación plena en caso de no existir ordenanza o no regularlo.

Serán aplicables además de las Normas Generales del Plan General, las Normas Urbanísticas y Sectoriales que como derecho necesario son de obligado cumplimiento.

En caso de ser más restrictiva la regulación en la norma general o específica del planeamiento, será de aplicación ésta. Si como consecuencia de la aplicación de alguna Norma Sectorial se producen contradicciones con las normas vigentes, con el proyecto de urbanización se aportará la solución técnica justificada, quedando facultado el Ayuntamiento de Meco para establecer los criterios imperativos a través del órgano competente en la tramitación y aprobación del proyecto de urbanización del proyecto de urbanización.

5.1. Alcance y ámbito de aplicación

Este Capítulo describe los parámetros con que se definen las edificaciones, y regula genéricamente las condiciones que deben cumplir todas las edificaciones, con independencia de su ubicación dentro del término municipal.

Su alcance estará únicamente condicionado por lo regulado en las Normas Particulares del Suelo Urbano y Urbanizable.

La regulación de este capítulo tendrá carácter supletorio a las Ordenanzas Municipales vigentes en el Ayuntamiento, con las limitaciones previstas en el artículo 32 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, y será de aplicación plena en caso de no existir ordenanza o no regularlo.

Las normas generales serán de aplicación para cualquier desarrollo de planeamiento que se efectúe en el municipio.

En caso de discrepancias con las normativas específicas de la legislación sectorial se aplicarán las reglas de interpretación que señala el apartado 1.9. de estas normas.

Serán aplicables además de las Normas Generales del Plan General, las Normas Urbanísticas y Sectoriales que como derecho necesario son de obligado cumplimiento.

En caso de ser más restrictiva la regulación en la norma general o específica del planeamiento, será de aplicación ésta. Si como consecuencia de la aplicación de alguna Norma Sectorial se producen contradicciones con las normas vigentes, con la solicitud de licencia se aportará la

solución técnica justificada, quedando el Ayuntamiento de Meco para establecer los criterios imperativos a través del órgano competente en la resolución de licencias urbanísticas.

5.2.1. Zonas edificables

Son aquellas superficies que se definen en la ordenación urbanística, con un uso urbanístico concreto, susceptible de ser edificadas.

Manzana edificable

Corresponde a aquellas superficies de manzanas concordantes con el planeamiento, susceptibles de ser edificadas

Altura máxima de cumbre

Corresponde a la altura máxima que puede tener el punto más alto de coronación de un edificio. En esta medición no se incluyen las chimeneas ni las antenas.

Esta altura nunca será superior a 5 metros respecto del último forjado horizontal, aunque no se haya agotado la altura máxima permitida.

Cuando se trate de edificaciones con una regulación exclusiva de altura por la referencia de cumbre, se aplicará esta altura sobre el plano paralelo al terreno natural de la parcela.

- Pendiente o inclinación máxima

Es la pendiente o inclinación máxima que puede tener la cubierta de un edificio.

Esta pendiente máxima, se fija en 25º ó 45%, a los efectos del cálculo de la envolvente, pudiéndose iniciar en el extremo de los aleros cuando estos no tengan un vuelo superior a 1 metro.

Por encima de la pendiente, sólo se permitirán mansardas, cuerpos de instalación, chimeneas y antenas.

En los planeamientos incorporados la pendiente máxima será la definida en sus ordenanzas.

- Pendiente mínima de la cubierta inclinada

Es la pendiente o inclinación mínima que puede tener una cubierta para que se considere cubierta inclinada.

Esta pendiente mínima se fija en un 6%, salvo en las Normas Particulares CA-1 y CA-2 donde será 20º por razones de entorno y de ejecución de la cubrición en teja.

- Envolvente de edificio

Se entiende por envolvente de edificio el volumen teórico máximo dentro del cual se debe situar la edificación. Viene definido por las líneas de fachada del edificio hasta la altura máxima de cornisa en el plano vertical, y por las pendientes máximas de la cubierta hasta la altura máxima de coronación.

- Profundidad de la edificación

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de calle o terreno. Salvo que el planeamiento general o pormenorizado, establezca limitación en la ordenanza específica, no se establece limitación alguna para la profundidad de la edificación.

5.5.2. Superficies de la edificación

Superficie construida de un edificio

La superficie construida de un edificio corresponde a los metros cuadrados totales que tiene, tanto bajo rasante como sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados, a excepción de las superficies correspondientes a la planta bajo cubierta que no computen como planta.

Superficie edificada o computable

Es la parte de la superficie construida de un edificio que computa a efectos del aprovechamiento máximo permitido por el Plan o por su ordenación urbanística específica.

Medición de la superficie edificada

a) Computan el 100% las siguientes partes de los edificios:

- Las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura, y además las entreplantas, las plantas de cubierta y bajo cubierta, siempre que tengan una altura libre de 1,50 m (planta abuhardillada).
- Los cuerpos cerrados de la edificación.
- Las terrazas y porches cubiertos, cerrados por más de tres lados.
- Los miradores y galerías.
- Las escaleras, descontando en la planta baja la parte que queda por debajo de una altura de 2 metros.
- Las instalaciones deportivas y otros elementos con cubrición permanente cerrados por 3 ó 4 lados.
- Los porches limitados por tres lados, con una longitud frontal menor de 3 metros.

b) Computan el 50% las siguientes partes de los edificios:

- Los balcones con vuelos iguales o superiores a 1 metro.
- Las terrazas cubiertas con vuelos iguales o superiores a 1 metro.
- Las terrazas y porches cubiertos, cerrados por uno, dos o tres lados.
- Las partes diáfanos de las plantas bajas de uso privado individual.
- Las instalaciones deportivas y otros elementos con cubrición permanente cerrados por menos de 3 lados.

Cuando las edificaciones unifamiliares adosadas o pareadas sólo dispongan sobre rasante de planta baja y planta abuhardillada, y esta inicie su forjado inclinado en su fachada anterior y posterior a una altura libre interior igual o menor de 2 metros, la superficie edificada de esta planta computará al 50%.

c) No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:

- Los sótanos.
- Los semisótanos que no computen como planta.
- Los soportales.
- Las terrazas descubiertas que no superen 1 metro de vuelo.
- Las terrazas de azotea descubiertas.
- Las partes diáfanos de planta baja que tengan uso público o comunitario.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- Las plantas de cubierta destinadas a instalaciones del edificio, con una superficie que no sobrepasará un 6% de la superficie total edificable.
- Los elementos salientes.
- Los patios cerrados interiores libres.
- Los huecos de ventilación y de instalaciones superiores a 0,5 m².
- Los huecos de ascensores.
- Los huecos no ocupados por las escaleras.
- Los balcones con vuelos inferiores a 1 metro.
- Cuarto instalaciones y basuras.

En el caso de elementos no definidos, deberán asimilarse a alguno de los elementos anteriores y, en caso de duda, prevalecerá la interpretación más restrictiva en cómputo de edificabilidad, en base al punto de *Reglas de interpretación y aplicación de las Normas* del art. 1.9. *Competencias e interpretaciones* de la presente Normativa.

5.6.1. Condiciones que deben de cumplir los edificios en su conjunto

Todos los edificios están sujetos a las determinaciones que se establecen en estas Normas, y a la regulación y disposiciones que se derivan de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, y por tanto cumplirán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que establece su artículo 3, así como los requisitos a que alude la Disposición Final

Segunda y en concreto al cumplimiento del Código técnico de la edificación, en adelante CTE, aprobado según el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo y la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras arquitectónicas.

Piezas habitables

Se entiende por piezas habitables, aquellas partes de la edificación que se destinan a estancias de alojamiento humano o como zona de trabajo permanentes y que deben contar con iluminación y ventilación necesaria en los términos que se regulan para cada uso, que en el caso del uso residencial dispondrá de iluminación y ventilación natural.

Piezas no habitables

Se entiende como piezas no habitables, aquellas partes de la edificación que no se destinan a estancias de alojamiento ni de trabajo permanente, y por lo tanto requieran unas condiciones de iluminación y ventilación diferentes a las habitables.

Plantas de la edificación

A los efectos de definición de las plantas de los edificios, se concreta previamente la definición del elemento que las delimita:

Forjado

Son elementos estructurales planos o inclinados que forman el esqueleto del edificio y dividen entre sí las diferentes plantas que lo componen.

Los forjados pueden ser:

- Planos:
 - El forjado plano inferior se denomina de piso o suelo.
 - El forjado plano superior se denomina de techo.
- Inclinados:
 - Los forjados inclinados se denominan de cubierta.

Planta

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

Planta Baja

Es la planta del edificio situada al nivel del terreno, y en la que la parte superior de su forjado de piso terminado puede estar entre 1,30 m por encima de la rasante de la acera o del terreno y 1 m por debajo de esta.

Corresponde a la planta por donde se accede al edificio desde el exterior.

Las plantas bajas pueden tener las siguientes singularidades:

- **Entreplanta.** Se entiende por este término la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.
- **Plantas Bajas Diáfanas.** Se entiende por este término aquellas plantas bajas que están abiertas al exterior en su totalidad, a excepción de los accesos, y servicios generales del edificio.

Plantas de piso

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

Planta de cubierta

Corresponde al cuerpo del edificio entre el forjado de techo de la última planta de piso, y la cubierta inclinada.

Cuando el espacio por encima de los forjados de las plantas de cubierta se conforma con una cubierta plana, visitable o no según se pueda utilizar como estancia, se denomina azotea.

Planta abuhardillada

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, considerada como tal a partir de una altura libre superior a 1,50 m por encima de suelo terminado y susceptible de iluminarse desde el exterior.

Planta ático

La planta que se sitúa encima de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la misma.

Sus fachadas se encuentran retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres metros, podrá no retranquearse de los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada.

La superficie no ocupada por la edificación se denominará azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento ni construcción, con la excepción de casetones para instalaciones o núcleos de comunicación, previa justificación técnica valorada por los servicios técnicos del servicio que presente y que preferiblemente deberán situarse en las fachadas sin frente a alineación oficial.

Su altura de piso no será superior a 3,20 m, medidos desde la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe, respecto a dicho forjado de planta se medirá la altura de cornisa de acuerdo con lo determinado en el artículo 5.5.1 de la presente normativa, sin incluir la altura del peto del ático que delimitará la zona de azotea.

El ático podrá ser independiente o vinculado a la planta inferior.

Planta sótano

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Planta semisótano

Es aquella planta que tiene la parte superior de su forjado de piso a más de 1 m de profundidad respecto a cualquier punto de la acera o terreno circundante, y la parte superior del forjado de techo por encima del terreno circundante.

Medición de las alturas de las plantas**- Altura de planta.**

Es la distancia entre las partes superiores de dos forjados consecutivos.

- Altura libre de planta

Es la distancia de elementos de acabado existente entre la parte superior del forjado de suelo y la parte inferior del forjado de techo.

La altura libre mínima será:

- En plantas de pisos 2,60 m
- En planta baja no residencial 2,80 m
- En planta sótano 2,30 m

En locales construidos con anterioridad a la aprobación del Plan General en la ordenanza de casco que no dispongan la altura establecida anteriormente, se podrá llevar a cabo la actividad si el local cumpliera simultáneamente las siguientes condiciones:

- Que la altura del local no sea inferior a 250 centímetros.
- Que el local hubiese tenido uso anteriormente.
- Que la actividad a instalar pueda calificarse de inocua.

En la planta baja residencial la altura libre mínima será de 2,6 m.

La altura libre mínima se podrá reducir a 2,30 m en pasillos, cocina y aseos.

Remates

Son todos aquellos elementos constructivos u ornamentales, de carácter fijo que sobresalen de la cubierta del edificio.

Cuando se destinan a la evacuación de aire, humos o gases, se denominan **chimeneas**.

5.6.7. Elementos provisionales.

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en el exterior de los edificios.

Condiciones Generales de los elementos de señalización e identificación de actividades y establecimientos

Son elementos de señalización e identificación aquellos que tienen por fin exclusivo la localización de actividades y establecimientos. No podrán contar con publicidad comercial distinta a aquella que haga referencia a la actividad desarrollada en el local.

Su instalación no podrá alterar las características arquitectónicas de los edificios ni de sus huecos de fachada y carpinterías. Los materiales serán adecuados a las condiciones estéticas y constructivas del edificio y del ambiente urbano en que se instalen.

Los carteles o rótulos u otros elementos de identificación en edificios catalogados o que se encuentren dentro del entorno del BIC deberán guardar la estética de los edificios y el entorno a valorar por los servicios técnicos o en el órgano competente en su caso, se les podrá exigir diseños específicos.

En ningún caso se podrá incorporar elementos sonoros a los soportes.

En relación con la iluminación se distingue:

- Soportes opacos: Son aquellos que no permiten el paso de la luz
- Soporte iluminado: Son aquellos opacos que reciben la luz indirectamente o por proyección, esta proyección no podrá sobrepasar los límites de la superficie publicitaria.
- Soportes luminosos o retroiluminado: Son aquellos que proyectan la luz desde su interior. Solo se autorizan los situados a más de 10 m de huecos de ventanas del uso residencial, los no situados en la zona de protección de casco o CA-1, o los de interés general como farmacias, establecimientos sanitarios, dependencias de Fuerzas y Cuerpos de Seguridad y protección civil así como otros establecimientos con especiales exigencias de señalización.

Podrán encenderse desde las 8 de la mañana al hasta las 12 horas de la noche o mientras que el establecimiento permanezca abierto al público en función de su actividad y de conformidad con los horarios legalmente establecidos, excepto las cruces de las oficinas de farmacia, que podrán permanecer encendidas las 24 horas del día. No obstante, el órgano municipal competente podrá establecer un horario diferente para zonas o emplazamientos concretos.

No se autorizan mensajes luminosos en movimiento en el casco antiguo CA-1.

Tipos de elementos de señalización e identificación de actividades y establecimientos

Toldos y persianas

Son parasoles desmontables. Se admiten las persianas de librillo, enrollables, empotradas con guía y enrollables ligeras, exteriores sin guía.

Las persianas serán exclusivamente de material pintado con colores que cumplen las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.

Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m y un vuelo máximo de 1,10 m, y al menos 60 cm menos que la acera o el arbolado existente.

Las barras de sujeción deberán ser pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

Muestras y rótulos

Son carteles paralelos al plano de fachada del local, realizados en cualquier clase de material rígido, situados en planta baja o primera según donde se ubique la actividad, pudiendo ser opacas o contar con iluminación con las condiciones del apartado anterior.

Como norma general la dimensión de la muestra tendrá una altura máxima de 60 cm y de 40 cm en planta primera no pudiendo sobresalir de 10 cm del plano de fachada, estas dimensiones podrán variar en el caso de fachadas con estética singular, en tal caso se aportará un estudio de la fachada y entorno con la muestra propuesta para su valoración por los servicios técnicos.

Banderines

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada. Estarán situados a 2.20 cm sobre la rasante de la acera siendo su ancho como máximo 50 cm.

Hitos comerciales identificativos

En edificios de uso exclusivo no residencial se podrá instalar Hitos comerciales identificativos en el espacio libre de parcela guardando el retranqueo establecido en la ordenanza.

Su altura será un medio de la altura del edificio y como máximo 12 m, estando prohibido en el casco urbano residencial excepto gasolineras.

Carpas

Las carpas no podrán superar los 300 m² de superficie, y deberán quedar situadas en el interior de las parcelas. Se autorizarán por periodos inferiores a 15 días y cumplirán los retranqueos de la edificación.

Publicidad en terrenos o solares sin uso:

Se entiende por solar la parcela apta para ser edificada y por terreno sin uso aquella parcela que esté vacante y sin urbanizar.

No se autoriza emplazamientos publicitarios situados en los terrenos o solares sin uso.

Solo se autorizan los soportes de publicidad de obras de promoción en dichos terrenos o solares previa autorización.

Publicidad en la coronación de edificios:

No se autoriza la instalación de publicidad comercial en coronación de edificios con carácter general, sólo en el caso de edificios de uso exclusivo donde se haga referencia a la actividad desarrollada en el edificio y ubicados en el Polígono industrial.

Las plazas de aparcamiento que se encuentre cerrada por alguno de sus lados por muros, se considerará una dimensión mínima de libre de ancho de plaza de 2,65 metros, si está delimitada lateralmente la plaza por dos muros su anchura mínima será de 3,00 metros.

No se considerará plaza de aparcamiento los espacios que aun cumpliendo las condiciones de dimensión, carezcan de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Para garajes o aparcamientos públicos que no pertenezcan a comunidades de propietarios con superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, contarán con zonas diferenciadas para peatones y vehículos.

Los aparcamientos de superficie dispondrán de los mismos condicionantes exigidos a los garajes con respecto a su geometría, entradas y salidas, ancho de viales, etc., a excepción de las dimensiones de la plaza de aparcamiento que deberá ser como mínimo de 2,20 x 4,50 metros.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida.

El número de plazas y geometría serán las definidas en las normas para la supresión de barreras arquitectónicas a personas con minusvalía física, psíquica o sensorial permanente o transitorias.

Accesos y rampas

La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto de su apertura la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos metros y veinte centímetros, 2,20 metros medidos en el punto más desfavorable, en viviendas unifamiliares la medida será de 2,10 metros.

Tanto la plataforma horizontal como las rampas de acceso se mantendrán salvo lo especificado a continuación, con una anchura mínima de 3 metros, con el sobreechancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.

Caso de desembocar en curva deberá realizarse una superficie de transición, convenientemente dimensionada.

En los garajes individuales con superficie menor a 20 metros cuadrados, el ancho de acceso y rampas será de 3 m. El paso libre del hueco podrá ser de 2,50 m.

En los garajes de parcelas unifamiliares mayores de 400 m² de superficie de parcela en los que las rampas estén adosadas a las parcelas colindantes, se permite la admisión de la rampa con un galibo mínimo de 2,10 m en el punto más desfavorable. La plataforma de cubrición deberá estar al mismo nivel que el forjado que hay entre el sótano y la planta baja, siempre que se respete en todo caso lo señalado por el código civil.

En garajes categoría 2ª hasta 600 metros cuadrados:

- Puertas de acceso y rampas de acceso con ancho mínimo de tres metros con el sobreechancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirá las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

En las parcelas unifamiliares de las urbanizaciones, no deberá alterarse en +/- 50 cm (salvo acuerdo con colindante) la altura del terreno natural en todo el perímetro de la parcela, pudiendo conformarse el resto del terreno cumpliendo la pendiente máxima señalada en el párrafo anterior. Con la conformidad firmada entre los propietarios podrá rellenarse la parcela hasta la altura del cerramiento ciego perimetral.

En los supuestos de rampas para vehículos, se permitirá modificar la topografía por debajo de la horizontal, guardando un retranqueo mínimo de 2 metros.

En los garajes de parcelas unifamiliares mayores de 400 m² de superficie de parcela en los que las rampas estén adosadas a las parcelas colindantes, se permite la admisión de la rampa con un galibo mínimo de 2,10 m en el punto más desfavorable. La plataforma de cubrición no podrá superar en ningún punto más de 20 cm respecto de la rasante del terreno natural y/o acera.

En cualquier caso, toda modificación de la topografía natural llevará consigo la obligación de canalizar las aguas de lluvia y riego hasta la red de saneamiento.

En suelo no urbanizable, además de la licencia de obras, deberá tramitarse el procedimiento ambiental que sea de aplicación según la Ley 2/2002 de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid.

5.8.2. Edificaciones auxiliares exteriores.

Se entiende por edificaciones auxiliares todas aquellas que se realizan de forma separada del edificio o se construyen con posterioridad a su terminación, y que se ubican en la parcela para utilizarlas como complemento de la edificación, bien sea para servicios de aparcamiento, almacenamiento, protección o para favorecer el uso de los espacios libres como zonas de ocio y estancia.

Estas edificaciones podrán ser:

- Invernaderos.
- Garajes.
- Estacionamientos
- Conserjerías
- Trasteros
- Almacenes
- Cenadores
- Barbacoas
- Leñeras
- Depósitos aéreos, de agua, gasóleos.

En todos los casos, se deberán cumplir los retranqueos, y la altura máxima no será superior a 3,50 m, medidos respecto a cualquier punto del terreno, excepto en el caso de las barbacoas que se podrán adosar a linderos siempre y cuando haya acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

La proyección horizontal de todas estas edificaciones computará respecto a la ocupación máxima de la parcela.

Se exceptúan de los retranqueos a calle las conserjerías, y las pérgolas desmontables con cubrición ligera (toldo, vegetal,...) para estacionamientos de vehículos. Para cualquier otra edificación o construcción no contemplada, requerirá aceptación por la Junta de Gobierno u órgano que le sustituya, previo informe técnico favorable.

Dotación y localización de la carga y descarga

Los usos de producción y almacenaje que superen los 500 m² edificables dispondrán de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas libres de un metro, que constituye la unidad de carga y descarga, y para superficies superiores a 1.000 m² deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad por cada 500 m² más de superficie.

La descarga estará siempre alejada de los usos residenciales y terciarios y tendrá horarios específicos de carácter diurno cuando se sitúen en colindancia con estas áreas.

Servicios de aseos y vestuarios

La dotación de servicios higiénicos se ajustará a lo establecido en la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo, o normativa que la sustituya. Tomando como base la Guía del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo para la evaluación y prevención de riesgos relativos a la utilización de lugares de trabajo, se establece la siguiente dotación de servicios higiénicos en función del número de trabajadores: Hasta 20 trabajadores o fracción superior a 10 y por cada 1.000 m² de superficie o fracción superior a 500 m² se dispondrá de un inodoro, un lavabo y una ducha, separado para cada uno de los sexos.

De la dotación obligatoria, al menos un aseo será accesible para personas con limitación o movilidad reducida, por cada 10 unidades o fracción de inodoros exigibles, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos, siempre y cuando la normativa laboral o sectorial de aplicación así lo establezca.

Recogida de basuras y vertidos

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Capítulo 7

7. Normas Generales de Protección

7.1. Alcance y contenido de estas normas ambientales

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales así como las condiciones a que se deben sujetar las afecciones de las infraestructuras y el transporte.

La protección genérica del patrimonio cultural, se efectúa en el Documento del Catálogo de Bienes a Proteger, que incluye tanto los aspectos de protección del patrimonio arquitectónico, como el urbanístico y arqueológico.

El alcance de estas normas se estructura precisamente en función de las protecciones señaladas de tal modo que se analizan, las protecciones medio ambientales, incluyendo el paisaje natural y el arbolado, el paisaje urbano, los impactos y contaminaciones, las protecciones de los recursos naturales, las infraestructuras, el transporte y las protecciones arqueológicas.

La regulación de este capítulo tendrá carácter supletorio a las Ordenanzas Municipales vigentes en el Ayuntamiento, con las limitaciones previstas en el artículo 32 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, y será de aplicación plena en caso de no existir ordenanza o no regularlo.

7.2. Protección del medio ambiente

7.2.1. Responsabilidad en la conservación del medio ambiente

La responsabilidad de la apariencia y conservación del Medio Ambiente, tanto en su estado natural como en su carácter urbano, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, además de lo aplicable por la normativa actual vigente tanto autonómica como estatal.

Consiguientemente, podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas, y la legislación ambiental autonómica y estatal en vigor.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento, y entre sí, para la consecución de los objetivos que se pretenden. En este sentido, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos sobre el suelo que comporten un peligro para la naturaleza, y los actos de edificación o actividades, que supongan un peligro para la salubridad, así como las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc..) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan el término municipal.

Todos los edificios comunitarios deben prever el espacio necesario para la instalación de un ascensor.

Todas las viviendas deberán ser exteriores, teniendo al menos una de las estancias generales situadas en fachada. Solo se permitirán viviendas interiores en el caso de que den a un patio en el que se pueda inscribir un círculo de 10 m de diámetro, y en los que se cumpla la Normativa relativa a accesibilidad de vehículos de bomberos.

Aparcamientos

La dotación de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, podrá ser sustituida, bien por su emplazamiento en otro lugar, bien por un canon específico que fijará el Ayuntamiento, considerando como valor de referencia el de construcción de la plaza de garaje correspondiente. La actualización de dicho canon se llevará a cabo según el incremento del IPC anual.

Deben priorizarse aparcamientos en el interior de la parcela en planta baja o sótano. En tal caso el portón de garaje tendrá un ancho de unos 3 metros, irá a haces del plano de fachada y la puerta será de madera o forrada en este material. Se permitirá un ancho mayor si lo requiere el giro del automóvil por tener la calle un ancho inferior a los 3,50m.

Los aparcamientos se realizarán con un único acceso en todos los casos. En caso de imposibilidad técnica para la realización material se sustituirá por un canon urbanístico. Se delimitan en el Plano de Red Viaria dos zonas con las calles donde no están permitidos los vados salvo en casos muy puntuales de edificación en tipología multifamiliar que se definen a continuación. En la definida como zona 1, la excepción se aplicará para aquellas edificaciones que alberguen 10 o más viviendas o locales y en la definida como zona 2 para aquellas que alberguen 5 o más viviendas o locales. En ambos casos será obligatoria la construcción de las plazas de garaje bajo rasante, con única entrada y observando la estética de dicho portón. El ayuntamiento podrá asimismo autorizar accesos a la solución de aparcamiento bajo rasante conjunto para varios edificios mediante la justificación del cumplimiento del resto de las condiciones. Las calles incluidas en cada una de las zonas descritas son las siguientes:

Usos Compatibles

Residencias Especiales, Categoría 1ª. Los subtipos 1, 2 y 3 exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes, con excepción de aquellos que lleven más de tres años funcionando.

Residencial Multifamiliar, solamente en régimen de conjuntos integrados.

Usos Complementarios

- Terciario en Categoría 1ª y situación D, excepto en RU-M.
- Equipamiento Comercial Docente o Sanitario, Categoría 1ª y situación D.

Usos Prohibidos

El resto de usos.

8.4.7. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas generales de edificación y en las normas de protección del medio ambiente.

Cubiertas

Se hace constancia de la regulación general exigida de que las cubiertas deberán ser inclinadas. En todo caso, se permitirán composiciones de cubierta diferentes a las fijadas con carácter general, cuando se justifique que quedan dentro de la envolvente máxima del edificio, y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas.

8.4.8. Condiciones singulares

Viviendas pareadas

En el caso de viviendas pareadas, será necesaria la redacción y presentación de un proyecto unitario y la presentación conjunta para la concesión de licencia de obra. En su defecto será necesario aportar acuerdo entre los colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad en el que se comprometan a parear las edificaciones.

Conjuntos integrados.

Se admitirán en todos los supuestos Conjuntos Integrados independientes en los términos regulados con carácter general en el Capítulo 5, excepto en el grado RU-M.

Colonia “El Verdoso”.

Se garantizará un ancho mínimo de 3,5 m en los viarios de acceso y una densidad de vivienda neta máxima de 15 viviendas / Ha.

Edificaciones alineadas a calle con bajos comerciales.

Las edificaciones alineadas a calle con bajos comerciales, existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, no se entenderán como fuera de ordenación, mientras exista la edificación y no se sustituya.

En estos casos, los usos complementarios serán, además de los establecidos en el artículo 8.4.6, el uso Comercial en Categoría 1ª, el uso Terciario en Categoría 1ª, el uso de Equipamiento comercial Docente, Sanitario, Equipamiento Comercial Recreativo de Relación tipo social o deportivo, Equipamiento comercial hostelero de restauración; todos ellos en situación B.

Parcelas sin edificar en el grado RU-M.

Para las parcelas que no cuenten con edificación en el momento de aprobación del Plan General en este grado, las condiciones de aprovechamiento serán:

- Ocupación máxima: 5%.
- Alturas máximas: 2 plantas y una altura máxima a cornisa de 7,5 m.
- Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m².

Usos permitidos para el grado RU-M.

Para este grado, dadas sus singulares características, se establecen, además de los definidos en de artículo 8.4.6., los siguientes usos:

Compatibles:

- Residencia Especial en todas sus Categorías.
- Granja con tenencia de animales, siempre que no incumpla las limitaciones de las Ordenanzas Municipales.

Complementarios:

- Equipamiento Comercial Recreativo Deportivo.
- Usos naturales tipos 1 y 2.

8.5. Norma Particular Multifamiliar (RM)

8.5.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular en las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zona Residencial Multifamiliar (RM).

En todo caso, se cumplirán y permitirán las condiciones establecidas por los Proyectos de Compensación aprobados anteriormente en cuanto a longitudes máximas de fachada.

8.5.5. Condiciones de aprovechamiento

Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será:

- RM – 1 60% de la parcela neta.
- RM – 2 la existente.
- RM – 3 50% de la parcela neta.

Alturas máximas.

La altura máxima permitida será:

- RM – 1 2 plantas más bajo cubierta con una altura máxima a cornisa de 7,5 m.
- RM – 2 la existente
- RM – 3 3 plantas más ático, con una altura máxima a cornisa de 10 m.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones de altura de ordenaciones aprobadas con anterioridad. En el grado RM-2 no se podrán alterar ni el volumen ni las alturas de cornisa existentes.

Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será:

- RM – 1 1,5 m²/m²
- RM – 2 .. la resultante de las condiciones de volumen existente
- RM – 3 1,4 m²/m²

En todo caso, se aplicarán las edificabilidades que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados en las parcelas multifamiliares.

Las superficies destinadas a los usos de garaje y trastero en planta baja no computan a efectos del cálculo de la edificabilidad, en la norma particular RM – 2.

8.5.6. Condiciones de uso

Uso principal

- Residencial multifamiliar

Usos complementarios.

- Terciario y Comercial, Categorías 1ª y 2ª, situación I.
- Industria limpia y almacén, Categoría 1ª, situación I.

Equipamientos Comerciales tipos: Docentes, Sanitarios, Recreativos y Hostelería de Restauración, Categoría 1ª, situación I.

- Servicios Urbanos, Categoría 1ª Servicios de la administración pública, situación I.

En el grado RM-2, en edificaciones existentes de 6 plantas, la planta baja deberá destinarse en todos los casos a usos complementarios.

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad.

Usos prohibidos

El resto de usos.

8.5.7. Condiciones estéticas

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones.

Cubiertas

Las cubiertas podrán ser inclinadas, planas o mixtas.

8.5.8. Condiciones singulares

Conjuntos integrados. Se permitirá en estas zonas conforme se regula en el Capítulo 5º.

8.6. Norma Particular Industrial (IN)

8.6.1. Ámbitos de aplicación

Se aplicará esta norma particular en las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas industriales (IN).

8.6.2. Carácter de zona

Corresponden a superficies edificables con edificaciones abiertas y aisladas o adosadas, destinadas a actividades de almacenes, talleres o industrias de transformación.

8.6.3. Grados de la norma particular

Se establecen los siguientes grados en esta norma particular en función de las características de la industria y el tamaño de las parcelas, y por tanto de la intensidad.

Grado

- IN-1 Extensiva
- IN-2 Media
- IN-3 Intensiva

Alturas máximas.

La altura máxima permitida en los grados IN-1, IN-2 e IN-3 será de dos plantas, en el grado IN-4 será de tres plantas (baja más dos). La altura máxima a cornisa, para cada grado será de:

IN-1	12 m
IN-2	10, 5 m
IN-3	8 m
IN-4	12 m (sin incluir peto)

Cuando se realicen usos complementarios o compatibles de las actividades industriales, que no requieran las alturas libres de planta que corresponden a los usos industriales, se podrán realizar dentro de la altura máxima señalada el número de plantas que quepan, respetando en todo caso una altura de planta de 3,50 m.

Edificabilidad máxima.

La edificabilidad en todos los grados será de 0,75 m²/m².

En todo caso se respetarán las edificabilidades que resulten de los Planeamientos de Desarrollo aprobados con anterioridad e incorporados a este Plan General de Ordenación Urbana.

8.6.6. Condiciones de uso

Se permitirán los usos siguientes en función del grado.

GRADO 1º Industria Extensiva

Uso principal

Industria almacén.

Usos compatibles.

Industria taller y de elaboración.

Usos comerciales y usos terciarios, ambos en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

GRADO 2º Industria Media

Uso principal

Industria de elaboración.

Usos compatibles.

Industria almacén y taller.

Equipamiento comercial de Hostelería y Hostelería en un 50% de la superficie edificable, cuyo porcentaje podrá ser del 100%, en casos de proyecto unitarios debidamente justificados y aprobada la justificación por el Pleno.

GRADO 3º Industria Intensiva

Uso principal

Industria taller

Usos compatibles.

Industria almacén o de elaboración.

Usos comerciales y usos terciarios, ambos en categorías 1ª, 2ª y 3ª, Equipamiento Comercial subtipos Hostelería de Restauración y Recreativo de Relación, en un 25% de la superficie

edificable, que en el caso del Polígono Neinor será el establecido en los acuerdos adoptados el 7 noviembre de 2006 y 11 de abril de 2007, salvo modificación por acuerdo de Junta de Gobierno.

GRADO 4º Actividades Logísticas

Uso principal

Industria almacén

Usos compatibles.

Industria taller y de elaboración.

Usos comerciales y usos terciarios, ambos en categorías 1ª, 2ª y 3ª y el Equipamiento comercial de Hostelería y Hotelería, siempre que no se supere el 10% de la edificabilidad.

Para todos los Grados

Usos complementarios

El residencial para vivienda de guarda de instalaciones con parcelas superiores a 5.000 m² y más de 5.000 m² de edificación, con un tope de vivienda de 150 m².

Equipamiento dotacional en todas sus categorías.

Usos prohibidos

Los no especificados en esta norma particular.

8.6.7. Condiciones estéticas.

En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc., debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.

Las cubiertas podrán ser planas con un tratamiento en placas lacadas o teja.

8.6.8. Condiciones singulares

Conjuntos integrados.

Se permitirán en el grado IN-3 con superficie igual o superior a 500 m².

Además, para todos los casos, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se deberán delimitar con carácter previo a su desarrollo, las correspondientes unidades de ejecución, y se desarrollarán a través de Planes Especiales, para los suelos urbanos.
- Los Planes Especiales determinarán, en todo caso, suelos destinados a nuevas dotaciones ya sean, de espacios libres, equipamientos y viarios públicos, que se cederán a través del reparcelatorio que corresponda o se defina en el Proyecto de Delimitación de Unidad de Ejecución.
- Se establecerán condiciones de edificabilidad y ocupación que en ningún caso supondrán, que su cómputo global supere el correspondiente a la parcela o parcelas originales.

8.7.5. Condiciones de aprovechamiento

Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1	30% de la parcela neta
TC-2	60% de la parcela neta
TC-3	90% de la parcela neta

En todo caso, se respetarán las condiciones de ocupación que se establezcan en los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

Altura máxima.

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas, con una altura máxima a cornisa de 8 m.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación previa autorización por parte del Ayuntamiento.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones de altura de las ordenaciones aprobadas o convenios suscritos con anterioridad, cuando tengan condiciones diferentes respecto a la altura máxima permitida por esta norma particular.

Edificabilidad máxima.

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1	0.3 m ² /m ²
TC-2	0.6 m ² /m ²
TC-3	1 m ² /m ²

En todo caso se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

8.7.6. Condiciones de uso

Usos principales.

- Comerciales, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Terciarios, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Usos compatibles.

- Equipamiento dotacional, en todas sus categorías.
- Equipamientos comerciales subtipos: Hostelería/Hotelería, Recreativo, Docente, Sanitario, de Bienestar Social y Espectáculos Culturales.
- Los usos de equipamiento comercial de juegos y deportivos.
- En el grado TC-1 el uso de equipamiento comercial para vehículos.
- En el grado TC-2 los usos de equipamiento comercial para vehículos sólo en el ámbito de actuación "Las Rotondas".
- En TC-2 los usos industriales Tipo 6. Industrias Especiales, Subtipo 6.5, Industrias Limpias.

Usos complementarios.

- Los equipamientos comerciales de Hotelería de Residencia.
- El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10.000 m² ó 3.000 m² construidos con la limitación de superficie de 150 m².

Usos prohibidos.

- El resto de usos
- En todo caso, se limitarán los usos cuando existan Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad, adecuándose los autorizados a las limitaciones impuestas en estos proyectos.

8.7.7. Condiciones estéticas

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º. La cubierta podrá ser inclinada o plana; en el caso de cubierta plana, ésta será no transitable y admitiendo instalaciones sobre la misma, siempre y cuando queden ocultas mediante celosía o similar, y no ocupen más de un 15% de la superficie de cubierta.

8.7.8. Condiciones singulares.**Conjuntos integrados.**

Se permitirán en el Grado TC-2 de Ensanches, con una superficie mínima de ocupación para edificaciones o locales independientes de 100 m².

Serán de aplicación las mismas condiciones señaladas en el Art. 8.6.8 para los usos industriales.

Proyectos unitarios.

En el Grado TC-2 Terciario Comercial de Ensanches, en zonas que ocupen la totalidad de la alineación y fachadas de las manzanas, se debería presentar proyecto unitario de toda la parcela. Ahora bien al estar las parcelas unitarias fraccionadas en la mayoría de los casos por varias propiedades, deberá ser necesaria la presentación de un proyecto de definición de volúmenes y diseño de la edificación que recoja la volumetría, alineación y aspecto exterior de las edificaciones a construir en el conjunto de propiedades que conforman el frente de manzana.

El proyecto podrá consistir en un documento gráfico con planta, alzado y sección que defina el volumen, alineación y aspecto exterior de la edificación. Caso de no alcanzarse la conformidad entre la totalidad de los propietarios para la presentación de este proyecto, podrá presentarse total o parcialmente respecto al conjunto, siendo el primero presentado el que fije las directrices de diseño materiales que apruebe el Ayuntamiento condicionando los siguientes proyectos.

A estos efectos y como criterio de diseño de estos locales comerciales, se deben tener en cuenta en los proyectos unitarios los siguientes criterios:

- Se medirán las alturas conforme a propiedades para poder determinar los ritmos de la composición general.
- Se hará un tratamiento unitario de la zona de retranqueo de fachada.

Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima según los grados serán las siguientes:

EQ-1	0,30 m ² /m ²
EQ-2	1,00 m ² /m ²
EQ-3	2,00 m ² /m ²
EQ-4	Será la que se determina para cada uno de los ámbitos en las Fichas de Ordenación y Gestión.

En los equipamientos situados en el ámbito del Casco, la edificabilidad máxima permitida será de 3,8 m²/m².

En todo caso se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

Cuando, a juicio del Ayuntamiento, por la insuficiencia del equipamiento en el municipio, o por ser de interés social de implantación o por no existir suelos alternativos o por estar situados en zonas colindantes al Casco, se podrán aplicar las condiciones de aprovechamiento del equipamiento de ensanche en los equipamientos extensivos, y el de los equipamientos intensivos, en los equipamientos de ensanche, y la edificabilidad del casco antiguo en situaciones singulares.

8.8.6. Condiciones de uso**Uso principal.**

En todos los grados:

- Equipamientos dotacionales en todas sus categorías

Usos compatibles.

Equipamientos comerciales en todas sus categorías, excepto Equipamiento Comercial para Vehículos, que sólo se permite el subtipo Parking Público en las parcelas de dominio público, con las limitaciones que señalan las condiciones generales de uso.

Servicios Urbanos Subtipos: Administraciones públicas, Servicios de seguridad, de protección civil y de defensa.

Servicio de Dotación de Aparcamiento. En este caso, se permitirá el acceso a las parcelas colindantes a través de las parcelas de Equipamientos.

Usos complementarios.

Los usos terciarios en categorías 1ª y 2ª, y situación I.

El uso residencial para guarda de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m² ó haya más de 3.000 m² de construcción, con una limitación de superficie de vivienda de 150 m².

Usos prohibidos.

El resto de usos.

8.8.8. Otras condiciones

Las actuaciones que se pretendan realizar dentro de la delimitación del entorno afectado por el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural a favor de la Iglesia Parroquial de la Asunción de Nuestra Señora, requieren autorización previa del organismo competente según la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid. Asimismo, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Para el equipamiento EQ-3 previsto en la parcela catastral nº 11 de la manzana catastral 22943, (según la numeración antigua parcela nº 01 de la manzana 22-95-0), tanto las "Condiciones de diseño Urbano", como las "Condiciones de aprovechamiento", (especialmente en lo concerniente a volumen y altura máxima) y las "Condiciones estéticas" quedan condicionadas a la tramitación y aprobación previas de un estudio de la incidencia de una posible actuación en dicha parcela, sobre la percepción del monumento.
- Para los restantes equipamientos, se respetarán las condiciones establecidas en la norma particular de casco CA-Grado 1º (CA-1).
- En los equipamientos dotacionales, incluidos los equipamientos públicos de los ámbitos de planeamiento incorporado, podrán permitirse excepciones a la norma general en cuanto a volumen, alturas, edificabilidad y condiciones estéticas cuando así lo requiera el uso a que se destine, siempre y cuando queden fuera de la delimitación del Entorno del BIC de la Iglesia Parroquial de la Asunción de Nuestra Señora.

8.9. Norma Particular Deportiva (DE)

8.9.1. Ámbito de aplicación

Esta norma particular se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas Deportivas (DE).

8.9.2. Carácter de la zona.

Corresponde a las superficies edificables y con instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones deportivas.

8.9.3. Grados de la norma particular

Se establecen los siguientes grados en función de la intensidad de las instalaciones:

DE-1 Deportivo Especial
DE-2 Deportivo Extensivo
DE-3 Deportivo Intensivo

8.9.4. Condición de diseño urbano.

Tipología de edificación.

La tipología de edificación será abierta y aislada, si bien dentro de las instalaciones deportivas podrán realizarse diferentes edificaciones adosadas entre sí, pero constituyendo en su conjunto una edificación abierta respecto del exterior.

Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima para cada uno de los Grados será la siguiente:

DE-1	0,30 m ² /m ²
DE-2	0,40 m ² /m ²
DE-3	1,20 m ² /m ²

8.9.6. Condiciones de uso

Uso principal.

- Equipamiento dotacional deportivo.
- Equipamiento comercial de espectáculos deportivos y especiales, recreativo deportivo.

Usos compatibles.

Serán compatibles los usos de zonas verdes además de aquellos que se especifiquen expresamente en las Fichas de Ordenación y Gestión.

Uso complementario

- En el Grado DE-2 se permitirá un máximo del 25% de la edificabilidad para Equipamiento Comercial Recreativo y Hostelería de Restauración, y un 5% para uso Comercial y Terciario.
- En el Grado DE-3, además de los permitidos para el Grado DE-2 en sus mismas condiciones, se permite el uso Residencia Especial de estudiantes y el Equipamiento Comercial de Hostelería y Hostelería de Residencia.
- También se permitirán en todos los Grados el uso residencial unifamiliar para una vivienda de guarda de las instalaciones, con una superficie máxima de 150 m², cuando la parcela sea superior a 10.000 m² ó existan construidos más de 3.000 m² de superficie.

Usos prohibidos

El resto de usos.

8.9.7. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones de protección reguladas en el Capítulo 7º.

8.10. Norma Particular de las Zonas Verdes (ZV)

8.10.1. Ámbito de aplicación

Esta norma particular se aplicará en las superficies que grafían en los planos de calificación como Zonas Verdes (ZV).

8.10.2. Carácter de zona

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

Los retranqueos mínimos a calles y linderos serán en todos los grados de 5 m.

Parcelación.

No se define parcela mínima.

En todo caso se respetarán las parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados y las parcelas existentes.

8.11.5. Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será del 40 % en el grado SE-1 de servicios urbanos, y no se establece condición alguna de ocupación máxima en el grado SE-2 de servicios de infraestructura.

Altura máxima.

Las alturas máximas permitidas en cada uno de los Grados será la siguiente:

SE-1 2 plantas-8 m a cornisa.

SE-2 1 plantas-4 m a cornisa.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima en el grado SE-1 será de 0,40 m²/m², y en el grado SE-2 no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

8.11.6. Condiciones de uso**Usos principales.**

- Grado 1º SE-1 Servicios Urbanos. Se autorizarán los servicios urbanos con las especificaciones de usos que señalan las Fichas de cada zona.
- Grado 2º SE-2 Servicios de Infraestructuras. Se autorizarán usos de servicios de infraestructuras.
- En ambos grados se podrán intercambiar los usos si queda justificado el interés público.

Usos compatibles.

- Zona Verde tipos 1, 2 y 3 áreas ajardinadas, peatonales, juegos infantiles y deportivas al aire libre.
- Usos comerciales en Categoría 4ª en las zonas que se señalan expresamente.
- Servicios de Dotación de aparcamientos de tipo Estacionamientos.
- Equipamiento comercial para vehículos de suministro de combustibles.
- Para las zonas situadas en Suelo No Urbanizable definidas en el plano de calificación, se permite el Equipamiento Dotacional y el Equipamiento Comercial Docente, Sanitario o de Bienestar Social.

Usos prohibidos

- El resto.

8.13. Tabla resumen de las normas particulares en suelo urbano

CUADRO RESUMEN de NORMAS PARTICULARES del SUELO URBANO																		
NORMA PARTICULAR				DISEÑO URBANO			APROVECHAMIENTOS				USOS PERMITIDOS							
Nº	ZONA	Grado	Clave	Tipología	A calle	(1) Retranqueos A Lind. Posterior	A Lind. Lateral	Fronte Mínimo	Fondo Máximo	Parcela Mínima	Ocupación Máxima	Plantas	Altura Máxima	Eficiencia Máxima m²/m²	Principales	Compatibles	Complementarias	
I	CASCO	Casco Antiguo	CA-1	CE-AD				6 m.	14 m.	100 m²		II	6,5 m.		RU, RM, RE	EQ-D, SU	T(1ª, 2ª), C(1ª, 2ª), ECH, ECR, EQ-D, EC-S, EC-B	
		Manzana cerrada	CA-2	CE-AD				6 m.	14 m.	100 m²		II	6,5 m.		RU, RM, RE	EQ-D, SU	T(1ª, 2ª), C(1ª, 2ª), ECH, ECR, EQ-D, EC-S, EC-B	
		Ensanche	CA-3	CE-AD				6 m.	14 m.	120 m²		II	6,5 m.		RU, RM, RE	EQ-D, SU	T(1ª, 2ª), C(1ª, 2ª), ECH, ECR, EQ-D, EC-S, EC-B	
II	UNIFAMILIAR	Extensiva	RU-1	AB-AS/PA	5 m.	3 m.	3 m.			400 m²	40%		7,5 m.	0,60	RU	RE(1ª), RM	T(1ª), EQ-D, EC-S	
		Intensiva	RU-2	AB-PA/AD	3 m.	3 m.	2 m.	2 m.		240 m²	50%	II	7,5 m.	0,80	RU	RE(1ª), RM	T(1ª), EQ-D, EC-S	
		Mantenimiento	RU-M1	AB	Existente	Existente	Existente	Existente		Existente	Existente	Existente 0,05	II	7,5 m.	Existente 0,05	RU	RE(1ª, 2ª), RM	T(1ª), EQ-D, EC-S, ECR-D, AV, AG
III	MULTIFAMILIAR	Extensiva	RM-1	AB-AS/AD	5 m.	5 m.	5 m.			-	60%	II	7,5 m.	1,50	RM		IN-T(1ª), IN-A(1ª), T(1ª, 2ª), C(1ª, 2ª), EQ-D(1ª), SU, EQ-D(1ª), EC-S(1ª), EC-B(1ª)	
		Intensiva	RM-2	AB-AS/AD	5 m.	5 m.	5 m.			-	Existente	Existente	exist.	18 m.	Existente	RM	IN-T(1ª), IN-A(1ª), T(1ª, 2ª), C(1ª, 2ª), EQ-D(1ª), SU, EQ-D(1ª), EC-S(1ª), EC-B(1ª)	
		Ensanche	RM-3	AB-AS/AD	5 m.	5 m.	5 m.			-	50%	III+IV	10 m.	1,90	RM		IN-T(1ª), IN-A(1ª), T(1ª, 2ª), C(1ª, 2ª), EQ-D(1ª), SU, EQ-D(1ª), EC-S(1ª), EC-B(1ª)	
IV	INDUSTRIAL	Extensiva	IN-1	AB-AS	7,5 m.	4 m.	4 m.			2.500 m²	75%	II	12 m.	0,75	INA	INE, IN-T, T-C 100%	RU, EQ-D, EC	
		Media	IN-2	AB-AS	5 m.	3,5 m.	3,5 m.			1.000 m²	75%	II	10,5 m.	0,75	INE	INA, IN-T, T-C 50%	RU, EQ-D, EC	
		Intensiva	IN-3	AB-AS/AD	9 m.	3 m.	3 m.	15 m.			500 m²	75%	II	8 m.	0,75	INA	INE, IN-T, T-C 25%	RU, EQ-D, EC
		Industria Logística	IN-4	AB-AS	7,5 m.	4 m.	4 m.	15 m.			5.000 m²	75%	III	12 m.	0,75	INA	INE, IN-T, T-C ECH 10%	RU, EQ-D, EC
V	TERCARIO COMERCIAL	Extensivo	TC-1	AB-AS	3 m.	3 m.	3 m.			2.000 m²	30%	II	8 m.	0,30	T(1ª, 2ª), C(1ª, 2ª)	EQ, EC-D, ECR, ECR-ECH	EC-HR	
		Ensanche	TC-2	AB-AS	5 m.	5 m.	5 m.			1.000 m²	60%	II	8 m.	0,60	T(1ª, 2ª), C(1ª, 2ª)	EQ, EC-D, ECH, EC-S, EC-B, ECR, ECR-T suministro combustible (solo ámbito "Las Robotardas")	EC-HR	
		Intensivo	TC-3	AB-AS	3 m.	3 m.	3 m.			500 m²	90%	II	8 m.	1,00	T(1ª, 2ª), C(1ª, 2ª)	EQ, EC-D, ECH, EC-S, ECR-ECH	EC-HR	
VI	EQUIPAMIENTO	Extensivo	EQ-1	AB-AS	10 m.	10 m.	10 m.			2.000 m²	30%	II	8 m.	0,30	EQ	EC, excepto EC-T (salvo parking públicos)	SU-AD, SU-SE, SU-PC, SU-DE, SA	T(1ª, 2ª)
		Ensanche	EQ-2	AB-AS	5 m.	5 m.	5 m.			1.000 m²	60%	II	8 m.	1,00	EQ	EC, excepto EC-T (salvo parking públicos)	SU-AD, SU-SE, SU-PC, SU-DE, SA	T(1ª, 2ª)
		Intensivo	EQ-3	AB-AS	3 m.	3 m.	3 m.			500 m²	85%	II	6,5	2,00	EQ	EC, excepto EC-T (salvo parking públicos)	SU-AD, SU-SE, SU-PC, SU-DE, SA	T(1ª, 2ª)
		Especial	EQ-4	AB-AS	10 m.	10 m.	10 m.			10.000 m2	30%	III	14 m.	Ver fechas	EQ	T		
VII	DEPORTIVO	Especial	DE-1	AB-AS	h.	h.	h.			-	30%	I	6 m.	0,30	EQ-D, EC-ED, EC-EE, ECR, EC-RD	ZV	25% EC-R, ECHA 5% T, C	
		Extensivo	DE-2	AB-AS	h.	h.	h.			-	40%	I	6 m.	0,40	EQ-D, EC-ED, EC-EE, ECR, EC-RD	ZV	25% EC-R, ECHA 5% T, C	
		Intensiva	DE-3	AB-AS	h.	h.	h.			-	70%	II	10 m.	1,20	EQ-D, EC-ED, EC-EE, ECR, EC-RD	ZV	25% EC-R, ECHA 5% T, C	
VIII	ZONAS VERDES		ZV	AB-AS	-	-	-			-	-	I	4 m.	-	ZV	EC-TP	EC-R	
		Urbanas	SE-1	AB-AS	5 m.	5 m.	5 m.			-	40%	II	8 m.	0,40	SE-I, en SNU, EQ-D, EC-D, EC-S, EC-B	EC-T, EQ-T, ZV	EC-T, EQ-T, ZV	
		Infraestructuras	SE-2	AB-AS	5 m.	5 m.	5 m.			-	-	I	4 m.	-	SE-I, en SNU, EQ-D, EC-D, EC-S, EC-B	EC-T, EQ-T, ZV	EC-T, EQ-T, ZV	
IX	SERVICIOS		SV								-				SV	ZV	EC-R, C-4	
		RED VIARIA										-						

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Este

Página 1 de 8

1- Características

Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	1.328.171 m ²
Superficie de redes Supramunicipales	36.720 m ²
Superficie de redes Generales	392.272 m ²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	428.992 m ²
Superficie edificable máxima	476.943 m ² c
Superficie edificable máxima homogeneizada	474.556 m ² cuc
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	1er CUATRIENIO

2- Gestión

Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento Unitario del Sector	0,3573
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0,3573
Uso característico	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
10% de Cesión Municipal*	47.455,60 m ² cuc

* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

3- Objetivos

Completar la Ordenación de su gran Área de Actividad Económicas, iniciada con el SAU-13.
Dotar al municipio de un soporte logístico de primera envergadura y de gran calidad, con rango supramunicipal.

4- Usos Lucrativos

Usos Pormenorizados	Tipologías	Edificabilidad
Actividades Industriales	Aisladas, pareadas y adosadas	21.517
Industria Logística Grado 1º	Aisladas, pareadas y adosadas	189.319
Industria Logística Grado 2º	Aisladas, pareadas y adosadas	266.107
Industria Grande	-	-

5- Coeficientes de Ponderación

Actividades Industriales.....	1,000
Industria Logística Grado 1º.....	1,000
Industria Logística Grado 2º.....	0,991
Industria Grande	-

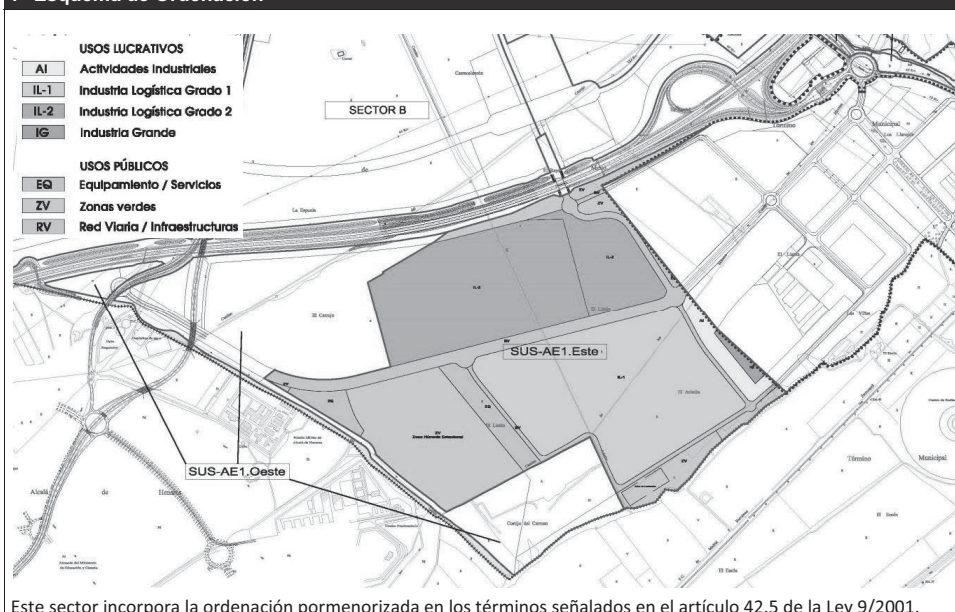
FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADOCódigo
SUS-AE1.Este

Página 2 de 8

6- Superficies de Redes

		SUS-AE.1.Este	TOTAL A.R.	
		m ² s	m ² s	Estándar (m ² s/100m ² c)
Red Local	Zonas Verdes	53.655	-	11,25
	Equipamiento/Servicios	4.562	-	0,96
	Total Redes Locales	58.217	-	12,21
Red General	Zonas Verdes	242.988	910.099	41,2
	Equipamientos	21.315	547.377	24,6
	Infraestructuras	127.969	701.652	31,3
	Total Redes Grales.	392.272	2.159.110	97,1
Red Supramunicipal	Dotaciones	36.720	342.773	15,4
	VIS	0	102.067	4,6
	Total Redes Supra	36.720	444.840	20,0
Total REDES en A.R. del SUS		428.992	2.603.950	117,1

7- Esquema de Ordenación



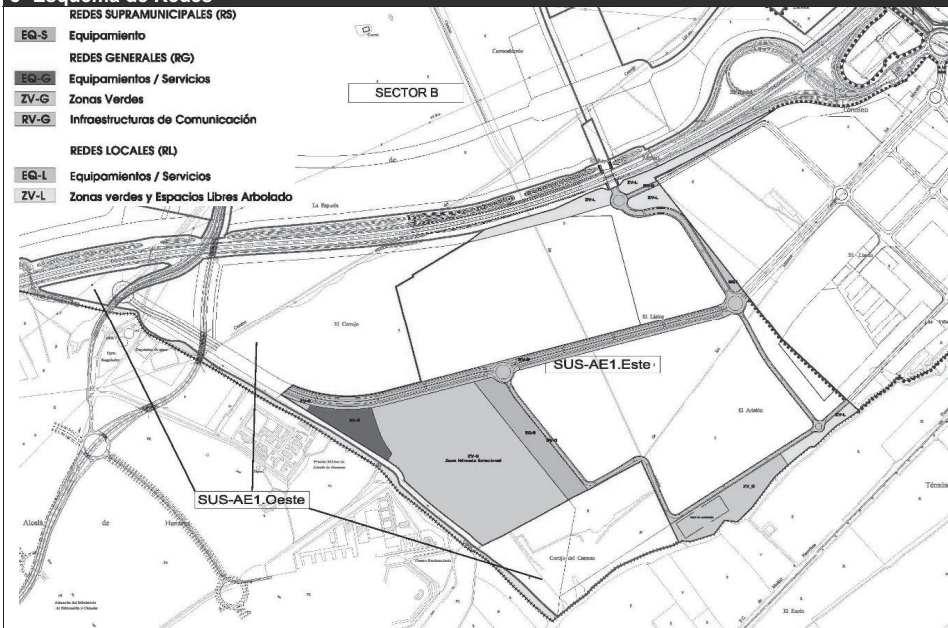
Este sector incorpora la ordenación pormenorizada en los términos señalados en el artículo 42.5 de la Ley 9/2001.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Este

Página 3 de 8

8- Esquema de Redes



9- Determinaciones estructurantes de Ordenación

Eje principal de conexión con el Sector SUS-AE.1.Oeste y los desarrollos industriales del Este, en torno al que se estructura el Sector.

Ubicación de zona de equipamiento general en la zona Oeste del sector y de equipamiento supramunicipal en la zona central.

Zona verde lineal en relación con las terrazas fluviales al Sur donde se ubicará una balsa de laminación de aguas pluviales para la regulación del flujo de vertido a cauce.

Gran parque vinculado a la zona húmeda estacional en la zona Oeste del Sector, que deberá desarrollarse a través de un Plan Especial y un Proyecto Específico de protección ambiental conjuntamente con la parte incluida en el Sector colindante SUS-AE.1.Oeste.

Deberán respetarse la zona de servidumbre, la zona de afección y la zona de limitación a la edificabilidad de la R-2, establecidas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Se prohíbe la edificación en el interior de la zona de limitación a la edificabilidad, de acuerdo a lo establecido en el art. 33 de la citada Ley.

**FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO****Código
SUS-AE1.Este**

Página 4 de 8

10- Determinaciones estructurantes de Infraestructura

Conexión del Sector con el Sector SUS-AE.1.Oeste y la M-121.

Conexión y continuidad con el viario estructural del SAU-13.

Conexión, a través de un paso bajo la radial R-2, con los nuevos desarrollos residenciales del núcleo de Meco. El acondicionamiento de este paso inferior, así como la ejecución de la glorieta que conecta con él, requerirá, antes de su ejecución, de autorización previa por parte de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Se desviarán o soterrarán las líneas de Alta Tensión que discurren por el Sector, de acuerdo con el Plan Director que, en desarrollo del Plan General, se incorpora al mismo, localizando, en su caso, los suelos reservados para conformar pasillos en la zona de afección de la R-2.

- Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyen en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el EDPG:

- Nuevo centro de reparto (CR-1).
- Línea MT que une el CR-1 del Sector con la ST
- 29,92% del desvío línea D/C ST Meco-ST Arroyo de la Vega 220 kv (1ª fase)
- 68,8% del desvío o soterramiento línea S/C línea 2 ST Meco-Alcalá 132 kv
- 68,8% del soterramiento línea S/C línea 7 ST Meco-ST Torrejón-ST Alcalá 66 kv
- 68,8% del retranqueo de tubería 500 mm propiedad de M.A.S
- 68,8% de la renovación tramo 800 mm desde SAU-8 por SUS-A, SUS-B
- 68,8% de la EBAR para aguas residuales / tubería impulsión/ cámara de rotura
- % de las obras de red colectores generales de aguas pluviales que establezca el nuevo Estudio Hidrológico del municipio para la ejecución de las balsas de laminación de aguas pluviales
- Depósito 3 regulación de riego aguas recicladas (zona 3)
- Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.2)
- Carril bici urbano integrado en la acera
- Contenedores soterrados

La ejecución de servicios públicos que afecten a la autopista R-2 mediante cruzamiento o paralelismo, deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y, en caso de paralelismo, deberán ubicarse fuera de los terrenos de Dominio Público.

Las redes de evacuación del Sector no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de la R-2, y las futuras obras de ejecución del Sector no deberá afectar al drenaje actual de la autopista R-2.

FECHA DE FIRMA: 08/02/2019
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C22094AF068BA70C3838B

PUESTO DE TRABAJO: **MDR**
ORGANISMO AUTÓNOMO BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AFFC999D6F624DBB

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Este

Página 5 de 8

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación medio ambiental vigente.

Se localizarán zonas de laminación al aire libre de las aguas pluviales, que respondan a los criterios de capacidad hídrica incluidas en el Plan General, tratándose dichas áreas de forma complementarias e integrada en el parque lineal o en zonas de espacios libres dentro del Sector.

Se incluirá un carril-bici por los viarios principales y que determine el EDPG.

Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores.

Los espacios que resulten entre carreteras y vías de servicio podrán destinarse a alojar elementos de mejora de las condiciones acústicas y atmosféricas, en los términos que señale la legislación medio ambiental y de carreteras.

Será de aplicación la regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica vigente en la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la integración y protección de la zona húmeda estacional, definida como Red General de Zonas Verdes, al objeto de realizar una definición más detallada de las medidas correctoras que deberán implantarse, se remitirá el desarrollo y definición de las mismas, en los Sectores SUS-AE.1.ESTE y SUS-AE.1.OESTE, a un Plan Especial conjunto que defina el proyecto de acondicionamiento ambiental a realizar y su plan de vigilancia. Este Plan Especial para el desarrollo del parque vinculado a la zona húmeda estacional y para el desarrollo de un proyecto de integración y conservación de esta zona húmeda se redactará con las siguientes premisas:

- Diseñar un espacio que permita mantener la estructura, funcionalidad y valores ambientales de la zona húmeda actual, respetando al máximo o mejorando sus características hídricas, florísticas y faunísticas.
- Elaborar un esquema urbanístico y topográfico que permita la salvaguarda de las características geomorfológicas del espacio, evitando la homogeneización del mismo y favoreciendo el establecimiento de diferentes nichos ecológicos, de tal manera que haya zonas con varias profundidades, se favorezca la existencia de islas y playas y el dinamismo en el flujo de agua. Es decir, diseñar un espacio complejo que ofrezca los requerimientos ambientales que necesitan las especies que utilizan la zona. Se debe evitar, especialmente, el diseño de una charca profunda y homogénea que no ofrezca los requerimientos ambientales necesarios para las actuales especies que habitan y crían en el humedal.
- Garantizar que el aporte de aguas pluviales, o de otro tipo, provenientes del diseño de los sectores garantice un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales. Para ello se elaborará un estudio hidrológico completo de los sectores que permita establecer un modelo acorde con las premisas ambientales del espacio.
- Se realizará un estudio hidrológico específico para la alimentación de la zona húmeda, donde se analicen los balances hídricos, las superficies de recarga, la capacidad de recarga del acuífero subyacente y el ritmo de evaporación y desecación, por lo que se dimensionarán los colectores de aguas pluviales que alimentarán a la zona húmeda en la cantidad justa, permitiendo su supervivencia.

FECHA DE FIRMA: 08/02/2019
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AFFC999D6F624DBB

PUESTO DE TRABAJO: **Redacción**

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Meco - https://sede.ayto-meco.es - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AFFC999D6F624DBB

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Este

Página 6 de 8

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- En cuanto a la calidad del agua que llegue a la zona húmeda, se justificará que sea procedente de aguas pluviales, evitando la llegada de aguas residuales, aunque presenten dilución. Se propone la recogida de aguas pluviales hasta una primera balsa de decantación, que podría situarse entre el espacio del nuevo vial y el equipamiento general propuesto.
- Complementariamente, se generarán zonas de morfología variada y profundidades diversas, constituyendo un reservorio, con una lámina permanente de agua y que podrá situarse en la zona verde del Sector SUS-AE.1.Oeste y al norte de la propia zona húmeda con la que tendría continuidad. Se constituirán tres tipos de espacios, un área emergida remodelada, una zona palustre y la propia zona húmeda.
- Diseñar un proyecto que permita que esta zona cumpla las funciones de conservación de la biodiversidad y a su vez sirva de espacio referente para el desarrollo de proyectos de naturaleza ambiental, sobre todos los ligados a la educación ambiental.
- Diseñar un esquema de los espacios limítrofes que sea acorde con la singularidad del espacio central, favoreciendo la existencia de un colchón de protección visual, a través del diseño y mantenimiento de motas arboladas.
- Establecer un diseño donde se mantenga la protección visual a través de motas u otros sistemas, y donde se garantice un uso acorde con las características ambientales del espacio, disminuyendo al máximo las zonas de aceras e instalaciones en las zonas más cercanas al espacio.

Para ello, el vial al Norte de la zona húmeda deberá incorporar un talud en la franja coincidente con la zona húmeda, al objeto de proteger visualmente la zona húmeda.

- Diseñar un proyecto de iluminación que permita la compatibilidad con el sistema ambiental de la zona húmeda, evitando el exceso de iluminación nocturna en las zonas cercanas al humedal.

Con carácter general, para la protección del medio nocturno se reducirá la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar.

- Elaborar un plan de vigilancia ambiental que controle las actuaciones en la zona, evitando impactos y perturbaciones sobre las especies que utilizan el área y permitiendo establecer las medidas preventivas y correctoras durante las fases de obra tanto en la propia zona como en las parcelas limítrofes.
- Evitar las actividades perturbadoras que interfieran o perturben a las especies de la zona, especialmente evitando y prohibiendo la caza.
- Diseñar un esquema de restauración vegetal y de ajardinamiento que favorezca el mantenimiento de las especies más interesantes del área, que sea compatible y que colabore en mejorar la situación ambiental del espacio, empleando especies propias de estas zonas, autóctonas, con bajo mantenimiento y adaptadas a este tipo de espacios.

Las especies elegidas para la plantación serán autóctonas con especies resistentes a la sequía y a las condiciones climatológicas cambiantes. Se deberán integrar en el paisaje.

FECHA DE FIRMA: 08/02/2019
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AFCC999D6F624DBB

PUESTO DE TRABAJO: 1-20100000-3
ORGANISMO AUTÓNOMO BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Meco - https://sede.ayto-meco.es - Código Seguro de Verificación de Meco



FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Este

Página 7 de 8

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- Elaborar un plan de mantenimiento de la zona que fomente, por un lado, la sostenibilidad del espacio, que además sea predictivo en la resolución de las situaciones futuras, y que compagine la sostenibilidad ambiental como la económica.
- Se definirán usos orientados a la conservación y mejora de la cubierta vegetal, de la fauna y de la calidad de las aguas.
- En cuanto a los residuos, se limpiará el acceso a la zona húmeda y deberá quedar garantizada la correcta gestión de los mismos, evitando su depósito incontrolado y permanencia en las proximidades de la laguna, protegiéndose el acuífero de la contaminación.
- Instalación de superficies drenantes.
- Control de zonas con indicios de contaminación.
- Seguimiento Ambiental: Además del cumplimiento del Plan de vigilancia Ambiental incluido en el Plan General de Meco de manera especial, se contemplarán y desarrollarán las medidas a adoptar en los siguientes aspectos:
 - Se realizará un seguimiento continuado de las labores de restauración de la zona húmeda estacional enunciadas anteriormente efectuándose controles con periodicidad adecuada.
 - Control del aporte de aguas pluviales provenientes del diseño de los sectores, un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.
 - Depuración de aguas residuales.
 - Gestión de los residuos generados.
 - Se describirán los impactos residuales previsibles tras la aplicación de las medidas preventivas y correctoras.
 - Control de la contaminación acústica.

FECHA DE FIRMA: 08/02/2019
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AFFC999D6F624DBB

PUESTO DE TRABAJO: **Redacción**
ORGANISMO AUTÓNOMO BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es>

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Este

Página 8 de 8

12- Determinaciones estructurantes de Gestión

- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y/o traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el EDPG, serán sufragados en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente.
- Se deberá garantizar el desarrollo de los viarios estructurantes de conexión con la M-121 y de acceso desde el SAU-13, así como la ejecución del parque vinculado a la zona húmeda estacional y su Plan Especial. En este sentido, el Ayto. propondrá la negociación y aprobación, en su caso, de los Convenios de ejecución que garanticen estas determinaciones.
- La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización estará vinculada a que previamente se haya garantizado la ejecución de las obras indicadas en el punto anterior y se haya garantizado la ejecución de las acciones imputadas en el EDPG.

FECHA DE FIRMA: 08/02/2019
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AFFC999D6F624DBB

PUESTO DE TRABAJO: 
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AFFC999D6F624DBB

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Oeste

Página 1 de 8

1- Características

Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	602.293 m ²
Superficie de redes Supramunicipales	37.336 m ²
Superficie de redes Generales	157.207 m ²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	194.543 m ²
Superficie edificable máxima	216.282 m ² c
Superficie edificable máxima homogeneizada	215.199 m ² cuc
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	1er CUATRIENIO

2- Gestión

Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento Unitario del Sector	0,3573
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0,3573
Uso característico	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
10% de Cesión Municipal*	21.519,90 m ² cuc

* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

3- Objetivos

- Completar la Ordenación de su gran Área de Actividad Económicas, iniciada con el SAU-13.
- Dotar al municipio de un soporte logístico de primera envergadura y de gran calidad, con rango supramunicipal.

4- Usos Lucrativos

Usos Pormenorizados	Tipologías	Edificabilidad
Industria Logística Grado 2º	Aisladas, pareadas y adosadas	63.787
Industria Logística Grado 3º	Aisladas, pareadas y adosadas	111.193
Industria Logística Grado 4º	Aisladas, pareadas y adosadas	41.382

5- Coeficientes de Ponderación

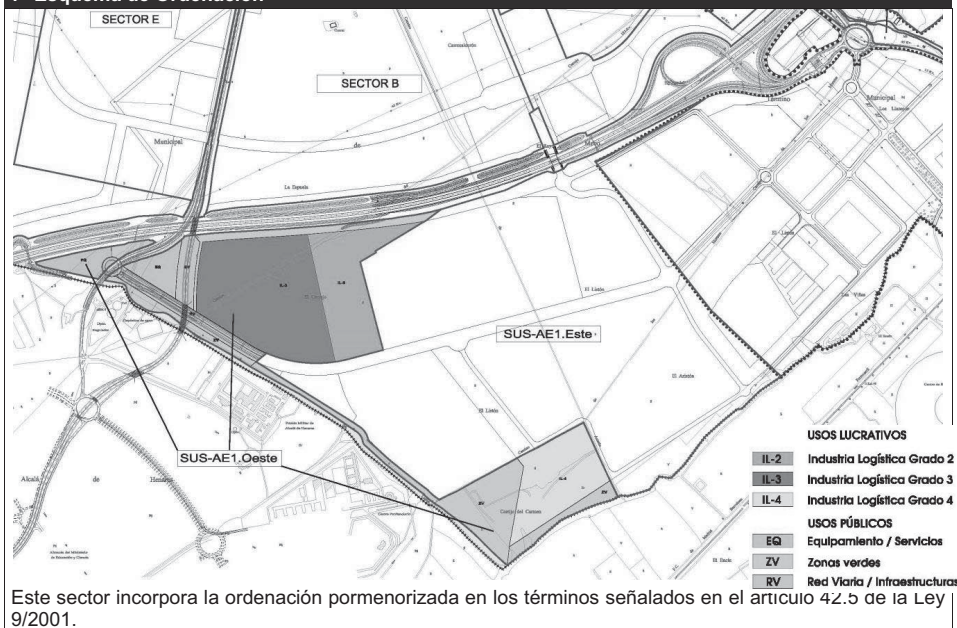
Industria Logística Grado 2º.....	0,991
Industria Logística Grado 3º.....	0,995
Industria Logística Grado 4º.....	1,000

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADOCódigo
SUS-AE1.Oeste

Página 2 de 8

6- Superficies de Redes		SUS-AE1.Oeste	TOTAL A.R.	
		m ² s	m ² s	Estándar (m ² s/100m ² c)
Red Local	Zonas Verdes	39.452	-	18,24
	Total Redes Locales	39.452	-	18,24
Red General	Zonas Verdes	108.676	910.099	41,2
	Equipamientos	20.838	547.377	24,6
	Infraestructuras	27.693	701.652	31,3
	Total Redes Grales.	157.207	2.159.110	97,1
Red Supramunicipal	Dotaciones	37.336	342.773	15,4
	VIS	0	102.067	4,6
	Total Redes Supra	37.336	444.840	20,0
Total REDES en A.R. del SUS		194.543	2.603.950	117,1

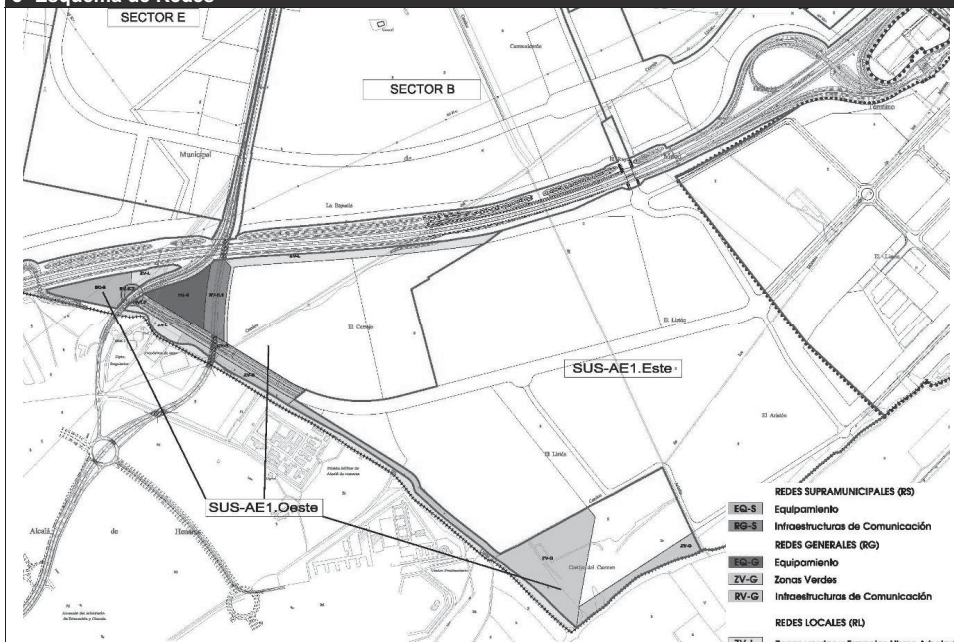
7- Esquema de Ordenación



FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADOCódigo
SUS-AE1.Oeste

Página 3 de 8

8- Esquema de Redes



9- Determinaciones estructurantes de Ordenación

- Eje principal de conexión con la carretera M-121 y el Sector SUS-AE.1.Este, en torno al que se estructura el Sector.
- Ubicación de zona de equipamiento general y otra supramunicipal en la zona Oeste del sector.
- Zona verde lineal en relación con las terrazas fluviales al Sur.
- Gran parque vinculado a la zona húmeda estacional en la zona Sur del Sector, que deberá desarrollarse a través de un Plan Especial y un Proyecto Específico de protección ambiental conjuntamente con la parte incluida en el Sector colindante SUS-AE.1.Este.
- Deberán respetarse la zona de servidumbre, la zona de afección y la zona de limitación a la edificabilidad de la R-2, establecidas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Se prohíbe la edificación en el interior de la zona de limitación a la edificabilidad, de acuerdo a lo establecido en el art. 33 de la citada Ley.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Oeste

Página 4 de 8

10- Determinaciones estructurantes de Infraestructura

- Conexión del sector con el Sector SUS-AE.1.Este y la carretera M-121.
- Conexión y continuidad con el viario estructural del SUS-AE.1.Este.
- Se desviarán o soterrarán las líneas de Alta Tensión que discurren por el Sector, de acuerdo con el Plan Director que, en desarrollo del Plan General, se incorpora al mismo localizando, en su caso, los suelos reservados para conformar pasillos en la zona de afección de la R-2.
- Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyen en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el EDPG:
 - 14,08% del desvío línea D/C ST Meco-ST Arroyo de la Vega 220 kv (1ª fase)
 - 31,2% del desvío o soterramiento línea S/C línea 2 ST Meco-Alcalá 132 kv
 - 31,2% del soterramiento línea S/C línea 7 ST Meco-ST Torrejón-ST Alcalá 66 kv
 - 31,2% del retranqueo de tubería 500 mm propiedad de M.A.S
 - 31,2% de la renovación tramo 800 mm desde SAU-8 por SUS-A, SUS-B
 - 31,2% de la EBAR para aguas residuales / tubería impulsión/ cámara de rotura
 - % de las obras de red colectores generales de aguas pluviales que establezca el nuevo Estudio Hidrológico del municipio para la ejecución de las balsas de laminación de aguas pluviales.
 - Depósito 3 regulación de riego aguas recicladas (zona 3)
 - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.2)
 - Carril bici urbano integrado en la acera
 - Contenedores soterrados
- La ejecución de servicios públicos que afecten a la autopista R-2 mediante cruzamiento o paralelismo, deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y, en caso de paralelismo, deberán ubicarse fuera de los terrenos de Dominio Público.
- Las redes de evacuación del Sector no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de la R-2, y las futuras obras de ejecución del Sector no deberá afectar al drenaje actual de la autopista R-2.

FECHA DE FIRMA: 08/02/2019
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AFFC999D6F624DBB

PUESTO DE TRABAJO: 1-20100000-3
ORGANISMO AUTÓNOMO BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es>



**FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO****Código
SUS-AE1.Oeste**

Página 5 de 8

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación medio ambiental vigente.
- Se incluirá un carril-bici por los viarios principales y que determine el EDPG.
- Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores.
- Los espacios que resulten entre carreteras y vías de servicio podrán destinarse a alojar elementos de mejora de las condiciones acústicas y atmosféricas, en los términos que señale la legislación medio ambiental y de carreteras.
- Será de aplicación la regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica vigente en la Comunidad de Madrid.
- En cuanto a la integración y protección de la zona húmeda estacional, definida como Red General de Zonas Verdes, al objeto de realizar una definición más detallada de las medidas correctoras que deberán implantarse, se remitirá el desarrollo y definición de las mismas, en los Sectores SUS-AE.1.Este y SUS-AE.1.Oeste, a un Plan Especial conjunto que defina el proyecto de acondicionamiento ambiental a realizar y su plan de vigilancia. Este Plan Especial para el desarrollo del parque vinculado a la zona húmeda estacional y para el desarrollo de un proyecto de integración y conservación de esta zona húmeda se redactará con las siguientes premisas
 - Diseñar un espacio que permita mantener la estructura, funcionalidad y valores ambientales de la zona húmeda actual, respetando al máximo o mejorando sus características hídricas, florísticas y faunísticas.
 - Elaborar un esquema urbanístico y topográfico que permita la salvaguarda de las características geomorfológicas del espacio, evitando la homogeneización del mismo y favoreciendo el establecimiento de diferentes nichos ecológicos, de tal manera que haya zonas con varias profundidades, se favorezca la existencia de islas y playas y el dinamismo en el flujo de agua. Es decir, diseñar un espacio complejo que ofrezca los requerimientos ambientales que necesitan las especies que utilizan la zona. Se debe evitar, especialmente, el diseño de una charca profunda y homogénea que no ofrezca los requerimientos ambientales necesarios para las actuales especies que habitan y crían en el humedal.
 - Garantizar que el aporte de aguas pluviales, o de otro tipo, provenientes del diseño de los sectores garantice un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales. Para ello se elaborará un estudio hidrológico completo de los sectores que permita establecer un modelo acorde con las premisas ambientales del espacio.
 - Se realizará un estudio hidrológico específico para la alimentación de la zona húmeda, donde se analicen los balances hídricos, las superficies de recarga, la capacidad de recarga del acuífero subyacente y el ritmo de evaporación y desecación, por lo que se dimensionarán los colectores de aguas pluviales que alimentarán a la zona húmeda en la cantidad justa, permitiendo su supervivencia

FECHA DE FIRMA: 08/02/2019
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3838B
Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AFFC999D6F624DBB

PUESTO DE TRABAJO:
Firma

ORGANISMO AUTÓNOMO BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Meco - https://sede.ayto-meco.es - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AFFC999D6F624DBB

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Oeste

Página 6 de 8

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- En cuanto a la calidad del agua que llegue a la zona húmeda, se justificará que sea procedente de aguas pluviales, evitando la llegada de aguas residuales, aunque presenten dilución. Se propone la recogida de aguas pluviales hasta una primera balsa de decantación, que podría situarse entre el espacio del nuevo vial y el equipamiento general propuesto.
- Complementariamente, se generarán zonas de morfología variada y profundidades diversas, constituyendo un reservorio, con una lámina permanente de agua y que podrá situarse en la zona verde del Sector SUS-AE.1.Oeste y al norte de la propia zona húmeda con la que tendría continuidad. Se constituirán tres tipos de espacios, un área emergida remodelada, una zona palustre y la propia zona húmeda.
- Diseñar un proyecto que permita que esta zona cumpla las funciones de conservación de la biodiversidad y a su vez sirva de espacio referente para el desarrollo de proyectos de naturaleza ambiental, sobre todos los ligados a la educación ambiental.
- Diseñar un esquema de los espacios limítrofes que sea acorde con la singularidad del espacio central, favoreciendo la existencia de un colchón de protección visual, a través del diseño y mantenimiento de motas arboladas.
- Establecer un diseño donde se mantenga la protección visual a través de motas u otros sistemas, y donde se garantice un uso acorde con las características ambientales del espacio, disminuyendo al máximo las zonas de aceras e instalaciones en las zonas más cercanas al espacio.

Para ello, el vial al Norte de la zona húmeda deberá incorporar un talud en la franja coincidente con la zona húmeda, al objeto de proteger visualmente la zona húmeda.

- Diseñar un proyecto de iluminación que permita la compatibilidad con el sistema ambiental de la zona húmeda, evitando el exceso de iluminación nocturna en las zonas cercanas al humedal.

Con carácter general, para la protección del medio nocturno se reducirá la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar.

- Elaborar un plan de vigilancia ambiental que controle las actuaciones en la zona, evitando impactos y perturbaciones sobre las especies que utilizan el área y permitiendo establecer las medidas preventivas y correctoras durante las fases de obra tanto en la propia zona como en las parcelas limítrofes.
- Evitar las actividades perturbadoras que interfieran o perturben a las especies de la zona, especialmente evitando y prohibiendo la caza.
- Diseñar un esquema de restauración vegetal y de ajardinamiento que favorezca el mantenimiento de las especies más interesantes del área, que sea compatible y que colabore en mejorar la situación ambiental del espacio, empleando especies propias de estas zonas, autóctonas, con bajo mantenimiento y adaptadas a este tipo de espacios.

Las especies elegidas para la plantación serán autóctonas con especies resistentes a la sequía y a las condiciones climatológicas cambiantes. Se deberán integrar en el paisaje.

FECHA DE FIRMA: 08/02/2019
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AF0C999D6F624DBB

PUESTO DE TRABAJO: **INFORMACIÓN**
ORGANISMO AUTÓNOMO BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Meco - https://sede.ayto-meco.es - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AF0C999D6F624DBB

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Oeste

Página 7 de 8

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- Elaborar un plan de mantenimiento de la zona que fomente, por un lado, la sostenibilidad del espacio, que además sea predictivo en la resolución de las situaciones futuras, y que compagine la sostenibilidad ambiental como la económica.
- Se definirán usos orientados a la conservación y mejora de la cubierta vegetal, de la fauna y de la calidad de las aguas.
- En cuanto a los residuos, se limpiará el acceso a la zona húmeda y deberá quedar garantizada la correcta gestión de los mismos, evitando su depósito incontrolado y permanencia en las proximidades de la laguna, protegiéndose el acuífero de la contaminación.
- Instalación de superficies drenantes.
- Control de zonas con indicios de contaminación.
- Seguimiento Ambiental: Además del cumplimiento del Plan de vigilancia Ambiental incluido en el Plan General de Meco de manera especial, se contemplarán y desarrollarán las medidas a adoptar en los siguientes aspectos:
 - Se realizará un seguimiento continuado de las labores de restauración de la zona húmeda estacional enunciadas anteriormente efectuándose controles con periodicidad adecuada.
 - Control del aporte de aguas pluviales provenientes del diseño de los sectores, un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.
 - Depuración de aguas residuales.
 - Gestión de los residuos generados.
 - Se describirán los impactos residuales previsibles tras la aplicación de las medidas preventivas y correctoras.
 - Control de la contaminación acústica.

FECHA DE FIRMA: 08/02/2019
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED4FF3C322094AF068BA70C3838B
Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AFFC999D6F624DBB

PUESTO DE TRABAJO: 1-20100000-3
ORGANISMO AUTONOMO BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Meco - https://sede.ayto-meco.es - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AFFC999D6F624DBB



FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

		Código
		SUS-AE1.Oeste
		Página 8 de 8

12- Determinaciones estructurantes de Gestión

- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y/o traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el EDPG, serán sufragados en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente.
- Se deberá garantizar el desarrollo de los viarios estructurantes de conexión con la M-121 y de acceso desde el SAU-13, así como la ejecución del parque vinculado a la zona húmeda estacional y su Plan Especial. En este sentido, el Ayto. propondrá la negociación y aprobación, en su caso, de los Convenios de ejecución que garanticen estas determinaciones.
- La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización estará vinculada a que previamente se haya garantizado la ejecución de las obras indicadas en el punto anterior y se haya garantizado la ejecución de las acciones imputadas en el EDPG.

13- Determinaciones respecto de Vías Pecuarias colindantes

- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellos. Se proyectarán los mínimos cruces con las vías pecuarias.
- Las infraestructuras lineales de tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha, así como en la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el Sector, si las hubiere.
- El planeamiento de desarrollo será remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

Condiciones de parcela.

Toda la parcela edificable, no admitirá superficies menores de: 1.500 m².

El frente de parcela mínimo será igual o superior a: 20,00 m.

La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

Posición del edificio en la parcela. Retranqueos.

La fachada mantendrá una separación respecto a todos los linderos igual o superior a: 4,00 m.

Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Coefficiente de edificabilidad.

1,15 m²/m².

Ocupación

60%.

Altura de la edificación.

2 plantas.

7 m a cornisa y 10 m a cumbrera.

Se permite una planta bajo rasante y no se podrán ocupar con planta sótano los espacios con retranqueo obligado.

Condiciones de uso.

Uso característico: terciario-comercial en categorías 1^a, 2^a y 3^a y clase Centros de Reunión en categoría 11^a.

Usos compatibles:

- Terciario-comercial clase comercio en categoría 1^a, 2^a, 3^a y 4^a, clase Hostelero y clase Centros de Reunión en categorías 9^a y 10^a.
- Dotacional clase educación y cultura, sanitario, servicios públicos y deportivo en categoría 16^a.
- Terciario oficinas.
- Industrial clase garajes y aparcamiento en categoría 11^a.
- Espacios libres y zonas verdes clase jardines y juego de niños en categoría 1^a y 2^a.

Uso aparcamiento: se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto en garaje.

Usos prohibidos: los restantes.

Grados

El uso no contempla grados diferenciados.

Tipologías edificatorias

La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada previo Estudio de Detalle.

Condiciones de parcela

En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 175 m² y longitud mínima de frente de fachada 6,00 m². Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175 m., al menos el 70% de las mismas deberá ser privativa.

Posición del edificio en la parcela. Retranqueos.

Se permitirá la alineación a calle.

Se presentará Estudio de Detalle para la determinación de alineaciones, rasantes y volúmenes.

Coefficiente de edificabilidad: 1,04 m²/m². Salvo las modificaciones que resulten del Proyecto de Reparcelación Modificado.

Ocupación: 60%.

Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en plantas será de 2 (baja más primera y bajo cubierta), y la altura de cornisa 7,50 m. Máxima altura a cumbrera 11,20 m.

Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante. No se podrán ocupar con planta sótano los espacios de retranqueo obligado.

Máxima inclinación de cubierta 30°.

Condiciones de uso

Uso característico: Residencial unifamiliar y multifamiliar.

Usos compatibles:

Aparcamiento en superficie en viario local privado.

Terciario-comercial en plantas bajas de los edificios con una superficie máxima de 500 m² por local.

Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción. Dicho aparcamiento podrá situarse en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada

Terciario-comercial: 5% mínimo. Ed. 4.991,05 m²c.

Terciario-oficinas: 5% mínimo. Ed. 12.657,00 m²c.

Dotacional.

No se permite ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plan o establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela.

Se permiten voladizos siempre y cuando respeten los retranqueos establecidos.

Altura máxima

La altura máxima de la edificación se establece para los distintos grados en:

Grado 1: Tres (3) plantas, baja + 2 plantas, hasta la línea de cornisa equivalente a 12m.

Grado 2 ,3: Tres (3) plantas, baja + 2 plantas, hasta la línea de cornisa equivalente a 15m.

Se excepcionan de la altura máxima todas aquellos elementos que justificadamente hayan de emplazarse con dimensiones tales por motivos técnicos de instalaciones o procesos industriales.

Condiciones particulares

Plazas de aparcamiento

En todos los grados, será de una plaza por cada 100 m²/construidos.

En el grado 3, siempre que se justifique que la actividad a desarrollar sea logística, almacenaje o similar con un bajo requerimiento de personal, se permitirá reducir este estándar hasta 1 plaza por cada 150 m² construidos. Esta reducción del estándar de aparcamiento se mantendrá vigente hasta el cambio de la actividad que justificaba su reducción.

Cada instalación deberá justificar en la elaboración de proyecto y solicitud de la correspondiente licencia municipal, la demanda de espacios destinados a carga y descarga así como la solución elegida, en el interior de la parcela privada, para espacios de maniobra de vehículos pesados o de carga media, así como la previsión de espacios de aparcamiento de vehículos ligeros en relación con la actividad que se pretenda instalar.

Espacios libres de parcela

Los espacios libres de parcela que se localicen en los frentes de vías públicas habrán de incorporar en su tratamiento de superficie con ajardinamiento que incluyan árboles o arbustos en una proporción mínima de un árbol cada 20 m² de superficie.

Los aspectos destinados a aparcamientos en el exterior serán siempre tratados con arbolado.

Condiciones estéticas

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que la fachada.

En las edificaciones adosadas que comparten medianería, cuando dicha medianería quede vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.

Los cerramientos de parcela de linderos con vía públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presentes documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcelas.

No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros a elementos ciegos de más de 2m.

ANEXO II. TEXTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADAS DEL SECTOR SUS-AE.1 (ESTE) SEGÚN APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA ORDEN CITADA

DOCUMENTO II.- NORMATIVA URBANÍSTICA

1. Normas Urbanísticas Generales

1.1. Disposiciones Generales

1.1.1. Naturaleza

La presente Ordenación Pormenorizada constituye el instrumento de ordenación que desarrolla las determinaciones estructurantes establecidas para el Sector SUS-AE.I. ESTE de Meco en la Modificación Puntual nº2 del Plan General de Meco a la que se anexa.

1.1.2. Ámbito

El ámbito de aplicación de la presente Normativa es el Sector SUS-AE.I. ESTE, delimitado gráficamente en los planos del presente documento de la Ordenación Pormenorizada.

1.1.3. Alcance

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el Sector por el planeamiento de rango superior, siendo competencia de la Ordenación Pormenorizada fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el Plan General de Meco.

Tanto la normativa como las normativas particulares reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento general municipal de Meco.

La definición de los usos incorporados en el presente documento es la establecida en el Capítulo 6 de las Normas Generales de los Usos Urbanísticos del Documento 3, volumen1 del Plan General de Meco, que será de aplicación en la presente Ordenación Pormenorizada.

1.1.4 Vigencia de la Ordenación Pormenorizada

La Ordenación Pormenorizada entrará en vigor a partir de la fecha de la publicación en el BOCM de su Aprobación Definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

1.1.5. Efectos de la Ordenación Pormenorizada

La entrada en vigor de la Ordenación Pormenorizada le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la LSCM como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

1.1.6. Interpretación

En todo lo que no esté previsto en la presente Normativa, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por el Plan General de Meco que, en todo caso, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por la presente Ordenación Pormenorizada, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste.

1.2 Desarrollo y ejecución de la Ordenación Pormenorizada

1.2.1. Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Proyectos de Edificación.

En el caso de la zona verde “Zona Húmeda Estacional”, será necesario la redacción de un Plan Especial que defina un proyecto de integración y conservación ambiental de la misma, que deberá tener en cuenta el contenido del capítulo 5.3 “Instrucciones para el desarrollo del Plan Especial “Zona Húmeda Estacional”, del presente documento.

El contenido de estos proyectos será el establecido en el Plan General de Meco, debiendo cumplir, a su vez, las condiciones establecidas en la presente Ordenación Pormenorizada.

Las características de edificabilidad máxima en cada manzana serán las determinadas en la presente Ordenación Pormenorizada.

1.2.2. Parcelaciones urbanísticas

La subdivisión en parcelas representadas en los planos de la ordenación pormenorizada, tendrán el carácter de parcelación urbanística indicativa.

En los casos y ámbitos en que se formule un Estudio de Detalle o Plan Especial, la parcelación se realizará a través y conjuntamente con éste, a cuyo fin además de la documentación y determinaciones propias de su objeto específico, el Estudio de Detalle deberá contener las exigidas con carácter general para la tramitación del Proyecto de Parcelación.

Las parcelaciones urbanísticas estarán a lo establecido en el Plan General de Meco.

Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las Normas Particulares de la presente Ordenación Pormenorizada.

1.2.3. Proyectos de urbanización

El proyecto de urbanización que se realice sobre el ámbito de la presente Ordenación Pormenorizada tendrá un carácter unitario, pudiéndose definir varias fases para su ejecución y desarrollo, siempre y cuando se garantice la viabilidad y autonomía de cada una de ellas.

Tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la presente normativa. (Se incluyen las secciones tipo de red viaria en el documento de planos). Se reajustará y definirá el encuentro entre el viario estructurante del Sector y los sectores colindantes SAU-13 y SUS-AE.1.OESTE.

Procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o edificación.

Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características de la red de saneamiento así lo demandasen.

Para la ejecución de los viarios, el Proyecto de Urbanización, en función del tráfico que se genere, tendrá en cuenta las prescripciones técnicas del Ayuntamiento en cuanto a la compactación de tierras y el acabado en aglomerado asfáltico.

En las zonas en que los viales y rotondas se encuentren sobre la canalización de Gas Natural (si esto sucediera), se tomarán las siguientes medidas de protección: se procederá a la protección de conducción con un revestimiento doble de polietileno, así como con la utilización de revestimiento de hormigón con cornisa continua tipo B o losa de hormigón según los casos.

Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Meco en proyectos de similares características.

En lo que a espacios libres se refiere (exceptuando el parque de la Zona Húmeda Estacional que se regirá por el Plan Especial que se redacte al efecto), se estará a las siguientes determinaciones de diseño:

- Relativas a las zonas verdes de borde de la Radial R-2, se valorará la forestación intensiva de los bordes de la autovía con especies de bajo consumo de agua y preferentemente autóctonas en la Comunidad de Madrid.
- Relativas al riego de parques y jardines: El Proyecto de Urbanización incluirá la captación o captaciones alternativas de agua que faciliten el riego de parques y jardines.

El proyecto de urbanización garantizará la existencia y ubicación de arquetas o registros de afluentes conforme a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales, existiendo un registro o arqueta únicos por cada diferente industria, de libre acceso desde el exterior al recinto de la industria para facilitar la toma de muestras de los vertidos líquidos industriales.

Por otro lado, según el artículo 29 de la misma Ley, con independencia de que varios usuarios pudieran verter sus aguas residuales en una arqueta común, las industrias que reúnan las condiciones especificadas en el Anexo 2 de la mencionada Ley deberán instalar antes de la confluencia de sus vertidos en la arqueta común, arquetas o registros individuales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.

Para controlar todos los vertidos generados en el ámbito en cumplimiento de la citada Ley 10/93, se instalará una arqueta de control de efluentes antes de la incorporación al colector. Todos los aliviaderos de decrecida de la red de saneamiento (o previos a la depuradora) limitarán la salida de sólidos, debiendo ser autorizados por el Organismo de Cuenca el dispositivo previsto para tal fin.

1.2.4. Proyectos unitarios

Se define como Proyecto Unitario un proyecto de arquitectura que desarrolla un ámbito de más de una parcela registral, con el objetivo de definir las edificaciones e instalaciones a implantar en un determinado ámbito, que se pretenden resolver mediante una solución coordinada.

Mediante un Proyecto Unitario podrán desarrollarse dos o más actividades distintas en dos o más parcelas independientes de un ámbito físicamente continuo, localizadas sobre áreas de igual o distinta ordenanza de aplicación, siempre que la parte calificada por cada ordenanza sea igual o superior a la definida como mínima por cada una de ellas.

Los Proyectos Unitarios habrán de justificar:

- a) La solución de implantación de las edificaciones, teniendo en cuenta que habrán de mantenerse los retranqueos mínimos establecidos en cada zona de ordenanza para los viarios públicos y linderos con otras parcelas privativas que no pertenezcan al ámbito de redacción del Proyecto Unitario.
- b) La solución de implantación de edificaciones en la parcela objeto del Proyecto Unitario, pudiéndose eliminar retranqueos y por tanto adosar cuerpos de edificación, en linderos de parcelas incluidos en el Proyecto Unitario (excepción hecha de los correspondientes a otras parcelas, según se determina en el párrafo precedente).
- c) Las alturas máximas de las distintas instalaciones y edificaciones, sin superar las establecidas en cada ámbito de ordenanza.
- d) La solución adoptada para los espacios de carga y descarga en la totalidad del ámbito del proyecto y de aparcamiento de vehículos ligeros y de carga.
- e) De plantearse soluciones mancomunadas de carga y descarga, aparcamiento de vehículos motorizados, y en general instalaciones de cualquier tipo de uso común a dos o más parcelas, habrá de indicarse la participación de cada una de las parcelas independientes en la propiedad de ésta, inscribiéndose las condiciones en el Registro de la Propiedad.
- f) En los casos previstos en el párrafo precedente, la parcela mínima a considerar a los efectos de aplicación de la condición de parcela mínima se considerará la suma de la parte privativa y la cuota correspondiente al condominio o proindiviso.

La totalidad de parcelas de un Proyecto Unitario deberán contar con acceso directo desde la vía pública o espacio libre privado en conexión directa con vía pública que permita la norma acceso a vehículos ligeros de carga o descarga o emergencia. Los Proyectos Unitarios permitirán la localización de los usos derivados de las condiciones de compatibilidad de usos en el ámbito total de la parcela, sin que sea posible plantear parcelas de usos exclusivos resultado de la concentración de tolerancias de usos de dos o más parcelas.

Si de la propuesta de ordenación del Proyecto Unitario se concluyese la necesidad de realizar modificaciones en la urbanización de los espacios públicos, habrá de redactarse un proyecto de obras complementario, con la definición de las características de la urbanización que afecten a los servicios generales, en todo caso costeado por la propiedad.

Los Proyectos Unitarios habrán de incorporar las instrucciones de la presente Ordenación Pormenorizada sobre el vallado de parcelas y normalización de elementos de urbanización.

La edificabilidad total a localizar sobre el ámbito de cada proyecto unitario estará limitada por la determinada como máxima por las ordenanzas de aplicación en cada zona, pudiendo relocalizarse la misma con ajuste al resto de condiciones normativas y las determinaciones del presente epígrafe.

1.2.4.1 Estudios de detalle

Podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de desarrollar la ordenación de manzanas completas en los supuestos que determina el Plan General de Meco.

Los proyectos que se desarrollen en aplicación de las determinaciones del Estudio de Detalle habrán de ajustarse a la normalización de elementos de vallado y urbanización previstos en la presente Ordenación Pormenorizada.

1.2.5 Plan Especial de la zona verde vinculada a la Zona Húmeda Estacional

Se deberá formular y tramitar un Plan Especial para la definición pormenorizada de las determinaciones de diseño y protección de la zona delimitada y definida como "Zona Húmeda Estacional" que se encuentra a caballo entre los Sectores SUS-AE-1.ESTE y SUS-AE-1.OESTE. Este Plan Especial deberá ser unitario para la totalidad de la zona y deberá ser redactado de acuerdo con la definición y el contenido sustantivo de los Planes Especiales establecido en los artículos 50 y 51 de la LSCM.

Para la redacción del Plan Especial se tendrá en cuenta el contenido del capítulo 5.3 "Instrucciones para el desarrollo del Plan Especial "Zona Húmeda Estacional", del presente documento.

Los gastos de la redacción de este Plan Especial, así como los derivados de la misma (ejecución de las obras derivadas), deberán ser sufragados por los propietarios del Sector.

1.2.6. Normas Generales de Edificación

Subsidiariamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales definidas en el Plan General de Meco, prevaleciendo las especificaciones que establezcan las Normas Particulares de la presente Ordenación Pormenorizada, si hubiese alguna contradicción.

A los efectos de aclarar la aplicación de las normas se seguirán los criterios que establece el Plan General, salvo las condiciones específicas que se regulen en estas normas particulares para las edificaciones.

1.2.7. Normas Generales de Usos Urbanísticos

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales de Uso que regula el Plan General de Meco en el Documento III, Capítulo 6.

1.2.8. Normas Generales de Protección

Las determinaciones en este aspecto serán las que establece el Plan General en el Volumen III, Capítulo 7, con especial hincapié en lo referente a la supresión de barreras arquitectónicas, calidad acústica de los ambientes exteriores y lo referente a todos los aspectos de carácter estético, con el fin de que la ordenación del Sector tenga una homogeneidad en su conjunto que la distinga y singularice.

Los movimientos de tierras u otros materiales de apariencia inerte, se realizarán en presencia de los Servicios Técnicos Municipales o personal cualificado designados por estos, los cuales, mediante inspección visual, caracterización organoléptica, análisis in situ o, si se considerase necesario, análisis en laboratorio, identifiquen la naturaleza de los residuos objeto de análisis para determinar la clase de vertedero en el que deberán ser depositados los mismos para su adecuada gestión, dando cumplimiento a lo establecido por la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 (2003/33/CE)

En el caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo establecido en Art. 3.4 y 3.5 del Real decreto 9/2005, de 14 de enero, se llevará a cabo la correspondiente investigación del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad.

1.3. Normas derivadas de los informes sectoriales

1.3.1. Normas derivadas del informe del Canal de Isabel II Gestión

Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente.

Una vez aprobada definitivamente la presente Ordenación Pormenorizada, y previo a su desarrollo, deberán solicitarse los correspondientes Informes de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior que se emitirán con los datos definitivos del Sector.

El proyecto de la red de distribución de agua de consumo humano que se incluya en el Proyecto de Urbanización del Sector, deberá cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área Construcción Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión para su aprobación.

Respecto al riego de zonas verdes públicas.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua de consumo humano y a la red de agua regenerada. Se establece la obligatoriedad ejecutar redes de riego con agua regenerada para las zonas verdes de uso público. En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de la red principal de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II Gestión.

Con fecha 20 de junio de 2006, el Ayuntamiento de Meco y el Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR de Meco, para el riego de zonas verdes de uso público de este municipio.

Actualmente están ejecutadas las obras incluidas en el "Proyecto de construcción para Suministro de agua de riego con agua reutilizable. Municipio de Meco", con el fin de abastecer en una primera fase, las principales zonas verdes del municipio de Meco. Las obras ejecutadas incluyen las impulsiones a depósito desde la EDAR de Meco, un depósito de regulación, las redes de transporte y distribución y los ramales de reparto o conexión.

Una vez aprobada definitivamente la presente Ordenación Pormenorizada, y previo al desarrollo del Sector, se deberá solicitar los correspondientes Informes de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada gestionada por Canal de Isabel II Gestión, incluyendo en la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

Las viabilidades de conexión exterior a la red general de agua regenerada adscrita a Canal de Isabel II Gestión estarán condicionadas a la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tago, que será tramitada por Canal de Isabel II Gestión.

Por último, se deberá remitir el proyecto de la red de reutilización con agua regenerada al Área Construcción Redes de Abastecimiento de esta empresa para su aprobación.

Respecto a la red de saneamiento de aguas residuales.

La red de saneamiento propuesta es de tipo separativo.

El esquema de saneamiento será el contemplado en el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del Municipio de Meco y del Sistema de Saneamiento de Meco, elaborado por Canal de Isabel II Gestión con fecha noviembre de 2013. La solución de incorporación de las aguas residuales está contenida en el Borrador de Convenio para la Ejecución de las Infraestructuras Hidráulicas, a suscribir entre el Ayuntamiento de Meco y Canal de Isabel II, actualmente en tramitación.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Al gestionar Canal de Isabel II Gestión la red de alcantarillado del municipio de Meco, el proyecto de la red de saneamiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización deberán cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área Construcción de Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión para su Conformidad técnica, así como para la determinación de los puntos de conexión de las aguas residuales a la red de alcantarillado existente.

En cuanto a las aguas residuales municipal:

- Colectores principales de aguas residuales, desde la R-2 hasta la EBAR.
- Estación de bombeo de aguas residuales (EBAR) en el punto bajo.
- Conducción de impulsión desde la nueva EBAR hasta cámara de rotura de carga previa a la EDAR de Meco.
- Conducción por gravedad desde la cámara de rotura de carga hasta la EDAR de Meco.

En el plano PO.06.2. Red de Infraestructuras. Saneamiento Residuales, se representan las infraestructuras indicadas.

Respecto a la depuración de aguas residuales.

Los Sectores SUS-AE.1.Este y SUS-AE.1.Oeste, como en el resto de sectores del planeamiento vigente, deberán tratar sus vertidos en la ampliación de la EDAR de Meco. Hasta la puesta en servicio de dicha ampliación, podría estudiarse la incorporación de los vertidos en las actuales instalaciones, por lo que, previamente a la aprobación de sus Proyectos de Urbanización, se deberá consultar a Canal de Isabel II Gestión si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por los mismos.

Respecto a la red de saneamiento de aguas pluviales.

La red de saneamiento propuesta es de tipo separativo. En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito.

Se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Así mismo se deberán disponer tanques de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía previamente a su incorporación a la red de aguas residuales y así regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos al medio.

La evacuación de las aguas pluviales estará contemplada en un Borrador de Anexo al Convenio para la Ejecución de las Infraestructuras Hidráulicas, a suscribir entre el Ayuntamiento de Meco y Canal de Isabel II, actualmente en tramitación, Anexo que deberá suscribirse posteriormente a la firma del Convenio.

En cuanto a las aguas pluviales municipal:

- Colectores principales de aguas pluviales, desde la R-2 hasta el tanque de laminación.
- Tanque de laminación.
- Conducción de vertido al Río Henares.

Con el fin de dar cumplimiento al Informe Ambiental Estratégico emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental con fecha 14 de marzo de 2016 en lo relativo a la conservación de la zona húmeda, se contemplan las siguientes actuaciones:

- Vertido de la mayor parte de la red de aguas pluviales de los sectores SUS-AE.1.Este y SUS-AE.1.Oeste, previo tratamiento de decantación y desengrasado, a la zona húmeda estacional para mantener una dotación de agua que proporcione estabilidad a la zona húmeda.
- El resto del vertido de aguas pluviales que corresponde a los viarios que por gravedad no pueden verter a la zona húmeda, se hará a los dos colectores principales de aguas pluviales Este y Oeste propuestos.

- Las aguas de escorrentía de lluvia de cubiertas y espacios libres de las parcelas lucrativas de los sectores SUS-AE.1.Este y SUS-AE.1.Oeste irán, previa laminación, también al sistema de aguas pluviales que nutre la zona húmeda.
- Como sistema de emergencia, se dotará a la zona húmeda de un rebosadero que conectará con el tanque de laminación propuesto.
- Se mantienen los dos colectores principales de aguas pluviales Este y Oeste, el Tanque de laminación, previsto para retener las primeras aguas de escorrentía previamente a su incorporación a la red de aguas residuales y así regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos al medio, y el vertido, mediante emisario, al río Henares.

En el plano PO.06.3. Red de Infraestructuras. Saneamiento Pluviales, se representan las infraestructuras indicadas.

Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

El promotor del Sector debe contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 16 del 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, y en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Actualmente, se está tramitando entre el Ayuntamiento de Meco y Canal de Isabel II, un Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas, en el que se definen las infraestructuras hidráulicas de abastecimiento y saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los crecimientos previstos en el municipio, así como el coste total de las mismas y las cantidades a repercutir a cada uno de los ámbitos pendientes de desarrollo, entre los que se incluye el Sector. Posteriormente a la firma de este Convenio, deberá suscribirse un Anexo a este Convenio donde se incluirán las infraestructuras para la evacuación de aguas pluviales que no se contemplan en el Convenio.

Canal de Isabel II Gestión condicionará las Conformidades Técnicas de la red de distribución y de la red de alcantarillado del Proyecto de Urbanización del Sector al pago correspondiente de las cantidades asignadas en el Convenio y en el Anexo al mismo que se firmen, y al cumplimiento, por parte de su promotor, de los condicionantes incluidos en los informes emitidos por Canal de Isabel II Gestión.

Así mismo, Canal de Isabel II Gestión condicionará la recepción de la red de distribución del Sector y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento a los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento y Depuración adscritos a Canal de Isabel II Gestión a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del mismo.

1.3.2. Normas derivadas del informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento

Será de aplicación lo estipulado en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Respecto a las zonas de protección de la Autopista Radial 2.

De acuerdo a la legislación antes mencionada, las zonas de protección de la Autopista Radial 2 son:

- Zona de Dominio Público (art. 29 de la Ley 37/2015).
Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por la propia Radial 2, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista. Los usos permitidos en la Zona de Dominio Público se regulan en el artículo 29 de la Ley 37/2015 y en los artículos 78, 79, 80 y 81 del Reglamento General de Carreteras.
- Zona de servidumbre (art. 31 de la Ley 37/2015).
La zona de servidumbre de la Autopista Radial 2 está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y

exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

Los usos permitidos en la Zona de servidumbre se regulan en el artículo 31 de la Ley 37/2015.

- **Zona de afección (art. 32 de la Ley 37/2015).**

La zona de afección de la Autopista Radial 2 está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

Los usos permitidos en la Zona de afección se regulan en el artículo 32 de la Ley 37/2015 y en el artículo 83 del Reglamento General de Carreteras.

- **Zona de limitación a la edificabilidad (art. 33 de la Ley 37/2015).**

A ambos lados de la Autopista Radial 2 se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Los usos permitidos en la Zona de limitación a la edificabilidad se regulan en el artículo 33 de la Ley 37/2015 y en el artículo 87 del Reglamento General de Carreteras.

Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Respecto a las medidas acústicas.

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003).

Dichos medios de protección acústica, en caso de resultar necesarios para dar cumplimiento a los niveles sonoros previstos en la normativa de ruido, serán ejecutados a cargo de los promotores del Sector, previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público ni expropiados de la autopista R-2.

Respecto al paso inferior bajo la Autopista R-2.

Cualquier actuación de acondicionamiento del paso inferior bajo la autopista R-2 en aras a la conexión prevista en el Sector SUS-AE.1. Este, así como la ejecución de dicha conexión (glorieta que conectaría con el paso inferior) requerirá, antes de su ejecución, de autorización previa por parte de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Respecto a las conexiones del Sector con la Autopista R-2.

No se plantean conexiones directas del Sector a la autopista R-2, ni modificación de la configuración de las existentes.

En todo caso, la ejecución de cualquier actuación de nuevas conexiones o modificación de las existentes (incluidos enlaces) que afecte a carreteras estatales o a sus vías de servicio, queda condicionada a la previa autorización por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, tras la presentación del oportuno proyecto, de conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Carreteras, debiendo contener el correspondiente estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia del planeamiento urbanístico en el nivel de servicio de la carretera afectada. No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación, en desarrollo del planeamiento, mientras no exista autorización de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento a los accesos incluidos en el mismo, si éstos no existieran previamente. La ejecución de dichos accesos, en caso de informe favorable, se hará por el promotor del planeamiento y a su costa, una vez sean autorizados.

Respecto a la ejecución de servicios públicos.

Las actuaciones para la ejecución de servicios públicos (abastecimiento, saneamiento, tendidos eléctricos, etc.), que afecten a las carreteras estatales mediante cruzamiento o paralelismo,

deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, para lo cual resultará necesario la presentación de la oportuna documentación según la naturaleza de la actuación.

Respecto a la colocación de publicidad.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, fuera de los tramos urbanos queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma. Esta prohibición no dará en ningún caso derecho a indemnización.

Respecto al drenaje del Sector.

Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales, éstos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, siendo el coste a que esto pudiera dar lugar a cargo del Promotor.

Respecto a la iluminación del Sector.

La iluminación a instalar en el Sector no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por la Autopista R-2. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento, se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por la R-2. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, ejecutados con cargo a los promotores del Sector, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

1.3.3. Condiciones derivadas del Informe Ambiental Estratégico

Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

Respecto a la conexión a la red de abastecimiento, en los dos sectores, una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual y previo a su desarrollo, deberán solicitar los correspondientes informes de viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior.

Respecto al riego de zonas verdes públicas, se establece la obligatoriedad de redes de riego con agua regenerada para las zonas verdes de uso público.

Respecto a la depuración de aguas residuales, actualmente el municipio de Meco depura sus aguas residuales en la EDAR de Meco. El Sector tratará sus vertidos en la ampliación de la depuradora, que hasta su puesta en servicio podrá estudiarse su incorporación en las actuales instalaciones.

Respecto a la red de saneamiento, la red propuesta es de tipo separativo. En ningún caso las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito.

Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

Condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito respecto a la zonificación acústica:

- Las áreas Acústicas, deberán clasificarse en función de los usos del suelo designados.
- Los suelos destinados a equipamientos, en función del uso específico de equipamiento que se proponga, deben corresponder con la clasificación de área acústica apropiada c: recreativo y espectáculos, d: terciario distinto de c, e: sanitario, docente y cultural ó f: sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- Los suelos destinados a Red pública de equipamiento de zonas verdes o espacios libres, se clasificarán con el área acústica correspondiente al uso mayoritario de la zona en que se localicen.

- Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras (infraestructuras de transporte, actividades, ...) y las áreas residenciales se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.
- Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.
- Deberán llevarse a cabo las medidas preventivas y correctoras, propuestas en el Estudio Acústico del Documento Ambiental Estratégico, u otras acústicamente equivalentes.

Condiciones respecto a la conservación de la zona húmeda estacional.

La Laguna de Meco es un humedal asentado, que se ha colonizado y tapizado por vegetación hidrófila, lo que da lugar a que cada año aumente el número de especies que lo utilizan a lo largo de sus ciclos biológicos.

La Laguna de Meco no solo es interesante por las poblaciones de aves que se reproducen o invernán en ella, sino que también destaca, y notablemente, la gran variedad de especies que utilizan este hábitat como lugar de alimentación y descanso durante las migraciones. Así durante los periodos pre y postnupciales se han detectado especies, sumamente interesantes y escasas en la Comunidad de Madrid.

La Cátedra de Medio Ambiente de la Fundación Universidad de Alcalá ha dado seguimiento a esta zona húmeda, al menos desde 2009.

En cuanto a la integración y protección de esta zona húmeda estacional, ubicada a caballo entre los Sectores SUS-AE.1.Este y SUS-AE.1.Oeste, y definida en ambos como Red General de Zonas Verdes, al objeto de realizar una definición más exhaustiva y detallada de las medidas correctoras que deberán implementarse, se remite el desarrollo y definición de las mismas, en ambos Sectores, a un Plan Especial conjunto que defina el proyecto de acondicionamiento ambiental a realizar y su plan de vigilancia.

Las premisas del Plan Especial y de este proyecto de integración y conservación serán:

- Diseñar un espacio que permita mantener la estructura, funcionalidad y valores ambientales de la zona húmeda actual, respetando al máximo o mejorando sus características hídricas, florísticas y faunísticas.
- Elaborar un esquema urbanístico y topográfico que permita la salvaguarda de las características geomorfológicas del espacio, evitando la homogeneización del mismo y favoreciendo el establecimiento de diferentes nichos ecológicos, de tal manera que haya zonas con varias profundidades, se favorezca la existencia de islas y playas y el dinamismo en el flujo de agua. Es decir, diseñar un espacio complejo que ofrezca los requerimientos ambientales que necesitan las especies que utilizan la zona. Se debe evitar, especialmente, el diseño de una charca profunda y homogénea que no ofrezca los requerimientos ambientales necesarios para las actuales especies que habitan y crían en el humedal.
- Garantizar que el aporte de aguas pluviales, o de otro tipo, provenientes del diseño de los sectores garantice un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.
- Se realizará un estudio hidrológico específico para la alimentación de la zona húmeda, donde se analicen los balances hídricos, las superficies de recarga, la capacidad de recarga del acuífero subyacente y el ritmo de evaporación y desecación, por lo que se dimensionarán los colectores de aguas pluviales que alimentarán a la zona húmeda en la cantidad justa, permitiendo su supervivencia.
- En cuanto a la calidad del agua que llegue a la zona húmeda, se justificará que sea procedente de aguas pluviales, evitando la llegada de aguas residuales, aunque presenten dilución. Se propone la recogida de aguas pluviales hasta una primera balsa de decantación, que podría situarse entre el espacio del nuevo vial y el equipamiento general propuesto.
- Complementariamente, se generarán zonas de morfología variada y profundidades diversas, constituyendo un reservorio, con una lámina permanente de agua y que podrá situarse en la zona verde del Sector SUS-AE.1.Oeste y al norte de la propia zona húmeda con la que tendría continuidad. Se constituirán tres tipos de espacios, un área emergida remodelada, una zona palustre y la propia zona húmeda.
- Diseñar un proyecto que permita que esta zona cumpla las funciones de conservación de la biodiversidad y a su vez sirva de espacio referente para el desarrollo de proyectos de naturaleza ambiental, sobre todos los ligados a la educación ambiental.

- Diseñar un esquema de los espacios limítrofes que sea acorde con la singularidad del espacio central, favoreciendo la existencia de un colchón de protección visual, a través del diseño y mantenimiento de motas arboladas.
- Establecer un diseño donde se mantenga la protección visual a través de motas u otros sistemas, y donde se garantice un uso acorde con las características ambientales del espacio, disminuyendo al máximo las zonas de aceras e instalaciones en las zonas más cercanas al espacio.
Para ello, el vial al Norte de la zona húmeda deberá incorporar un talud en la franja coincidente con la zona húmeda, al objeto de proteger visualmente la zona húmeda.
- Diseñar un proyecto de iluminación que permita la compatibilidad con el sistema ambiental de la zona húmeda, evitando el exceso de iluminación nocturna en las zonas cercanas al humedal.
Con carácter general, para la protección del medio nocturno se reducirá la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar.
- Elaborar un plan de vigilancia ambiental que controle las actuaciones en la zona, evitando impactos y perturbaciones sobre las especies que utilizan el área y permitiendo establecer las medidas preventivas y correctoras durante las fases de obra tanto en la propia zona como en las parcelas limítrofes.
- Evitar las actividades perturbadoras que interfieran o perturben a las especies de la zona, especialmente evitando y prohibiendo la caza.
- Diseñar un esquema de restauración vegetal y de ajardinamiento que favorezca el mantenimiento de las especies más interesantes del área, que sea compatible y que colabore en mejorar la situación ambiental del espacio, empleando especies propias de estas zonas, autóctonas, con bajo mantenimiento y adaptadas a este tipo de espacios.
Las especies elegidas para la plantación serán autóctonas con especies resistentes a la sequía y a las condiciones climatológicas cambiantes. Se deberán integrar en el paisaje.
- Elaborar un plan de mantenimiento de la zona que fomente, por un lado, la sostenibilidad del espacio, que además sea predictivo en la resolución de las situaciones futuras, y que compagine la sostenibilidad ambiental como la económica.
- Se definirán usos orientados a la conservación y mejora de la cubierta vegetal, de la fauna y de la calidad de las aguas.
- En cuanto a los residuos, se limpiará el acceso a la zona húmeda y deberá quedar garantizada la correcta gestión de los mismos, evitando su depósito incontrolado y permanencia en las proximidades de la laguna, protegiéndose el acuífero de la contaminación.

Seguimiento ambiental de la Zona Húmeda Estacional

Además del cumplimiento del Plan de vigilancia Ambiental incluido en el Plan General de Meco de manera especial, se contemplarán y desarrollarán las medidas a adoptar en los siguientes aspectos:

- Se realizará un seguimiento continuado de las labores de restauración de la zona húmeda estacional enunciadas anteriormente efectuándose controles con periodicidad adecuada.
- Control del aporte de aguas pluviales provenientes del diseño de los sectores, un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.
- Depuración de aguas residuales.
- Gestión de los residuos generados.
- Se describirán los impactos residuales previsibles tras la aplicación de las medidas preventivas y correctoras.
- Control de la contaminación acústica.

1.3.4. Condiciones derivadas del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo

Durante la fase de ejecución del sistema de saneamiento municipal de aguas pluviales, será preciso analizar convenientemente el diseño y funcionamiento de la balsa de laminación y/o retención de aguas pluviales y demás infraestructuras propuestas, de manera que se evite el vertido de aguas contaminadas a la zona húmeda o al terreno que provoque la contaminación del acuífero subyacente.

En el momento de solicitud del punto de vertido del sistema de saneamiento municipal de aguas pluviales, será preciso presentar un estudio hidrológico en el que se deberá analizar las posibles afecciones provocadas aguas abajo del punto de vertido de la red municipal de aguas pluviales como consecuencia del aumento de caudales circulantes por los cauces, en el régimen natural de las aguas asociado al periodo de retorno de diseño de dicha red, en una extensión tal que se detecte el fin de las afecciones que tal incorporación pudiera provocar en el cauce receptor. Se

incluirán planos en planta donde se indique la situación exacta del punto o los puntos de vertido de dicha red.

En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados. Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas, la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

2. Normas Urbanísticas Particulares de las Zonas de Ordenanza

2.1. División del suelo

A los efectos de aplicación de estas normas particulares, el ámbito territorial de la presente Ordenación Pormenorizada, se divide en las siguientes zonas de ordenanza:

- Actividades Industriales (AI).
- Industria Logística (IL).
- Industria Grande (IG).
- Equipamientos/Servicios (EQ).
- Zonas Verdes (ZV).
- Red Viaria (RV)

2.2 Definición de las zonas de ordenanza

La totalidad de las zonas de ordenanza que se describen a continuación vienen:

- Definidas gráficamente en el plano O.1. Zonificación.
- Cuantificadas en el cuadro resumen de características.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

2.2.1. Redes Públicas

Son aquellas superficies definidas en la Ordenación Pormenorizada que corresponden a las distintas redes públicas que la LSCM exige para dotar de servicios a las nuevas zonas urbanas; unas susceptibles de ser edificadas y otras no, pero todas ellas con el carácter de terreno de dominio público, bien de uso público o afecto a un servicio público.

Red de Infraestructuras de comunicación y accesos rodados

Comprende las superficies de dominio público destinadas al tráfico rodado o peatonal que tienen carácter de sistemas generales viarios metropolitanos o supramunicipales, de conexiones entre poblaciones, de viario local para conexión entre las distintas áreas urbanas y de sistemas interiores propios del ámbito de la Ordenación Pormenorizada.

Parques, Jardines y Espacios libres arbolados

Comprenden las superficies de la Ordenación Pormenorizada de dominio y uso público, destinados a los diferentes usos de parques, de recreo, expansión, peatonales, jardines o de esparcimientos, y que tienen el carácter de parques, de la población, zonas verdes de expansión propia de la Ordenación y zonas de protección arbolada de los viarios metropolitanos.

Equipamientos/Servicios

Son aquellas zonas que se señalan en la Ordenación, de dominio público, afectas a un uso de servicio público y que se destinan a equipamientos o servicios urbanos del municipio.

2.2.2. Zonas lucrativas

Son aquellas superficies previstas en la Ordenación Pormenorizada como terrenos de dominio privado o patrimoniales, susceptibles de ser edificados y que tienen el carácter de zonas industriales.

2.3. Alcance y ámbito de las Normas Particulares

El ámbito de aplicación de las ordenanzas particulares del suelo cuya ordenación pormenorizada se establece, corresponde a las zonas homogéneas definidas en el plano O.1. Zonificación, y en la totalidad de las zonas tramadas.

Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Los grados o intensidad diferentes que tiene la ordenanza.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y complementarios y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación.

La aplicación de las condiciones que establecen las ordenanzas particulares, se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación, uso, tipologías y aprovechamientos de la ordenación pormenorizada.

2.4. Tipos de Ordenanza

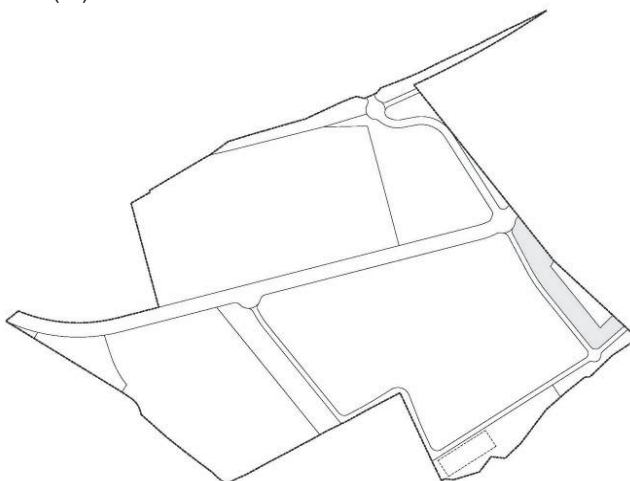
Los **tipos de ordenanza** en que se subdivide la presente ordenación pormenorizada son los siguientes:

ACTIVIDADES INDUSTRIALES	AI
INDUSTRIA LOGÍSTICA.....	IL
INDUSTRIA GRANDE	IG
EQUIPAMIENTOS/SERVICIOS.....	EQ
ZONA VERDES	ZV
RED VIARIA.....	RV

2.4.1. Actividades Industriales (AI)

2.4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano O.1. Zonificación, como Actividades Industriales (AI).



Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2.4.1.2. Características de la zona

Naves industriales aisladas, pareadas y adosadas, en una o varias plantas, en parcelas con una superficie pequeña donde pueden desarrollarse actividades industriales menores o de apoyo y servicio al resto del Sector.

2.4.1.3. Grados de Ordenanza

En esta ordenanza se establece un único grado:

- AI Actividades Industriales

Condiciones de usos

Uso característico:

- Industrial. Tipo 1.- Industria Taller; Tipo 2.- Industria Almacén; Tipo 3.- Industria de Elaboración. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto es la obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas y económicas ligadas a la función principal. Se incluye también el almacenaje, la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, la producción artesanal y oficios artísticos, el comercio mayorista, y todas las actividades ligadas a los usos logísticos y de distribución.

Usos compatibles:

- Comercial, Grados 2º, 3 y 4º.
- Terciario.
- Eq. Comercial de Hostelería y Hostelería.
- Eq. Comercial para Vehículos, talleres de reparación de vehículos, incluidas ITVs.
- Servicios Urbanos.

Usos complementarios:

- Terciario. Se permiten las oficinas vinculadas a la propia industria, sin que en ningún caso sobrepase el 30% de la superficie construida.
- Comercial. se permite el vinculado a la propia industria, con una superficie máxima del 15% de la edificabilidad total.
- Eq. Comercial de Hostelería. Se permiten bares, cafeterías y similares cuando sean para el uso interno de la propia industria y la superficie máxima no supere los 50 m² por cada 1.000 m² construidos o fracción.
- Servicios de infraestructuras. Se permiten edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, CTs, etc.

Usos prohibidos:

- El resto de los usos.

2.4.1.5. Alineaciones y rasantes

Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el plano O3. Red viaria, alineaciones y rasantes. No obstante, se podrán establecer alineaciones interiores mediante la redacción y tramitación de un estudio de detalle.

Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

2.4.1.6. Condiciones de la parcela

Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela a la vía pública será de 30 m.

Superficie

La superficie mínima exigida de parcela será de 1.500 m².

En el caso particular de los CTs, se podrá segregar una porción de parcela para su cesión a la compañía eléctrica suministradora. En este caso, tanto la parcela cedida como el resto de parcela podrán ser inferiores a las mínimas establecidas.

2.4.1.7. Condiciones de la edificación**Condiciones de posición de la edificación**

- Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral será:

GRADO	RETRANQUEO A FRENTE	RETRANQUEO LATERAL ^{*1}	RETRANQUEO POSTERIOR ^{*1}
Al	5,0 m	3,5 m	3,5 m

^{*1} Se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos de parcela, con excepción de los linderos a vía pública, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas, previa la inscripción registral de la servidumbre correspondiente.

El espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos de acceso rodado, aparcamiento y carga y descarga.

No se permite ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela. Se permiten voladizos siempre y cuando respeten los retranqueos establecidos.

Condiciones de volumen

- Altura máxima, número de plantas y altura de planta:

GRADO	ALTURA MÁXIMA	NÚMERO DE PLANTAS ^{*2}	ALTURA MÍNIMA DE PLANTA
Al	12,0 m	3	3,5 m

^{*2} Se podrá autorizar más altura o mayor número de plantas mediante un estudio de detalle para un proyecto singular.

Se excepcionan de la altura máxima todos aquellos elementos que justificadamente hayan de emplazarse con dimensiones tales por motivos técnicos de instalaciones o procesos industriales.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida será del 60 %.

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a los linderos determinados en el apartado anterior.

Condiciones de Intensidad

- Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad será de 0,70 m²/m²_s

- Cómputo de edificabilidad:

- No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra en cualquier localización, ya sea sobre rasante, en planta baja, o bajo rasante en situación de sótano o semisótano.
- No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad las plataformas que se localicen sobre o bajo rasante de servicios, exigidas por las características de las maquinarias, si solamente van a tener una eventual utilización para control y reparación de las mismas, así como aquellas plantas técnicas de instalaciones logísticas realizadas con trámix o similar con eventual utilización por el personal para control.

2.4.1.8. Condiciones de los espacios libres de parcela

Aparcamientos

Se exige una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 100 m² construidos.

La superficie destinada a aparcamientos deberá tener un coeficiente de escorrentía de 0,45 como máximo. Para ello se podrán utilizar pavimentos semipermeables, incorporar métodos de recogida e infiltración de aguas pluviales o alternar bandas permeables con otras menos permeables.

Espacios de carga y descarga

Cada instalación deberá justificar en la elaboración de proyecto y solicitud de la correspondiente licencia municipal, la demanda de espacios destinados a carga y descarga, así como la solución elegida, en el interior de la parcela privada, para espacios de maniobra de vehículos pesados o de carga media, así como la previsión de espacios de aparcamiento de vehículos ligeros en relación con la actividad que se pretenda instalar.

Espacio libre ajardinado

Se destinará a superficie ajardinada el 5% de la superficie total de la parcela, a tales efectos computará como espacio ajardinado la superficie correspondiente a los alcorques. Las zonas ajardinadas se situarán de manera preferente en los frentes de parcela.

El arbolado, así como la zona ajardinada estará dotado de sistemas de riego automático por goteo. Las especies deberán de seleccionarse entre las propuestas por el Ayuntamiento por su buena adaptación al medio, su resistencia, etc. El diseño del ajardinamiento será libre, si bien deberá constar explícitamente en el proyecto de edificación.

2.4.1.9. Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m.

En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior tendrá una altura máxima de 1,00 m. y sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas; el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60%, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación.

En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada o cerramiento metálico diáfano.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso de tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

En las edificaciones adosadas que comparten medianería, cuando dicha medianería queda vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.

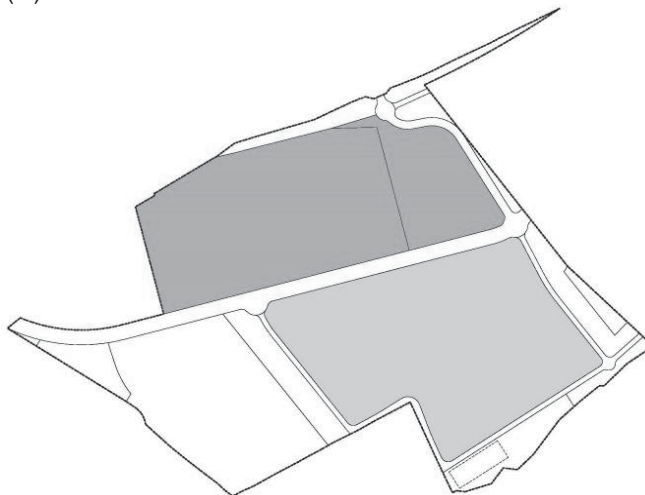
Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcela. No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros o elementos ciegos de más de 2,0 metros de altura, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

Se permitirán edificios auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.

2.4.2. Industria Logística (IL)

2.4.2.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano O.1. Zonificación, como Industria Logística (IL).



Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2.4.2.2. Características de la zona

Naves industriales aisladas, pareadas y adosadas, en una o varias plantas, en parcelas con una superficie mediana o grande donde pueden desarrollarse actividades logísticas de distribución y almacenaje.

2.4.2.3. Grados de Ordenanza

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

- IL-1 Industria Logística Grado 1º (parcela mediana)
- IL-2 Industria Logística Grado 2º (parcela grande)

2.4.2.4. Condiciones de usos

Uso característico:

- Industrial. Tipo 1.- Industria Taller; Tipo 2.- Industria Almacén; Tipo 3.- Industria de Elaboración. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto es la obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas y económicas ligadas a la función principal. Se incluye también el almacenaje, la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, la producción artesanal y oficios artísticos, el comercio mayorista, y todas las actividades ligadas a los usos logísticos y de distribución.

Usos complementarios:

- Residencial. Se permite una vivienda para uso exclusivo de guardia y custodia por parcela, vinculada a la actividad de la misma, con una superficie máxima de 120 m².
- Terciario. Se permiten las oficinas vinculadas a la propia industria, sin que en ningún caso sobrepase el 20% de la superficie construida.
- Comercial. se permite el vinculado a la propia industria, con una superficie máxima del 15% de la edificabilidad total.
- Eq. Comercial de Hostelería. Se permiten bares, cafeterías y similares cuando sean para el uso interno de la propia industria y la superficie máxima no supere los 50 m² por cada 1.000 m² construidos o fracción.
- Servicios de infraestructuras. Se permiten edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, CTs, etc.

Usos prohibidos:

- El resto de los usos.

2.4.2.5. Alineaciones y rasantes

Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el plano O3. Red viaria, alineaciones y rasantes. No obstante, se podrán establecer alineaciones interiores mediante de la redacción y tramitación de un estudio de detalle.

Se podrá retranquear el cerramiento de parcela en las zonas de acceso para permitir el giro de camiones de gran tonelaje.

Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

2.4.2.6. Condiciones de la parcela

Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela a la vía pública en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (IL-1): 50,0 m.
- Grado 2 (IL-2): 100,0 m.

Superficie:

La superficie mínima exigida de parcela en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (IL-1): 25.000 m²
- Grado 2 (IL-2): 45.000 m²

En el caso particular de los CTs, se podrá segregar una porción de parcela para su cesión a la compañía eléctrica suministradora. En este caso, tanto la parcela cedida como el resto de parcela podrán ser inferiores a las mínimas establecidas.

No se permiten parcelaciones cuyo fondo sea mayor de 4 veces el frente de parcela.

2.4.2.7. Condiciones de la edificación

Condiciones de posición de la edificación

- Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral será:

GRADO	RETRANQUEO A FRENTE	RETRANQUEO LATERAL* ¹	RETRANQUEO POSTERIOR* ¹
IL-1	10,0 m	H/2 ó 10,0 m	H/2 ó 10,0 m
IL-2	15,0 m	H/2 ó 10,0 m	H/2 ó 10,0 m

*¹ Se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos de parcela, con excepción de los linderos a vía pública, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas, previa la inscripción registral de la servidumbre correspondiente.

El espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos de acceso rodado, aparcamiento y carga y descarga.

No se permite ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela. Se permiten voladizos siempre y cuando respeten los retranqueos establecidos.

Condiciones de volumen

- Altura máxima, número de plantas y altura de planta:

GRADO	ALTURA MÁXIMA	NÚMERO DE PLANTAS ^{*2}	ALTURA MÍNIMA DE PLANTA
IL-1	15,0 m	3	3,5 m
IL-2	15,0 m	3	3,5 m

^{*2} Se podrá autorizar más altura o mayor número de plantas mediante un estudio de detalle para un proyecto singular.

Se excepcionan de la altura máxima todos aquellos elementos que justificadamente hayan de emplazarse con dimensiones tales por motivos técnicos de instalaciones o procesos industriales.

Las instalaciones técnicas tales como antenas, chimeneas, maquinaria de refrigeración, ascensores y elementos singulares destinados a sistemas de almacenamiento automático, silos robotizados, y cualesquiera otras instalaciones o elementos que los avances de la técnica requieran para el desarrollo de la actividad logística, podrán alcanzar la altura que demanden los requerimientos técnicos.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida en cada uno de los grados será:

- Grado 1 (IL-1): 50 %.
- Grado 2 (IL-2): 70 %.

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a los linderos determinados en el apartado anterior.

Condiciones de Intensidad

- Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los grados será

- Grado 1 (IL-1): $0,48124 \text{ m}^2/\text{m}^2_{\text{s}}$
- Grado 2 (IL-2): $0,653 \text{ m}^2/\text{m}^2_{\text{s}}$

- Cómputo de edificabilidad:

- No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra en cualquier localización, ya sea sobre rasante, en planta baja, o bajo rasante en situación de sótano o semisótano.
- No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad las plataformas que se localicen sobre o bajo rasante de servicios, exigidas por las características de las maquinarias, si solamente van a tener una eventual utilización para control y reparación de las mismas, así como aquellas plantas técnicas de instalaciones logísticas realizadas con trámex o similar con eventual utilización por el personal para control.
- No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad las instalaciones logísticas interiores de las edificaciones compuestas por entramados metálicos sustentadores de pavimentos conformados con trámex o tableros en las zonas transitables. Dichas instalaciones no tendrán la consideración de planta de edificación.

2.4.2.8. Condiciones de los espacios libres de parcela**Aparcamientos**

Se exige una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 100 m² construidos.

Se permitirá reducir este estándar hasta una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos, siempre que se justifique que la actividad a desarrollar requiera un reducido número de personal. La reducción del estándar de aparcamiento se mantendrá vigente hasta el cambio de la actividad que justificaba su reducción.

La superficie destinada a aparcamientos deberá tener un coeficiente de escorrentía de 0,45 como máximo. Para ello se podrán utilizar pavimentos semipermeables, incorporar métodos de recogida e infiltración de aguas pluviales o alternar bandas permeables con otras menos permeables.

Espacios de carga y descarga

Cada instalación deberá justificar en la elaboración de proyecto y solicitud de la correspondiente licencia municipal, la demanda de espacios destinados a carga y descarga, así como la solución elegida, en el interior de la parcela privada, para espacios de maniobra de vehículos pesados o de carga media, así como la previsión de espacios de aparcamiento de vehículos ligeros en relación con la actividad que se pretenda instalar.

Espacio libre ajardinado

Se destinará a superficie ajardinada el 5% de la superficie total de la parcela, a tales efectos computará como espacio ajardinado la superficie correspondiente a los alcorques. Las zonas ajardinadas se situarán de manera preferente en los frentes de parcela.

El arbolado, así como la zona ajardinada estará dotado de sistemas de riego automático por goteo. Las especies deberán de seleccionarse entre las propuestas por el Ayuntamiento por su buena adaptación al medio, su resistencia, etc. El diseño del ajardinamiento será libre, si bien deberá constar explícitamente en el proyecto de edificación.

2.4.2.9. Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m.

En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior tendrá una altura máxima de 1,00 m. y sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas; el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60%, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación.

En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada o cerramiento metálico diáfano. No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso de tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

En las edificaciones adosadas que comparten medianería, cuando dicha medianería queda vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.

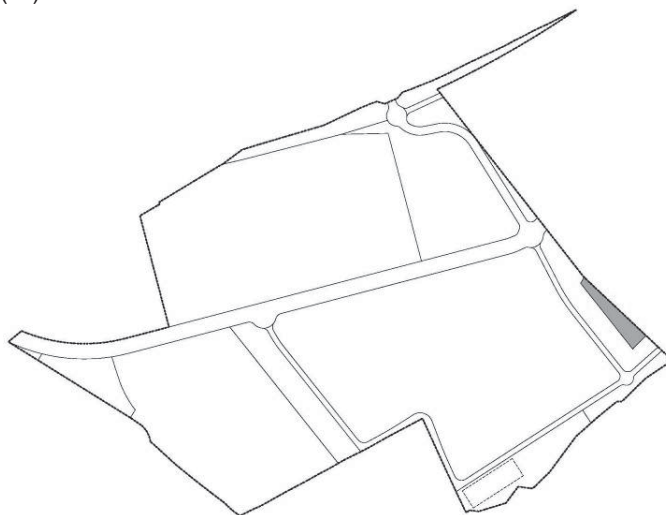
Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcela. No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros o elementos ciegos de más de 2,0 metros de altura, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

Se permitirán edificios auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.

2.4.3. Industria Grande (IG)

2.4.3.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano O.1. Zonificación, como Industria Grande (IG).



Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2.4.3.2. Características de la zona

Se trata de una parcela sin asignación de edificabilidad que se agregará a la ya existente en el Sector colindante SAU-13, por lo que será de aplicación todos los parámetros de la Norma Particular 8, grado B, Industrial de gran superficie, del SAU-11 para el conjunto de la parcela agrupada.

A continuación se transcribe la Norma Particular 8, grado B, Industrial de gran superficie, del SAU-11:

2.4.3.3. Grados.

No se contemplan grados diferenciados.

2.4.3.4. Tipologías edificatorias.

La tipología será aislada.

2.4.3.5. Condiciones de parcelación.

La parcela mínima será la existente.

2.4.3.6. Condiciones de volumen.

Número máximo de plantas: dos plantas (baja y primera).

Altura máxima: 16 m. a cumbrera.

Se permitirán los elementos edificatorios de altura superior que sean necesarios para la actividad industrial que se trate, previa justificación de su necesidad.

Sótanos. Máximo una planta, no pudiendo ocupar retranqueos.

Edificabilidad máxima: 0,53 m²/m², sobre la superficie de parcela del SAU-11, dado que la parcela del SUS-AE.1.ESTE no tiene edificabilidad.

2.4.3.7. Condiciones de posición.

El máximo índice de ocupación será del 53%.

Los retranqueos a fachada o vía pública serán mínimo de 4,00 m.

Los retranqueos a linderos serán mínimo de 3,00 m.

2.4.3.8. Condiciones de uso.

Usos permitidos:

- Industrial en todas sus categorías.
- Terciario comercial en edificio exclusivo, y de oficinas en edificio exclusivo.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

Se permite una vivienda por industria, con una superficie máxima de 80 m².

2.4.3.9. Condiciones estéticas y ambientales.

La ocupación y tratamientos de fachadas son libres en el ámbito de la norma particular.

Cubiertas:

La máxima inclinación de cubierta será de 30º sexagesimales.

Vuelos:

Serán libres, pero sin sobrepasar las distancias obligadas a linderos.

2.4.3.10. Otras condiciones.

Cerramientos de parcela:

Para vallas y tapias se empleará un cerramiento ligero a calle o espacio público con una altura mínima de 2,00 m. No se sobrepasarán los 3,00 m.

Condiciones de espacios libres de parcela:

El mínimo espacio libre será del 25%, pudiéndose usar como aparcamiento en superficie.

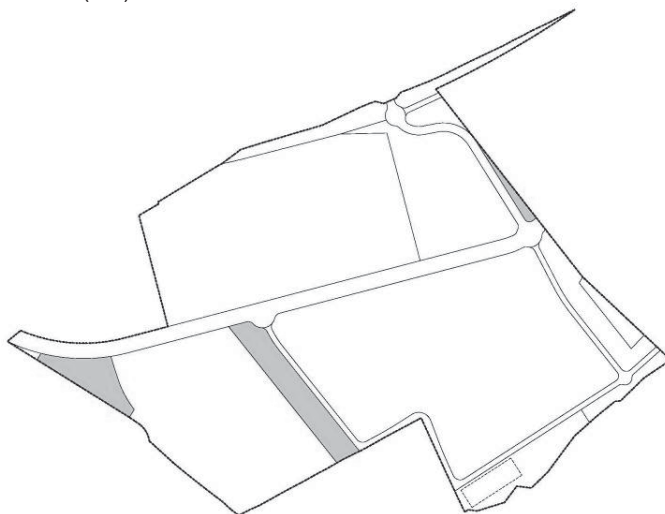
Condiciones de higiene y seguridad:

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

2.4.4. Equipamientos/Servicios (EQ)

2.4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano O.1. Zonificación, como Equipamientos/Servicios (EQ).



Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2.4.4.2. Características de la zona

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

2.4.4.3. Grados de Ordenanza

En esta ordenanza se establece un único grado:

- EQ Equipamientos/Servicios

2.4.4.4. Condiciones de usos

Uso característico:

- Equipamiento Dotacional, en todos los subtipos y categorías.

Usos compatibles:

- Eq. Comercial para Vehículos, Parkings públicos.
- Eq. Comercial para Vehículos, Aparcamientos de transportes.
- Servicios de infraestructuras.
- Servicios urbanos.

Usos complementarios:

- Eq. Comercial de Hostelería. Se permiten bares, cafeterías y similares cuando sean para el uso interno del equipamiento y la superficie máxima no supere los 50 m² por cada 1.000 m² construidos o fracción.

Usos prohibidos:

- El resto de los usos.

2.4.4.5. Alineaciones y rasantes

Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el plano O3. Red viaria, alineaciones y rasantes.

Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

2.4.4.6. Condiciones de la parcela

Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela a la vía pública será de 10 m.

Superficie:

La superficie mínima exigida de parcela será de 1.000 m².

2.4.4.7. Condiciones de la edificación

Condiciones de posición de la edificación

- El retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral será de 5,0 metros.

Condiciones de volumen

- La altura máxima de la edificación se establece en cuatro (4) plantas, con un máximo de 12,0 metros hasta el alero. Se podrá modificar la altura máxima de forma justificada previo informe favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Meco.
- Ocupación máxima sobre rasante será del 60 %.

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a los linderos determinados en el apartado anterior.

Condiciones de Intensidad

El Coeficiente de edificabilidad se fija en $1,33 \text{ m}^2/\text{m}^2_{\text{s}}$. La edificabilidad máxima podrá aumentarse de forma individual en cada parcela en función de las necesidades de los equipamientos o servicios correspondientes, previa justificación e informe favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Meco.

2.4.4.8. Condiciones de los espacios libres de parcela

Aparcamientos

Cada instalación deberá justificar en el interior de cada parcela el cumplimiento de los siguientes estándares mínimos:

- Cultural y asistencia: 1 plaza por cada 100 m^2 construidos.
- Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m^2 construidos.
- Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

La superficie destinada a aparcamientos deberá tener un coeficiente de escorrentía de 0,40 como máximo. Para ello se podrán utilizar pavimentos semipermeables, incorporar métodos de recogida e infiltración de aguas pluviales o alternar bandas permeables con otras menos permeables.

Espacio libre ajardinado

Se destinará a superficie ajardinada el 5% de la superficie total de la parcela, a tales efectos computará como espacio ajardinado la superficie correspondiente a los alcorques. Las zonas ajardinadas se situarán de manera preferente en los frentes de parcela.

El arbolado, así como la zona ajardinada estará dotado de sistemas de riego automático por goteo. Las especies deberán de seleccionarse entre las propuestas por el Ayuntamiento por su buena adaptación al medio, su resistencia, etc. El diseño del ajardinamiento será libre, si bien deberá constar explícitamente en el proyecto de edificación.

4.4.9. Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m.

En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior tendrá una altura máxima de 1,00 m. y sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas; el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60%, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación.

En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada o cerramiento metálico.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso de tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

En las edificaciones adosadas que comparten medianería, cuando dicha medianería queda vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.

Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcela. No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros o elementos ciegos de más de 2,0 metros de altura, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

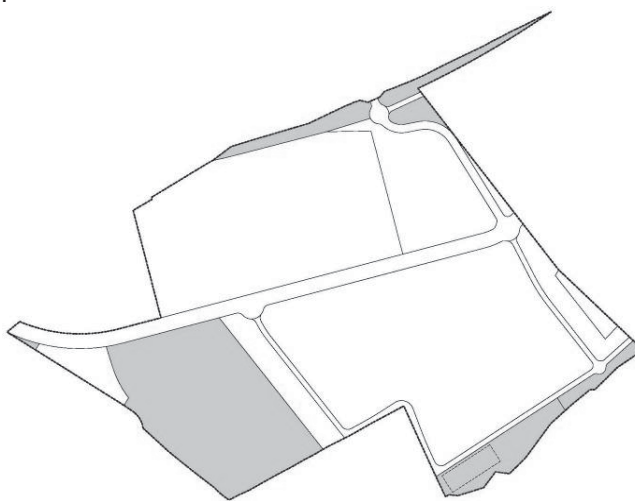
Se permitirán edificios auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.

Todas las edificaciones habrán de incorporar las determinaciones de la Ley 8/1993, de 22 de junio sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y su Modificación de 23 de julio de 1998 (Decreto 138/1998), así como cumplir con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

2.4.5. Zonas Verdes (ZV)

2.4.5.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano O.1. Zonificación, como Zonas Verdes (ZV).



Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2.4.5.2. Características de la zona

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados a plantación de arbolado y jardinería, a protección de infraestructuras o áreas de conservación de la zona húmeda estacional, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

2.4.5.3. Grados de Ordenanza

En esta ordenanza se establece un único grado:

- ZVZonas verdes

2.4.5.4. Condiciones de usos

Uso característico:

- Zonas Verdes.

Usos compatibles y permitidos:

- El Plan Especial que se redacte para el Parque asociado a la Zona Húmeda Estacional definirá sus Usos Compatibles.
- Para el resto de zonas verdes:
 - o Se permiten instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música con una superficie de 6 m².
 - o Instalaciones aéreas y subterráneas de servicios de infraestructura y de transformación de energía eléctrica.

- Instalaciones para el almacenamiento, la retención y la infiltración de aguas pluviales o instalaciones como son balsas de laminación en superficie o tanques de tormenta / almacenamiento de aguas soterradas.

Usos complementarios:

- El Plan Especial que se redacte para el Parque asociado a la Zona Húmeda Estacional definirá sus Usos Complementarios.
- Para el resto de zonas verdes:
 - Equipamiento dotacional: en categoría 1ª y en instalaciones al aire libre.
 - Red Viaria: corresponde a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito rodado y/o peatonal. Se permite exclusivamente para el acceso a las edificaciones o aparcamientos.
 - Únicamente se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración.

Usos prohibidos:

- El Plan Especial que se redacte para el Parque asociado a la Zona Húmeda Estacional definirá sus Usos Prohibidos.
- Para el resto de zonas verdes: El resto de los usos.

2.4.5.5. Alineaciones y rasantes

Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el plano O3. Red viaria, alineaciones y rasantes.

Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

2.4.5.6. Condiciones de la parcela

Frente mínimo:

No se fija frente mínimo de parcela a la vía pública.

Superficie:

La superficie mínima exigida de parcela será de 400 m².

2.4.5.7. Condiciones de la edificación

Condiciones de posición de la edificación

- El Plan Especial que se redacte para el Parque asociado a la Zona Húmeda Estacional lo definirá.
- Para el resto de zonas verdes, el retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral será de 5,0 metros.

Condiciones de volumen

- El Plan Especial que se redacte para el Parque asociado a la Zona Húmeda Estacional lo definirá.
- Para el resto de zonas verdes, la altura máxima de la edificación se establece en 5,0 metros hasta el alero, si es edificación cerrada, y 7,0 metros si es una construcción abierta por tres de sus lados.

Condiciones de Intensidad

- El Plan Especial que se redacte para el Parque asociado a la Zona Húmeda Estacional lo definirá.
- Para el resto de zonas verdes, la superficie edificable máxima sobre rasante es de 0,02 m²/m²_s.

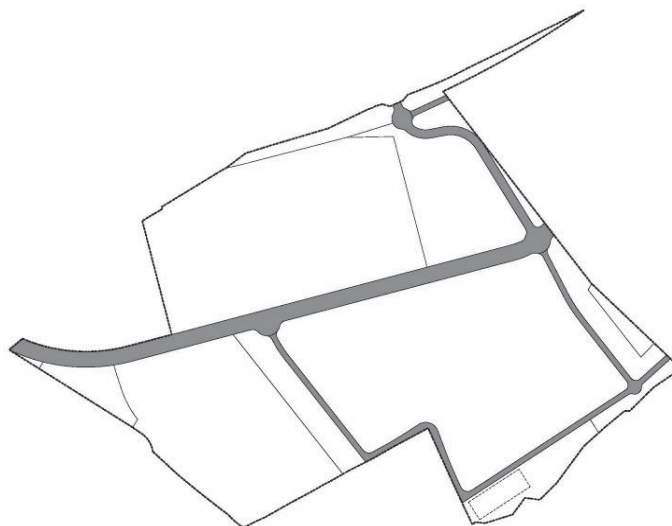
2.4.5.8. Condiciones particulares

- El Plan Especial que se redacte para el Parque asociado a la Zona Húmeda Estacional las definirá, siguiendo las determinaciones establecidas en el punto 2.7. Instrucciones para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del "Parque de la Zona Húmeda Estacional, de la presente Normativa.
- Para el resto de zonas verdes:
 - o Los cerramientos de parcela, en su caso, no podrán sobrepasar una altura máxima de 1,0 metros en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura.
 - o Podrán localizarse instalaciones de servicio de infraestructuras básicas de carácter público, en todos aquellos emplazamientos que determine el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo de la Ordenación Pormenorizada. Las instalaciones se localizarán preferentemente bajo rasante habiendo de quedar vistos exclusivamente los elementos precisos para la correcta ventilación de las mismas. Asimismo, se permitirá en superficie lagunas de laminación de agua, para las que se incluirá un adecuado tratamiento paisajístico.

2.4.6. Red Viaria (RV)

2.4.6.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano O.1. Zonificación, como Red Viaria (RV).



Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2.4.6.2. Características de la zona

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público, destinados al tráfico rodado o peatonal o a reservas previstas para posibles y futuras ampliaciones del sistema viario general y local.

2.4.6.3. Grados de Ordenanza

En esta ordenanza se establece un único grado:

- RV Red Viaria

2.4.6.4. Condiciones de usos

Uso característico:

- Red Viaria Urbana.

Usos compatibles:

- Servicios de infraestructuras.
- Servicios de dotación de aparcamiento, subtipo Estacionamiento.

Usos complementarios:

- Zonas Verdes de Protección.

Usos prohibidos:

- El resto de los usos.

2.4.6.5. Alineaciones y rasantes

Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el plano O3. Red viaria, alineaciones y rasantes.

Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

2.4.6.6. Condiciones de la edificación

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes etc. Así como cabinas telefónicas y kioscos que tendrán una superficie máxima construida de 12 m², una altura máxima de 2,80 metros.

Estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

2.4.6.7. Condiciones estéticas

Cualquier elemento que se conceptúa como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos acordes con el entorno, en los términos que se detallen en la Ordenanza o Pliego de Condiciones correspondiente, aprobado por el Ayuntamiento con los criterios que propongan los servicios municipales.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

Tabla Resumen de Ordenanzas

USOS LUCRATIVOS

Ordenanza	Parcela mín. (m ² _s)	Coef. Edif. (m ² _c /m ² _s)	Ocupación máx. (%)	Altura máx. H en metros	Nº plantas	Altura mín. planta (m)	Frente mín. parcela (m)	Retranqueos (m)		
								frontal	lateral	trasero
AI Actividades Industriales	1.500	0,700		60	3 *2	3,5	30	5,0	3,5 *1	3,5 *1
IL-1 Industria Logística Grado 1º	25.000	0,48124		50	3 *2	3,5	50	10,0	H/2 ó 10,0 *1	H/2 ó 10,0 *1
IL-2 Industria Logística Grado 2º	45.000	0,653		70	3 *2	3,5	100	15,0	H/2 ó 10,0 *1	H/2 ó 10,0 *1
IG Industria grande (NZ 8, grado B, SAU-11)	Existente	0,000		53	16	2	-	-	4,0	3,0

USOS PÚBLICOS

Ordenanza	Parcela mín. (m ² _s)	Coef. Edif. (m ² _c /m ² _s)	Ocupación máx. (%)	Altura máx. (m)	Nº plantas	Altura mín. planta (m)	Frente mín. parcela (m)	Retranqueos (m)		
								frontal	lateral	trasero
EQ Equipamientos/Servicios	500	1,33		60	12	4	-	H/2 (5,0 mín)	H/2 (5,0 mín)	H/2 (5,0 mín)
ZV Zona Verde (Parque Zona Húmeda)										
ZV Zona Verde	400	0,02		2	5/7	-	-	-	5,0	5,0

*1 Se permite adosar la edificación en el caso de un proyecto unitario o con consentimiento de la parcela colindante.

*2 Se podrá autorizar mayor altura y mayor número de plantas mediante un estudio de detalle para un proyecto singular.

Se permite, mediante la redacción de un proyecto comunitario, la subdivisión horizontal de la propiedad de distintos edificios en la misma parcela en torno a un espacio privado común.

2.6. Instrucciones para la urbanización y la edificación

2.6.1. Instrucciones para el vertido de aguas pluviales

El objetivo principal es el de disminuir los coeficientes de escorrentía de las diferentes zonas del sector, siendo más restrictivos en los espacios y parcelas públicas y dando más flexibilidad en las parcelas privadas. Se trata fundamentalmente de minimizar el pavimento duro, optimizando la infiltración y la retención del agua de lluvia.

Zonas Verdes y Equipamientos/Servicios

Se trata de reducir el coeficiente de escorrentía al mínimo posible. Así en las parcelas de equipamiento se procurará un vertido mínimo a la red de evacuación de pluviales, para ello se introducirán pavimentos semipermeables o sistemas de infiltración y/o retención y almacenamiento de aguas pluviales en los espacios libres de parcela mientras que en las edificaciones se podrán incorporar el tratamiento y reutilización del agua de lluvia. Las zonas de aparcamiento se tratarán con pavimentos que reduzcan el coeficiente de escorrentía y los pavimentos duros verterán sus aguas hacia las zonas más blandas.

En cuanto a los espacios de zonas verdes, las superficies pavimentadas se reducirán al mínimo, utilizándose materiales permeables o semipermeables. Se podrán incorporar en su diseño depósitos que retengan e infiltren el agua de lluvia que provenga del resto del sector. En el Proyecto de Urbanización se incluirán las zonas de infiltración y almacenamiento/retención como elementos de diseño urbano de los espacios públicos.

Se utilizará y resaltará al agua de forma inteligente y sostenible en el diseño con el fin de destacar su importancia y concienciar al público.

La red viaria incorpora en su diseño zonas verdes integradas, intentando minimizar, al igual que en el resto de las zonas, la superficie con una pavimentación más dura; del mismo modo, las secciones transversales se diseñarán de forma que las aguas de estas superficies menos permeables evacuen hacia estas bandas verdes o hacia los depósitos anteriormente mencionados. En concreto, se establecen los siguientes coeficientes de escorrentía máximos:

Viario.....	0,70
Parcelas de equipamiento:.....	0,30
Zonas verdes	0,10
Zonas de aparcamiento	0,45

El nivel de protección adoptado para las aguas pluviales, a efectos del cálculo de las conducciones, es el correspondiente a un período de retorno de 25 años.

Como complemento y mejora de esta red, en consonancia con las previsiones del Estudio Hidrológico del municipio, se prevé situar una balsa de almacenaje y filtración de aguas pluviales en las zonas de menor cota del sector, situadas en la franja sur del mismo, con la finalidad de limitar el valor final de la escorrentía.

El área prevista para esta balsa, indicada en planos, permiten la implantación de la misma, con el sistema Atlantis o similar, con amplitud suficiente para que puedan cumplir su función.

Esto supone una medida de seguridad añadida, y posibilita incrementar tanto el volumen de almacenaje, como la superficie de infiltración, con el objetivo último de gestionar la totalidad del agua de lluvia recogida en el sector.

Parcelas privadas

El objetivo, con vistas a un consumo responsable del agua optimizando recursos, es conseguir que parte del agua de lluvia se infiltre en las zonas no pavimentadas/ajardinadas de la parcela, de acuerdo con un coeficiente de escorrentía fijado y que además esta medida se viera reforzada de forma complementaria implantando en cada propiedad un sistema de recogida e infiltración para el resto de las aguas de lluvia.

Las instrucciones a este respecto en estas zonas son menos exigentes, estableciendo una serie de sugerencias para el diseño del interior de la parcela y la edificación con el fin de recoger e infiltrar las aguas de lluvia:

- En la superficie de parcela libre de edificación y de aparcamientos se podrán crear depósitos de aguas pluviales, tanto cerrados como a cielo abierto. El agua depositada se podrá reutilizar para el riego o utilizar en su conjunto como elemento decorativo.

- Además de la implantación de pavimentos semipermeables en las zonas de aparcamiento establecido por Ordenanza, se podrá incorporar también esta medida al resto de la superficie libre de parcela, como por ejemplo en las zonas de retranqueo, dando cierto grado de permeabilidad también a la superficie pavimentada de las zonas de carga y descarga.
- Las edificaciones podrán disponer de una cubierta vegetal cuya función sea la de retener el agua de lluvia, o bien diseñar la cubierta de manera que ésta pueda recoger dichas aguas de forma independiente con el fin de almacenarla en un aljibe dentro de la propia parcela para su posterior reutilización.

Los coeficientes de escorrentía máximos que se establecen para las parcelas privadas es de 0,70. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento de dichos coeficientes; para la justificación se basarán en los coeficientes de escorrentía señalados en las tablas a continuación o en cualquier otra fuente de la que se requerirá la aportación de documentación técnica justificativa. Para el cumplimiento de dichos coeficientes se establecen una serie de medidas para el diseño interior de la parcela y la edificación con el fin de recoger e infiltrar las aguas de lluvia.

2.6.2. Instrucciones para el tratamiento de los espacios libres

El principal criterio para el diseño de las zonas verdes es la utilización de un mismo concepto básico que consiste en una serie de elementos comunes para todo el sector, con el fin de dar una imagen unitaria a esta nueva zona industrial, sin olvidar las diferencias de situación y función que cada espacio presenta dentro del sector y sus condiciones naturales iniciales.

La modificación del paisaje que va a producir la actuación será perceptible tanto desde el propio espacio interno del sector, como desde el exterior. En este último caso esa percepción se hará más evidente desde las vías de comunicación próximas, la R-2 y la M-121, dado que el sector posee gran presencia visual sobre dichas vías.

Se tendrán en cuenta, en todas las zonas, las condiciones ambientales, tales como el clima, la presencia de agua y la fertilidad del suelo. Se elegirán, por tanto, especies de carácter autóctono y que se adapten a la climatología existente.

En el suelo público se plantea el objetivo de conseguir que el 100 % de las aguas de lluvia se recoja, se almacene y/o se infiltre en el propio sector y por lo tanto no vierta a la red de saneamiento de aguas pluviales convencional. El objetivo es maximizar la permeabilidad de cada zona dentro de lo posible y establecer un coeficiente de escorrentía máxima. Las aguas de lluvia que no se infiltren en la misma zona se podrían recoger en depósitos ubicados en las zonas verdes y en las zonas de equipamiento.

Con carácter general deberán respetarse las siguientes especificaciones:

Zona Verde “Zona Húmeda Estacional”

La zona verde identificada como “Zona Húmeda Estacional” es un ámbito singular dentro de las ordenaciones pormenorizadas de los sectores SUS-AE.1.ESTE y SUS-AE.1.OESTE, que, por su singularidad y con el fin de permitir una máxima protección y adecuación del programa dotacional a instalar en él, se remite a la redacción y tramitación posterior de un Plan Especial que defina y concrete la ordenación interior.

Las instrucciones de diseño para el Parque Zona Húmeda Estacional, a tener en cuenta en la redacción del Plan Especial vienen definidas en el apartado 2.7. Instrucciones para el desarrollo del Plan Especial de la zona verde “Zona Húmeda Estacional”.

Resto de Zonas Verdes

Se asegurará el cumplimiento, como medida correctora, del aprovechamiento de la tierra vegetal extraída para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento. Asimismo, se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, limitándose el tiempo de apilado de los materiales a un plazo no superior a los doce meses.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar tendrán bajos requerimientos hídricos y energéticos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

Zonas Dotacionales

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

Arbolado

Se preferirán especies de hoja caduca, por el mayor confort climático que proporcionan. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas. Se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, de una altura igual o superior a 2,50 m. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm. La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 1 m², bien en zonas terrizas continuas.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y el desarrollo esperado. El mínimo será de 4,00 m y el máximo de 10,00 m.

Se utilizarán arbustos y plantas tapizantes para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

En el proyecto de urbanización se incluirán las zonas de infiltración y almacenamiento/retención como elementos de diseño urbano en los espacios públicos. Se utilizará y resaltará el agua de forma inteligente y sostenible en el diseño con el fin de destacar su importancia y concienciar al público.

A continuación, se incorpora una breve descripción del tratamiento propuesto para las distintas zonas y de las instrucciones para el desarrollo del Proyecto de Urbanización:

Franja de borde Norte

En el borde norte del sector se ha ubicado una zona verde de carácter infraestructural, paralela a la autovía R-2 y cuyo objetivo es la separación entre esta carretera y las parcelas de uso industrial situadas frente a ella.

Se trata de una franja vegetal de gran longitud y cuya anchura va oscilando a lo largo de su recorrido manteniendo una media de 25 a 30 metros.

Se considera un tratamiento de parque periurbano para esta zona verde y se plantearán dos frentes diferenciados, teniendo en cuenta las distintas actividades que se desarrollan en torno a esta zona verde.

Hacia el exterior, en contacto con la autovía R-2, se buscará la creación de una pantalla vegetal, con arbolado disperso y agrupado y con una variedad arbórea de especies de frondosas con gran diversidad cromática que enriquezca la visión desde la carretera.

Estas especies serán del tipo Prunus Pisardi, Betula Alba, Tamarix Gallica, Hacer Sacharum, etc. todas ellas muy resistentes en la zona.

Se intercalarán estas especies de frondosas con otras especies perennes, tipo coníferas, que le den un aspecto vegetal a la zona en todas las épocas del año y que mantengan en cierta medida la protección acústica de la autovía R-2.

El frente orientado hacia el interior del sector tendrá un aspecto más tratado, con una pradera artificial y la implantación de especies arbustivas variadas tipo Forsythia, Spirea, Berberis, Photineas, etc.

2.6.3. Instrucciones para el tratamiento de los cerramientos de las parcelas industriales

Condiciones generales

Las presentes condiciones para el tratamiento de los cerramientos en parcelas industriales tienen por objeto el control ambiental y mejora de la calidad urbana del sector, definiendo unos parámetros homogéneos de carácter compositivo y constructivo que caractericen el ámbito a partir de unos estándares de calidad.

Estas instrucciones tendrán el carácter de normativa complementaria a las Condiciones Particulares de las zonas de Ordenanza definida en la normativa de la presente Ordenación Pormenorizada.

Los cerramientos de las parcelas industriales, con independencia de la Ordenanza de aplicación, habrán de ajustarse en su composición y materiales a las condiciones que se determinan en las presentes instrucciones.

Estas instrucciones serán de aplicación para la totalidad de los cerramientos de parcela con frente a viario público o espacio libre público.

Será posible la propuesta de modificación de cualquiera de las mismas en el caso de que se planteen por ámbitos de manzanas completas, previa prestación de un estudio técnico que habrá de contar con la aprobación del Ayuntamiento de Meco.

Condiciones de composición de los cerramientos

El vallado de las parcelas habrá de realizarse con los siguientes criterios:

- El ritmo de composición a las calles se realizará tomando como base un módulo de 2,5 m de longitud y 2 m de altura total, mediante una composición de elementos preferentemente verticales.
- El módulo definido tendrá el carácter de elemento unitario, habiéndose de resolver a partir de un bastidor único soldado a la estructura general de vallado.
- Se permitirá un incremento en la altura máxima permitida mediante elementos vegetales.
- En todas las parcelas existirá un armario de acometidas que habrá de resolverse en alzado a partir de un panel unitario modulado con los criterios generales del módulo de valla. El cerramiento del armario habrá de resolverse de forma unitaria mediante puerta de chapa sujeta al bastidor general que permita la apertura en una o varias hojas, para cualquiera de las compañías suministradoras de servicios.
- Se recomienda la incorporación de cierres de seguridad.
- No podrán realizarse acometidas de forma independiente a los armarios definidos en el párrafo precedente, ni resolverse estos con tamaños distintos a los múltiplos de los módulos generales determinados en las presentes Instrucciones, así como quedar a la vista desde espacios públicos, con independencia de su ajuste a la normativa específica de cada compañía de servicios de infraestructura.
- Las puertas de acceso a las parcelas, destinadas al paso de vehículos a motor, con independencia de su tamaño, habrá de ser correderas, sin que puedan generar servidumbres de uso en espacios públicos.

Materiales de los cerramientos

Los materiales a utilizar en los cerramientos de parcela podrán ser de los siguientes tipos en lo que a sus paramentos se refiere:

- Chapa de acero en paños verticales con perfil liso, ondulado, perforado, lagrimado...Así como rejilla metálica tipo tramex.
- Para puertas correderas de entrada a parcelas se aceptarán barrotes verticales separados 10 cm entre ejes, resueltos mediante tubo metálico.
- La fijación de la chapa al terreno se hará a través de un muro que no supere los 50 cm y que permita el adosamiento de vegetación.

Condiciones de acabados

Todos los elementos metálicos, a excepción de la chapa de acero, estarán tratados con una imprimación antioxidante y acabados en pintura protectora en colores metálicos. Los elementos de chapa estarán tratados de forma que se garantice su resistencia a la intemperie.

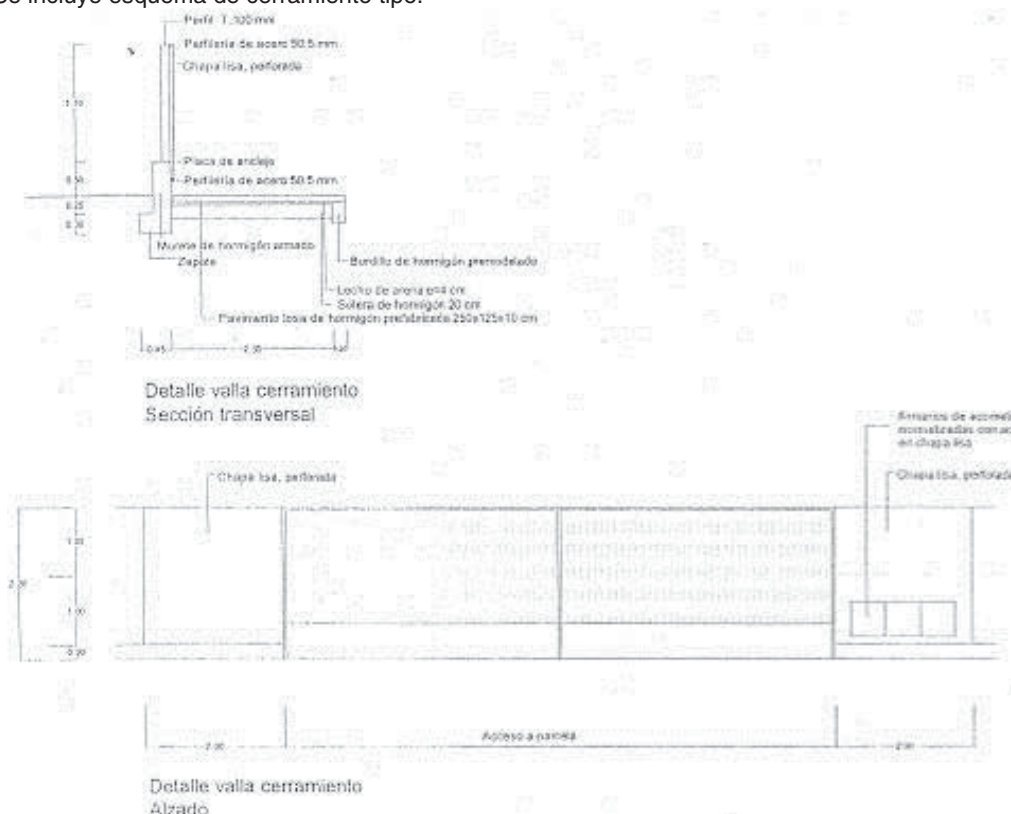
Elementos complementarios adosados a los cerramientos

Cualquier elemento destinado a la seguridad de las instalaciones industriales que se adose a los cerramientos de parcela habrá de considerarse de forma integrada con el proyecto general de vallado de la misma.

Todas las parcelas habrán de contar con una señalización que identifique a la empresa, incorporada al vallado de cada una de ellas, mediante soluciones moduladas con el ritmo de composición establecido para los cerramientos, debiendo estar provista de iluminación.

Esquema

Se incluye esquema de cerramiento tipo.



2.7. Instrucciones para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del “Parque de la Zona Húmeda Estacional”

La zona verde identificada como “Zona Húmeda Estacional” es un ámbito singular dentro de las ordenaciones pormenorizadas de los sectores SUS-AE.1.ESTE y SUS-AE.1.OESTE, que, por su singularidad y con el fin de permitir una máxima protección y adecuación del programa dotacional a instalar en él, se remite a la redacción y tramitación posterior de un Plan Especial que defina y concrete la ordenación interior.

La zona surge como consecuencia de la aparición de un encharcamiento derivado de las escorrentías de las instalaciones ya implantadas y de la eliminación de las capas permeables del terreno por la extracción de áridos para la ejecución de la R-2. Dichas circunstancias han dado lugar, en épocas húmedas, a la aparición espontánea de una zona húmeda estacional que, con el paso del tiempo, ha conformado un ecosistema de valor apreciable.

Con la finalidad principal de conseguir la integración y protección de dicha zona húmeda estacional, ubicada a caballo entre los Sectores SUS-AE.1.ESTE y SUS-AE.1.OESTE, y al objeto de realizar una definición más exhaustiva y detallada de las medidas correctoras que deban implementarse, se remite la ordenación detallada del ámbito a un Plan Especial conjunto que

defina el proyecto de acondicionamiento ambiental a realizar y su plan de vigilancia. Las premisas de este Plan Especial serán:

- Diseñar un espacio que permita mantener la estructura, funcionalidad y valores ambientales de la zona húmeda actual, respetando al máximo o mejorando sus características hídricas, florísticas y faunísticas.
- Elaborar un esquema urbanístico y topográfico que permita la salvaguarda de las características geomorfológicas del espacio, evitando la homogeneización del mismo y favoreciendo el establecimiento de diferentes nichos ecológicos, de tal manera que haya zonas con varias profundidades, se favorezca la existencia de islas y playas y el dinamismo en el flujo de agua. Es decir, diseñar un espacio complejo que ofrezca los requerimientos ambientales que necesitan las especies que utilizan la zona. Se debe evitar, especialmente, el diseño de una charca profunda y homogénea que no ofrezca los requerimientos ambientales necesarios para las actuales especies que habitan y crían en el humedal.
- Garantizar que el aporte de aguas pluviales, o de otro tipo, provenientes del diseño de los sectores garantice un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.
- Se realizará un estudio hidrológico específico para la alimentación de la zona húmeda, donde se analicen los balances hídricos, las superficies de recarga, la capacidad de recarga del acuífero subyacente y el ritmo de evaporación y desecación, por lo que se dimensionarán los colectores de aguas pluviales que alimentarán a la zona húmeda en la cantidad justa, permitiendo su supervivencia.
- En cuanto a la calidad del agua que llegue a la zona húmeda, se justificará que sea procedente de aguas pluviales, evitando la llegada de aguas residuales, aunque presenten dilución. Se propone la recogida de aguas pluviales hasta una primera balsa de decantación, que podría situarse entre el espacio del nuevo vial y el equipamiento general propuesto.
- Complementariamente, se generarán zonas de morfología variada y profundidades diversas, constituyendo un reservorio, con una lámina permanente de agua y que podrá situarse en la zona verde del Sector SUS-AE.1.Oeste y al norte de la propia zona húmeda con la que tendría continuidad. Se constituirán tres tipos de espacios, un área emergida remodelada, una zona palustre y la propia zona húmeda.
- Diseñar un proyecto que permita que esta zona cumpla las funciones de conservación de la biodiversidad y a su vez sirva de espacio referente para el desarrollo de proyectos de naturaleza ambiental, sobre todos los ligados a la educación ambiental.
- Diseñar un esquema de los espacios limítrofes que sea acorde con la singularidad del espacio central, favoreciendo la existencia de un colchón de protección visual, a través del diseño y mantenimiento de motas arboladas.
- Establecer un diseño donde se mantenga la protección visual a través de motas u otros sistemas, y donde se garantice un uso acorde con las características ambientales del espacio, disminuyendo al máximo las zonas de aceras e instalaciones en las zonas más cercanas al espacio.
Para ello, el vial al Norte de la zona húmeda deberá incorporar un talud en la franja coincidente con la zona húmeda, al objeto de proteger visualmente la zona húmeda.
- Diseñar un proyecto de iluminación que permita la compatibilidad con el sistema ambiental de la zona húmeda, evitando el exceso de iluminación nocturna en las zonas cercanas al humedal.
Con carácter general, para la protección del medio nocturno se reducirá la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar.
- Elaborar un plan de vigilancia ambiental que controle las actuaciones en la zona, evitando impactos y perturbaciones sobre las especies que utilizan el área y permitiendo establecer las medidas preventivas y correctoras durante las fases de obra tanto en la propia zona como en las parcelas limítrofes.
- Evitar las actividades perturbadoras que interfieran o perturben a las especies de la zona, especialmente evitando y prohibiendo la caza.
- Diseñar un esquema de restauración vegetal y de ajardinamiento que favorezca el mantenimiento de las especies más interesantes del área, que sea compatible y que colabore en mejorar la situación ambiental del espacio, empleando especies propias de estas zonas, autóctonas, con bajo mantenimiento y adaptadas a este tipo de espacios.
Las especies elegidas para la plantación serán autóctonas con especies resistentes a la sequía y a las condiciones climatológicas cambiantes. Se deberán integrar en el paisaje.
- Elaborar un plan de mantenimiento de la zona que fomente, por un lado, la sostenibilidad del espacio, que además sea predictivo en la resolución de las situaciones futuras, y que compagine la sostenibilidad ambiental como la económica.
- Se definirán usos orientados a la conservación y mejora de la cubierta vegetal, de la fauna y de la calidad de las aguas.

- En cuanto a los residuos, se limpiará el acceso a la zona húmeda y deberá quedar garantizada la correcta gestión de los mismos, evitando su depósito incontrolado y permanencia en las proximidades de la laguna, protegiéndose el acuífero de la contaminación.
- Desvío del camino existente en la zona Sur para no interrumpir la continuidad espacial de la Zona Húmeda

Al objeto de que estos objetivos se lleven a cabo, se ha firmado un convenio a tres bandas entre el Ayuntamiento de Meco, la Universidad de Alcalá de Henares (Cátedra de Medio Ambiente) y Nuevo Arpegio, como propietario mayoritario de los suelos, en el que se asientan las bases de la integración, protección y control ambiental de la zona húmeda estacional de origen antrópico.

Tendrán la consideración de parcelas limítrofes a la zona húmeda estacional, exclusivamente las parcelas de equipamientos (EQ) al Este y Oeste de la misma, así como el viario al Norte.

2.7.1. Seguimiento ambiental de la ordenación pormenorizada del “Parque de la Zona Húmeda Estacional”

Además del cumplimiento del Plan de vigilancia Ambiental incluido en el Plan General de Meco de manera especial, se contemplarán y desarrollarán las medidas a adoptar en los siguientes aspectos:

- Se realizará un seguimiento continuado de las labores de restauración de la zona húmeda estacional enunciadas anteriormente efectuándose controles con periodicidad adecuada.
- Control del aporte de aguas pluviales provenientes del diseño de los sectores, un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomenta un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.
- Depuración de aguas residuales.
- Gestión de los residuos generados.
- Se describirán los impactos residuales previsibles tras la aplicación de las medidas preventivas y correctoras.
- Control de la contaminación acústica.

ANEXO II. TEXTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADAS DEL SECTOR SUS-AE1 (OESTE) SEGÚN APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA MISMA ORDEN

DOCUMENTO II.- NORMATIVA URBANÍSTICA

1. Normas Urbanísticas Generales

1.1. Disposiciones Generales

1.1.1. Naturaleza

La presente Ordenación Pormenorizada constituye el instrumento de ordenación que desarrolla las determinaciones estructurantes establecidas para el Sector SUS-AE.I. OESTE de Meco en la Modificación Puntual nº2 del Plan General de Meco a la que se anexa.

1.1.2. Ámbito

El ámbito de aplicación de la presente Normativa es el Sector SUS-AE.I.OESTE, delimitado gráficamente en los planos del presente documento de la Ordenación Pormenorizada.

1.1.3. Alcance

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el Sector por el planeamiento de rango superior, siendo competencia de la Ordenación Pormenorizada fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el Plan General de Meco.

Tanto la normativa como las normativas particulares reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento general municipal de Meco.

La definición de los usos incorporados en el presente documento es la establecida en el Capítulo 6 de las Normas Generales de los Usos Urbanísticos del Documento 3, volumen1 del Plan General de Meco, que será de aplicación en la presente Ordenación Pormenorizada.

1.1.4. Vigencia de la Ordenación Pormenorizada

La Ordenación Pormenorizada entrará en vigor a partir de la fecha de la publicación en el BOCM de su Aprobación Definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

1.1.5. Efectos de la Ordenación Pormenorizada

La entrada en vigor de la Ordenación Pormenorizada le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la LSCM como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

1.1.6. Interpretación

En todo lo que no esté previsto en la presente Normativa, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por el Plan General de Meco que, en todo caso, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por la presente Ordenación Pormenorizada, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste.

1.2. Desarrollo y ejecución de la Ordenación Pormenorizada

1.2.1. Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Proyectos de Edificación.

En el caso de la zona verde del “Zona Húmeda Estacional”, será necesaria la redacción de un Plan Especial que defina un proyecto de integración y conservación ambiental de la misma, que deberá tener en cuenta el contenido del capítulo 5.3 “Instrucciones para el desarrollo del Plan Especial “Zona Húmeda Estacional”, del presente documento.

El contenido de estos proyectos será el establecido en el Plan General de Meco, debiendo cumplir, a su vez, las condiciones establecidas en la presente Ordenación Pormenorizada.

Las características de edificabilidad máxima en cada manzana serán las determinadas en la presente Ordenación Pormenorizada.

1.2.2. Parcelaciones urbanísticas

La subdivisión en parcelas representadas en los planos de la ordenación pormenorizada, tendrán el carácter de parcelación urbanística indicativa.

En los casos y ámbitos en que se formule un Estudio de Detalle o Plan Especial, la parcelación se realizará a través y conjuntamente con éste, a cuyo fin además de la documentación y determinaciones propias de su objeto específico, el Estudio de Detalle deberá contener las exigidas con carácter general para la tramitación del Proyecto de Parcelación.

Las parcelaciones urbanísticas estarán a lo establecido en el Plan General de Meco.

Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las Normas Particulares de la presente Ordenación Pormenorizada.

1.2.3. Proyectos de urbanización

El proyecto de urbanización que se realice sobre el ámbito de la presente Ordenación Pormenorizada tendrá un carácter unitario, pudiéndose definir varias fases para su ejecución y desarrollo, siempre y cuando se garantice la viabilidad y autonomía de cada una de ellas.

Tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la presente normativa. (Se incluyen las secciones tipo de red viaria en el documento de planos). Se reajustará y definirá el encuentro entre el viario estructurante del Sector y los sectores colindantes SAU-13 y SUS-AE.1.OESTE.

Procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o edificación.

Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características de la red de saneamiento así lo demandasen.

Para la ejecución de los viarios, el Proyecto de Urbanización, en función del tráfico que se genere, tendrá en cuenta las prescripciones técnicas del Ayuntamiento en cuanto a la compactación de tierras y el acabado en aglomerado asfáltico.

En las zonas en que los viales y rotondas se encuentren sobre la canalización de Gas Natural (si esto sucediera), se tomarán las siguientes medidas de protección: se procederá a la protección de conducción con un revestimiento doble de polietileno, así como con la utilización de revestimiento de hormigón con cornisa continua tipo B o losa de hormigón según los casos.

Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Meco en proyectos de similares características.

En lo que a espacios libres se refiere (exceptuando el parque de la Zona Húmeda Estacional que se regirá por el Plan Especial que se redacte al efecto), se estará a las siguientes determinaciones de diseño:

- c) Relativas a las zonas verdes de borde de la Radial R-2, se valorará la forestación intensiva de los bordes de la autovía con especies de bajo consumo de agua y preferentemente autóctonas en la Comunidad de Madrid.
- d) Relativas al riego de parques y jardines: El Proyecto de Urbanización incluirá la captación o captaciones alternativas de agua que faciliten el riego de parques y jardines.

El proyecto de urbanización garantizará la existencia y ubicación de arquetas o registros de afluentes conforme a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales, existiendo un registro o arqueta únicos por cada diferente industria, de libre acceso desde el exterior al recinto de la industria para facilitar la toma de muestras de los vertidos líquidos industriales.

Por otro lado, según el artículo 29 de la misma Ley, con independencia de que varios usuarios pudieran verter sus aguas residuales en una arqueta común, las industrias que reúnan las condiciones especificadas en el Anexo 2 de la mencionada Ley deberán instalar antes de la confluencia de sus vertidos en la arqueta común, arquetas o registros individuales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.

Para controlar todos los vertidos generados en el ámbito en cumplimiento de la citada Ley 10/93, se instalará una arqueta de control de efluentes antes de la incorporación al colector.

Todos los aliviaderos de decrecida de la red de saneamiento (o previos a la depuradora) limitarán la salida de sólidos, debiendo ser autorizados por el Organismo de Cuenca el dispositivo previsto para tal fin.

1.2.4. Proyectos unitarios

Se define como Proyecto Unitario un proyecto de arquitectura que desarrolla un ámbito de más de una parcela registral, con el objetivo de definir las edificaciones e instalaciones a implantar en un determinado ámbito, que se pretenden resolver mediante una solución coordinada.

Mediante un Proyecto Unitario podrán desarrollarse dos o más actividades distintas en dos o más parcelas independientes de un ámbito físicamente continuo, localizadas sobre áreas de igual o distinta ordenanza de aplicación, siempre que la parte calificada por cada ordenanza sea igual o superior a la definida como mínima por cada una de ellas.

Los Proyectos Unitarios habrán de justificar:

- g) La solución de implantación de las edificaciones, teniendo en cuenta que habrán de mantenerse los retranqueos mínimos establecidos en cada zona de ordenanza para los viarios

- públicos y linderos con otras parcelas privativas que no pertenezcan al ámbito de redacción del Proyecto Unitario.
- h) La solución de implantación de edificaciones en la parcela objeto del Proyecto Unitario, pudiéndose eliminar retranqueos y por tanto adosar cuerpos de edificación, en linderos de parcelas incluidos en el Proyecto Unitario (excepción hecha de los correspondientes a otras parcelas, según se determina en el párrafo precedente).
 - i) Las alturas máximas de las distintas instalaciones y edificaciones, sin superar las establecidas en cada ámbito de ordenanza.
 - j) La solución adoptada para los espacios de carga y descarga en la totalidad del ámbito del proyecto y de aparcamiento de vehículos ligeros y de carga.
 - k) De plantearse soluciones mancomunadas de carga y descarga, aparcamiento de vehículos motorizados, y en general instalaciones de cualquier tipo de uso común a dos o más parcelas, habrá de indicarse la participación de cada una de las parcelas independientes en la propiedad de ésta, inscribiéndose las condiciones en el Registro de la Propiedad.
 - l) En los casos previstos en el párrafo precedente, la parcela mínima a considerar a los efectos de aplicación de la condición de parcela mínima se considerará la suma de la parte privativa y la cuota correspondiente al condominio o proindiviso.

La totalidad de parcelas de un Proyecto Unitario deberán contar con acceso directo desde la vía pública o espacio libre privado en conexión directa con vía pública que permita la norma acceso a vehículos ligeros de carga o descarga o emergencia. Los Proyectos Unitarios permitirán la localización de los usos derivados de las condiciones de compatibilidad de usos en el ámbito total de la parcela, sin que sea posible plantear parcelas de usos exclusivos resultado de la concentración de tolerancias de usos de dos o más parcelas.

Si de la propuesta de ordenación del Proyecto Unitario se concluyese la necesidad de realizar modificaciones en la urbanización de los espacios públicos, habrá de redactarse un proyecto de obras complementario, con la definición de las características de la urbanización que afecten a los servicios generales, en todo caso costado por la propiedad.

Los Proyectos Unitarios habrán de incorporar las instrucciones de la presente Ordenación Pormenorizada sobre el vallado de parcelas y normalización de elementos de urbanización.

La edificabilidad total a localizar sobre el ámbito de cada proyecto unitario estará limitada por la determinada como máxima por las ordenanzas de aplicación en cada zona, pudiendo relocarse la misma con ajuste al resto de condiciones normativas y las determinaciones del presente epígrafe.

1.2.4.1. Estudios de detalle

Podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de desarrollar la ordenación de manzanas completas en los supuestos que determina el Plan General de Meco.

Los proyectos que se desarrollen en aplicación de las determinaciones del Estudio de Detalle habrán de ajustarse a la normalización de elementos de vallado y urbanización previstos en la presente Ordenación Pormenorizada.

2.2.5. Plan Especial de la zona verde vinculada a la Zona Húmeda Estacional

Se deberá formular y tramitar un Plan Especial para la definición pormenorizada de las determinaciones de diseño y protección de la zona delimitada y definida como "Zona Húmeda Estacional" que se encuentra a caballo entre los Sectores SUS-AE-1.ESTE y SUS-AE-1.OESTE. Este Plan Especial deberá ser unitario para la totalidad de la zona y deberá ser redactado de acuerdo con la definición y el contenido sustantivo de los Planes Especiales establecido en los artículos 50 y 51 de la LSCM.

Para la redacción del Plan Especial se tendrá en cuenta el contenido del capítulo 5.3 "Instrucciones para el desarrollo del Plan Especial "Zona Húmeda Estacional", del presente documento.

Los gastos de la redacción de este Plan Especial, así como los derivados de la misma (ejecución de las obras derivadas), deberán ser sufragados por los propietarios del Sector.

1.2.6. Normas Generales de Edificación

Subsidiariamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales definidas en el Plan General de Meco, prevaleciendo las especificaciones que establezcan las Normas Particulares de la presente Ordenación Pormenorizada, si hubiese alguna contradicción.

A los efectos de aclarar la aplicación de las normas se seguirán los criterios que establece el Plan General, salvo las condiciones específicas que se regulen en estas normas particulares para las edificaciones.

1.2.7. Normas Generales de Usos Urbanísticos

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales de Uso que regula el Plan General de Meco en el Documento III, Capítulo 6.

1.2.8. Normas Generales de Protección

Las determinaciones en este aspecto serán las que establece el Plan General en el Volumen III, Capítulo 7, con especial hincapié en lo referente a la supresión de barreras arquitectónicas, calidad acústica de los ambientes exteriores y lo referente a todos los aspectos de carácter estético, con el fin de que la ordenación del Sector tenga una homogeneidad en su conjunto que la distinga y singularice.

Los movimientos de tierras u otros materiales de apariencia inerte, se realizarán en presencia de los Servicios Técnicos Municipales o personal cualificado designados por estos, los cuales, mediante inspección visual, caracterización organoléptica, análisis in situ o, si se considerase necesario, análisis en laboratorio, identifiquen la naturaleza de los residuos objeto de análisis para determinar la clase de vertedero en el que deberán ser depositados los mismos para su adecuada gestión, dando cumplimiento a lo establecido por la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 (2003/33/CE)

En el caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo establecido en Art. 3.4 y 3.5 del Real decreto 9/2005, de 14 de enero, se llevará a cabo la correspondiente investigación del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad.

1.3. Normas derivadas de los informes sectoriales

1.3.1. Normas derivadas del informe del Canal de Isabel II Gestión

Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente.

Una vez aprobada definitivamente la presente Ordenación Pormenorizada, y previo a su desarrollo, deberán solicitarse los correspondientes Informes de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior que se emitirán con los datos definitivos del Sector.

El proyecto de la red de distribución de agua de consumo humano que se incluya en el Proyecto de Urbanización del Sector, deberá cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área Construcción Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión para su aprobación.

Respecto al riego de zonas verdes públicas.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua de consumo humano y a la red de agua regenerada. Se establece la obligación de ejecutar redes de riego con agua regenerada para las zonas verdes de uso público. En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de la red principal de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II Gestión.

Con fecha 20 de junio de 2006, el Ayuntamiento de Meco y el Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR de Meco, para el riego de zonas verdes de uso público de este municipio.

Actualmente están ejecutadas las obras incluidas en el "Proyecto de construcción para Suministro de agua de riego con agua reutilizable. Municipio de Meco", con el fin de abastecer en una primera fase, las principales zonas verdes del municipio de Meco. Las obras ejecutadas incluyen las impulsiones a depósito desde la EDAR de Meco, un depósito de regulación, las redes de transporte y distribución y los ramales de reparto o conexión.

Una vez aprobada definitivamente la presente Ordenación Pormenorizada, y previo al desarrollo del Sector, se deberá solicitar los correspondientes Informes de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada gestionada por Canal de Isabel II Gestión, incluyendo en la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

Las viabilidades de conexión exterior a la red general de agua regenerada adscrita a Canal de Isabel II Gestión estarán condicionadas a la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que será tramitada por Canal de Isabel II Gestión.

Por último, se deberá remitir el proyecto de la red de reutilización con agua regenerada al Área Construcción Redes de Abastecimiento de esta empresa para su aprobación.

Respecto a la red de saneamiento de aguas residuales.

La red de saneamiento propuesta es de tipo separativo.

El esquema de saneamiento será el contemplado en el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del Municipio de Meco y del Sistema de Saneamiento de Meco, elaborado por Canal de Isabel II Gestión con fecha noviembre de 2013. La solución de incorporación de las aguas residuales está contenida en el Borrador de Convenio para la Ejecución de las Infraestructuras Hidráulicas, a suscribir entre el Ayuntamiento de Meco y Canal de Isabel II, actualmente en tramitación.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Al gestionar Canal de Isabel II Gestión la red de alcantarillado del municipio de Meco, el proyecto de la red de saneamiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización deberán cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área Construcción de Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión para su Conformidad técnica, así como para la determinación de los puntos de conexión de las aguas residuales a la red de alcantarillado existente.

En cuanto a las aguas residuales municipal:

- Colectores principales de aguas residuales, desde la R-2 hasta la EBAR.
- Estación de bombeo de aguas residuales (EBAR) en el punto bajo.
- Conducción de impulsión desde la nueva EBAR hasta cámara de rotura de carga previa a la EDAR de Meco.
- Conducción por gravedad desde la cámara de rotura de carga hasta la EDAR de Meco.

En el plano PO.06.2. Red de Infraestructuras. Saneamiento Residuales, se representan las infraestructuras indicadas.

Respecto a la depuración de aguas residuales.

Los Sectores SUS-AE.1.Este y SUS-AE.1.Oeste, como en el resto de sectores del planeamiento vigente, deberán tratar sus vertidos en la ampliación de la EDAR de Meco. Hasta la puesta en servicio de dicha ampliación, podría estudiarse la incorporación de los vertidos en las actuales instalaciones, por lo que, previamente a la aprobación de sus Proyectos de Urbanización, se deberá consultar a Canal de Isabel II Gestión si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por los mismos.

Respecto a la red de saneamiento de aguas pluviales.

La red de saneamiento propuesta es de tipo separativo. En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito.

Se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Así mismo se deberán disponer tanques de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía previamente a su incorporación a la red de aguas residuales y así regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos al medio.

La evacuación de las aguas pluviales estará contemplada en un Borrador de Anexo al Convenio para la Ejecución de las Infraestructuras Hidráulicas, a suscribir entre el Ayuntamiento de Meco y Canal de Isabel II, actualmente en tramitación, Anexo que deberá suscribirse posteriormente a la firma del Convenio.

En cuanto a las aguas pluviales municipal:

- Colectores principales de aguas pluviales, desde la R-2 hasta el tanque de laminación.
- Tanque de laminación.
- Conducción de vertido al Río Henares.

Con el fin de dar cumplimiento al Informe Ambiental Estratégico emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental con fecha 14 de marzo de 2016 en lo relativo a la conservación de la zona húmeda, se contemplan las siguientes actuaciones:

- Vertido de la mayor parte de la red de aguas pluviales de los sectores SUS-AE.1.Este y SUS-AE.1.Oeste, previo tratamiento de decantación y desengrasado, a la zona húmeda estacional para mantener una dotación de agua que proporcione estabilidad a la zona húmeda.
- El resto del vertido de aguas pluviales que corresponde a los viarios que por gravedad no pueden verter a la zona húmeda, se hará a los dos colectores principales de aguas pluviales Este y Oeste propuestos.
- Las aguas de escorrentía de lluvia de cubiertas y espacios libres de las parcelas lucrativas de los sectores SUS-AE.1.Este y SUS-AE.1.Oeste irán, previa laminación, también al sistema de aguas pluviales que nutre la zona húmeda.
- Como sistema de emergencia, se dotará a la zona húmeda de un rebosadero que conectará con el tanque de laminación propuesto.
- Se mantienen los dos colectores principales de aguas pluviales Este y Oeste, el Tanque de laminación, previsto para retener las primeras aguas de escorrentía previamente a su incorporación a la red de aguas residuales y así regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos al medio, y el vertido, mediante emisario, al río Henares.

En el plano PO.06.3. Red de Infraestructuras. Saneamiento Pluviales, se representan las infraestructuras indicadas.

Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

El promotor del Sector debe contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 16 del 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, y en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Actualmente, se está tramitando entre el Ayuntamiento de Meco y Canal de Isabel II, un Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas, en el que se definen las infraestructuras hidráulicas de abastecimiento y saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los crecimientos previstos en el municipio, así como el coste total de las mismas y las cantidades a repercutir a cada uno de los ámbitos pendientes de desarrollo, entre los que se incluye el Sector. Posteriormente a la firma de este Convenio, deberá suscribirse un Anexo a este Convenio donde se incluirán las infraestructuras para la evacuación de aguas pluviales que no se contemplan en el Convenio.

Canal de Isabel II Gestión condicionará las Conformidades Técnicas de la red de distribución y de la red de alcantarillado del Proyecto de Urbanización del Sector al pago correspondiente de las cantidades asignadas en el Convenio y en el Anexo al mismo que se firmen, y al cumplimiento, por

parte de su promotor, de los condicionantes incluidos en los informes emitidos por Canal de Isabel II Gestión.

Así mismo, Canal de Isabel II Gestión condicionará la recepción de la red de distribución del Sector y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento a los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento y Depuración adscritos a Canal de Isabel II Gestión a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del mismo.

1.3.2. Normas derivadas del informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento

Será de aplicación lo estipulado en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Respecto a las zonas de protección de la Autopista Radial 2.

De acuerdo a la legislación antes mencionada, las zonas de protección de la Autopista Radial 2 son:

- Zona de Dominio Público (art. 29 de la Ley 37/2015).
Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por la propia Radial 2, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista. Los usos permitidos en la Zona de Dominio Público se regulan en el artículo 29 de la Ley 37/2015 y en los artículos 78, 79, 80 y 81 del Reglamento General de Carreteras.
- Zona de servidumbre (art. 31 de la Ley 37/2015).
La zona de servidumbre de la Autopista Radial 2 está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros, medidos horizontalmente desde las citadas aristas. Los usos permitidos en la Zona de servidumbre se regulan en el artículo 31 de la Ley 37/2015.
- Zona de afección (art. 32 de la Ley 37/2015).
La zona de afección de la Autopista Radial 2 está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros, medidos horizontalmente desde las citadas aristas. Los usos permitidos en la Zona de afección se regulan en el artículo 32 de la Ley 37/2015 y en el artículo 83 del Reglamento General de Carreteras.
- Zona de limitación a la edificabilidad (art. 33 de la Ley 37/2015).
A ambos lados de la Autopista Radial 2 se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. Los usos permitidos en la Zona de limitación a la edificabilidad se regulan en el artículo 33 de la Ley 37/2015 y en el artículo 87 del Reglamento General de Carreteras. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Respecto a las medidas acústicas.

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003).

Dichos medios de protección acústica, en caso de resultar necesarios para dar cumplimiento a los niveles sonoros previstos en la normativa de ruido, serán ejecutados a cargo de los promotores del Sector, previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público ni expropiados de la autopista R-2.

Respecto al paso inferior bajo la Autopista R-2.

Cualquier actuación de acondicionamiento del paso inferior bajo la autopista R-2 en aras a la conexión prevista en el Sector SUS-AE.1. Este, así como la ejecución de dicha conexión (glorieta que conectaría con el paso inferior) requerirá, antes de su ejecución, de autorización previa por parte de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Respecto a las conexiones del Sector con la Autopista R-2.

No se plantean conexiones directas del Sector a la autopista R-2, ni modificación de la configuración de las existentes.

En todo caso, la ejecución de cualquier actuación de nuevas conexiones o modificación de las existentes (incluidos enlaces) que afecte a carreteras estatales o a sus vías de servicio, queda condicionada a la previa autorización por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, tras la presentación del oportuno proyecto, de conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Carreteras, debiendo contener el correspondiente estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia del planeamiento urbanístico en el nivel de servicio de la carretera afectada. No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación, en desarrollo del planeamiento, mientras no exista autorización de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento a los accesos incluidos en el mismo, si éstos no existieran previamente. La ejecución de dichos accesos, en caso de informe favorable, se hará por el promotor del planeamiento y a su costa, una vez sean autorizados.

Respecto a la ejecución de servicios públicos.

Las actuaciones para la ejecución de servicios públicos (abastecimiento, saneamiento, tendidos eléctricos, etc.), que afecten a las carreteras estatales mediante cruzamiento o paralelismo, deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, para lo cual resultará necesario la presentación de la oportuna documentación según la naturaleza de la actuación.

Respecto a la colocación de publicidad.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, fuera de los tramos urbanos queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma. Esta prohibición no dará en ningún caso derecho a indemnización.

Respecto al drenaje del Sector.

Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales, éstos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, siendo el coste a que esto pudiera dar lugar a cargo del Promotor.

Respecto a la iluminación del Sector.

La iluminación a instalar en el Sector no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por la Autopista R-2. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento, se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por la R-2. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, ejecutados con cargo a los promotores del Sector, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

1.3.3. Condiciones derivadas del Informe Ambiental Estratégico**Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid**

Respecto a la conexión a la red de abastecimiento, en los dos sectores, una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual y previo a su desarrollo, deberán solicitar los

correspondientes informes de viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior.

Respecto al riego de zonas verdes públicas, se establece la obligatoriedad de redes de riego con agua regenerada para las zonas verdes de uso público.

Respecto a la depuración de aguas residuales, actualmente el municipio de Meco depura sus aguas residuales en la EDAR de Meco. El Sector tratará sus vertidos en la ampliación de la depuradora, que hasta su puesta en servicio podrá estudiarse su incorporación en las actuales instalaciones.

Respecto a la red de saneamiento, la red propuesta es de tipo separativo. En ningún caso las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito.

Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

Condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito respecto a la zonificación acústica:

- Las áreas Acústicas, deberán clasificarse en función de los usos del suelo designados.
- Los suelos destinados a equipamientos, en función del uso específico de equipamiento que se proponga, deben corresponder con la clasificación de área acústica apropiada c: recreativo y espectáculos, d: terciario distinto de c, e: sanitario, docente y cultural ó f: sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- Los suelos destinados a Red pública de equipamiento de zonas verdes o espacios libres, se clasificarán con el área acústica correspondiente al uso mayoritario de la zona en que se localicen.
- Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras (infraestructuras de transporte, actividades, ...) y las áreas residenciales se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.
- Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.
- Deberán llevarse a cabo las medidas preventivas y correctoras, propuestas en el Estudio Acústico del Documento Ambiental Estratégico, u otras acústicamente equivalentes.

Condiciones respecto a la conservación de la zona húmeda estacional.

La Laguna de Meco es un humedal asentado, que se ha colonizado y tapizado por vegetación hidrófila, lo que da lugar a que cada año aumente el número de especies que lo utilizan a lo largo de sus ciclos biológicos.

La Laguna de Meco no solo es interesante por las poblaciones de aves que se reproducen o invernán en ella, sino que también destaca, y notablemente, la gran variedad de especies que utilizan este hábitat como lugar de alimentación y descanso durante las migraciones. Así durante los periodos pre y postnupciales se han detectado especies, sumamente interesantes y escasas en la Comunidad de Madrid.

La Cátedra de Medio Ambiente de la Fundación Universidad de Alcalá ha dado seguimiento a esta zona húmeda, al menos desde 2009.

En cuanto a la integración y protección de esta zona húmeda estacional, ubicada a caballo entre los Sectores SUS-AE.1.Este y SUS-AE.1.Oeste, y definida en ambos como Red General de Zonas Verdes, al objeto de realizar una definición más exhaustiva y detallada de las medidas correctoras que deberán implementarse, se remite el desarrollo y definición de las mismas, en ambos Sectores, a un Plan Especial conjunto que defina el proyecto de acondicionamiento ambiental a realizar y su plan de vigilancia.

Las premisas del Plan Especial y de este proyecto de integración y conservación serán:

- Diseñar un espacio que permita mantener la estructura, funcionalidad y valores ambientales de la zona húmeda actual, respetando al máximo o mejorando sus características hídricas, florísticas y faunísticas.
- Elaborar un esquema urbanístico y topográfico que permita la salvaguarda de las características geomorfológicas del espacio, evitando la homogeneización del mismo y favoreciendo el

establecimiento de diferentes nichos ecológicos, de tal manera que haya zonas con varias profundidades, se favorezca la existencia de islas y playas y el dinamismo en el flujo de agua. Es decir, diseñar un espacio complejo que ofrezca los requerimientos ambientales que necesitan las especies que utilizan la zona. Se debe evitar, especialmente, el diseño de una charca profunda y homogénea que no ofrezca los requerimientos ambientales necesarios para las actuales especies que habitan y crían en el humedal.

- Garantizar que el aporte de aguas pluviales, o de otro tipo, provenientes del diseño de los sectores garantice un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.
- Se realizará un estudio hidrológico específico para la alimentación de la zona húmeda, donde se analicen los balances hídricos, las superficies de recarga, la capacidad de recarga del acuífero subyacente y el ritmo de evaporación y desecación, por lo que se dimensionarán los colectores de aguas pluviales que alimentarán a la zona húmeda en la cantidad justa, permitiendo su supervivencia.
- En cuanto a la calidad del agua que llegue a la zona húmeda, se justificará que sea procedente de aguas pluviales, evitando la llegada de aguas residuales, aunque presenten dilución. Se propone la recogida de aguas pluviales hasta una primera balsa de decantación, que podría situarse entre el espacio del nuevo vial y el equipamiento general propuesto.
- Complementariamente, se generarán zonas de morfología variada y profundidades diversas, constituyendo un reservorio, con una lámina permanente de agua y que podrá situarse en la zona verde del Sector SUS-AE.1.Oeste y al norte de la propia zona húmeda con la que tendría continuidad. Se constituirán tres tipos de espacios, un área emergida remodelada, una zona palustre y la propia zona húmeda.
- Diseñar un proyecto que permita que esta zona cumpla las funciones de conservación de la biodiversidad y a su vez sirva de espacio referente para el desarrollo de proyectos de naturaleza ambiental, sobre todos los ligados a la educación ambiental.
- Diseñar un esquema de los espacios limítrofes que sea acorde con la singularidad del espacio central, favoreciendo la existencia de un colchón de protección visual, a través del diseño y mantenimiento de motas arboladas.
- Establecer un diseño donde se mantenga la protección visual a través de motas u otros sistemas, y donde se garantice un uso acorde con las características ambientales del espacio, disminuyendo al máximo las zonas de aceras e instalaciones en las zonas más cercanas al espacio.
Para ello, el vial al Norte de la zona húmeda deberá incorporar un talud en la franja coincidente con la zona húmeda, al objeto de proteger visualmente la zona húmeda.
- Diseñar un proyecto de iluminación que permita la compatibilidad con el sistema ambiental de la zona húmeda, evitando el exceso de iluminación nocturna en las zonas cercanas al humedal.
Con carácter general, para la protección del medio nocturno se reducirá la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar.
- Elaborar un plan de vigilancia ambiental que controle las actuaciones en la zona, evitando impactos y perturbaciones sobre las especies que utilizan el área y permitiendo establecer las medidas preventivas y correctoras durante las fases de obra tanto en la propia zona como en las parcelas limítrofes.
- Evitar las actividades perturbadoras que interfieran o perturben a las especies de la zona, especialmente evitando y prohibiendo la caza.
- Diseñar un esquema de restauración vegetal y de ajardinamiento que favorezca el mantenimiento de las especies más interesantes del área, que sea compatible y que colabore en mejorar la situación ambiental del espacio, empleando especies propias de estas zonas, autóctonas, con bajo mantenimiento y adaptadas a este tipo de espacios.
Las especies elegidas para la plantación serán autóctonas con especies resistentes a la sequía y a las condiciones climatológicas cambiantes. Se deberán integrar en el paisaje.
- Elaborar un plan de mantenimiento de la zona que fomente, por un lado, la sostenibilidad del espacio, que además sea predictivo en la resolución de las situaciones futuras, y que compagine la sostenibilidad ambiental como la económica.
- Se definirán usos orientados a la conservación y mejora de la cubierta vegetal, de la fauna y de la calidad de las aguas.
- En cuanto a los residuos, se limpiará el acceso a la zona húmeda y deberá quedar garantizada la correcta gestión de los mismos, evitando su depósito incontrolado y permanencia en las proximidades de la laguna, protegiéndose el acuífero de la contaminación.

Seguimiento ambiental de la Zona Húmeda Estacional

Además del cumplimiento del Plan de vigilancia Ambiental incluido en el Plan General de Meco de manera especial, se contemplarán y desarrollarán las medidas a adoptar en los siguientes aspectos:

- Se realizará un seguimiento continuado de las labores de restauración de la zona húmeda estacional enunciadas anteriormente efectuándose controles con periodicidad adecuada.

- Control del aporte de aguas pluviales provenientes del diseño de los sectores, un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.
- Depuración de aguas residuales.
- Gestión de los residuos generados.
- Se describirán los impactos residuales previsibles tras la aplicación de las medidas preventivas y correctoras.
- Control de la contaminación acústica.

1.3.4. Condiciones derivadas del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo

Durante la fase de ejecución del sistema de saneamiento municipal de aguas pluviales, será preciso analizar convenientemente el diseño y funcionamiento de la balsa de laminación y/o retención de aguas pluviales y demás infraestructuras propuestas, de manera que se evite el vertido de aguas contaminadas a la zona húmeda o al terreno que provoque la contaminación del acuífero subyacente.

En el momento de solicitud del punto de vertido del sistema de saneamiento municipal de aguas pluviales, será preciso presentar un estudio hidrológico en el que se deberá analizar las posibles afecciones provocadas aguas abajo del punto de vertido de la red municipal de aguas pluviales como consecuencia del aumento de caudales circulantes por los cauces, en el régimen natural de las aguas asociado al periodo de retorno de diseño de dicha red, en una extensión tal que se detecte el fin de las afecciones que tal incorporación pudiera provocar en el cauce receptor. Se incluirán planos en planta donde se indique la situación exacta del punto o los puntos de vertido de dicha red.

En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados. Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas, la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

2. Normas Urbanísticas Particulares de las Zonas de Ordenanza

2.1. División del suelo

A los efectos de aplicación de estas normas particulares, el ámbito territorial de la presente Ordenación Pormenorizada, se divide en las siguientes zonas de ordenanza:

- Industria Logística (IL).
- Equipamientos/Servicios (EQ).
- Zonas Verdes (ZV).
- Red Viaria (RV)

2.2. Definición de las zonas de ordenanza

La totalidad de las zonas de ordenanza que se describen a continuación vienen:

- Definidas gráficamente en el plano O.1. Zonificación.
- Cuantificadas en el cuadro resumen de características.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

2.2.1. Redes Públicas

Son aquellas superficies definidas en la Ordenación Pormenorizada que corresponden a las distintas redes públicas que la LSCM exige para dotar de servicios a las nuevas zonas urbanas; unas susceptibles de ser edificadas y otras no, pero todas ellas con el carácter de terreno de dominio público, bien de uso público o afecto a un servicio público.

Red de Infraestructuras de comunicación y accesos rodados

Comprende las superficies de dominio público destinadas al tráfico rodado o peatonal que tienen carácter de sistemas generales viarios metropolitanos o supramunicipales, de conexiones entre poblaciones, de viario local para conexión entre las distintas áreas urbanas y de sistemas interiores propios del ámbito de la Ordenación Pormenorizada.

Parques, Jardines y Espacios libres arbolados

Comprenden las superficies de la Ordenación Pormenorizada de dominio y uso público, destinados a los diferentes usos de parques, de recreo, expansión, peatonales, jardines o de esparcimientos, y que tienen el carácter de parques, de la población, zonas verdes de expansión propia de la Ordenación y zonas de protección arbolada de los viarios metropolitanos.

Equipamientos/Servicios

Son aquellas zonas que se señalan en la Ordenación, de dominio público, afectas a un uso de servicio público y que se destinan a equipamientos o servicios urbanos del municipio.

2.2.2. Zonas lucrativas

Son aquellas superficies previstas en la Ordenación Pormenorizada como terrenos de dominio privado o patrimoniales, susceptibles de ser edificados y que tienen el carácter de zonas industriales.

2.3. Alcance y ámbito de las Normas Particulares

El ámbito de aplicación de las ordenanzas particulares del suelo cuya ordenación pormenorizada se establece, corresponde a las zonas homogéneas definidas en el plano O.1. Zonificación, y en la totalidad de las zonas tramadas.

Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Los grados o intensidad diferentes que tiene la ordenanza.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y complementarios y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación.

La aplicación de las condiciones que establecen las ordenanzas particulares, se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación, uso, tipologías y aprovechamientos de la ordenación pormenorizada.

2.4. Tipos de Ordenanza

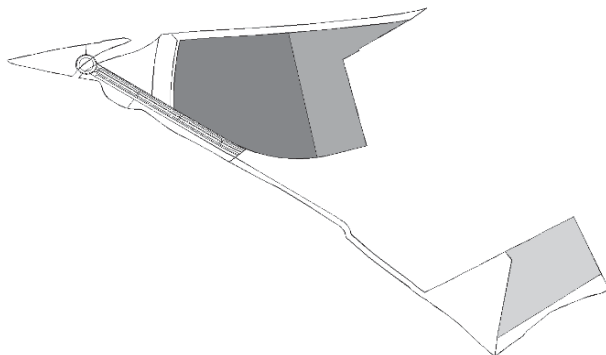
Los **tipos de ordenanza** en que se subdivide la presente ordenación pormenorizada son los siguientes:

INDUSTRIA LOGÍSTICA	IL
EQUIPAMIENTOS/SERVICIOS	EQ
ZONA VERDES	ZV
RED VIARIA	RV

2.4.1. Industria Logística (IL)

2.4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano O.1. Zonificación, como Industria Logística (IL).



Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2.4.1.2 Características de la zona

Naves industriales aisladas, pareadas y adosadas, en una o varias plantas, en parcelas con una superficie mediana o grande donde pueden desarrollarse actividades logísticas de distribución y almacenaje.

2.4.1.3 Grados de Ordenanza

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

- IL-2..... Industria Logística Grado 2º (parcela grande)
- IL-3..... Industria Logística Grado 3º (parcela grande)
- IL-4..... Industria Logística Grado 4º (parcela mediana)

2.4.1.4. Condiciones de usos

Uso característico:

- Industrial. Tipo 1.- Industria Taller; Tipo 2.- Industria Almacén; Tipo 3.- Industria de Elaboración. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto es la obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas y económicas ligadas a la función principal. Se incluye también el almacenaje, la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, la producción artesanal y oficios artísticos, el comercio mayorista, y todas las actividades ligadas a los usos logísticos y de distribución.

Usos complementarios:

- Residencial. Se permite una vivienda para uso exclusivo de guardia y custodia por parcela, vinculada a la actividad de la misma, con una superficie máxima de 120 m².
- Terciario. Se permiten las oficinas vinculadas a la propia industria, sin que en ningún caso sobrepase el 20% de la superficie construida.
- Comercial. se permite el vinculado a la propia industria, con una superficie máxima del 15% de la edificabilidad total.
- Eq. Comercial de Hostelería. Se permiten bares, cafeterías y similares cuando sean para el uso interno de la propia industria y la superficie máxima no supere los 50 m² por cada 1.000 m² construidos o fracción.
- Servicios de infraestructuras. Se permiten edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, CTs, etc.

Usos prohibidos:

- El resto de los usos.

2.4.1.6. Alineaciones y rasantes

Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el plano O3. Red viaria, alineaciones y rasantes. No obstante, se podrán establecer alineaciones interiores mediante la redacción y tramitación de un estudio de detalle.

Se podrá retranquear el cerramiento de parcela en las zonas de acceso para permitir el giro de camiones de gran tonelaje.

Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

2.4.1.6 Condiciones de la parcela

Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela a la vía pública en cada uno de los grados será de:

- Grado 2 (IL-2): 100,0 m.
- Grado 3 (IL-3): 100,0 m.
- Grado 4 (IL-4): 50,0 m.

Superficie:

La superficie mínima exigida de parcela en cada uno de los grados será de:

- Grado 2 (IL-2): 45.000 m²
- Grado 3 (IL-3): 45.000 m²
- Grado 4 (IL-4): 25.000 m²

En el Grado IL-4 se permitirán las soluciones de Conjunto Integrados (Conjuntos Inmobiliarios), con una parcela privativa mínima de 5.000 m² y con las condiciones de esta tipología establecida en la Normativa Urbanística del Plan General de Meco.

En el caso particular de los CTs, se podrá segregar una porción de parcela para su cesión a la compañía eléctrica suministradora. En este caso, tanto la parcela cedida como el resto de parcela podrán ser inferiores a las mínimas establecidas.

No se permiten parcelaciones cuyo fondo sea mayor de 4 veces el frente de parcela.

2.4.1.7. Condiciones de la edificación

Condiciones de posición de la edificación

- Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral será:

GRADO	RETRANQUEO A FRENTE	RETRANQUEO LATERAL ^{a1}	RETRANQUEO POSTERIOR ^{a1}
IL-2	15,0 m	H/2 ó 10,0 m	H/2 ó 10,0 m
IL-3	15,0 m	H/2 ó 10,0 m	H/2 ó 10,0 m
IL-4	10,0 m	H/2 ó 10,0 m	H/2 ó 10,0 m

*1 Se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos de parcela, con excepción de los linderos a vía pública, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas, previa la inscripción registral de la servidumbre correspondiente.

El espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos de acceso rodado, aparcamiento y carga y descarga.

No se permite ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela. Se permiten voladizos siempre y cuando respeten los retranqueos establecidos.

Condiciones de volumen

- Altura máxima, número de plantas y altura de planta:

GRADO	ALTURA MÁXIMA	NÚMERO DE PLANTAS ^{*2}	ALTURA MÍNIMA DE PLANTA
IL-2	15,0 m	3	3,5 m
IL-3	15,0 m	3	3,5 m
IL-4	15,0 m	3	3,5 m

^{*2} Se podrá autorizar más altura o mayor número de plantas mediante un estudio de detalle para un proyecto singular.

Se excepcionan de la altura máxima todos aquellos elementos que justificadamente hayan de emplazarse con dimensiones tales por motivos técnicos de instalaciones o procesos industriales.

Las instalaciones técnicas tales como antenas, chimeneas, maquinaria de refrigeración, ascensores y elementos singulares destinados a sistemas de almacenamiento automático, silos robotizados, y cualesquiera otras instalaciones o elementos que el avance de la técnica requiera para el desarrollo de la actividad logística, podrán alcanzar la altura que demanden los requerimientos técnicos.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida en cada uno de los grados será:

- Grado 2 (IL-2): 70 %
- Grado 3 (IL-3): 60 %.
- Grado 4 (IL-4): 50 %

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a los linderos determinados en el apartado anterior.

Condiciones de Intensidad

- Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los grados será

- Grado 2 (IL-2): $0,653 \text{ m}^2/\text{m}^2_{\text{s}}$
- Grado 3 (IL-3): $0,605 \text{ m}^2/\text{m}^2_{\text{s}}$
- Grado 4 (IL-4): $0,475 \text{ m}^2/\text{m}^2_{\text{s}}$

- Cómputo de edificabilidad:

- No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra en cualquier localización, ya sea sobre rasante, en planta baja, o bajo rasante en situación de sótano o semisótano.
- No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad las plataformas que se localicen sobre o bajo rasante de servicios, exigidas por las características de las maquinarias, si solamente van a tener una eventual utilización para control y reparación de las mismas, así como aquellas plantas técnicas de instalaciones logísticas realizadas con trámex o similar con eventual utilización por el personal para control.
- No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad las instalaciones logísticas interiores de las edificaciones compuestas por entramados metálicos sustentadores de pavimentos conformados con trámex o tableros en las zonas transitables. Dichas instalaciones no tendrán la consideración de planta de edificación.

2.4.1.8. Condiciones de los espacios libres de parcela**Aparcamientos**

Se exige una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 100 m² construidos.

Se permitirá reducir este estándar hasta una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos, siempre que se justifique que la actividad a desarrollar requiera un reducido número de personal.

La reducción del estándar de aparcamiento se mantendrá vigente hasta el cambio de la actividad que justificaba su reducción.

La superficie destinada a aparcamientos deberá tener un coeficiente de escorrentía de 0,45 como máximo. Para ello se podrán utilizar pavimentos semipermeables, incorporar métodos de recogida e infiltración de aguas pluviales o alternar bandas permeables con otras menos permeables.

Espacios de carga y descarga

Cada instalación deberá justificar en la elaboración de proyecto y solicitud de la correspondiente licencia municipal, la demanda de espacios destinados a carga y descarga, así como la solución elegida, en el interior de la parcela privada, para espacios de maniobra de vehículos pesados o de carga media, así como la previsión de espacios de aparcamiento de vehículos ligeros en relación con la actividad que se pretenda instalar.

Espacio libre ajardinado

Se destinará a superficie ajardinada el 5% de la superficie total de la parcela, a tales efectos computará como espacio ajardinado la superficie correspondiente a los alcorques. Las zonas ajardinadas se situarán de manera preferente en los frentes de parcela.

El arbolado, así como la zona ajardinada estará dotado de sistemas de riego automático por goteo. Las especies deberán de seleccionarse entre las propuestas por el Ayuntamiento por su buena adaptación al medio, su resistencia, etc. El diseño del ajardinamiento será libre, si bien deberá constar explícitamente en el proyecto de edificación.

2.4.1.9. Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m.

En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior tendrá una altura máxima de 1,00 m. y sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas; el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60%, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación.

En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada o cerramiento metálico diáfano. No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso de tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

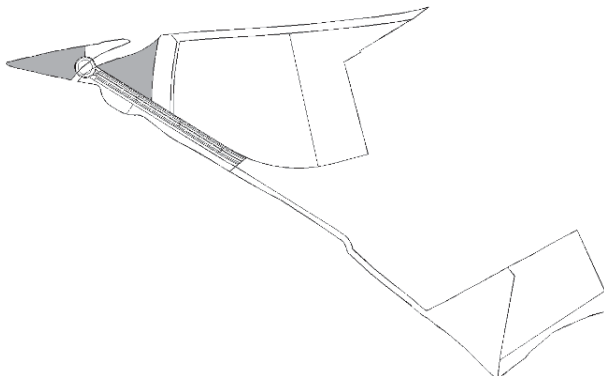
En las edificaciones adosadas que comparten medianería, cuando dicha medianería queda vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.

Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcela. No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros o elementos ciegos de más de 2,0 metros de altura, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

Se permitirán edificios auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.

2.4.2. Equipamientos/Servicios (EQ)**2.4.2.1. Ámbito de aplicación**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano O.1. Zonificación, como Equipamientos/Servicios (EQ).



Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2.4.2.2. Características de la zona

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

2.4.2.3. Grados de Ordenanza

En esta ordenanza se establece un único grado:

- EQ Equipamientos/Servicios

2.4.2.4. Condiciones de usos**Uso característico:**

- Equipamiento Dotacional, en todos los subtipos y categorías.

Usos compatibles:

- Eq. Comercial para Vehículos, Parkings públicos.
- Eq. Comercial para Vehículos, Aparcamientos de transportes.
- Servicios de infraestructuras.
- Servicios urbanos.

Usos complementarios:

- Eq. Comercial de Hostelería. Se permiten bares, cafeterías y similares cuando sean para el uso interno del equipamiento y la superficie máxima no supere los 50 m² por cada 1.000 m² construidos o fracción.

Usos prohibidos:

- El resto de los usos.

2.4.2.5. Alineaciones y rasantes**Alineación oficial:**

Se respetarán las alineaciones fijadas en el plano O3. Red viaria, alineaciones y rasantes.

Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

2.4.2.6. Condiciones de la parcela

Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela a la vía pública será de 10 m.

Superficie:

La superficie mínima exigida de parcela será de 1.000 m².

2.4.2.7. Condiciones de la edificación**Condiciones de posición de la edificación**

- El retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral será de 5,0 metros.

Condiciones de volumen

- La altura máxima de la edificación se establece en cuatro (4) plantas, con un máximo de 12,0 metros hasta el alero. Se podrá modificar la altura máxima de forma justificada previo informe favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Meco.
- Ocupación máxima sobre rasante será del 60 %.

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a los linderos determinados en el apartado anterior.

Condiciones de Intensidad

El Coeficiente de edificabilidad se fija en 1,33 m²/m²_s. La edificabilidad máxima podrá aumentarse de forma individual en cada parcela en función de las necesidades de los equipamientos o servicios correspondientes, previa justificación e informe favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Meco.

2.4.2.8. Condiciones de los espacios libres de parcela**Aparcamientos**

Cada instalación deberá justificar en el interior de cada parcela el cumplimiento de los siguientes estándares mínimos:

- Cultural y asistencia: 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m² construidos.
- Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

La superficie destinada a aparcamientos deberá tener un coeficiente de escorrentía de 0,40 como máximo. Para ello se podrán utilizar pavimentos semipermeables, incorporar métodos de recogida e infiltración de aguas pluviales o alternar bandas permeables con otras menos permeables.

Espacio libre ajardinado

Se destinará a superficie ajardinada el 5% de la superficie total de la parcela, a tales efectos computará como espacio ajardinado la superficie correspondiente a los alcorques. Las zonas ajardinadas se situarán de manera preferente en los frentes de parcela.

El arbolado, así como la zona ajardinada estará dotado de sistemas de riego automático por goteo. Las especies deberán de seleccionarse entre las propuestas por el Ayuntamiento por su buena adaptación al medio, su resistencia, etc. El diseño del ajardinamiento será libre, si bien deberá constar explícitamente en el proyecto de edificación.

2.4.2.9. Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m.

En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior tendrá una altura máxima de 1,00 m. y sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas; el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60%, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación.

En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada o cerramiento metálico diáfano.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso de tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

En las edificaciones adosadas que comparten medianería, cuando dicha medianería queda vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.

Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcela. No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros o elementos ciegos de más de 2,0 metros de altura, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

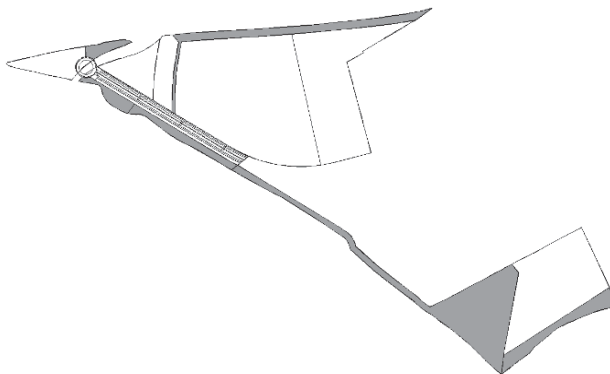
Se permitirán edificios auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.

Todas las edificaciones habrán de incorporar las determinaciones de la Ley 8/1993, de 22 de junio sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y su Modificación de 23 de julio de 1998 (Decreto 138/1998), así como cumplir con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

2.4.3. Zonas Verdes (ZV)

2.4.3.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano O.1. Zonificación, como Zonas Verdes (ZV).



Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2.4.2. Características de la zona

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados a plantación de arbolado y jardinería, a protección de infraestructuras o áreas de conservación de la zona húmeda estacional, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

2.4.3. Grados de Ordenanza

En esta ordenanza se establece un único grado:

- ZV Zonas verdes

2.4.4.1. Condiciones de usos

Uso característico:

- **Zonas Verdes**, corresponde a los usos de los espacios ajardinados y arbolados destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población.

Usos compatibles y permitidos:

- El Plan Especial que se redacte para el Parque asociado a la Zona Húmeda Estacional definirá sus Usos Compatibles.
- Para el resto de zonas verdes:
 - o Se permiten instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música con una superficie de 6 m².
 - o Instalaciones aéreas y subterráneas de servicios de infraestructura y de transformación de energía eléctrica.
 - o Instalaciones para el almacenamiento, la retención y la infiltración de aguas pluviales o instalaciones como son balsas de laminación en superficie o tanques de tormenta / almacenamiento de aguas soterradas.

Usos complementarios:

- El Plan Especial que se redacte para el Parque asociado a la Zona Húmeda Estacional definirá sus Usos Complementarios.
- Para el resto de zonas verdes:
 - o Equipamiento dotacional: en categoría 1ª y en instalaciones al aire libre.
 - o Red Viaria: corresponde a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito rodado y/o peatonal. Se permite exclusivamente para el acceso a las edificaciones o aparcamientos.
 - o Únicamente se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración.

Usos prohibidos:

- El Plan Especial que se redacte para el Parque asociado a la Zona Húmeda Estacional definirá sus Usos Prohibidos.
- Para el resto de zonas verdes: El resto de los usos.

2.4.3.5. Alineaciones y rasantes

Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el plano O3. Red viaria, alineaciones y rasantes.

Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

2.4.3.6. Condiciones de la parcela

Frente mínimo:

No se fija frente mínimo de parcela a la vía pública.

Superficie:

La superficie mínima exigida de parcela será de 400 m².

2.4.3.7. Condiciones de la edificación

Condiciones de posición de la edificación

- El Plan Especial que se redacte para el Parque asociado a la Zona Húmeda Estacional lo definirá.

- Para el resto de zonas verdes, el retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral será de 5,0 metros.

Condiciones de volumen

- El Plan Especial que se redacte para el Parque asociado a la Zona Húmeda Estacional lo definirá.
- Para el resto de zonas verdes, la altura máxima de la edificación se establece en 5,0 metros hasta el alero, si es edificación cerrada, y 7,0 metros si es una construcción abierta por tres de sus lados.

Condiciones de Intensidad

- El Plan Especial que se redacte para el Parque asociado a la Zona Húmeda Estacional lo definirá.
- Para el resto de zonas verdes, la superficie edificable máxima sobre rasante es de $0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2_{\text{s}}$.

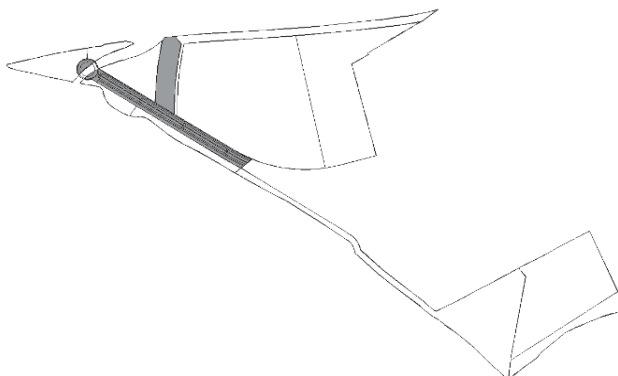
2.4.3.8. Condiciones particulares

- El Plan Especial que se redacte para el Parque asociado a la Zona Húmeda Estacional las definirá, siguiendo las determinaciones establecidas en el punto 2.7. Instrucciones para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del "Parque de la Zona Húmeda Estacional, de la presente Normativa.
- Para el resto de zonas verdes:
 - o Los cerramientos de parcela, en su caso, no podrán sobrepasar una altura máxima de 1,0 metros en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura.
 - o Podrán localizarse instalaciones de servicio de infraestructuras básicas de carácter público, en todos aquellos emplazamientos que determine el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo de la Ordenación Pormenorizada. Las instalaciones se localizarán preferentemente bajo rasante habiendo de quedar vistos exclusivamente los elementos precisos para la correcta ventilación de las mismas. Asimismo, se permitirá en superficie lagunas de laminación de agua, para las que se incluirá un adecuado tratamiento paisajístico.

2.4.4. Red Viaria (RV)

2.4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano O.1. Zonificación, como Red Viaria (RV).



Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2.4.4.2. Características de la zona

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público, destinados al tráfico rodado o peatonal o a reservas previstas para posibles y futuras ampliaciones del sistema viario general y local.

2.4.4.3. Grados de Ordenanza

En esta ordenanza se establece un único grado:

- RV Red Viaria

2.4.4.4. Condiciones de usos

Uso característico:

- Red Viaria. Los subtipos aceptados son:

- Red viaria interurbana.
- Red viaria urbana.

Usos compatibles:

- Servicios de infraestructuras.
- Servicios de dotación de aparcamiento, subtipo Estacionamiento.

Usos complementarios:

- Zonas Verdes de Protección.

Usos prohibidos:

- El resto de los usos.

2.4.4.5. Alineaciones y rasantes

Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el plano O3. Red viaria, alineaciones y rasantes.

Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

2.4.4.6. Condiciones de la edificación

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes etc. Así como cabinas telefónicas y kioscos que tendrán una superficie máxima construida de 12 m², una altura máxima de 2,80 metros.

Estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

2.4.4.7. Condiciones estéticas

Cualquier elemento que se conceptúa como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos acordes con el entorno, en los términos que se detallen en la Ordenanza o Pliego de Condiciones correspondiente, aprobado por el Ayuntamiento con los criterios que propongan los servicios municipales.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

Tabla Resumen de Ordenanzas.

USOS LUCRATIVOS

Ordenanza	Parcela mín. (m ² _s)	Coef. Edif. (m ² _c /m ² _s)	Ocupación máx. (%)	Altura máx. H en metros	Nº plantas	Altura mín. planta (m)	Frente mín. parcela (m)	Retranqueos (m)		
								frontal	lateral	trasero
IL-2 Industria Logística Grado 2º	45.000	0,653	70	15 *2	3	3,5	100	15,0	H/2 ó 10,0	H/2 ó 10,0 *1
IL-2 Industria Logística Grado 3º	40.000	0,605	60	15 *2	3	3,5	100	15,0	H/2 ó 10,0	H/2 ó 10,0 *1
IL-1 Industria Logística Grado 4º	25.000	0,475	50	15 *2	3	3,5	50	10,0	H/2 ó 10,0	H/2 ó 10,0 *1

USOS PÚBLICOS

Ordenanza	Parcela mín. (m ² _s)	Coef. Edif. (m ² _c /m ² _s)	Ocupación máx. (%)	Altura máx. (m)	Nº plantas	Altura mín. planta (m)	Frente mín. parcela (m)	Retranqueos (m)		
								frontal	lateral	trasero
EQ Equipamientos/Servicios	500	1,33	60	12	4	-	10	H/2 (5,0 mín)	H/2 (5,0 mín)	H/2 (5,0 mín)
ZV Zona Verde (Parque Zona Húmeda)	Remitido a Plan Especial									
ZV Zona Verde	400	0,02	2	5/7	-	-	-	5,0	5,0	5,0

*1 Se permite adosar la edificación en el caso de un proyecto unitario o con consentimiento de la parcela colindante.

*2 Se podrá autorizar mayor altura y mayor número de plantas mediante un estudio de detalle para un proyecto singular.

Se permite, mediante la redacción de un proyecto comunitario, la subdivisión horizontal de la propiedad de distintos edificios en la misma parcela en torno a un espacio privado común.

2.6. Instrucciones para la urbanización y la edificación

2.6.1. Instrucciones para el vertido de aguas pluviales

El objetivo principal es el de disminuir los coeficientes de escorrentía de las diferentes zonas del sector, siendo más restrictivos en los espacios y parcelas públicas y dando más flexibilidad en las parcelas privadas. Se trata fundamentalmente de minimizar el pavimento duro, optimizando la infiltración y la retención del agua de lluvia.

Zonas Verdes y Equipamientos/Servicios

Se trata de reducir el coeficiente de escorrentía al mínimo posible. Así en las parcelas de equipamiento se procurará un vertido mínimo a la red de evacuación de pluviales, para ello se introducirán pavimentos semipermeables o sistemas de infiltración y/o retención y almacenamiento de aguas pluviales en los espacios libres de parcela mientras que en las edificaciones se podrán incorporar el tratamiento y reutilización del agua de lluvia. Las zonas de aparcamiento se tratarán con pavimentos que reduzcan el coeficiente de escorrentía y los pavimentos duros verterán sus aguas hacia las zonas más blandas.

En cuanto a los espacios de zonas verdes, las superficies pavimentadas se reducirán al mínimo, utilizándose materiales permeables o semipermeables. Se podrán incorporar en su diseño depósitos que retengan e infiltren el agua de lluvia que provenga del resto del sector. En el Proyecto de Urbanización se incluirán las zonas de infiltración y almacenamiento/retención como elementos de diseño urbano de los espacios públicos.

Se utilizará y resaltará al agua de forma inteligente y sostenible en el diseño con el fin de destacar su importancia y concienciar al público.

La red viaria incorpora en su diseño zonas verdes integradas, intentando minimizar, al igual que en el resto de las zonas, la superficie con una pavimentación más dura; del mismo modo, las secciones transversales se diseñarán de forma que las aguas de estas superficies menos permeables evacuen hacia estas bandas verdes o hacia los depósitos anteriormente mencionados.

En concreto, se establecen los siguientes coeficientes de escorrentía máximos:

Viario.....	0,70
Parcelas de equipamiento:.....	0,30
Zonas verdes	0,10
Zonas de aparcamiento	0,45

El nivel de protección adoptado para las aguas pluviales, a efectos del cálculo de las conducciones, es el correspondiente a un período de retorno de 25 años.

Como complemento y mejora de esta red, en consonancia con las previsiones del Estudio Hidrológico del municipio, se prevé situar una balsa de almacenaje y filtración de aguas pluviales en las zonas de menor cota del sector, situadas en la franja sur del mismo, con la finalidad de limitar el valor final de la escorrentía.

El área prevista para esta balsa, indicada en planos, permiten la implantación de la misma, con el sistema Atlantis o similar, con amplitud suficiente para que puedan cumplir su función.

Esto supone una medida de seguridad añadida, y posibilita incrementar tanto el volumen de almacenaje, como la superficie de infiltración, con el objetivo último de gestionar la totalidad del agua de lluvia recogida en el sector.

Parcelas privadas

El objetivo, con vistas a un consumo responsable del agua optimizando recursos, es conseguir que parte del agua de lluvia se infiltre en las zonas no pavimentadas/ajardinadas de la parcela, de acuerdo con un coeficiente de escorrentía fijado y que además esta medida se viera reforzada de forma complementaria implantando en cada propiedad un sistema de recogida e infiltración para el resto de las aguas de lluvia.

Las instrucciones a este respecto en estas zonas son menos exigentes, estableciendo una serie de sugerencias para el diseño del interior de la parcela y la edificación con el fin de recoger e infiltrar las aguas de lluvia:

- En la superficie de parcela libre de edificación y de aparcamientos se podrán crear depósitos de aguas pluviales, tanto cerrados como a cielo abierto. El agua depositada se podrá reutilizar para el riego o utilizar en su conjunto como elemento decorativo.
- Además de la implantación de pavimentos semipermeables en las zonas de aparcamiento establecido por Ordenanza, se podrá incorporar también esta medida al resto de la superficie libre de parcela, como por ejemplo en las zonas de retranqueo, dando cierto grado de permeabilidad también a la superficie pavimentada de las zonas de carga y descarga.
- Las edificaciones podrán disponer de una cubierta vegetal cuya función sea la de retener el agua de lluvia, o bien diseñar la cubierta de manera que ésta pueda recoger dichas aguas de forma independiente con el fin de almacenarla en un aljibe dentro de la propia parcela para su posterior reutilización.

Los coeficientes de escorrentía máximos que se establecen para las parcelas privadas es de 0,70. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento de dichos coeficientes; para la justificación se basarán en los coeficientes de escorrentía señalados en las tablas a continuación o en cualquier otra fuente de la que se requerirá la aportación de documentación técnica justificativa. Para el cumplimiento de dichos coeficientes se establecen una serie de medidas para el diseño interior de la parcela y la edificación con el fin de recoger e infiltrar las aguas de lluvia.

2.6.2. Instrucciones para el tratamiento de los espacios libres

El principal criterio para el diseño de las zonas verdes es la utilización de un mismo concepto básico que consiste en una serie de elementos comunes para todo el sector, con el fin de dar una imagen unitaria a esta nueva zona industrial, sin olvidar las diferencias de situación y función que cada espacio presenta dentro del sector y sus condiciones naturales iniciales.

La modificación del paisaje que va a producir la actuación será perceptible tanto desde el propio espacio interno del sector, como desde el exterior. En este último caso esa percepción se hará más evidente desde las vías de comunicación próximas, la R-2 y la M-121, dado que el sector posee gran presencia visual sobre dichas vías.

Se tendrán en cuenta, en todas las zonas, las condiciones ambientales, tales como el clima, la presencia de agua y la fertilidad del suelo. Se elegirán, por tanto, especies de carácter autóctono y que se adaptan a la climatología existente.

En el suelo público se plantea el objetivo de conseguir que el 100 % de las aguas de lluvia se recoja, se almacene y/o se infiltre en el propio sector y por lo tanto no vierta a la red de saneamiento de aguas pluviales convencional. El objetivo es maximizar la permeabilidad de cada zona dentro de lo posible y establecer un coeficiente de escorrentía máxima. Las aguas de lluvia que no se infiltren en la misma zona se podrían recoger en depósitos ubicados en las zonas verdes y en las zonas de equipamiento.

Con carácter general deberán respetarse las siguientes especificaciones:

Zona Verde “Zona Húmeda Estacional”

La zona verde identificada como “Zona Húmeda Estacional” es un ámbito singular dentro de las ordenaciones pormenorizadas de los sectores SUS-AE.1.ESTE y SUS-AE.1.OESTE, que, por su singularidad y con el fin de permitir una máxima protección y adecuación del programa dotacional a instalar en él, se remite a la redacción y tramitación posterior de un Plan Especial que defina y concrete la ordenación interior.

Las instrucciones de diseño para el Parque Zona Húmeda Estacional, a tener en cuenta en la redacción del Plan Especial vienen definidas en el apartado 2.7. Instrucciones para el desarrollo del Plan Especial de la zona verde “Zona Húmeda Estacional”.

Resto de Zonas Verdes

Se asegurará el cumplimiento, como medida correctora, del aprovechamiento de la tierra vegetal extraída para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento.

Asimismo, se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, limitándose el tiempo de apilado de los materiales a un plazo no superior a los doce meses.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar tendrán bajos requerimientos hídricos y energéticos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

Zonas Dotacionales

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

Arbolado

Se preferirán especies de hoja caduca, por el mayor confort climático que proporcionan. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas. Se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, de una altura igual o superior a 2,50 m. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm. La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 1 m², bien en zonas terrazas continuas.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y el desarrollo esperado. El mínimo será de 4,00 m y el máximo de 10,00 m. Se utilizarán arbustos y plantas tapizantes para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

En el proyecto de urbanización se incluirán las zonas de infiltración y almacenamiento/retención como elementos de diseño urbano en los espacios públicos. Se utilizará y resaltará el agua de forma inteligente y sostenible en el diseño con el fin de destacar su importancia y concienciar al público.

A continuación, se incorpora una breve descripción del tratamiento propuesto para las distintas zonas y de las instrucciones para el desarrollo del Proyecto de Urbanización:

Franja de borde Norte

En el borde norte del sector se ha ubicado una zona verde de carácter infraestructural, paralela a la autovía R-2 y cuyo objetivo es la separación entre esta carretera y las parcelas de uso industrial situadas frente a ella.

Se trata de una franja vegetal de gran longitud y cuya anchura va oscilando a lo largo de su recorrido manteniendo una media de 25 a 30 metros.

Se considera un tratamiento de parque periurbano para esta zona verde y se plantearán dos frentes diferenciados, teniendo en cuenta las distintas actividades que se desarrollan en torno a esta zona verde.

Hacia el exterior, en contacto con la autovía R-2, se buscará la creación de una pantalla vegetal, con arbolado disperso y agrupado y con una variedad arbórea de especies de frondosas con gran diversidad cromática que enriquezca la visión desde la carretera.

Estas especies serán del tipo Prunus Pisardi, Betula Alba, Tamarix Gallica, Hacer Sacharum, etc. todas ellas muy resistentes en la zona.

Se intercalarán estas especies de frondosas con otras especies perennes, tipo coníferas, que le den un aspecto vegetal a la zona en todas las épocas del año y que mantengan en cierta medida la protección acústica de la autovía R-2.

El frente orientado hacia el interior del sector tendrá un aspecto más tratado, con una pradera artificial y la implantación de especies arbustivas variadas tipo Forsythia, Spirea, Berberis, Photineas, etc.

Franja de borde Oeste

En el oeste del ámbito se ha incluido otra franja verde de borde, como zona de transición con la Vía Pecuaria colindante "Colada del Listón" y los usos actualmente presentes y previstos. Se trata de una franja longitudinal de un ancho medio de 40 metros, que discurre paralela a la vía perimetral del límite este.

Se implantará un arbolado lineal que acompañe a la vía pecuaria en todo su recorrido y frente a éste, otra línea de arbolado discurrirá paralelamente a la vía perimetral.

Se tendrá presente en el proyecto de urbanización la proximidad de la vía pecuaria para proporcionar a esta zona verde un tratamiento homogéneo a ambas zonas.

Se trazarán una serie de caminos que recorran toda la franja longitudinalmente y accesos que permitan la entrada tanto desde la calle como desde la vía pecuaria.

El tratamiento del suelo se hará mediante la utilización de corteza de árbol y se completará con la plantación de plantas arbustivas del tipo Cistus, Barberis, Arbustos Unedo, todas ellas resistentes al clima y autóctonas del lugar, así como todo tipo de plantas aromáticas de distinta floración y colorido.

Las especies de árboles serán semejantes a las empleadas en las franjas verdes definidas con anterioridad.

2.6.3. Instrucciones para el tratamiento de los cerramientos de las parcelas industriales

Condiciones generales

Las presentes condiciones para el tratamiento de los cerramientos en parcelas industriales tienen por objeto el control ambiental y mejora de la calidad urbana del sector, definiendo unos parámetros homogéneos de carácter compositivo y constructivo que caractericen el ámbito a partir de unos estándares de calidad.

Estas instrucciones tendrán el carácter de normativa complementaria a las Condiciones Particulares de las zonas de Ordenanza definida en la normativa de la presente Ordenación Pormenorizada.

Los cerramientos de las parcelas industriales, con independencia de la Ordenanza de aplicación, habrán de ajustarse en su composición y materiales a las condiciones que se determinan en las presentes instrucciones.

Estas instrucciones serán de aplicación para la totalidad de los cerramientos de parcela con frente a viario público o espacio libre público.

Será posible la propuesta de modificación de cualquiera de las mismas en el caso de que se planteen por ámbitos de manzanas completas, previa prestación de un estudio técnico que habrá de contar con la aprobación del Ayuntamiento de Meco.

Condiciones de composición de los cerramientos

El vallado de las parcelas habrá de realizarse con los siguientes criterios:

- El ritmo de composición a las calles se realizará tomando como base un módulo de 2,5 m de longitud y 2 m de altura total, mediante una composición de elementos preferentemente verticales.
- El módulo definido tendrá el carácter de elemento unitario, habiéndose de resolver a partir de un bastidor único soldado a la estructura general de vallado.
- Se permitirá un incremento en la altura máxima permitida mediante elementos vegetales.

- En todas las parcelas existirá un armario de acometidas que habrá de resolverse en alzado a partir de un panel unitario modulado con los criterios generales del módulo de valla. El cerramiento del armario habrá de resolverse de forma unitaria mediante puerta de chapa sujeta al bastidor general que permita la apertura en una o varias hojas, para cualquiera de las compañías suministradoras de servicios.
- Se recomienda la incorporación de cierres de seguridad.
- No podrán realizarse acometidas de forma independiente a los armarios definidos en el párrafo precedente, ni resolverse estos con tamaños distintos a los múltiplos de los módulos generales determinados en las presentes Instrucciones, así como quedar a la vista desde espacios públicos, con independencia de su ajuste a la normativa específica de cada compañía de servicios de infraestructura.
- Las puertas de acceso a las parcelas, destinadas al paso de vehículos a motor, con independencia de su tamaño, habrá de ser correderas, sin que puedan generar servidumbres de uso en espacios públicos.

Materiales de los cerramientos

Los materiales a utilizar en los cerramientos de parcela podrán ser de los siguientes tipos en lo que a sus paramentos se refiere:

- Chapa de acero en paños verticales con perfil liso, ondulado, perforado, lagrimado...Así como rejilla metálica tipo tramex.
- Para puertas correderas de entrada a parcelas se aceptarán barrotes verticales separados 10 cm entre ejes, resueltos mediante tubo metálico.
- La fijación de la chapa al terreno se hará a través de un muro que no supere los 50 cm y que permita el adosamiento de vegetación.

Condiciones de acabados

Todos los elementos metálicos, a excepción de la chapa de acero, estarán tratados con una imprimación antioxidante y acabados en pintura protectora en colores metálicos.

Los elementos de chapa estarán tratados de forma que se garantice su resistencia a la intemperie.

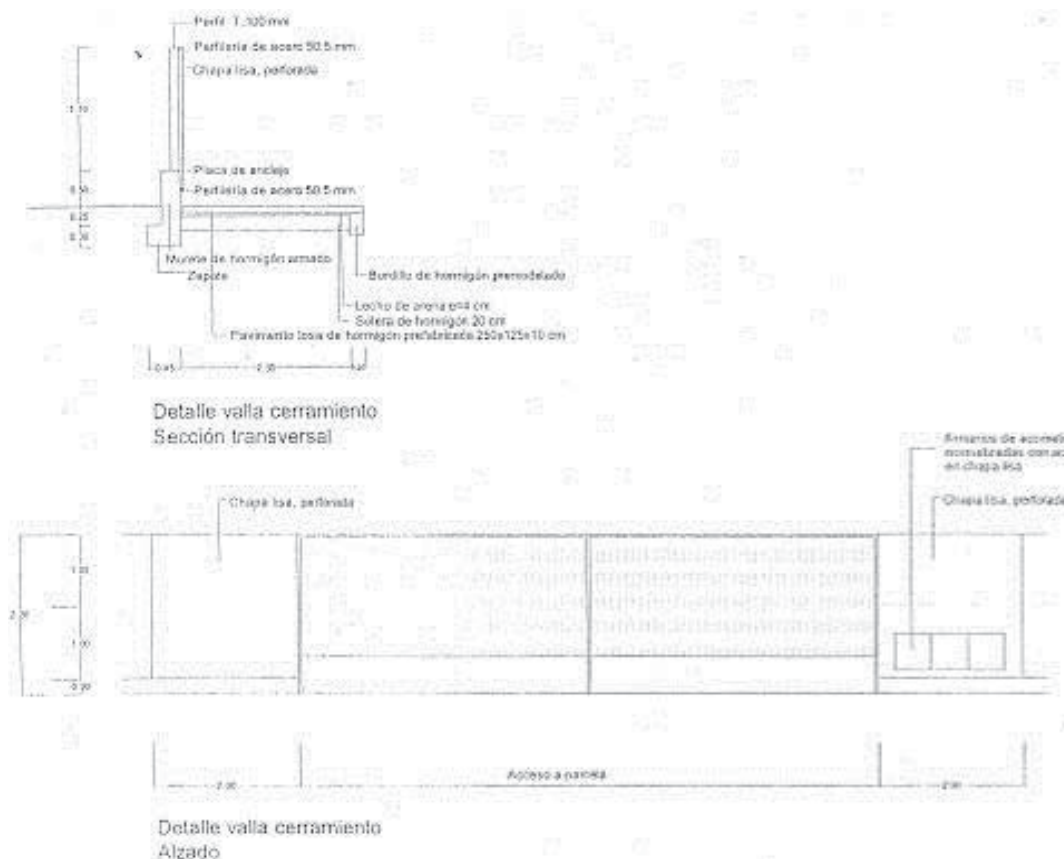
Elementos complementarios adosados a los cerramientos

Cualquier elemento destinado a la seguridad de las instalaciones industriales que se adose a los cerramientos de parcela habrá de considerarse de forma integrada con el proyecto general de vallado de la misma.

Todas las parcelas habrán de contar con una señalización que identifique a la empresa, incorporada al vallado de cada una de ellas, mediante soluciones moduladas con el ritmo de composición establecido para los cerramientos, debiendo estar provista de iluminación.

Esquema

Se incluye esquema de cerramiento tipo.



2.7. Instrucciones para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del “Parque de la Zona Húmeda Estacional”

La zona verde identificada como “Zona Húmeda Estacional” es un ámbito singular dentro de las ordenaciones pormenorizadas de los sectores SUS-AE.1.ESTE y SUS-AE.1.OESTE, que, por su singularidad y con el fin de permitir una máxima protección y adecuación del programa dotacional a instalar en él, se remite a la redacción y tramitación posterior de un Plan Especial que defina y concrete la ordenación interior.

La zona surge como consecuencia de la aparición de un encharcamiento derivado de las escorrentías de las instalaciones ya implantadas y de la eliminación de las capas permeables del terreno por la extracción de áridos para la ejecución de la R-2. Dichas circunstancias han dado lugar, en épocas húmedas, a la aparición espontánea de una zona húmeda estacional que, con el paso del tiempo, ha conformado un ecosistema de valor apreciable.

Con la finalidad principal de conseguir la integración y protección de dicha zona húmeda estacional, ubicada a caballo entre los Sectores SUS-AE.1.ESTE y SUS-AE.1.OESTE, y al objeto de realizar una definición más exhaustiva y detallada de las medidas correctoras que deban implementarse, se remite la ordenación detallada del ámbito a un Plan Especial conjunto que defina el proyecto de acondicionamiento ambiental a realizar y su plan de vigilancia. Las premisas de este Plan Especial serán:

- Diseñar un espacio que permita mantener la estructura, funcionalidad y valores ambientales de la zona húmeda actual, respetando al máximo o mejorando sus características hídricas, florísticas y faunísticas.
- Elaborar un esquema urbanístico y topográfico que permita la salvaguarda de las características geomorfológicas del espacio, evitando la homogeneización del mismo y favoreciendo el establecimiento de diferentes nichos ecológicos, de tal manera que haya zonas con varias profundidades, se favorezca la existencia de islas y playas y el dinamismo en el flujo de agua. Es

decir, diseñar un espacio complejo que ofrezca los requerimientos ambientales que necesitan las especies que utilizan la zona. Se debe evitar, especialmente, el diseño de una charca profunda y homogénea que no ofrezca los requerimientos ambientales necesarios para las actuales especies que habitan y crían en el humedal.

- Garantizar que el aporte de aguas pluviales, o de otro tipo, provenientes del diseño de los sectores garantice un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.
- Se realizará un estudio hidrológico específico para la alimentación de la zona húmeda, donde se analicen los balances hídricos, las superficies de recarga, la capacidad de recarga del acuífero subyacente y el ritmo de evaporación y desecación, por lo que se dimensionarán los colectores de aguas pluviales que alimentarán a la zona húmeda en la cantidad justa, permitiendo su supervivencia.
- En cuanto a la calidad del agua que llegue a la zona húmeda, se justificará que sea procedente de aguas pluviales, evitando la llegada de aguas residuales, aunque presenten dilución. Se propone la recogida de aguas pluviales hasta una primera balsa de decantación, que podría situarse entre el espacio del nuevo vial y el equipamiento general propuesto.
- Complementariamente, se generarán zonas de morfología variada y profundidades diversas, constituyendo un reservorio, con una lámina permanente de agua y que podrá situarse en la zona verde del Sector SUS-AE.1.Oeste y al norte de la propia zona húmeda con la que tendría continuidad. Se constituirán tres tipos de espacios, un área emergida remodelada, una zona palustre y la propia zona húmeda.
- Diseñar un proyecto que permita que esta zona cumpla las funciones de conservación de la biodiversidad y a su vez sirva de espacio referente para el desarrollo de proyectos de naturaleza ambiental, sobre todos los ligados a la educación ambiental.
- Diseñar un esquema de los espacios limítrofes que sea acorde con la singularidad del espacio central, favoreciendo la existencia de un colchón de protección visual, a través del diseño y mantenimiento de motas arboladas.
- Establecer un diseño donde se mantenga la protección visual a través de motas u otros sistemas, y donde se garantice un uso acorde con las características ambientales del espacio, disminuyendo al máximo las zonas de aceras e instalaciones en las zonas más cercanas al espacio.
Para ello, el vial al Norte de la zona húmeda deberá incorporar un talud en la franja coincidente con la zona húmeda, al objeto de proteger visualmente la zona húmeda.
- Diseñar un proyecto de iluminación que permita la compatibilidad con el sistema ambiental de la zona húmeda, evitando el exceso de iluminación nocturna en las zonas cercanas al humedal. Con carácter general, para la protección del medio nocturno se reducirá la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar.
- Elaborar un plan de vigilancia ambiental que controle las actuaciones en la zona, evitando impactos y perturbaciones sobre las especies que utilizan el área y permitiendo establecer las medidas preventivas y correctoras durante las fases de obra tanto en la propia zona como en las parcelas limítrofes.
- Evitar las actividades perturbadoras que interfieran o perturben a las especies de la zona, especialmente evitando y prohibiendo la caza.
- Diseñar un esquema de restauración vegetal y de ajardinamiento que favorezca el mantenimiento de las especies más interesantes del área, que sea compatible y que colabore en mejorar la situación ambiental del espacio, empleando especies propias de estas zonas, autóctonas, con bajo mantenimiento y adaptadas a este tipo de espacios.
Las especies elegidas para la plantación serán autóctonas con especies resistentes a la sequía y a las condiciones climatológicas cambiantes. Se deberán integrar en el paisaje.
- Elaborar un plan de mantenimiento de la zona que fomente, por un lado, la sostenibilidad del espacio, que además sea predictivo en la resolución de las situaciones futuras, y que compagine la sostenibilidad ambiental como la económica.
- Se definirán usos orientados a la conservación y mejora de la cubierta vegetal, de la fauna y de la calidad de las aguas.
- En cuanto a los residuos, se limpiará el acceso a la zona húmeda y deberá quedar garantizada la correcta gestión de los mismos, evitando su depósito incontrolado y permanencia en las proximidades de la laguna, protegiéndose el acuífero de la contaminación.
- Desvío del camino existente en la zona Sur para no interrumpir la continuidad espacial de la Zona Húmeda

Al objeto de que estos objetivos se lleven a cabo, se ha firmado un convenio a tres bandas entre el Ayuntamiento de Meco, la Universidad de Alcalá de Henares (Cátedra de Medio Ambiente) y Nuevo Arpegio, como propietario mayoritario de los suelos, en el que se asientan las bases de la integración, protección y control ambiental de la zona húmeda estacional de origen antrópico.

Tendrán la consideración de parcelas limítrofes a la zona húmeda estacional, exclusivamente las parcelas de equipamientos (EQ) al Este y Oeste de la misma, así como el viario al Norte.

2.7.1 Seguimiento ambiental de la ordenación pormenorizada del “Parque de la Zona Húmeda Estacional”

Además del cumplimiento del Plan de vigilancia Ambiental incluido en el Plan General de Meco de manera especial, se contemplarán y desarrollarán las medidas a adoptar en los siguientes aspectos:

- Se realizará un seguimiento continuado de las labores de restauración de la zona húmeda estacional enunciadas anteriormente efectuándose controles con periodicidad adecuada.
- Control del aporte de aguas pluviales provenientes del diseño de los sectores, un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.
- Depuración de aguas residuales.
- Gestión de los residuos generados.
- Se describirán los impactos residuales previsibles tras la aplicación de las medidas preventivas y correctoras.
- Control de la contaminación acústica.

Con ocasión de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual del Plan General, quedarán sin efecto la totalidad de las determinaciones establecidas con anterioridad que hayan sido modificadas, sin perjuicio del régimen transitorio de aplicación que resulte de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Meco, a 15 de enero de 2019.—El alcalde-presidente, Pedro Luis Sanz Carlavilla.
(03/1.756/19)

FECHA DE FIRMA: 08/02/2019
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AFFC999D6F624DBB

PUESTO DE TRABAJO: 1-201900000-3
ORGANISMO AUTÓNOMO BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Meco - https://sede.ayto-meco.es - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC292AFFC999D6F624DBB

