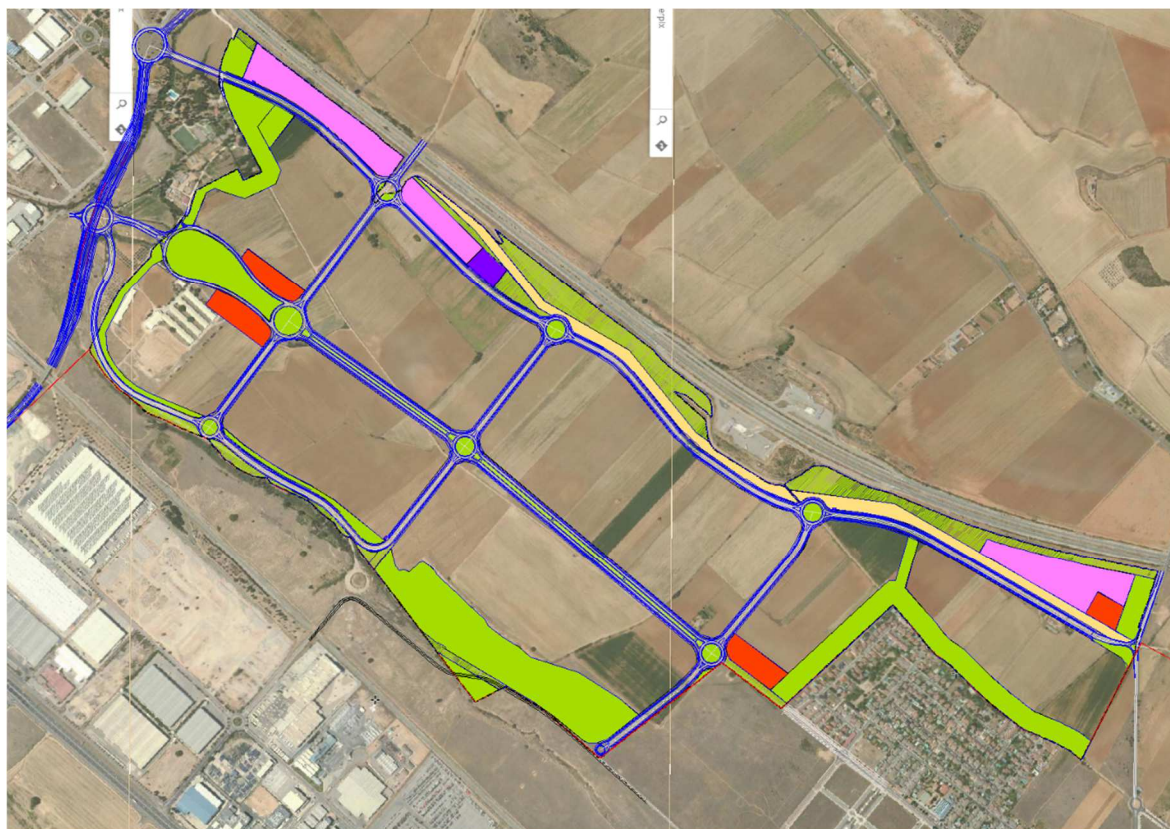


DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado
en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen



PLAN DE SECTORIZACIÓN, CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN GRADO DE PLAN PARCIAL, DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS-AE DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS, DEL PLAN GENERAL DE MECO (MADRID).

ALMA Meco

**-DOC. PARA APROBACIÓN PROVISIONAL-
-TOMO III.A.: MEMORIA DE ORDENACIÓN-**

Promotor:

**COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
NO SECTORIZADO SUNS-AE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
DE MECO.**

Equipo Redactor:

santos lópez colón, arquitecto y urbanista.

Fecha: Julio, 2023.

**EL PRESENTE DOCUMENTO INCORPORA LAS CORRECCIONES A QUE OBLIGA
LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTARTÉGICA EMITIDA PARA EL PLAN DE
FECHA 16ENE2024 (BOCM DE 29ENE2024).**

1. Firmante: Teresa Mallo Del Valle
Puesto: Secretaria Accidental
Fecha Firma: 28/08/2024 14:14:58

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado
en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

PLAN DE SECTORIZACIÓN, CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN GRADO DE PLAN PARCIAL, DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS-AE DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS, DEL PLAN GENERAL DE MECO (MADRID).

TOMO III.A.: MEMORIA DE ORDENACIÓN.

ÍNDICE.

TOMO III.A.: MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	7
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	9
3.1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.....	9
3.1.1. Introducción.....	9
3.1.2. Objeto del Plan.....	10
3.1.3. Motivación.....	11
3.2. PROMOTOR DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.....	15
3.2.1. Entidad Promotora.....	15
3.2.2. Legitimación para promover el Plan de Sectorización. Condición de Promotor.....	15
3.3. MARCO LEGAL Y REGLAMENTARIO.....	16
3.3.1. Legislación y Reglamentos aplicables.....	16
3.3.2. Administraciones y Entidades que deben informar el Plan de Sectorización. Informes Sectoriales.....	18
3.4. MARCO NORMATIVO DE PLANEAMIENTO.....	19
3.4.1. El Plan General de Ordenación Urbana de Meco.....	19
3.4.1.1. Determinación del ámbito del sector en el contexto del Plan General.....	20
3.4.1.2. Determinaciones del Plan General para el desarrollo del ámbito del sector urbanizable no programado.....	20
3.4.1.3. Determinaciones que derivan de la Consulta Previa Vinculante.....	22
3.4.1.4. Determinaciones que derivan del periodo de información pública.....	27
3.4.2. Planeamiento periférico de afección.....	27
3.5. JUSTIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.....	29
3.5.1. Análisis de la situación actual.....	29
3.5.2. Objetivos del Planeamiento. Oportunidad y Conveniencia.....	30
3.5.2.1. Condicionantes para el desarrollo de los terrenos.....	31
3.5.2.2. Objetivos del Plan de Sectorización.....	34
3.5.2.3. Oportunidad y conveniencia.....	35
3.5.2.4. La ordenación pormenorizada en el sector.....	36

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado
en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

3.5.3.	Alternativas analizadas	36
3.5.3.1.	Consideraciones previas	37
3.5.3.2.	Alternativa cero	40
3.5.3.3.	Alternativa 1.	41
3.5.3.4.	Alternativa 2.	43
3.5.3.5.	Alternativa 3.	45
3.5.3.6.	Alternativa 4.	46
3.5.4.	Alternativa seleccionada	48
3.5.5.	Modelo de ordenación propuesto.	50
3.5.5.1.	Determinaciones de la ordenación propuesta.	50
3.5.5.2.	Las redes públicas que sirven al sector.	69
3.5.5.3.	Las infraestructuras que han de servir al área.	79
	Cuestión previa relativa a las infraestructuras hidráulicas.	79
	Red viaria. Accesibilidad.....	81
	Distribución de agua para consumo humano.....	90
	Distribución de agua reciclada para riego.....	93
	Saneamiento y vertido de aguas residuales.	93
	Evacuación de aguas pluviales. Implantación de técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS). Vertido a cauce y condiciones de la CHT.	98
	Distribución de energía eléctrica.....	101
	Alumbrado público.	103
	Red de gas combustible.	105
	Red de telecomunicaciones.....	105
3.5.6.	Justificación de la ordenación propuesta respecto de la ordenación pormenorizada del plan de sectorización.	105
3.5.7.	Protección del patrimonio histórico y cultural. Catalogación.....	106
3.5.8.	Modelo de gestión urbanística.....	108
3.5.9.	Medidas adoptadas para la protección del medio ambiente.....	109
3.5.10.	Síntesis del plan de sectorización. Cuantificación y resumen de la Propuesta.	110
3.6.	ADECUACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN A LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	117
3.6.1.	Adecuación de delimitación del sector a las determinaciones del P.G.....	117
3.6.2.	Justificación de la coherencia del Plan de Sectorización con el Plan General de Meco.....	118
3.6.3.	Integración de la propuesta en la estructura del PGOU de Meco.....	122
3.6.4.	Justificación de la adecuación del Plan de Sectorización a las determinaciones de aprovechamiento del Plan General.....	127
3.6.5.	Justificación de la coherencia del Plan de Sectorización respecto de la resolución municipal a la Consulta Vinculante.	129
3.7.	ADECUACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN A LA LEGISLACIÓN DEL SUELO VIGENTE.....	135
3.7.1.	En relación con las determinaciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.....	135
3.7.1.1.	Cumplimiento de las determinaciones generales de la Ley.	135
3.7.1.2.	Cumplimiento en relación con el contenido sustantivo que determina la ley para el Plan de Sectorización.....	137

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

3.7.1.3.	La documentación propia del Plan de Sectorización.....	140
3.7.1.4.	Cumplimiento en relación con el contenido sustantivo que determina la ley para la ordenación pormenorizada en grado de plan parcial.	140
3.7.1.5.	La documentación propia de la ordenación pormenorizada en grado de plan parcial.....	141
3.7.2.	En relación con las determinaciones del Texto Refundido de la ley del Suelo y rehabilitación urbana.	142
3.8.	INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO.....	145
3.8.1.	Justificación y motivación de la integración de la nueva propuesta en la estructura general definida por el P.G.O.U.....	145
3.8.2.	Cumplimiento de las determinaciones del Plan General y justificación de las condiciones de temporalización del desarrollo de la LSCM.	146
3.8.3.	Justificación de la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado.....	148
3.8.4.	Justificación de las necesidades de suelo propuestas para usos productivos y su demanda. ..	150
3.8.5.	El Estudio de Trafico será coherente con la realidad existente en el modelo completo del Plan General.....	160
3.8.6.	Análisis de interacción entre los usos logísticos proyectados y los residenciales de los municipios limítrofes.....	162
3.9.	DOCUMENTOS ANEXOS.....	168
Anexo Nº 1:	DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN TRAS EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA EN LOS DIFERENTES DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.	169
Anexo Nº 2:	CORRECCIONES QUE SE TRASLADAN A LOS DOCUMENTOS DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN PROCEDENTES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 16ENE2024 (BOCM DE 29ENE2024).	183
Anexo Nº 3:	FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE SUPERFICIES LOGÍSTICAS DE GRAN TAMAÑO EN LA PERIFERIA DE MADRID.....	187
Anexo Nº 4:	CORRECCIONES Y JUSTIFICACIONES QUE SE TRASLADAN A LOS DOCUMENTOS DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN COMO CONSECUENCIA DEL INFORME DE LA D.G.U. DE FECHA JULIO2024.	188

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

TOMO III.A.: MEMORIA DE ORDENACIÓN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

3.1.1. Introducción.

Como determina la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, *los Planes de Sectorización son los instrumentos [de planeamiento urbanístico] mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado*, para a continuación establecer que *los Planes de Sectorización completan la ordenación estructurante del correspondiente Plan General sobre el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado que es objeto de una iniciativa de transformación*.

En estos términos concretos se promueve el plan urbanístico que contiene el presente documento.

La actual situación social y económica, el desarrollo de actividades como el comercio electrónico (e-commerce), y el propio desarrollo de las nuevas tecnologías, favorecen el desarrollo propio de su logística, actividad ésta en la cual se incardina la propuesta como actividad económica.

Por otra parte, en términos territoriales, la ubicación de los terrenos que son objeto de la propuesta, en el municipio de Meco, pero también en uno de los pasillos logísticos más importantes en el centro de España, sino el más importante, hacen que la propuesta tenga un interés cierto en su desarrollo efectivo, que, sin duda, atraerá operadores desde el primer momento.

Sin perjuicio de que en el corredor que estamos considerando existan suelos capaces de acoger usos logísticos, la propuesta que efectivamente se propone supone la

puesta en el mercado de parcelas muy grandes, oferta inexistente prácticamente en el resto de la Comunidad de Madrid, lo que posiciona este sector que se proyecta como punta de lanza para empresas logísticas que demandan gran cantidad de suelo, cien mil metros cuadrados de parcela y más.

En este marco es en el que se posiciona esta propuesta que, coadyuvada por el planeamiento general del municipio de Meco, supondrá completar el modelo urbano proyectado, incorporando estos usos que, territorialmente requieren una buena accesibilidad desde la red viaria de primer orden, una extensión suficiente para su desarrollo actual y potencial crecimiento futuro, y en la medida de lo posible, un territorio lo suficientemente plano y exento de valores de naturaleza medioambiental que posibiliten esta implantación.

En esta dinámica se concreta la propuesta que se desarrolla en el presente Plan de Sectorización.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, el plan se somete en todo a las determinaciones legales de todo orden y a las normas urbanísticas propias del planeamiento general municipal.

No obstante de atender a la viabilidad económica de la propuesta, que garantiza la inversión y la generación de empleo con lo que ello significa, no es menos cierto que, en función de los condicionantes de todo orden que se han considerado, la estructura de que se dota al suelo, en virtud de la ordenación que se propone, podrá a futuro dar respuesta así mismo a diferentes cuestiones pendientes de solución en el municipio colindante, Azuqueca de Henares. Podrán solucionar problemas de comunicaciones viarias, de borde de diferentes tramas urbanas, etc.

3.1.2. Objeto del Plan.

Como ya decíamos al principio del punto anterior, el presente Plan de Sectorización no tiene otro objeto que la formulación de las bases para el desarrollo del territorio delimitado, en primer lugar dentro del marco económico a que se alude, de la actividad industrial logística, y en segundo lugar y no menos importante, dentro del marco de la normativa de todo orden de aplicación, tanto la relativa al suelo, como la sectorial para considerar todos los efectos posibles que pueda causar su implantación, así como de la normativa propia municipal.

A través de este Plan de Sectorización se proyecta la estructura general del territorio, coordinada y vinculada con la estructura municipal existente, y que servirá no solo a los nuevos suelos destinados a las actividades económicas proyectadas, industria logística, sino también al conjunto de la población.

Sin perjuicio de lo anterior, y atendiendo a la posibilidad que dimana de la legislación del suelo vigente en la Comunidad de Madrid, este Plan de Sectorización desarrolla la ordenación pormenorizada -en grado de plan parcial- de sus determinaciones, de modo y manera que posicionará el suelo para su efectivo desarrollo una vez que sea aprobado con carácter definitivo, sin que sea preciso la tramitación de planeamiento de desarrollo.

3.1.3. Motivación.

La demanda de suelo logístico con parcela de gran tamaño (superior a 100.000 m2) para atender la Logística regional y nacional y el explosivo crecimiento del comercio electrónico no está atendida en la Comunidad de Madrid.

De esta circunstancia se están aprovechando municipios de las provincias limítrofes de Castilla La Mancha, de Toledo y Guadalajara, en los dos ejes logísticos por antonomasia el A-2, la Autovía del Nordeste, y el A-4, La Autovía del Sur. Así Illescas, Seseña, Ontígola, Azuqueca, Cabanillas, Alovera y Guadalajara son una muestra de esta situación.

Pero conforme se pretende ser más competitivo, tanto las empresas dedicadas a la venta electrónica (e-commerce) como los operadores logísticos y la logística de las grandes empresas de comercio al por menor requieren instalar sus centros logísticos a poder ser en la Comunidad de Madrid por los siguientes motivos:

- 1º) Madrid es el Centro de Consumo con lo que por proximidad del centro logístico optimiza la atención a sus clientes y/o a las tiendas a las que suministran mercancía.
- 2º) En Madrid es donde se encuentra la oferta de mano de obra cualificada para operar la sofisticada electrónica y robots que operan en estas nueva mega instalaciones.
- 3º) En Madrid es donde se encuentran las empresas de servicios que mantienen los sofisticados equipos que operan en estas instalaciones.
- 4º) Madrid es la ciudad de la península con mejores infraestructuras y equipos de transporte de mercancías por su tamaño (aeropuerto Barajas) y por sus infraestructuras radiales (tren y carretera) lo que ofrece una accesibilidad e intermodalidad únicas para el transporte de mercancías.

Además, la evolución tecnológica ha desarrollado desde 2015 la operatividad de las mercancías en vertical lo que permite trabajar a alturas de 25 metros y así poder almacenar más mercancías por m2, lo que redundará en reducir el tiempo de entrega y abaratar la entrega de las mercancías almacenadas, dos objetivos muy ansiados por las empresas logísticas.

Por todo lo anterior la concentración de actividad logística en almacenes de gran tamaño es una realidad del mercado, pero requiere para su implementación de grandes parcelas que no existen y que se deben desarrollar.

Como ejemplo tenemos, entre otras, en el propio municipio de Meco la parcela de Inditex de 311.000 m2, en Sagunto la de Mercadona de 500.000 m2 ó en Sevilla la de Amazon de 240.000 m2.

Aunque Madrid tiene una superficie industrial muy elevada con millones de m2, no hay oferta de parcelas gran tamaño pues se desarrolló suelo en el pasado, pensando prioritariamente en la industrial mediana y pequeña. Ante la imposibilidad de generar mega parcelas en el suelo industrial existente pues la estructura urbana de los polígonos industriales, su alta colonización y su reducida superficie de parcelas impide la agrupación en parcelas de 100.000 m2, nos obliga a tener que transformar suelo nuevo para poder crear y poner en el mercado estas mega parcelas y aprovechar las oportunidades de inversión que ofrece Madrid a la logística sofisticada del presente y del futuro.

Meco es de los pocos municipios de la comunidad de Madrid que posee suelo clasificado y destinado a los usos logísticos de actividades económicas por su Plan General dispuesto y preparado para crear las mega parcelas de más de 100.000 m2.

Al efecto dispone de dos oportunidades territoriales: El SUS AE 1 donde ya se encuentra Inditex ocupando una parcela de 311.000 m2 se podrán ubicar sólo a cuatro ó cinco empresas más de entre las mencionadas grandes empresas operadores logísticos y empresas de venta on-line.

La otra oportunidad es la denominada iniciativa de desarrollo ALMA henares, a caballo entre los municipios de Meco y Azuqueca de Henares, con más de dos millones y medio de m2 en el propio municipio de Meco, en el que, a través de este Plan de Sectorización, se ha proyectado desarrollar ocho parcelas/manzanas que van de 121.000 m2 a más de 377.000 m2.

En este orden de cosas, lo que parece mucho suelo en desarrollo permitirá ubicarse a no más de 15 empresas de gran tamaño entre ambos suelos de Actividades Económicas en el municipio de Meco. Hoy entre los operadores logísticos y las empresas de comercio electrónico con distribución propia se cuenta con un gran número de multinacionales potenciales clientes, más la logística propia de las empresas de comercio. Adjuntamos un listado con 47 referencias interesadas en Meco.

A la fuerte inversión que atraerán estos desarrollos se une el interés de su oferta de empleo que con la ratio de 1 empleos directo por cada 200 m2 construidos nos da unas expectativas de 5.000 empleos la mayoría de ellos de muy alta cualificación y que van a permitir para apoyar la entrada significativa de la mujer en la logística.

La incidencia del covid-19, no ha cambiado el plan de inversión de los propietarios de suelo, pues si bien es presumible una reducción del consumo, presumiblemente se compensará con el aumento de la actividad logística que ha generado el incremento del comercio electrónico y la posibilidad de relocalizar producción industrial o la creación de nueva industrial fabril.

Potenciales demandantes de suelo para desarrollar la actividad logística son los que se relacionan a continuación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

	Operadores Logísticos
1	DHL
2	GLP-Gazeley
3	ID Logisitc
4	XPO Logistic
5	Luis Simoes
6	DSV + Panalpina
7	Azkar Dachser Group
8	Factor 5
9	Kluehne – Nagel
10	Truuck & Weel
11	Katoen Natic
12	UPS
13	Logicor
14	Pulsar
15	Logifashion
16	Ceva
17	Seur
18	ICP Logística
19	Amazon
20	Stockey
21	TGW
22	Agility,
23	APL Logistics,
24	GAC,
25	DB Schenker Logistics,
26	Tibbett & Britten Group
27	Fiege Logistik,
28	Panalpina,
29	Penkse Logistics,
30	Rhenus,
31	Ryder,
32	SNCF Logistics,
33	Toll Global Logistics,
34	TXT
35	Arvato

	Empresas comercio
1	Corte Inglés
2	Inditex
3	Mercadona
4	Lerpy Merlin
5	Carrefour
6	Mrcedes-Benz
7	Decathlon
8	C&A
9	H&M
10	Mango
11	Conforama
12	Jysk

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

3.2. PROMOTOR DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

3.2.1. Entidad Promotora.

El presente Plan de Sectorización lo promueve la iniciativa privada.

La entidad promotora urbanística del sector es la **COMISIÓN GESTORA PARA EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS-AE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE MECO**, entidad de derecho privado es por tanto competente para su promoción.

En su momento tendrá que demostrar la condición de titularidad de los terrenos necesarios para llevar a la ejecución las determinaciones del planeamiento, de conformidad con lo previsto en el art. 106 del precitado cuerpo legal.

Tiene su domicilio en Madrid (28014-Madrid), Plaza de las Cortes, 2, cuarta planta, con CIF V02799773.

3.2.2. Legitimación para promover el Plan de Sectorización. Condición de Promotor.

De conformidad con las determinaciones del punto 1 del art. 56 de la LSCM9/2001, *el planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras*, de lo que se deduce sin duda que los particulares son legalmente competentes para promover un plan de sectorización como el que estamos considerando.

Se trata, pues, de un plan de iniciativa privada.

En todo caso, será el Ayuntamiento el impulsor y tramitador del plan, hasta la aprobación definitiva del mismo que es competencia del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

3.3. MARCO LEGAL Y REGLAMENTARIO.

El marco normativo de rango legal a considerar tiene dos vertientes.

Por una parte, la legislación específica urbanística y ambiental de general aplicación a los procedimientos urbanísticos. Por otra, la que se deduce de los procedimientos sectoriales, que darán lugar a determinaciones vinculantes de planeamiento.

Se relaciona a continuación tanto el marco legal aplicable como así mismo los organismos y entidades competentes por razón de la materia en los procedimientos urbanísticos o territoriales.

3.3.1. Legislación y Reglamentos aplicables.

El marco legal urbanístico en que se enmarca el presente Plan de Sectorización, sin perjuicio de la legislación y normativa sectorial por razón de la materia concreta, es el que se relaciona a continuación:

A) De ámbito Estatal:

Real Decreto Legislativo 7/2015¹, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (B.O.E. de 31 de octubre de 2015).

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

B) De ámbito de la Comunidad de Madrid:

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid² (BOCM 27 de julio de 2001, corrección de errores BOCM 24 de enero de 2002).

Dicho texto legal se ha modificado parcialmente por las siguientes disposiciones:

¹ En adelante RDL7/2015.

² En adelante LSCM9/2001.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- Ley **14/2001**, de 26 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley **9/2003**, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3 de abril de 2003).
- Ley **2/2004**, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 1 de junio de 2004).
- Ley **2/2005**, de 12 de abril, de modificación de la LSCM9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005).
- Ley **4/2006**, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006).
- Ley **3/2007**, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. (BOCM 30 de julio de 2007).
- Ley **7/2007**, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007).
- Ley **3/2008**, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008).
- Ley **10/2009**, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2009).
- Ley **9/2010**, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y Racionalización del Sector Público. (BOCM 30 de diciembre de 2010).
- Ley **6/2011**, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2011).
- Ley **2/2012**, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM 15 junio 2012).
- Ley **6/2013**, de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 30 de diciembre de 3013).
- Ley **4/2015**, de 18 de diciembre, de modificación de la LSCM9/2001 (BOCM 28 de diciembre de 2015).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- Ley **2/2018**, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales (BOCM de 18 de mayo de 2018).

- Ley **1/2020**, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. (BOCM de 15 de octubre de 2020).

- Ley **11/2022**, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 22 de diciembre de 2022).

No hay otra legislación urbanística ni normativa del mismo rango que regule la situación actual, salvo la relativa a informes sectoriales por razón de la materia.

3.3.2. Administraciones y Entidades que deben informar el Plan de Sectorización. Informes Sectoriales.

En relación con las Administraciones y Entidades que tienen que informar el Plan de Sectorización, sin carácter limitativo se señalan que tendrán que informar las que tengan las siguientes competencias:

- a) Carreteras (ámbito estatal)
- b) Carreteras (ámbito Comunidad de Madrid)
- c) Ferrocarriles.
- d) Vías Pecuarias.
- e) Espacios forestales.
- f) Montes públicos.
- g) Fauna, flora y gea.
- h) Explotaciones mineras.
- i) Aguas superficiales y subterráneas.
- j) Vertidos.
- k) Protección Civil.
- l) Defensa Nacional.
- m) Servidumbres aeronáuticas.
- n) Patrimonio Cultural.
- o) Sanidad.
- p) Industria y actividades económicas.
- q) Infraestructuras básicas (agua potable).
- r) Infraestructuras básicas (saneamiento, depuración y vertido).
- s) Infraestructuras básicas (energía eléctrica)
- t) Infraestructuras básicas (telecomunicaciones)
- u) Infraestructuras básicas (combustibles energéticos).
- v) ...

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

3.4. MARCO NORMATIVO DE PLANEAMIENTO.

Otro de los instrumentos determinantes en el desarrollo del suelo que se considera es el marco de planeamiento de rango superior aplicable.

3.4.1. El Plan General de Ordenación Urbana de Meco.

En el caso que nos ocupa es el Plan General de Meco, que fue aprobado con carácter definitivo por acuerdo (Ac.: 172/09) del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adoptado en sesión de fecha 24 de septiembre de 2009, publicado por Resolución de 5 de octubre de 2009 de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, publicado en el BOCM nº 251, de 22 de octubre de 2009, en vigor desde la publicación en el BOCM 293 de 10 de diciembre de 2009 del documento normativo. Dicho acuerdo incluía la aprobación de la ordenación pormenorizada de los Sectores SUS-A “Residencial” y SUS AE-1 de “Actividades Económicas”.

Es de significar que el sector SUS AE-1 de “Actividades Económicas”, sin perjuicio de su desarrollo ulterior, es el único de este carácter previsto en el marco del Plan General.

Dicho acuerdo fue publicado en el B.O.C.M. nº 251 de fecha 22 de octubre de 2009 por resolución de 5 de octubre de 2009 de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

En el acuerdo quedan aplazados algunos ámbitos entre los que no se encuentra el que este Plan de Sectorización desarrolla.

Este será el marco de planeamiento urbanístico al que se hará referencia en todo momento en el presente Plan de Sectorización.

Posteriormente se han tramitado dos modificaciones puntuales, la primera en relación al antiguo SAU-11 respecto al parámetro de ocupación en una de las ordenanzas particulares: RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2013, por la que se hace pública la Orden 1538/2013, de 19 junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de

Ordenación Urbana de Meco, en relación al antiguo SAU-11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, incorporado al Plan General. En vigor desde la publicación el 10 de julio de 2013 en el BOCM 162.

La modificación puntual nº 2 aprobada por la Orden 295/2018, de 20 diciembre, publicada BOCM de 4 de enero de 2019, y las ordenanzas y parte normativa en el BOCM número 34 de 9 de febrero de 2019.

Tiene relevancia esta Modificación habida cuenta la subdivisión en dos del sector urbanizable sectorizado SUS-AE.1, este y oeste, toda vez que los parámetros que se definen para estos dos sectores serán los que determinan la aplicación sobre el sector urbanizable no sectorizado que se desarrolla.

De la citada modificación se determina el aprovechamiento unitario del suelo urbanizable destinado a actividades económicas, así como los coeficientes de homogeneización que se emplearán para los diferentes usos y categorías.

No hay ninguna otra modificación de planeamiento que afecte al territorio considerado.

3.4.1.1. Determinación del ámbito del sector en el contexto del Plan General.

De dos tipos son las determinaciones municipales que afectan al desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado.

Por una parte, las propias determinaciones de Plan General en que se va a implementar el plan de sectorización. Por otra, las determinaciones que se derivan de la Consulta Vinculante prevista en el apartado c) del punto 1 del art. 22 de la LSCM9/2001.

3.4.1.2. Determinaciones del Plan General para el desarrollo del ámbito del sector urbanizable no programado.

Por lo que respecta al Plan General de Meco que nos vincula, las determinaciones que se efectúan para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado son las siguientes:

1º Determinaciones de carácter gráfico.

El Plan General determina con carácter gráfico la clasificación y categorización de todo el suelo municipal. Dentro de estas determinaciones gráficas se dispone la delimitación y extensión del Suelo Urbanizable No Sectorizado que está reflejado en el plano de ordenación O1.1 de Clasificación del Suelo (ver fig. 3.5.) en donde se observa en color amarillo la extensión y delimitación de esta clase y categoría de suelo en el término municipal.

2º Determinaciones de carácter normativo.

Es en el artículo 2.3.3. del texto articulado de las Normas Urbanísticas del Plan general de Meco en donde se define las condiciones de clasificación y categorización del suelo urbanizable, y en Capítulo 9 del precitado texto articulado en donde se determinan las condiciones para su desarrollo, y en concreto para el suelo urbanizable no sectorizado en su artículo 9.2.2.

Las condiciones que se fijan al efecto son las siguientes:

1. Su desarrollo se efectuará mediante un plan de Sectorización, de conformidad con las determinaciones de la LSCM9/2001. Su contenido será el que determinan los arts. 44 a 46 todos ellos de la citada LSCM9/2001.
2. Conjuntamente con el plan de sectorización se desarrollará el plan parcial que lo desarrolle.
3. Las Redes Generales y Supramunicipales se adscribirán en razón de su previa definición por las Administraciones competentes a las que se hayan de adscribir, y en todo caso mediante los instrumentos de Planificación Territorial que determina la legislación vigente.
4. La incorporación, en su caso, de Suelos Urbanizables No Sectorizados al desarrollo urbanístico, deberán responder al modelo global de ocupación del suelo y usos globales determinados en el Plan General, y en particular no se podrán establecer usos globales residenciales al Sur de la radial R.2. ni usos globales de actividades económicas al Norte de la misma.
5. El Plan de Sectorización contendrá un apartado específico en que se justifique la delimitación propuesta en función del resto de condiciones e la normativa urbanística al respecto del P.G., y las características de los enlaces e infraestructuras en él previstos y la relación de éstos con las Redes Supramunicipales de accesos e infraestructuras urbanas generales.
6. En particular, se acreditarán como mínimo dos conexiones distintas con Redes Supramunicipales (vías Interurbanas) existentes por cada ámbito a sectorizar.
7. Para los planes de sectorización de iniciativa privada su superficie tendrá como mínimo una extensión de 60 hectáreas, garantizándose que tras la propuesta de delimitación, no quedan otras fracciones de esta clase y categoría de suelo por debajo de dicha superficie.
8. El Plan de Sectorización deberá constituir una unidad urbanística integrada, entendiendo por tal aquella que tenga resuelta e adecuada correspondencia con la

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

estructura general y orgánica propuesta por el Plan General, la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito sectorizado hayan de ubicarse, así como las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

9. El Plan de Sectorización incluirá justificación expresa de capacidad y viabilidad autónoma respecto del resto del Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado en relación con el cumplimiento de vertidos, saneamiento y depuración tanto de aguas residuales como pluviales. Deberá justificar el acceso y conexión independiente a la E.D.A.R., sin utilizar los colectores y/o emisarios existentes.
10. Se plantea como obligación necesaria en desarrollo del plan de sectorización el soterramiento de las líneas eléctricas de alta y media tensión que discurran por los suelos incluido en el plan.

3.4.1.3. Determinaciones que derivan de la Consulta Previa Vinculante.

Por lo que se refiere a las determinaciones que se derivan de la Consulta Previa Vinculante solicitada por los promotores del Plan de Sectorización, en el Documento Complementario 5.7. se acompaña el Decreto de Alcaldía constitutivo del Informe Vinculante Municipal redactado por la Arquitecto Municipal, la cual incluye las observaciones y determinaciones del Informe del Equipo Redactor del Plan General.

Del mismo se derivan las siguientes condiciones que vinculan el desarrollo del Plan de Sectorización.

1. Comienza el informe transcribiendo las normas que determina el propio Plan General, arriba transcritas.
2. El plan de sectorización deberá tener en cuenta, además de las dos conexiones de accesos con vías interurbanas existentes, el protocolo firmado entre los Ayuntamientos de Meco y Azuqueca de Henares.
3. En relación con el soterramiento de las líneas de Alta y Media Tensión, y en coordinación con las actuaciones que el Ayuntamiento está llevando a cabo en el resto del municipio, se obligará a soterrar las líneas de Media Tensión, pudiendo mantener las de Alta Tensión siempre y cuando queden integradas dentro de espacios libres y/o de protección y así se acuerde con las Compañías Suministradoras.
4. El sistema de actuación será el de compensación, desarrollado por la iniciativa privada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

5. Será necesario acreditar la titularidad o derecho del Promotor sobre los suelos objeto del Plan de Sectorización, así como poder de representación para la persona que actúe como tal promotor en relación con la titularidad de los suelos.
6. Contarán con la debida y necesaria armonización y manteniendo un equilibrio y equivalencia con los Sectores Urbanizables Sectorizados del vigente Plan General y, en particular, respecto a los que tengan el mismo uso global (es decir, el SUS-AE.1 Este y el SUS-AE.1 Oeste).
7. Como criterios y consideraciones de armonización con los sectores del Plan General Vigente, se presentan los siguientes:
 - a) El aprovechamiento del Sector o Sectores que se determinen deberá ser igual (nunca superior) al del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General vigente, y que se corresponde con 0,3573 m²c uc/m²s, de conformidad con lo previsto en el art. 84.4. de la LSCM9/2001.
 - b) Los coeficientes de ponderación para los usos pormenorizados se corresponderán con los establecidos por el Plan General vigente y, más concretamente, por su Modificación Puntual nº 2 que fue publicada en el B.O.C.M nº 34, de 9 de febrero de 2019.
 - c) El conjunto de las Redes Generales tendrá una proporción de m²s/m²c igual o superior a 97,1 m²s por cada 100 m² edificables.
 - d) En relación con las infraestructuras de aducción, distribución, evacuación, saneamiento y depuración de aguas, se estará a lo determinado por los convenios vigentes formalizados entre el Ayuntamiento de Meco y el Canal de Isabel II. Adicionalmente, se estima necesaria la suscripción entre Ayuntamiento de Meco y el Canal de Isabel II, de una nueva Adenda de cofinanciación de infraestructuras hidráulicas, al no estar estos suelos incluidos en la existente y, por tanto, una vez establecida la sectorización pretendida y determinados sus parámetros, estos suelos deberán asumir las imputaciones económicas que en dicha nueva Adenda se les repercutan.
 - e) La armonización y equilibrio del Sector/es que se determinen, respecto a lo establecido para los vigentes sectores de Suelo Urbanizable SUS.AE-1 Este y SUS.AE-1 Oeste, requerirá de la asunción de cargas urbanísticas equivalentes a las que se han establecido para dichos Sectores, en razón de su dimensión y aprovechamiento. Estas cargas, en cuanto a su enumeración, alcance, cuantificación y programación, serán establecidas mediante el procedimiento legal correspondiente siendo, en todo caso, recomendable la suscripción de un Convenio Urbanístico de Ejecución entre los titulares de la iniciativa y el Ayuntamiento de Meco.
8. Como criterios y consideraciones derivadas del Protocolo de Colaboración suscrito entre los Ayuntamientos de Meco y Azuqueca de Henares se determinan los siguientes:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- a) La inclusión de la propuesta de desdoblamiento de la Carretera M-116 desde el nudo de enlace con la A-2 hasta la glorieta que da acceso a la R-2. Este desdoblamiento se inspirará en el estudio informativo elaborado por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Se tendrá en cuenta que este desdoblamiento ya se encuentra previsto por el Plan General vigente y, por tanto, los suelos que requiere su ejecución ya son de dominio público y/o están clasificados como redes públicas generales y/o supramunicipales.
- Por tanto, el desdoblamiento se establecerá como una actuación aislada vinculada al desarrollo de la sectorización, concertándose su diseño y ejecución con el Ayuntamiento de Meco y la Dirección General de Carreteras de la CAM, determinándose su imputación económica en el marco de colaboración establecido por el antedicho Protocolo, mediante las herramientas legales que procedan.
- b) La sectorización establecerá la concreción de la conexión viaria por la carretera autonómica CM-1008 y la glorieta enlace con la R-2 y la M-116. Dentro del ámbito de los suelos objeto de sectorización y del propio término municipal de Meco, se incluirá el trazado, las dimensiones y los puntos de conexión que permitan dar cumplimiento a dicho objetivo.
- Esta conexión tendrá carácter de red pública general y su diseño y ejecución correrá a cargo del ámbito objeto de sectorización con independencia de que, dentro del marco de colaboración establecido por el citado Protocolo, puedan establecerse compromisos de ejecución distintos mediante las herramientas legales que procedan.
- c) Se establecerán las medidas necesarias, a través de la normativa que corresponda incluir en la Sectorización y/o normativa particular, dirigidas a la reducción en la evacuación de aguas pluviales.
- Para ello se justificarían los caudales máximos previsibles, así como el sistema o sistemas de retención y evacuación de dichas aguas pluviales, y sujetándose a lo que determine tanto el Canal de Isabel II como la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- En todo caso, y en el marco de colaboración determinado por el Protocolo, podrán establecerse compromisos de estudio, diseño y ejecución de infraestructuras hidráulicas de evacuación de aguas mediante las herramientas legales que procedan.
- d) El establecimiento y concreción de actuaciones de diseño, trazado y ejecución que faciliten el acceso peatonal, ciclista y de conexión con los servicios de transporte público al ámbito objeto de sectorización. Asimismo, se propiciará la continuidad de los viarios públicos, ya sean generales y/o locales, de forma que exista la debida y adecuada continuidad con los ámbitos colindantes tanto de Meco como de Azuqueca de Henares.
- e) El diseño y localización de los Espacios Libres Públicos propiciará la continuidad de los preexistentes en colindancia con el ámbito, ya sean de Meco o de Azuqueca de Henares. Asimismo, su dimensión y diseño protegerá los

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

espacios que pudiesen tener algún valor ambiental, interiores o próximos, y en especial los colindantes a la urbanización denominada "ASFAIN".

- f) El destino preferente de las dotaciones públicas futuras del ámbito de sectorización recogerá la posibilidad de ubicar servicios de estancia y aparcamiento de vehículos de transporte, de forma que se evite su estacionamiento en viarios públicos.
- g) La normativa urbanística referida a las condiciones de usos pormenorizados, condiciones de ocupación de volúmenes, alturas, etc., deberá incluir criterios de flexibilidad que habiliten la acogida de instalaciones innovadoras, adaptadas a los nuevos procesos productivos, de distribución, almacenaje y actividades económicas diversas, siempre que éstas no estén inmersas en las tipificadas como peligrosas, nocivas o insalubres.
- h) El establecimiento de normativa que habilite, dentro del marco jurídico y con las garantías correspondientes, la simultaneidad de obras de urbanización y edificación.

9. Como garantías y contenido se determinan las siguientes condiciones:

Presentar ante el Ayuntamiento de Meco un Avance de Plan de Sectorización considerando el contenido y documentación que se requiere en los artículos 45 y 46 de la LSCM para este tipo de instrumentos de ordenación, así como lo señalado por el art. 49 de la antedicha Ley respecto de la ordenación pormenorizada. Esto se concreta en lo siguiente:

- a) Memoria Justificativa e Informativa.
- b) Estudio de Viabilidad.
- c) Memoria de Sostenibilidad Económica.
- d) Estudios Sectoriales, señalándose los siguientes sin ser limitativos:
 - Tráfico, movilidad y transporte público.
 - Hidrología, evacuación de aguas pluviales. Alternativas. Saneamiento y Depuración.
 - Clasificación de la capacidad agrológica de los suelos incluidos en la Sectorización.
 - Afecciones sobre infraestructuras preexistentes tales como trazados eléctricos, carreteras, gasoductos, redes hidráulicas, etc.
- e) Estudio Ambiental Estratégico.
- f) Planos.
- g) Normas e instrucciones urbanísticas.
- h) Programa de Actuación y compromisos.
 - Garantías de ejecución: compromiso expreso para que, en el momento en que entre en vigor el Plan de Sectorización y queden determinados los costes y compromisos económicos para el desarrollo del ámbito, se constituya garantía ante la Administración por importe mínimo del 10 por 100 del coste de ejecución de las obras de urbanización del Sector y de los elementos de las redes generales, tanto interiores como exteriores a aquél.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Dicha garantía deberá cubrir, en todo caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, e incluso ser suficiente para acometer eventualmente las labores de restauración de los terrenos.

- Acreditación de la suficiencia de infraestructuras de servicios: con carácter previo a la remisión al Consejo de Gobierno para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial, se aportará la documentación acreditativa de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta. En este sentido, se estará asimismo a lo determinado por el Protocolo de Colaboración entre los Ayuntamientos de Meco y Azuqueca de Henares, y se aportarán los acuerdos y compromisos que correspondan en relación con el diseño, gestión y ejecución de infraestructuras generales, exteriores al ámbito y, en particular, respecto a conexiones viarias y evacuación de aguas pluviales y residuales.

- Delimitación del Programa Temporal de Desarrollo, estableciendo los plazos para la completa realización de todas y cada una de las actuaciones, estableciendo las sanciones o contraprestaciones asumidas en caso de incumplimiento, imputables al promotor del desarrollo.

- Cuantas otras contraprestaciones asuman libremente los promotores a fin de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y reforzar, consiguientemente, el interés público de la iniciativa de Sectorización. Éstas se concretarán preferentemente a través de un Convenio de Gestión y Ejecución a suscribir con el Ayuntamiento, y al que se refiere el apartado 4.5. del presente informe.

i) Para el caso de incorporar la ordenación pormenorizada, se deberá incluir la documentación justificativa de la propuesta de delimitación de Unidad o Unidades de Ejecución en que se plantee dividir el sector/es.

j) Resumen ejecutivo.

10. Por último, en relación con la solvencia y capacidad del Promotor se determina que:

Se incorporará a la documentación a presentar una memoria acreditativa de los siguientes de los siguientes aspectos:

a) La Propuesta de Sectorización deberá ir acompañada de la justificación de la superficie de suelo que la respalda, así como de la proporción que representa respecto de la totalidad del sector o sectores cuya delimitación se proponga. Todo ello sin menoscabo de que, en el momento correspondiente, deba darse cumplimiento a los requisitos legales establecidos para la formulación de una iniciativa privada de desarrollo.

b) En el caso de que durante la tramitación de la Sectorización se produzcan modificaciones respecto de la titularidad y/o representación de la superficie de terrenos que la respaldan, procede que dicha circunstancia sea comunicada al

Ayuntamiento, a fin de que éste pueda valorar la referida capacidad, solvencia y grado de cumplimiento de los compromisos adquiridos, en su caso.

- c) Deberá acreditarse por los medios que resulten oportunos, la solvencia técnica, profesional y de gestión de los promotores de la propuesta, para todos los aspectos propios e inherentes a la tramitación, gestión y desarrollo de la sectorización.
- d) Deberá acreditarse por los medios que resulten oportunos, la solvencia económica y de medios por parte de los promotores, para el completo desarrollo y ejecución de la propuesta. Todo ello sin menoscabo, de las garantías que resulten exigibles en cada momento de su desarrollo.
- e) Para el caso en que, para la correcta ejecución del desarrollo pretendido, se requiera la obtención de suelos y/o la ejecución de obras exteriores al ámbito de la Sectorización, deberán aportarse los compromisos y acuerdos, en su caso, con los titulares, organismos y/o Administraciones Públicas afectados, de modo que ello garantice su obtención, autorización y ejecución. Todo ello, sin menoscabo de lo establecido en el Protocolo de Colaboración suscrito entre los Ayuntamientos de Meco y Azuqueca de Henares."

3.4.1.4. Determinaciones que derivan del periodo de información pública.

Tras el periodo de Información pública deducido tras la aprobación inicial del plan, se han derivado correcciones en los diferentes documentos que integran el mismo, y que se justifican en el Informe de Alegaciones e Informes de Audiencia Emitidos al Doc. De Aprobación Inicial, y que se incorpora a este Plan de Sectorización en el Tomo VII-Memoria de Participación Pública.

En el Anexo Nº 1 a esta Memoria se incluye una relación de las modificaciones que se han derivado, con la afección de cada una a los diferentes documentos del Plan.

En todo caso, no queda sino decir que ninguna de las alteraciones o correcciones se entiende que sean sustanciales a los efectos de la tramitación del planeamiento.

3.4.2. Planeamiento periférico de afección.

No existe un planeamiento urbanístico de directa aplicación que no sea el antes mencionado.

No obstante lo anterior, en el presente Plan de Sectorización se han tenido en cuenta situaciones, no ya con vinculación efectiva, pero a tener en cuenta para considerar su afección sobre estructuras urbanas de borde.

Así ocurre con la situación que tienen determinadas estructuras urbanas y de comunicaciones terrestres del municipio colindante de Azuqueca de Henares, no solamente diferente municipio, sino también diferente Comunidad Autónoma, de Castilla La Mancha.

La ordenación que se propone atiende a las sugerencias que ha efectuado el Ayuntamiento de este Ayuntamiento y de dicha Comunidad Autónoma. En el punto concreto se hará referencia a esta circunstancia.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

3.5. JUSTIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.

3.5.1. Análisis de la situación actual.

Después de lo expuesto en la Memoria Informativa y en lo anterior de este Documento, como resumen de todo, se puede decir que estamos frente a un suelo previsto en el planeamiento para destinarlo a usos de actividades económicas, aunque sin programarlo en el tiempo.

En este momento, ante la demanda detectada de suelo logístico finalista en parcela grande o/y muy grande, se procede a promover urbanísticamente estos suelos.

Para dichos suelos existe la iniciativa de su desarrollo por un conjunto de propietarios que suponen una mayoría de suelo cualificada de conformidad con las determinaciones legales, unidos alrededor del promotor de este instrumento de planeamiento.

Es procedente su desarrollo habida cuenta la viabilidad que se deduce del Informe municipal a la Consulta Previa Vinculante efectuada al Ayuntamiento, que se manifiesta en sentido favorable a su desarrollo, e igualmente deducida del Informe de Impacto Territorial, con las justificaciones pertinentes, que se justifica en el Capítulo 3.6.

La iniciativa para el desarrollo de estos suelos se incardina en la estrategia de localización de superficies logísticas al amparo de la autovía A-2 y la radial R.2, que se prolonga prácticamente desde el este del municipio de Madrid hasta Guadalajara.

En este marco se posiciona el suelo objeto de este plan urbanístico.

La oportunidad de tratarse de un suelo muy apto para el desarrollo de plataformas logísticas, por extensión superficial y características del territorio, hacen que este desarrollo urbanístico se posiciones en situación óptima respecto de las necesidades puestas de manifiesto y demandadas por operadores.

Por otra parte, en las últimas décadas se ha ido concentrando la actividad logística al amparo de las carreteras radiales que parten de Madrid, y muy especialmente en el entorno de la A-2, que conecta el eje –Madrid-Zaragoza-Barcelona, y desde aquí con Europa.

Recientemente han existido iniciativas y manifestaciones en pro del desarrollo de esta zona concreta (proyecto “Alma Henares” –acrónimo de Área Logística Meco Azuqueca-) suscrito por ambos Ayuntamientos que, sin dejar de ser un proyecto de intenciones bajo la fórmula de Protocolo de Actuaciones, lo que revela es el impulso administrativo a esta clase de iniciativas de desarrollo de suelo para actividades económicas relacionadas con la logística.

La oportunidad que brinda la clasificación como suelo urbanizable, no sectorizado, de estos terrenos posibilita con garantías plantear esta iniciativa de planificación y desarrollo.

Sin perjuicio de tratarse de un suelo bastante confinado en el territorio, piénsese que se trata de terrenos que se sitúan entre la autovía radial R.2, el límite del término municipal y el sistema del Arroyo de las Monjas, de la consulta efectuada al Ayuntamiento, que como determina la legislación urbanística ha de ser vinculante, se deducen determinadas estrategias territoriales que van más allá del puro desarrollo de suelo. Ello sin obviar que la conexión y refuerzo de las infraestructuras de todo tipo ahora existentes va a ser un imponderable en el citado desarrollo.

En estos términos se aborda la ordenación del sector, en términos de plantear una sectorización con sus determinaciones urbanísticas, si bien se va más allá de lo que determina la legislación del suelo para este instrumento de planeamiento, plan de sectorización, habida cuenta que se pretende, como se expondrá más adelante, el desarrollo simultáneo mediante su ordenación pormenorizada que abarque la totalidad del sector que se delimita.

3.5.2. Objetivos del Planeamiento. Oportunidad y Conveniencia.

La delimitación en el Plan General de Meco de los suelos que son objeto de este instrumento de planeamiento como suelo urbanizable no sectorizado, junto con la consulta vinculante efectuada al Ayuntamiento en relación con su desarrollo determinan los objetivos que ha de considerar el planeamiento en redacción.

Efectivamente, el Plan General determina para los suelos que son objeto de este Plan de Sectorización, su adscripción a usos destinados a actividades económicas.

De hecho, esta asignación viene determinada por el criterio establecido en el propio Plan General de que los terrenos situados al sur de la autovía radial R-2 se destinan a dichos usos de actividades económicas.

3.5.2.1. Condicionantes para el desarrollo de los terrenos.

Sin perjuicio de que se vayan deduciendo más condicionantes durante la tramitación del planeamiento que se propone, los condicionantes principales y sustanciales para el desarrollo del ámbito se concretan en cuatro clases:

1. Relativo a la accesibilidad del ámbito y conectividad con su entorno.
2. Relativo a la evacuación del efluente de saneamiento, tanto de residuales como de pluviales.
3. Relativo a las grandes infraestructuras de servicios que han de servir al ámbito, y
4. Relativo a la protección y sostenibilidad ambiental.

A continuación, se desarrollan brevemente cada uno de los condicionantes que se consideran:

1. ACCESIBILIDAD DEL ÁMBITO Y CONECTIVIDAD CON SU ENTORNO.

Se relacionan los principales condicionantes:

- Considerar la afección de la línea límite de edificación de la autovía R-2.
- Promover la diversificación del acceso desde la carretera M-116.
- Impulsar la ampliación de la capacidad viaria de la carretera M-116.
- Posibilitar a futuro la conexión de la GU-102 ("Carretera de la Vega") con la M-116 en la rotonda de acceso a la R-2.
- Fomentar la conectividad con las zonas urbanas consolidadas por el Este de Azuqueca de Henares.
- Favorecer la potenciación de un eje central colector en interior del sector.
- Posibilitar a futuro la puesta en servicio de la Conexión Sur, sobre el ferrocarril, con la vía de servicio de la A-2, como alternativa de comunicación exterior.
- Favorecer la accesibilidad peatonal y ciclable desde la estación de Cercanías RENFE.

2. EVACUACIÓN DEL EFLUENTE DE SANEAMIENTO.

Se relacionan los principales condicionantes:

- Proyección de una red separativa de saneamiento.
- Gestión adecuada de las aguas residuales, con los tratamientos que procedan, en la E.D.A.R. de Meco.
- Gestión de las aguas pluviales que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente pueda ser compensado o sea irrelevante.

- Implicación de los suelos que resulten privativos en la aplicación de técnicas que faciliten la adecuada gestión de las aguas pluviales.
- Evacuación, en su caso, del efluente remanente de pluviales hacia el Sur, al Río Henares, a través del municipio de Azuqueca de Henares.

3. *GRANDES INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.*

Se relacionan los principales condicionantes:

- Procurar integrar en el desarrollo urbanístico la línea de transporte de energía eléctrica que discurre paralela a la R-2.
- Reservar dentro del sector suelo para una instalación de energía (subestación o centros de reparto) a resultas de lo que demande la Cía. suministradora.
- Resolver las infraestructuras de saneamiento, pluviales y residuales, interesando a los dos municipios afectados, Meco y Azuqueca.
- Enganchar la red de distribución de agua a los depósitos del Canal de Isabel II existentes en el municipio.

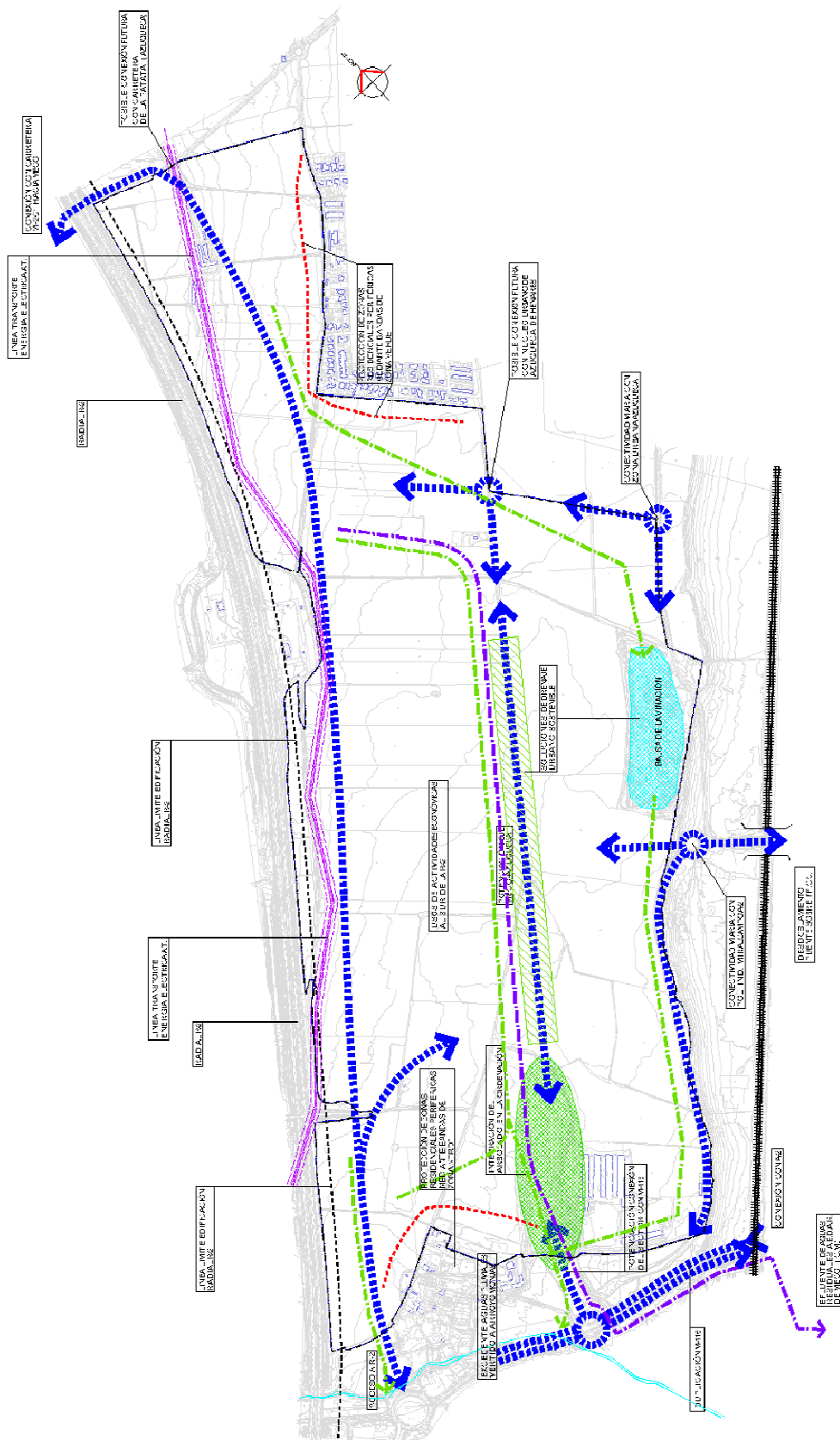
4. *PROTECCIÓN Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.*

Se relacionan los principales condicionantes:

- Favorecer las estrategias que fomenten la protección de la atmósfera y contribuyan a la lucha contra el cambio climático.
- Proteger y conservar los recursos del suelo con mayor valor edafológico.
- Conservar los recursos hídricos en cantidad y calidad así como fomentar la gestión eficiente del agua.
- Asegurar la protección y conservación de la flora y fauna facilitando las condiciones para su adecuado desarrollo.
- Conservar los espacios y paisajes con mayor valor natural fomentando la conectividad entre ellos.
- Conservar y proteger los elementos del patrimonio cultural de mayor valor.
- Facilitar la implantación de los principios de la economía circular y gestionar eficazmente la generación y eliminación de residuos.
- Garantizar la libertad de movimiento de personas y bienes en unas condiciones adecuadas de seguridad asegurando una movilidad ambiental y económicamente sostenible.

Estos condicionantes se pueden ver gráficamente en la siguiente figura.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen



3.5.2.2. **Objetivos del Plan de Sectorización.**

Tras lo dicho anteriormente, los objetivos estratégicos que se fijan en el presente instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio de Meco, se derivan directamente de los requerimientos a conseguir que se deducen de lo anterior, siendo por tanto:

- 1º Contribuir al desarrollo de la ordenación territorial estructurante de manera coherente y equilibrada, a través de una sectorización y su desarrollo urbanístico ulterior, que dé cumplimiento a las exigencias superficiales del Plan General asegurando la disponibilidad y calidad de los recursos naturales mediante su uso racional.
- 2º Satisfacer las necesidades de fomento de la actividad económica y de empleo mediante la organización territorial y la configuración y organización espacial de usos de actividades económicas (industrial logístico), en condiciones de desarrollo sostenible.
- 3º Completar la actual trama industrial-almacenaje-logística que se extiende en el Corredor del Henares, en los términos municipales de Meco y Azuqueca de Henares, y que queda por ordenar en el primero de ellos, al Sur de la R2.
- 4º Generar una ordenación capaz de dar solución a los condicionantes del suelo destinado a acoger de manera adecuada las actividades de uso logístico, principalmente en relación con su posicionamiento geoestratégico, la accesibilidad y el tamaño de parcela disponible.
- 5º Facilitar la accesibilidad futura desde Azuqueca de Henares hacia la R.2, generando una trama viaria general Este-Oeste que lo posibilite.
- 6º Promover la integración de las zonas de borde de la parte perimetral del sector con las tramas urbanas consolidadas del término municipal de Azuqueca de Henares.
- 7º Incorporar de manera integrada en la planificación urbanística las consideraciones operativas necesarias para converger con los objetivos estratégicos de sostenibilidad definidos durante el desarrollo del procedimiento de evaluación ambiental.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

3.5.2.3. Oportunidad y conveniencia.

- **Respecto del plano legal.**

Como queda justificado en puntos siguientes de esta Memoria, la clasificación del suelo delimitado como suelo urbanizable no sectorizado, según las determinaciones del actual P.G., en los terrenos referidos, junto con la demanda sostenida de suelo logístico en el corredor del Henares, supone la **oportunidad** del planteamiento del presente planeamiento urbanístico general, habida cuenta que, en primer lugar, todo el suelo previsto en el citado plan general como urbanizable sectorizado, o programado, para estos usos ya está en fase de desarrollo, y en segundo lugar, el tamaño demandado de parcela es netamente superior al que se oferta en el resto de sectores en el entorno.

Al efecto se ha consultado al Ayuntamiento sobre la viabilidad del desarrollo para centrar las determinaciones del mismo, en todo caso incardinado en el marco del actual Plan General de Meco.

Por otra parte, es **conveniente** este desarrollo, porque da satisfacción a las necesidades municipales derivadas de la consulta vinculante: completar el desarrollo del suelo para actividades económicas en el municipio con instalaciones que lo prestigien, y una integración de tramas urbanas que consolide el modelo municipal de desarrollo urbano.

- **Respecto del mercado de suelo logístico.**

Por lo que respecta al municipio, se está desarrollando el suelo urbanizable sectorizado existente.

El sector SUS-AE.1. Este, en donde se localiza la plataforma logística de Inditex, se está procediendo a la contratación del Proyecto de urbanización, y para el Sector SUS-AE.1. Oeste se ha procedido a solicitar la estimación de la iniciativa para su efectivo desarrollo.

Su desarrollo, presumiblemente, será mucho antes de que la tramitación del sector urbanizable no sectorizado pueda entrar en servicio, siquiera que sea de forma parcial, por lo que es oportuno tramitar el plan de sectorización.

Se estima su necesidad habida cuenta que no existe en el municipio otro suelo que presente la capacidad de acogida para grandes empresas logísticas.

En cuanto al entorno próximo, el eje constituido por el denominado Corredor del Henares, en el punto 3.8.4. de esta Memoria se justifica la situación de demanda de suelo logístico en el entorno de Madrid, y muy especialmente en el Corredor del Henares, para

cubrir la demanda insatisfecha respecto de parcelas muy grandes (iguales o mayores a 100.000 metros cuadrados de superficie).

Por tanto se revela la promoción del sector que se considera, SUNS-AE, bajo el prisma de la demanda insatisfecha de este segmento de mercado logístico, como oportuna y necesaria.

3.5.2.4. La ordenación pormenorizada en el sector.

Al objeto de adelantar la ejecución de las determinaciones del presente Plan de Sectorización, se desarrollan sus determinaciones al grado de plan parcial, en los términos previstos en el art. 46.2. y su remisión al 47 y siguientes, todos ellos de la LSCM9/2001.

Se seguirá directamente en su desarrollo lo previsto en el art. 106 y siguientes del precitado cuerpo legal.

3.5.3. Alternativas analizadas.

A los efectos de dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se procede a continuación a analizar y evaluar las alternativas que se presentan a la hora de ordenar el suelo que es objeto de este plan de sectorización.

De este proceso se determinará la alternativa que inicialmente resulte ambientalmente más adecuada, sin perjuicio de verificar su viabilidad y de formular las medidas correctoras que, en su caso, se deduzcan del procedimiento ambiental estratégico que se ha de seguir.

Al respecto también hay que subrayar que este análisis no surge desde la perspectiva del puro análisis técnico del Equipo Redactor, sino que se deduce de un proceso de análisis en el que han participado tanto los técnicos como los responsables de las Administraciones públicas directamente afectadas, Ayuntamientos de Meco y el colindante de Azuqueca de Henares, en el marco de compromisos acordados entre las mismas.

En todo caso, las alternativas que se han analizado nacen de la consideración de todo orden de factores que incidirán en las soluciones urbanas que representen. La información relevante ha quedado incorporada en el Tomo IA del presente Plan de Sectorización, junto con los planos de Información (Tomo IB) y los documentos Anexos que lo informan (Tomo IC), de conformidad con lo dispuesto en el art. 46.1.a) de la LSCM9/2001.

A partir de aquí, el análisis de alternativas se enfoca, para este ámbito de actividades económicas que se considera, a la vista de las cuestiones que se van planteando en el tiempo.

En fases previas del desarrollo del presente Plan de Sectorización se abordaron las alternativas en dos etapas.

- o La primera, que es la determinante para el desarrollo del uso que consideramos, el logístico, fue la relativa a la accesibilidad.
- o La segunda, se centró sobre el propio desarrollo interno de la propuesta de ordenación del plan de sectorización.

Esta forma de abordar las alternativas se ha revelado inconveniente para el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid que requiere plantear unicidad de dichos criterios considerar alternativas de desarrollo de los suelos constitutivos del sector.

3.5.3.1. Consideraciones previas.

El Plan General de Meco, al cual el que se somete el presente Plan de Sectorización, en lo que se refiere a usos para este sector urbanizable no sectorizado permite cualesquiera que considera relativos a usos globales de actividades económicas, como se deduce de las determinaciones del art. 9.2.2. de las NNUU del PG.

En él se pone de manifiesto que, para los suelos urbanizables no sectorizados, como es el que aquí se considera, al norte de la autovía R.2 se prohíben los usos globales destinados a actividades económicas, mientras que al sur de la citada radial se prohíben los usos globales residenciales, que es el modelo de ocupación del suelo del municipio de Meco previsto en su Plan General.

En este sentido, no está expresamente definido el concepto de actividades económicas en el Plan General, pero por la redacción del artículo anterior se excluyen al sur de la R.2 expresamente los usos globales residenciales.

De las fichas de los sectores urbanizables sectorizados al sur de la R-2, se identifica, cuando menos, actividades económicas con los usos industriales.

Por otra parte, los usos terciarios empresariales también gozan de la característica genérica de actividad económica.

En este estado de cosas, el sector que estamos considerando admitiría, en términos del cumplimiento de toda la normativa tanto de planeamiento como legal, los usos previstos que define el Plan General en el art. 9.5. de las NNUU excepto los residenciales.

Para el caso, admitirían usos industriales en cualquier tamaño de parcela, usos tanto productivos, obtención y/o transformación de materias de cualquier tipo, por procesos industriales, almacenaje, reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, almacenaje y comercio mayorista y todas las actividades ligadas a usos logísticos.

Expresamente se prohíben las industrias peligrosas y/o nocivas y contaminantes, y las industrias de almacenamiento y tratamiento de residuos.

Por su parte, el uso terciario empresarial da pie a la inclusión de usos eminentemente de oficinas de gestión para actividades terciarias de todo tipo, con carácter de actividades económicas sin duda.

Puesto de manifiesto el marco de planeamiento que sirve de base para el desarrollo del sector de suelo urbanizable no sectorizado por lo que se refiere a usos principalmente, cabría considerar cualquier alternativa que incorpore los citados anteriormente.

Desde un sector netamente industrial de transformación en parcela pequeña o mediana, hasta uno totalmente terciario de oficinas.

Por otra parte, hay que decir muy expresamente que, en la legislación vigente en la Comunidad de Madrid, el suelo de carácter industrial no determina la obligación de reserva de redes públicas (art. 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid).

No obstante esto, el Plan General obliga a la reserva de 97,08 metros cuadrados por cada 100 m2 edificables, que no están específicamente destinados a usos concretos y que deberá determinar la ordenación.

Por último, dentro de estas consideraciones previas, el otro de los aspectos determinantes al analizar las alternativas es el de la accesibilidad al sector.

El Plan General establece una única determinación al respecto, que tenga como mínimo dos accesos dos conexiones con redes supramunicipales existentes.

Al respecto, y dentro del término de Meco, las carreteras M-116 y M-121 posibilitan la conexión del sector, siendo principal la primera señalada que es paralela al límite suroeste del sector, y procura un acceso inmediato a la R.2 y a la A-2.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen



FIG. 3.5.2. SITUACIÓN DE PARTIDA EN RELACIÓN CON LA ACCESIBILIDAD AL ÁMBITO (Fuente: Elaboración propia).

Toda vez que todo el límite Norte-Noreste-Este del sector es además límite de término municipal, y que parcialmente es colindante el suelo urbano consolidado, las conexiones viarias de este lado son cuando menos secundarias en el planteamiento de desarrollo del sector.

Únicamente la denominada Avenida de Miralcampo, que conecta el núcleo de Azuqueca a través del "Polígono Industrial Miralcampo" con la vía de servicio de la autovía A-2, podría ser alternativa de conexión habida cuenta que es tangente al límite este del sector que se considera.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen



FIG. 3.5.3. POSIBILIDAD DE MÁXIMOS DE CONECTIVIDAD DEL SECTOR (Fuente: Elaboración propia).

En todo caso, de las primeras manifestaciones relativas a este desarrollo en el procedimiento de exposición pública del Avance, el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares se opone a las conexiones con su término municipal toda vez que los tráficos que se van a generar son inadecuados para su núcleo urbano.

En todo caso, la funcionalidad de la accesibilidad debe ser justificada con los estudios de tráfico pertinentes.

En estos términos se concretan las siguientes alternativas de desarrollo para el sector.

3.5.3.2. Alternativa cero.

Como en todo procedimiento de selección de alternativas, partimos de la alternativa “cero”, que es la situación preoperacional respecto de la actuación urbanizadora que se propone.

Como se deduce de lo que sigue, el ámbito, con ser un terreno periférico en el municipio de Meco, se revela como un ámbito complejo en cuanto a comunicaciones territoriales intermunicipales.

En este sentido, en la figura 3.3.1 ANTERIOR se observa que el ámbito está flanqueado por dos importantes ejes de comunicaciones (autovía del Nordeste A.2 y radial R2), si bien no tiene acceso directo desde ninguno de ellos, debiendo procurarlo desde las carreteras locales M-116 de Meco a Los Santos de la Humosa, y la M-121 de Meco a Azuqueca de Henares, ya en territorio de Castilla-La Mancha.

Por otra parte, cabe señalar que se parte de que disponer en el suelo urbanizable no sectorizado como mínimo de dos accesos al ámbito es una determinación de planeamiento general la.

En consecuencia, la alternativa “cero”, en la medida en que no garantiza el acceso a los servicios esenciales, no contribuye a la solución de los problemas de movilidad existentes en la zona, no facilita la incorporación a las estructuras supramunicipales, y tampoco contribuye al desarrollo territorial coherente y equilibrado a largo plazo, resulta rechazada.

3.5.3.3. Alternativa 1.

Esta alternativa que se ha analizado destina el suelo lucrativo a cualquier uso previsto en el Plan General como de actividades económicas.

Exceptuando los usos industriales que expresamente prohíbe el Plan General, esta alternativa, a grandes rasgos, plantea la posibilidad de incorporar cualquiera de los usos considerados y destinados a actividades económicas, ya sean de carácter industrial, no solo de almacenamiento y distribución, sino igualmente los fabriles y de manufacturas, en el mayor abanico de parcelas (superficie) que permite el mencionado Plan General, además de los terciarios de oficinas y terciarios comerciales.

Con un sentido universal o genérico, en este caso, admitiría todas las categorías del CNAE de industrias manufactureras, entendiendo como tales las que se dedican a la transformación de bienes semiprocesados o materias primas directamente en bienes finales de consumo, listos para su comercialización inmediata a través de distribuidores y otros mecanismos que los aproximan a sus públicos consumidores, excepto las industrias peligrosas y/o nocivas y contaminantes, más los usos terciarios (oficinas y comerciales).

Es decir, el uso del sector que estamos considerando admitiría tanto la fabricación por medios mecánicos de cualquier tipo de producto, excepto aquellos que la normativa urbanística vigente define como procedentes de *“las industrias peligrosas y/o nocivas y contaminantes y especialmente las señaladas en el Anexo 1 de la Directiva 96/61/CE*

relativa a la prevención y al control integrado de la contaminación", como todas las actividades ligadas a usos terciarios o logísticos.

Esta alternativa permite el desarrollo de cualquier actividad, sin especialización del suelo, con la única condición de su carácter de actividad económica.

Por otra parte, bien sea desde el tamaño menor de parcela, o bien mediante agrupación de varias, se puede adaptar la totalidad del suelo a cualquier demanda que se pueda presentar, dando cabida a cualquier iniciativa.

Esta flexibilidad, contraria en cualquier caso a la especialización del suelo, ha tenido una tradición en el eje de la autovía A.2., apareciendo los polígonos no especializados, que eventualmente incorporaban equipamientos comerciales de nivel comarcal o metropolitano.

Esta propuesta se pone de manifiesto gráficamente en la siguiente figura.



FIG. 3.5.4. ALTERNATIVA 1 (Fuente: Elaboración propia).

La accesibilidad mediata desde el núcleo urbano de Meco, a través de la M-116 y M-121, que a su vez comunican con la A-2 y R.2., y la inmediata desde el núcleo urbano de Azuqueca de Henares, posibilitaría una accesibilidad total desde el perímetro del sector, con independencia de la capacidad de asumir tráficos el tejido urbano próximo de Azuqueca de Henares.

3.5.3.4. Alternativa 2.

Con el mismo carácter de usos que en el caso anterior, con un sentido universal y genérico respecto de los usos destinados a actividades económicas, se formula esta Alternativa N° 2.

La diferencia con la alternativa anterior estriba en la impermeabilización respecto del tráfico que se produce en el límite con el término de Azuqueca, que lo es igualmente de su núcleo urbano.

Esto se observa en la siguiente figura.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen



FIG. 3.5.5. ALTERNATIVA 2 (Fuente: Elaboración propia).

Manteniendo los mismos usos que en la alternativa de ordenación anterior, se contraen las conexiones viarias con Azuqueca de Henares prácticamente a la carretera local (Avda. de Miralcampo) que eventualmente podría tener una entrada al sector por el este, en el punto donde se observa la rotonda no ejecutada por el Mº de Fomento.

Por la M-121 se restringiría el acceso de los vehículos procedentes del sector con salida hacia Meco, para no entrar en la trama viaria de Azuqueca.

En este estado de cosas, la accesibilidad al sector se vuelca sobre la M-116 y de ahí hacia las A.2. y R.2.

3.5.3.5. **Alternativa 3.**

Esta alternativa, con la accesibilidad viaria propuesta en la primera alternativa considerada, es decir, la conexión viaria no solo por el Suroeste, volcada en la M-116, sino con el núcleo de Azuqueca de Henares, sin restricciones, lo que formula es la especialización del suelo para usos logísticos.

En este caso, admitiría únicamente de las actividades adscritas a la subclase del CNAE 63400 — *Organización del transporte de mercancías*, que comprende: la organización de operaciones de transporte por tierra, mar o aire, la aceptación de consignas individuales o de grupo, la obtención y emisión de documentos de transporte y hojas de ruta, la expedición de mercancías, las actividades de los agentes de aduanas y las actividades logísticas realizadas por empresas dedicadas a la organización del transporte como el empaquetado, pesaje de mercancías, etc.) o asimilables.

El uso del sector que estamos considerando admitiría únicamente las operaciones externas a la fabricación primaria de un producto, es decir, principalmente las operaciones de embalaje, almacenamiento, procesamiento de los pedidos, transporte de la mercancía, control de stock, distribución de los productos en el mercado y servicios al cliente, incluidos los procesos de logística inversa (tratamiento y gestión de la devolución del producto), para incorporación de nuevo al flujo de gestión.

Sin perjuicio de esto, y como usos asociados al principal logístico podrían incorporarse usos industriales que no supongan peligrosidad por su naturaleza, y siempre en una proporción al principal logístico.

Para dar servicio al logístico se prevén núcleos de servicios con usos netamente terciarios.

La distribución de esta alternativa se observa en la siguiente figura.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen



FIG. 3.5.6. ALTERNATIVA 3 (Fuente: Elaboración propia).

Los usos complementarios terciarios se disponen en la periferia.

El uso logístico permite una parcelación muy grande, como se ha justificado al citar la demanda existente, lo que revierte en un desarrollo muy escaso de viario, que se puede calificar como general, al articular los diferentes espacios del sector.

3.5.3.6. Alternativa 4.

La última alternativa de ordenación que se considera es la de destinar a los mismos usos especializados logísticos el sector, al igual que en la Alternativa 3 anterior, si bien eliminando los tráficos directos con el núcleo urbano de Azuqueca.

En este sentido se produce la accesibilidad principal desde la M-116, en dos puntos, uno por la rotonda que igualmente da acceso a la R.2., y al sureste sobre la M-116 mediante la nueva rotonda proyectada en el Plan General.

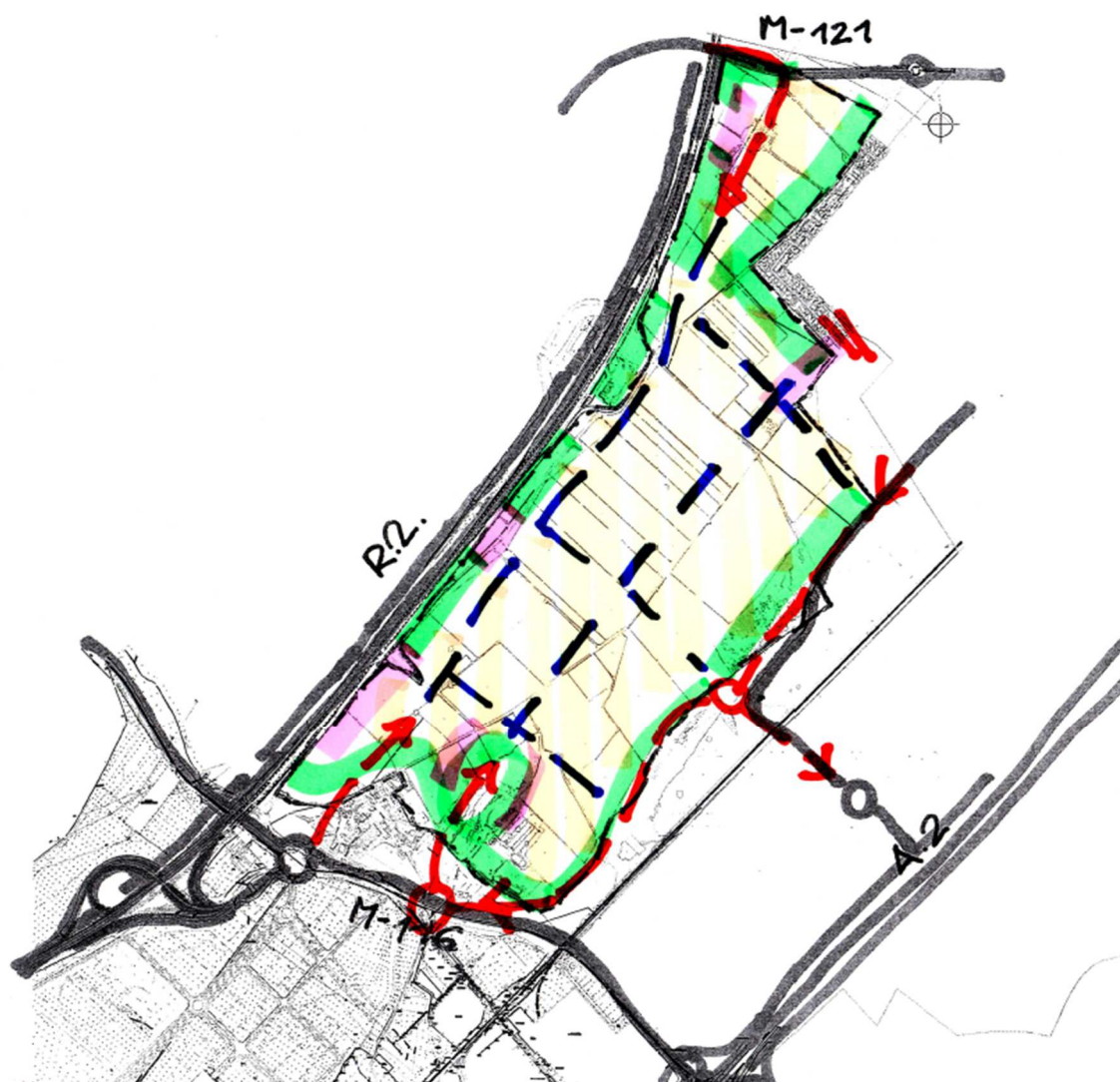


FIG. 3.5.7. ALTERNATIVA 4 (Fuente: Elaboración propia).

Como se observa en la siguiente figura, se mantiene la accesibilidad y salida al Norte del Sector, pero será solamente para tráficos con origen y destino en Meco, para evitar los tráficos hacia el núcleo urbano de Azuqueca de Henares.

Respecto de este último núcleo urbano, se mantiene la conexión tangencial que por el este tiene la Avda. de Miralcampo, y rehabilitando el viario que en su día proyectó el Ministerio de Fomento, del cual se ejecutó exclusivamente la plataforma, permitirá el paso a la M-116 descongestionando la vía de servicio de la A.2.

3.5.4. Alternativa seleccionada.

Después de analizadas las alternativas que se relacionan, la seleccionada y que cubre, en principio, la totalidad de objetivos señalados para la ordenación en el anterior punto 3.2.2. de esta Memoria es la Alternativa 4.

Se significa que no solamente cubre el total de los objetivos señalados, sino que también es coherente con la ordenación propia del Plan General, y da cumplimiento a las determinaciones legales aplicables por razón de la materia urbanística, como queda justificado en los siguientes puntos.

- a) Se desarrolla con una infraestructura de servicio mucho menor.
- b) Conllevará tráficos muy diferentes, pero en todo caso mucho menor en términos de población trabajadora.
- c) Los usos propiamente de producción y transformación si no se eliminan se minoran muy sustancialmente, puesto que la logística supone el almacenamiento y distribución de productos, dejando la producción industrial prácticamente para los procesos de empaquetado.
- d) Las soluciones respecto de las aguas pluviales son sin duda más efectivas con grandes o muy grandes parcelas que con parcelas de menor tamaño, y muy difícil en las pequeñas y medianas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen



FIG. 3.5.8. ALTERNATIVA SELECCIONADA (Fuente: Elaboración propia).

Participa de la estrategia de especialización del uso logístico al amparo de los ejes constituidos por las autovías A.2 y R.2.

Al respecto de esta ordenación planeada en el Avance, hay que significar que en materia de usos, efectivamente el industrial logístico puede conllevar usos complementarios que supongan producción y/o transformación.

En relación con este pormenor, y con objeto de que los citados usos no molesten en el entorno, se puede moderar el uso logístico en las parcelas que se encuentran cerca de las zonas más sensibles, permitiendo únicamente usos de almacenamiento logístico, e

impidiendo en las mismas otros usos complementarios que pudieran generar molestias que no fueran controlables.

3.5.5. Modelo de ordenación propuesto.

En síntesis, la ordenación propuesta se sustenta sobre la necesidad detectada de suelo para actividades industriales logísticas en muy gran parcela.

Ordenando todo el suelo urbanizable no sectorizado que delimita el Plan General de Meco, a través de una red viaria principal, define un conjunto de ocho manzanas/parcelas destinadas a dicho uso logístico.

Se completan los usos lucrativos que se definen en el sector con dos manzanas en la entrada por el eje central destinadas a usos terciarios empresariales, al servicio y como complementarios del principal logístico., y otras pequeñas ubicaciones para este mismo uso junto a las zonas destinadas a equipamiento público, en la periferia del ámbito.

Define en la periferia la dotación de suelos constitutivos de las redes públicas generales, ya sea al servicio de los usos del sector, o bien a la protección de infraestructuras o estructuras urbanas colindantes con el sector.

En los puntos siguientes se describe y justifica la alternativa de planeamiento seleccionada.

Desde la delimitación de los terrenos que conforman el ámbito de ordenación de planeamiento general (parcial para el ámbito), pasando por la sectorización, hasta la ordenación que se propone.

En todo caso, se significa que, de conformidad con las determinaciones del art. 46.2. de la LSCM9/2001, el presente Plan de Sectorización desarrolla la ordenación completa detallada y pormenorizada en grado de plan parcial.

3.5.5.1. ***Determinaciones de la ordenación propuesta.***

En lo que continúa se expone de forma sistemática las determinaciones que informan la ordenación que se propone, tanto la estructural como, así mismo, la ordenación pormenorizada que se defina.

- **Ámbito.**

El ámbito del sector de suelo urbanizable no sectorizado que se planifica por este Plan de Sectorización es totalmente coincidente con el ámbito de esta clase y categoría de suelo prevé el Plan General de Meco al sureste de la autovía radial R2.

En la siguiente figura 3.5.9. se observa sobre una fracción del plano de clasificación del suelo las áreas clasificadas por el Plan General como urbanizables, en categoría de no sectorizado (color amarillo).

El ámbito territorial del presente Plan de Sectorización es coincidente con esta delimitación del plan general al sureste de la R2.

Prácticamente la mitad del sector que se considera tiene su límite coincidente con el del término municipal, que a su vez es límite provincial.

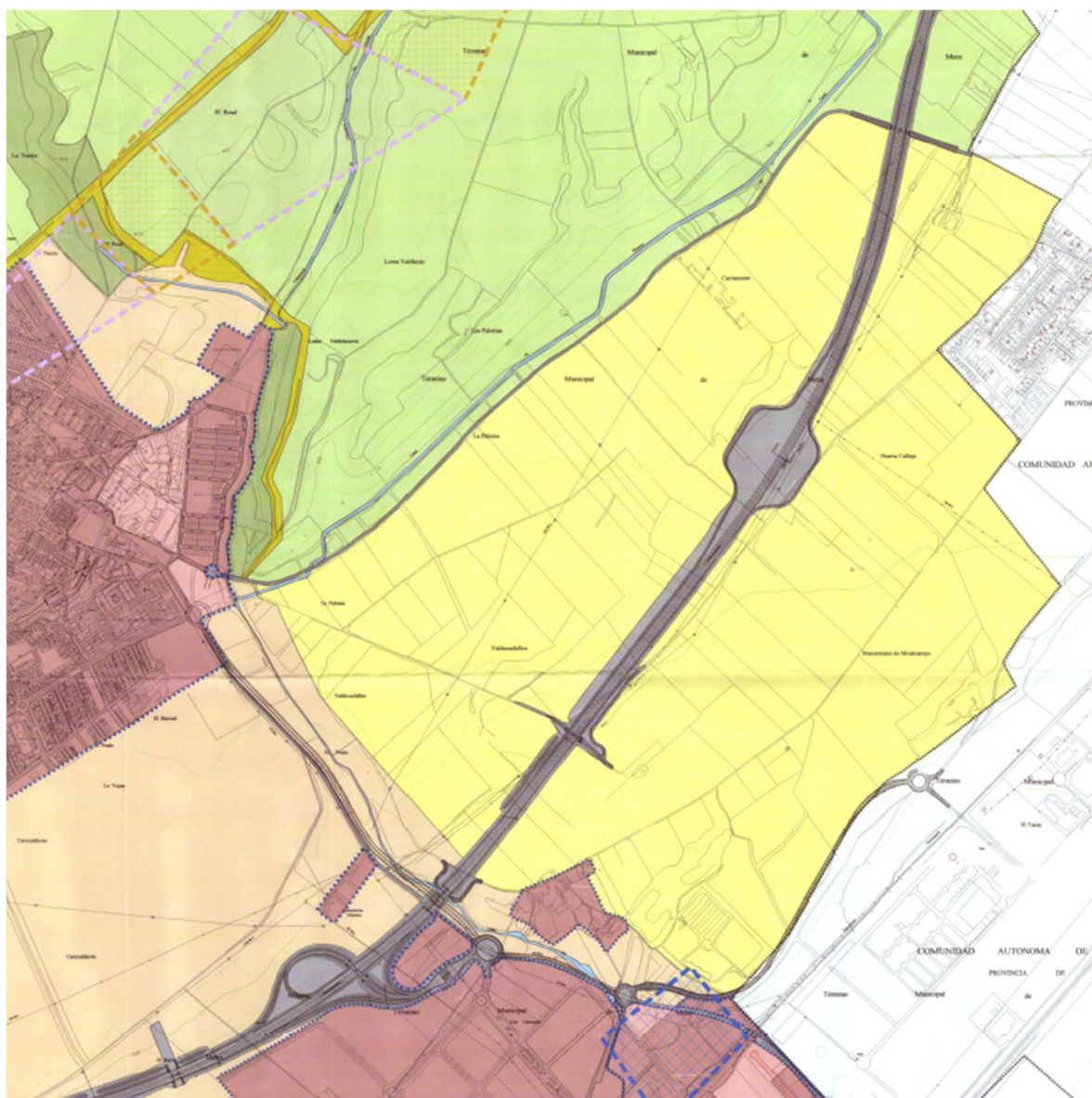


FIG. 3.5.9. FRACCIÓN DEL PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL PGOU DE MECO (Fuente: Plan General de Meco 2009).

Tiene una superficie total delimitada de 256,10 hectáreas de extensión superficial.

Ha quedado puesto de manifiesto en la Memoria Informativa del este Plan de Sectorización, las determinaciones que informan la delimitación física del sector.

En el límite norte, este y sureste, el límite es la línea de delimitación de los términos municipales de Meco y Azuqueca de Henares.

El límite noroeste del sector es la línea definida por las expropiaciones de la radial R-2, que definen los terrenos externos al sector, los expropiados para ejecutar la citada autopista, y los interiores al mismo.

Por último, el límite suroeste del sector es el correspondiente a las parcelas catastrales.

En todos los casos siguiendo las líneas que define el Plano de clasificación del suelo del Plan General que se desarrolla.

En la siguiente figura se puede observar el límite del citado sector SUNS-AE.

En todo caso, se significa muy expresamente que la sectorización propuesta alcanza a la totalidad del suelo urbanizable no sectorizado previsto en el Plan General.

El planteamiento que formula el presente plan de sectorización es el de hacer coincidir su ámbito con el del sector urbanizable sectorizado único para su desarrollo, que se concreta en la ordenación pormenorizada en grado de plan parcial del propio plan de sectorización.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024. La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado
en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

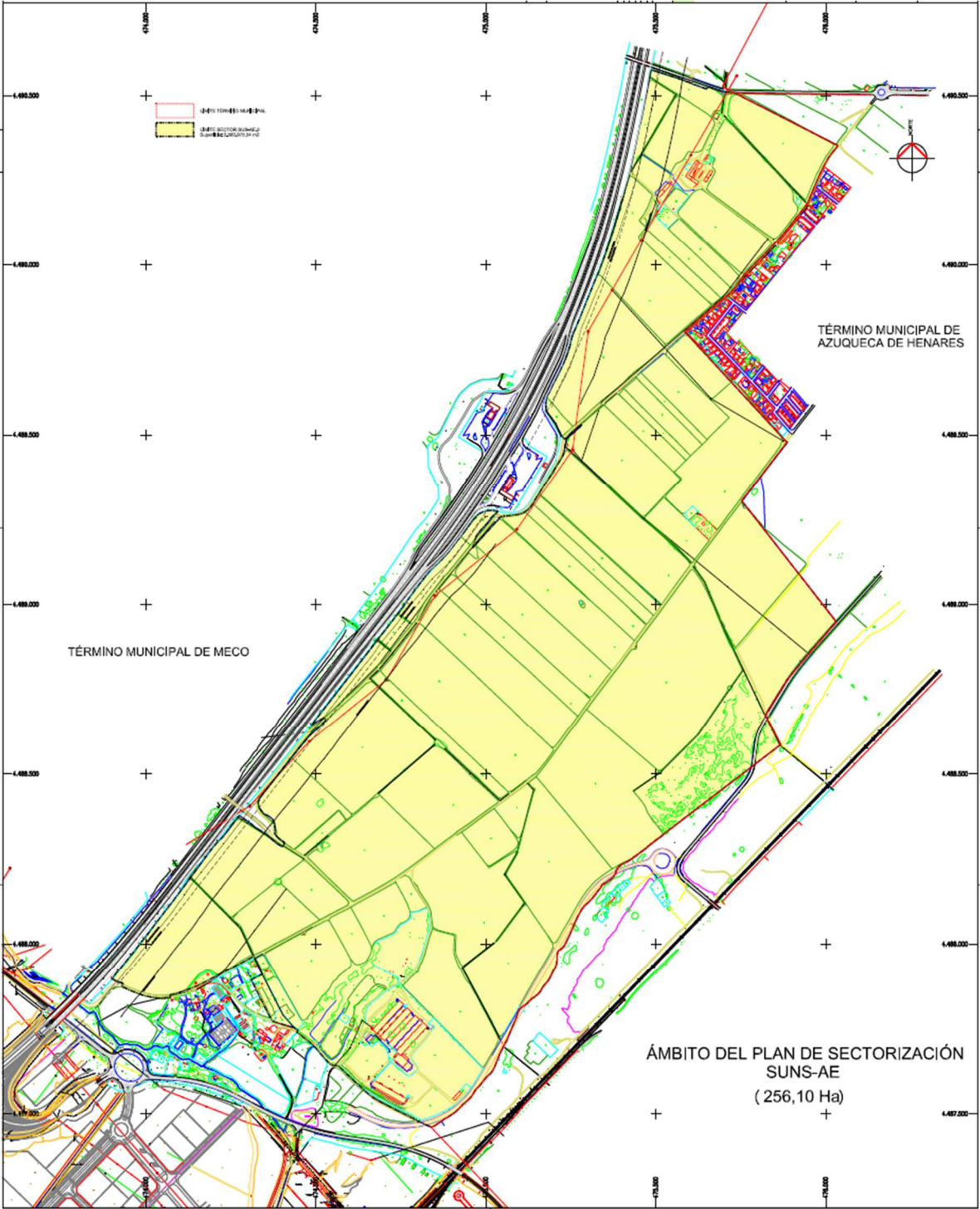


FIG. 3.5.10. ÁMBITO DEL SECTOR SUNS-AE (Fuente: Elaboración propia).

Como se dirá más adelante, este suelo acogerá únicamente usos destinados a actividades económicas (industria logística), tal y como determina el propio Plan General.

La totalidad del este ámbito se fija como área de reparto única.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- **Uso Global.**

El uso global definido para el sector desde el Plan General es el de **ACTIVIDADES ECONÓMICAS**, como se deduce de las determinaciones del art. 9.2.2.b) de las NN.UU del mismo.

El uso global determinado para el sector se incardina en el Grupo II de usos de los previstos en la norma 6.1.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El carácter del sector es **Industrial, Industria Logística.**

- **Aprovechamiento urbanístico.**

El aprovechamiento urbanístico del sector se deduce de la siguiente secuencia de decisiones:

1º El aprovechamiento del sector SUNS es el mismo que el del **área de reparto única** que determina el Plan General de Meco para todo el suelo urbanizable sectorizado, vigente, vinculante y eficaz.

2º Los datos que figuran en el Plan General son los válidamente aprobados por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, y definidos por los documentos diligenciados al efecto.

3º El **uso RESIDENCIAL es el que se determina como de referencia en el área de reparto** en aras a la homogeneización entre los diferentes usos globales. Así en el segundo párrafo del punto 3.2.3.3. de la Memoria Justificativa de la Ordenación se significa:

La superficie bruta total del Suelo Urbanizable Sectorizado incluido en el Área de Reparto, es de 6.784.065m², incluidas las Redes Generales y Supramunicipales. La intensidad edificatoria mayoritaria por usos globales corresponde al uso característico Residencial, como consecuencia, éste tendrá la consideración de referencia para todo el Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado.

4º El aprovechamiento unitario que determina el Plan General para el área de reparto única es 0,3573 metros cuadrados edificables del uso de referencia (residencial) por cada metro cuadrado de suelo bruto, como así se determina en el párrafo noveno del antes citado punto 3.2.3.3. de la Memoria Justificativa de la Ordenación del Plan General.

El Aprovechamiento Unitario de Reparto: $2.423.946 \text{ m}^2 \text{c ug/ } 6.784.065 \text{ m}^2 \text{s} = 0,3573 \text{ m}^2 \text{c ug/m}^2 \text{s}$. (uso característico por metro cuadrado de suelo bruto).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

5º El Plan General define y determina los diferentes usos globales aplicables a los diferentes sectores de suelo urbanizable sectorizado, otorgándoles diferentes coeficientes de homogeneización a los efectos de su equilibrado en beneficios y cargas.

Los citados coeficientes de homogenización en el área de reparto de los usos globales son los que refleja la Memoria Justificativa en la siguiente tabla que se copia:

Los usos globales definidos por el Plan General para los sectores de suelo Urbanizable Sectorizado son:

SECTORES	USO GLOBAL	Coef. Homog. A.R.
SUS-A	Residencial Mixto	1,02
SUS-B	Residencial	0,99
SUS-C	Residencial	0,99
SUS-D	Residencial Parque	1,43
SUS-E	Residencial Universitario	1,11
SUS-F	Residencial Parque	1,43
SUS-AE1.Este	Actividades Económicas	0,99
SUS-AE1.Oeste	Actividades Económicas	0,99

6º De todo lo anterior se deduce directamente que:

- El uso global de actividades económicas tiene el mismo coeficiente de homogenización en el área de reparto que el uso residencial.
- Por tanto, en los sectores con uso de actividades económicas el aprovechamiento unitario será igual a $[0,3573 \times (0,99/0,99) =] 0,3573 \text{ m}^2$ del uso global actividades económicas sobre cada metro cuadrado bruto del sector, una vez homogeneizado respecto del residencial que caracteriza al área de reparto.

7º Esta circunstancia queda reflejada y se pone de manifiesto en todos los documentos del Plan General, y para los sectores desarrollados al amparo de este uso global de Actividades Económicas, los sectores SUS-AE1.Este y SUS-AE1.Oeste, y que así mismo se han aprobado.

8º Para el sector de suelo urbanizable no sectorizado que ahora se considera, SUNS-AE de actividades económicas, se ha adoptado el mismo aprovechamiento unitario que se señala en el punto 6º anterior, lógicamente que deviene, convenientemente homogeneizado, del aprovechamiento de referencia del área de reparto única, y que en su desarrollo quedará integrado en la misma.

Toda vez que el sector se integra en área de reparto única definida en el P.G. para el suelo urbanizable, el aprovechamiento unitario del área de reparto deducido de la ordenación propuesta es de **0,3573 metros cuadrados edificables del uso característico por cada metro cuadrado de suelo bruto del sector.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

No obstante esto, de la desagregación que deviene de la ordenación propuesta, del aprovechamiento anterior únicamente se consolidan 0,3571 metros cuadrados edificables del uso característico por cada metro cuadrado de suelo bruto del sector.

• **Usos pormenorizados. Coeficientes de homogeneización.**

Los potenciales usos pormenorizados permitidos en el Plan de Sectorización son los que el Plan General determina como posibles para los suelos urbanizables con uso global de Actividades Económicas.

Su regulación se referenciará a las determinaciones que para los usos en suelo urbanizable establece el Plan General (art.9.5.1. y siguientes).

En orden a la homogeneización de los aprovechamientos en relación con los diferentes usos pormenorizados previstos para el sector que se planifica, el Plan de Sectorización adopta los mismos coeficientes de homogeneización que establece el Plan General para ámbitos con uso Global Actividades Económicas.

A tal efecto, los coeficientes de homogeneización adoptados en base a los usos potenciales permitidos son los que se determina en la siguiente tabla.

Industria Logística IL-2	0,991
Terciario Empresarial	1,000

Para la zona logística se ha adoptado el coeficiente de homogenización de IL-2, con un valor de 0,991, que se justifica fundamentalmente por razón de tamaño de parcela, muy grande.

Por otra parte, para el Terciario Empresarial, cuyo coeficiente de homogeneización no se determina específicamente en el Plan General, se ha adoptado un coeficiente similar al previsto para Actividades Industriales del PP del sector SUS-AE.1.Este, con un coeficiente de homogenización 1,000, dado que esta es una zona urbanística que permite el uso terciario en las mismas condiciones que se fijan para este Plan de Sectorización, plan éste que ha determinado su nombre como Terciario Empresarial por entenderlo más adecuado a su desarrollo previsto, teniendo capacidad el plan de efectuar determinaciones en relación con este uso que se considera.

• **Definición de los usos lucrativos pormenorizados en el sector.**

Los usos pormenorizados que define el Plan de Sectorización son los que se relacionan a continuación.

Así pues, se prevén como usos pormenorizados en el ámbito, de conformidad con su uso global y carácter los siguientes usos lucrativos:

- Grupo II Usos Industriales, en todos sus tipos y categorías, excepto los Tipos 4, 5 y 6.
- Grupo III Uso de Servicios, en todos sus tipos y categorías.

Dentro de los usos complementarios se encuentran también:

- Grupo I Usos residenciales, en su tipo 1, vivienda unifamiliar para guarda y custodia de instalaciones industriales logísticas, etc.

En otro orden de cosas, los usos característicos y compatibles definidos para cada grado tienen el carácter de terciario sobre cualquier otra consideración, y están incardinados en los usos pormenorizados a que hace referencia el punto 6.6. Grupo III - Uso de Servicios, concretamente el Tipo 2 – USOS TERCIARIOS y Tipo 3 – SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.

Con carácter de compatibles con el de Servicios Terciarios genérico, se permite el Tipo I – USOS COMERCIALES, que posibilitará el servicio de esta naturaleza a los usuarios principales del sector logístico: los camioneros y empleados de las instalaciones logísticas.

Por último, se permiten usos asociados a la industria tecnológica y de fabricación especial, que no es posible asignar a ningún tipo industrial de los previstos con carácter general en el punto 6.5. Grupo II – Usos Industriales de las NNUU del Plan General.

De cualquiera de las maneras, todos los usos tienen un carácter de servicios terciarios que es imposible que se modifique el carácter de la zona, sin perjuicio de lo pequeña que es relativamente al sector, mucho menos que a través de los usos terciarios se pueda alterar el carácter del sector en su conjunto, ya que supone en suelo lucrativo en el sector el 2,76%.

Por último, los suelos asociados a la infraestructura eléctrica del sector, se destinará a acoger los centros de reparto que demanda la citada infraestructura para el servicio al sector.

- **Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Ya se ha dicho anteriormente que el aprovechamiento unitario para el sector se fija en **0,3571 metros cuadrados edificables del uso característico por cada metro cuadrado de suelo bruto del sector.**

La aplicación de este aprovechamiento unitario sobre la superficie bruta del sector (2.560.975,54 m²s) arroja un total de **914.491,19 metros cuadrados edificables del uso característico (uas -unidades de aprovechamiento-)**

Considerando ahora la pormenorización del aprovechamiento para cada uno de los usos previstos en la ordenación vinculante del plan se fijan los siguientes aprovechamientos homogeneizados:

Zona	Descripción	Coef. Homog.	Aprovechamiento (m2euc-uas)
01	INDUSTRIA LOGÍSTICA (IL-2)	0,991	891.578,86
02	TERCIARIO EMPRESARIAL (TE)	1,000	22.912,33
03	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	-----	----
	TOTAL APROVECHAMIENTO		914.491,19

Toda vez que el desarrollo del Plan de Sectorización se desarrolla en similares parámetros para la industria logística de gran parcela (ordenación de la plataforma logística de Inditex) que en los suelos urbanizables SUS-AE.1. Este y SUS-AE.1. Oeste, situados también la Sur de la R.2. y al Oeste de la M-116, se ha empleado dentro de las tipologías de industria logística la IL-2, utilizando igualmente el mismo coeficiente de homogeneización 0,991, para todo el suelo logístico que se determina.

• **Edificabilidad lucrativa en el sector.**

La edificabilidad lucrativa total en el sector se fija en **922.588,27 metros cuadrados edificables computables** en cualquier uso lucrativo considerado.

En todo caso, no se considera edificabilidad computable la eventual edificación que se levante en la zona de infraestructura privada asociada a la red de la infraestructura eléctrica, tanto si es sobre como bajo rasante, habida cuenta que este suelo se reservará para su cesión por la Junta de Compensación a la Compañía suministradora para que implante los centros de reparto que se proyectan.

Si esta edificabilidad la referimos a cada uno de los suelos lucrativos previstos, se deduce la siguiente tabla de edificabilidad neta lucrativa.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Zona	Descripción	Edificabilidad neta (m2e)
01	INDUSTRIA LOGÍSTICA (IL-2)	899.675,94
02	TERCIARIO EMPRESARIAL (TE)	22.912,33
03	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	----
	TOTAL EDIFICABILIDAD NETA LUCRATIVA	922.588,27

• **Calificación del suelo y zonificación urbanística proyectada.**

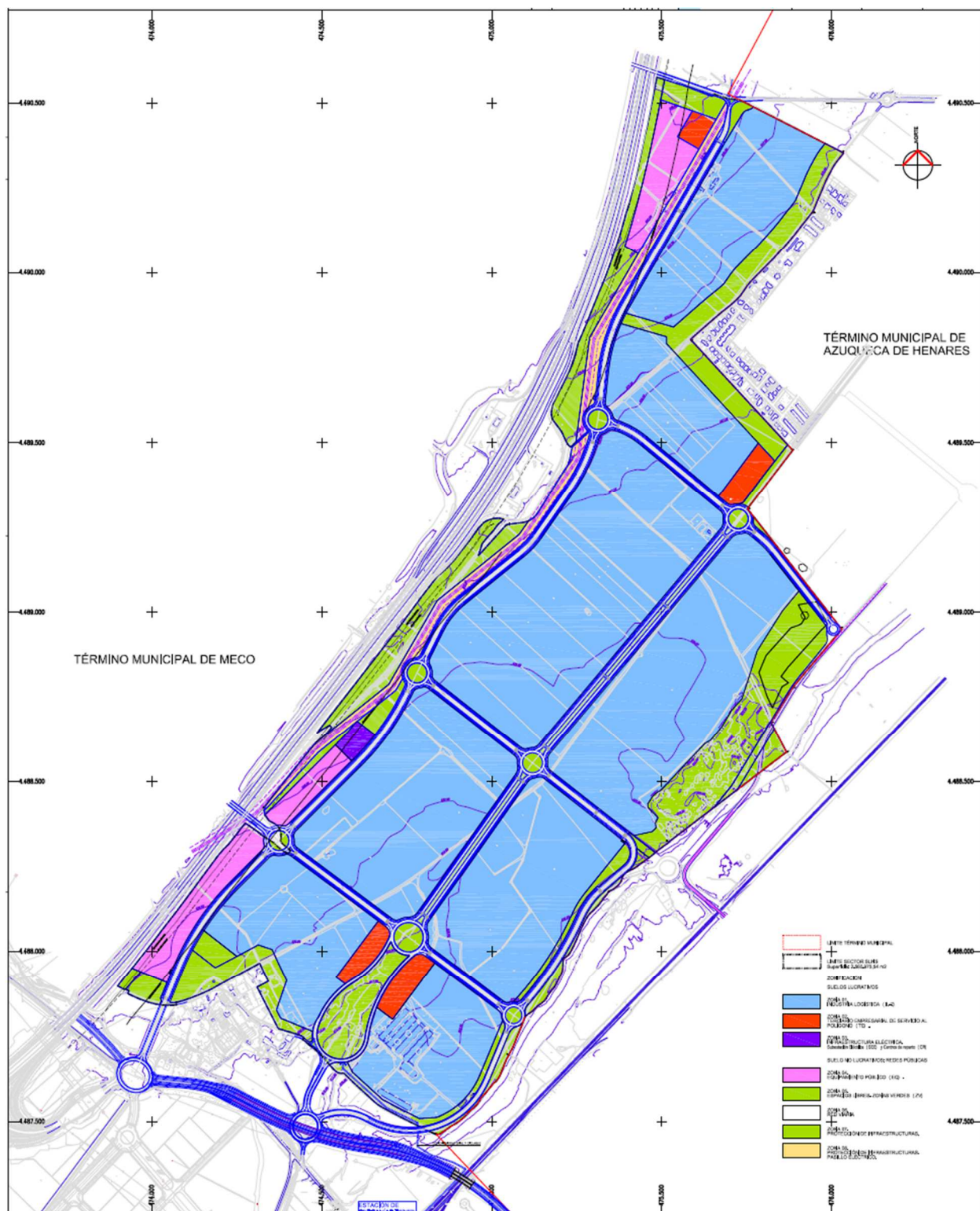
Se ha dicho anteriormente que la ordenación que se propone a través del Plan de Sectorización es vinculante.

Ello lleva a la ordenación pormenorizada y la zonificación del Plan de Sectorización.

Se definen tres zonas urbanísticas que se corresponden con los usos lucrativos en el sector.

Por otra parte, se definen otras cinco zonas que se corresponden con las redes públicas que estructuran el mismo.

En la siguiente figura se observa la zonificación que se propone en el plan.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Las zonas lucrativas están integradas por las tres siguientes:

Zona 01.	INDUSTRIA LOGÍSTICA.	[IL]
Zona 02	TERCIARIO EMPRESARIAL. Grado 1º Grado 2º	[TEG1º] [TEG2º]
Zona 03.	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA. Red privada	[CR]

En la figura anterior, la Zona 01 de Industria Logística está representada en color azul. Supone un total de 1.607.243,76 m²s, lo que representa el 62,7590% de la superficie total bruta del sector delimitado.

Está constituida por 8 manzanas/parcelas, que tienen una superficie no menor de 121.000 m²s ni superior a algo más de 376.000 m²s.

La Zona 02, correspondiente al uso Terciario Empresarial está representada por las áreas de color rojo, que hacen un total de 4 manzanas/parcelas.

Las dos parcelas localizadas en torno al acceso principal se corresponden con el Grado 1º atribuido a esta zona urbanística. Las otras 2 distribuidas por el perímetro se corresponden con el Grado 2º. Suponen en conjunto un total de 44.406,71 m²s, que se distribuyen en 24.628,88 m²s correspondientes al Grado 1º, y el resto, 19.777,83 m²s, con el Grado 2º, y que, en términos relativos, el Grado 1º representa el 0.9617% y el Grado 2º el 0,7723%, ambos respecto de la superficie total bruta del sector delimitado.

La última de las zonas urbanísticas que acogen usos lucrativos es la Zona 03 que se corresponde con usos infraestructurales, y que está constituida por tres pequeñas parcelas de 45 m²s cada una, en total 135,00 m²s, y que acogerán un centro de reparto de la red eléctrica cada una de ellas, más otra de 6.667,52 m²s que acogerá una subestación eléctrica.

Debido al pequeño tamaño de estas parcelas, en la figura no se aprecia su ubicación, debiendo observar su ubicación y forma en los correspondientes planos de ordenación.

Aunque tienen un carácter más de red de servicios, se ha considerado incorporarlas al contingente lucrativo, si bien sin aprovechamiento efectivo, en orden a facilitar la cesión de estas parcelas a la Compañía suministradora de energía por parte de la futura Junta de Compensación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

El aprovechamiento y edificabilidad distribuida por cada una de estas zonas lucrativas es el reseñado en puntos anteriores de esta Memoria.

El resto de zonas urbanísticas previstas en el plan se corresponde con las redes públicas que han de servir al sector.

Son las que se relacionan a continuación:

Zona 04.	EQUIPAMIENTO PÚBLICO.	[EQ]
Zona 05.	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	
	Grado 1º Red General.	[ZVRG]
	Grado 2º Red Local.	[ZVRL]
Zona 06.	RED VIARIA/INFRAESTRUCTURAS.	[RV]
Zona 07.	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.	[PINF]
Zona 08.	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS/PASILLO ELÉCTRICO	[PE]

Se describen en el siguiente punto 3.5.5.2. de esta memoria.

• **Determinaciones de la ordenación pormenorizada.**

Dicho todo lo anterior, por lo que respecta a los usos, aprovechamientos y edificabilidades globales para cada una de estas zonas urbanísticas, a continuación se considera la ordenación propia de cada una de estas.

- **ZONA 01. INDUSTRIA LOGÍSTICA.**

Es la zona que acoge el conjunto de instalaciones y edificaciones que forman el núcleo logístico-industrial que se define por el sector. En general serán áreas de almacenamiento e industria logística en parcela de gran dimensión, destinando los espacios libres de edificación a zona ajardinada y arbolada, aparcamiento y otros usos asociados al principal.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [01] en los correspondientes planos de ordenación.

Esta zona no se desagrega en grados, siendo su ordenación pormenorizada de aplicación a todo el suelo así calificado, y ello sin perjuicio de que en determinadas

manzanas/parcelas haya condiciones de posición de la edificación en función de los objetivos de protección en el borde que se persigan.

La tipología de edificación que se prevé para esta zona será edificación aislada, en los términos previstos en el Plan General.

Sin perjuicio de que se proyectan parcelas grandes o muy grandes, a los efectos de parcelación se fija una parcela mínima de 30.000 m²s con un frente mínimo a calle de 50 metros, en la que se pueda inscribir un círculo de 50 metros de diámetro.

La edificabilidad se fija para esta zona por un índice de edificabilidad aplicado sobre la superficie de parcela neta, que se fija en $e = 0,55976322 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s}$.

En ordena a flexibilizar las condiciones de desarrollo de la zona de almacenamiento logístico de las naves, no computará como superficie edificada las plataformas intermedias que sea necesario disponer para el tratamiento y manipulación en altura de los productos, y que tampoco computarán como planta.

Se fija una altura máxima general de 30 metros.

No obstante, pensando en que el uso actual logístico se desarrolla en silos verticales de almacenamiento robotizado, para parcelas de superficie neta superior a 200.000 m²s la altura máxima se fija en 40 metros.

Se define como altura máxima a los efectos de esta zona de ordenanza la altura definida por el punto más alto de la cubierta, y a estos efectos se define como punto más alto de la cubierta la distancia entre el origen estimado, como se determina en las normas generales del Plan General, hasta el punto funcional más alto de la cubierta, sin incluir chimeneas, petos, carteles publicitarios, torreones y equipos de instalaciones estén o no cerrados, y similares.

Esta altura máxima quedará en todo caso condicionada a que otras determinaciones de carácter sectorial puedan establecer limitaciones al efecto.

La edificación bajo rasante se limita a dos plantas en las condiciones de las normas generales del plan.

Se fija un índice de ocupación máxima de parcela neta del 65% de la superficie neta de la misma, en la que se considerarán todas las edificaciones sobre la parcela.

La edificación se dispondrá a 15 metros de las alineaciones a calle (alineaciones oficiales), mientras que a linderos laterales o de fondo el retranqueo se fija en $H/2$, siendo H la altura máxima de la edificación enfrentada al lindero considerado, con un mínimo absoluto de 10,00 metros.

Como condiciones específicas para determinadas manzanas/parcelas, se fijan para las manzanas IL01, IL07 e IL08, un retranqueo obligatorio al límite del sector de 100,00 metros lineales, tal y como se grafía en el plano de ordenación pormenorizada OP.02.

Sin perjuicio de que el uso principal o característico de esta zona sea el de industria logística (IN-A), se permiten, coexistentes con el anterior o en parcelas exclusivas, otros usos como:

- Resto de usos industriales (excepto industria agropecuaria (IN-P) e industria minera (IN-M)).
- Data Center.

El aparcamiento, y la carga y descarga se resolverán, en todo caso, dentro de la parcela privativa, evitando el aparcamiento y espera en el viario público.

En otro orden de cosas, se determinan con carácter general para todo el suelo edificable condiciones de protección medioambiental que devienen del Estudio Ambiental estratégico redactado para el presente Plan de Sectorización.

De diferente contenido, entre las más determinantes se consideran la obligación del control y laminación de las aguas pluviales que caerán sobre las parcelas privadas. Por otra parte, se exige la plantación de especies arbóreas en el 10% de la superficie de la parcela neta resultante.

- ZONA 02. TERCIARIO EMPRESARIAL.

Es la zona que acoge los usos terciarios complementarios a la industria logística, con un alto componente de terciario oficinas, y ello sin perjuicio de que puedan implantarse actividades como oficinas bancarias, restauración asociada al terciario, hotelero, etc., como complementarios y dando servicios a los usos logísticos. En general serán parcelas con edificación aislada, destinando los espacios libres de edificación a zona ajardinada y arbolada, aparcamiento y otros usos asociados al principal.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [02] en los planos de ordenación.

Esta zona se desagrega en dos grados, correspondientes al terciario empresarial de representación (Grado 1º) y al terciario empresarial de servicio (Grado 2º). Como ha quedado puesto de manifiesto en puntos anteriores, el primero se aplica en las manzanas/parcelas que se sitúan en el acceso al sector por el eje central, y el segundo a las parcelas así calificadas que se localizan en la periferia del sector.

La tipología de edificación que se prevé para esta zona, en cualquiera de los grados, será edificación aislada, en los términos previstos en el Plan General.

Las determinaciones específicas para el Grado 1º son las siguientes.

A los efectos de parcelación se fija una parcela mínima de 2.000 m²s con un frente mínimo a calle de 30 metros, en la que se pueda inscribir un círculo de 30 metros de diámetro.

La edificabilidad se fija para esta zona por un índice de edificabilidad aplicado sobre la superficie de parcela neta, que se fija en $e = 0,85000000 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

Se fija una altura máxima en plantas de cuatro, baja más tres, con una altura métrica general de 18 metros.

No obstante esto, se prevé un elemento singular como hito referencial para el sector, y que se ubicará en esta zona y grado, que podrá llegar hasta los 40,00 metros de altura por todo concepto.

Se fija un índice de ocupación máxima de parcela neta del 60% de la superficie neta de la misma, en la que se considerarán todas las edificaciones sobre la parcela.

La edificación se dispondrá a 5 metros de las alineaciones a calle (alineaciones oficiales) y a linderos laterales y de fondo.

Sin perjuicio de que el uso principal o característico de esta zona y grado sea el de servicios terciarios (T) (oficinas de gestión de actividades terciarias), se permiten, coexistentes con el anterior o en parcelas exclusivas, otros usos como:

- Comercial, Grados 2º, 3 y 4º.
- Eq. Comercial de Hostelería y Hotelería.
- Eq. Dotacional (privado).
- Servicios Urbanos.
- Industria tecnológica / Laboratorios de I+D, Industrias Limpias e Industrias de Fabricación Especial.

Las determinaciones específicas para el Grado 2º son las siguientes.

A los efectos de parcelación se fijan las mismas condiciones que para el Grado 1º.

La edificabilidad se fija para esta zona por un índice de edificabilidad aplicado sobre la superficie de parcela neta, que se fija en $e = 0,10000000 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

Se fija una altura máxima en plantas de dos, baja más una, con una altura métrica general de 10 metros.

Se fija para este Grado 2º un índice de ocupación máxima de parcela neta del 10% de la superficie neta de la misma, en la que se considerarán todas las edificaciones sobre la parcela. Las condiciones de posición y retranqueos es la misma que para el Grado 1º.

Sin perjuicio de que el uso principal o característico de esta zona y grado sea el de servicios terciarios (oficinas de gestión de actividades terciarias), se permiten, coexistentes con el anterior o en parcelas exclusivas, otros usos como:

- Comercial, Grados 2º, 3 y 4º.
- Eq. Comercial de Hostelería y Hostelería.
- Eq. Dotacional (privado).
- Servicios Urbanos.
- Industria tecnológica / Laboratorios de I+D, Industrias Limpias e Industrias de Fabricación Especial.

Para terminar y con carácter general para ambos grados, el aparcamiento se resolverá, en todo caso, dentro de la parcela privativa, evitando el aparcamiento y espera en el viario público.

Se determinan, al igual que para la zona anterior, con carácter general para todo el suelo edificable condiciones de protección medioambiental que devienen del Estudio Ambiental estratégico redactado para el presente Plan de Sectorización.

De diferente contenido, entre las más determinantes se consideran la obligación del control y laminación de las aguas pluviales que caerán sobre las parcelas privadas. Por otra parte, se exige la plantación de especies arbóreas en el 10% de la superficie de la parcela neta resultante.

- ZONA 03. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA (Privada).

Se corresponde con las superficies destinadas a acoger los tres centros de reparto previstos para la red principal de suministro de energía eléctrica en el sector, que se reserva la promotora para ceder directamente a la Compañía suministradora de energía eléctrica. La determinación de incorporar las tres pequeñas parcelas en los suelos lucrativos responde a la necesidad de que, aunque no tengan tal carácter específico, se las asignará la Junta de Compensación para cederlas directamente a la Compañía suministradora de energía eléctrica.

Se proyectan sin aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio que las instalaciones se efectúen bajo rasante o sobre rasante, mediante módulos prefabricados.

A los efectos referenciales, las condiciones previstas para esta zona de ordenanza serán las que el Plan General determina en la Norma Particular de Servicios en grado 2 (SE-2), adaptado a las singularidades del sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [03] en los planos de ordenación.

La condición determinante para las tres parcelas que se incluyen en esta zona de ordenación es la de acoger en cada una de ellas un centro de reparto para la infraestructura eléctrica.

Se prevé una parcela, junto a la franja que constituye el pasillo eléctrico, que acogerá una subestación eléctrica, y que a futuro dará servicio, junto con la maniobra de otras proyectadas por la Compañía suministradora, al sector y resto de zonas industriales y residenciales del municipio.

• **Cuantificación de la propuesta de suelos lucrativos.**

En la siguiente tabla se sigue la desagregación y cuantificación de las diferentes condiciones que informan la propuesta, para los suelos que resultan lucrativos de la ordenación.

En las columnas 1 y 2 se especifican la zona urbanística y la designación de la misma.

En la columna 3 se relaciona el nombre de la manzana/parcela que se puede observar en los planos de la ordenación pormenorizada.

En la columna 5 se relaciona la superficie neta de cada una de las manzanas/parcelas, y en la columna 6 la superficie total por zona de ordenanza y grado.

En la última columna se relaciona el porcentaje que supone cada zona urbanística y grado respecto de la superficie bruta del sector.

Por último, en las columnas 7 a 10 ambas inclusive, se relacionan la edificabilidad neta unitaria, la edificación total máxima por manzana, el coeficiente de homogeneización aplicable y el aprovechamiento en metros cuadrados del uso característico (uas -unidades de aprovechamiento).

DESAGREGACIÓN DEL SUELO LUCRATIVO:

ORDE- NANZA	Nombre de Parcela/Man- zana	Tipo Red Pública	Sup. Neta	Sup. Neta por zonas	Edif unitaria	Edif total	Coef. Homogen.	Edif homogenei- zada	Porcentaje en sector
			m2s	m2s	m2e/m2s	m2e	(-)	m2euc	
ZONA 01. INDUSTRIA LOGISTICA (IL-2)	IL01		128.533,73	1.607.243,76	0,55976322	71.948,45	0,991	71.300,92	62,7590%
	IL02		121.642,95		0,55976322	68.091,25	0,991	67.478,43	
	IL03		236.995,09		0,55976322	132.661,13	0,991	131.467,18	
	IL04		199.850,08		0,55976322	111.868,72	0,991	110.861,91	
	IL05		376.343,94		0,55976322	210.663,50	0,991	208.767,52	
	IL06		275.135,53		0,55976322	154.010,75	0,991	152.624,65	
	IL07		112.781,52		0,55976322	63.130,95	0,991	62.562,77	
	IL08		155.960,92		0,55976322	87.301,19	0,991	86.515,48	
ZONA 02. TERCARIO EMPRESARIAL (TE) GRADO 1º	TEG1º01		10.965,65	24.628,88	0,85000000	9.320,80	1,000	9.320,80	0,9617%
	TEG1º02		13.663,23		0,85000000	11.613,75	1,000	11.613,75	
ZONA 02. TERCARIO EMPRESARIAL (TE) GRADO 2º	TEG2º03		12856,4	19777,83	0,10000000	1.285,64	1,000	1.285,64	0,7723%
	TEG2º04		6921,43		0,10000000	692,14	1,000	692,14	
ZONA 03. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA / CR,s	CR01		45,00	6.802,52					0,2656%
	CR02		45,00						
	CR03		45,00						
	SEE		6667,52						
TOTAL SUELO LUCRATIVO			1.651.785,47	1.658.452,99		922.588,27		914.491,19	64,7586%

Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2023. La Secretaria accidental Fdo. digitalmente al margen

3.5.5.2. Las redes públicas que sirven al sector.

Consideramos en este punto el resto de suelos del sector que conforman las redes públicas, dotacionales y de servicios e infraestructuras, del sector.

- **Evaluación y cuantificación de los terrenos destinados a redes públicas.**

El planeamiento general y el supramunicipal no determina la reserva de suelos en el sector que estamos considerando.

Por otra parte, el uso del sector, industrial, determina por ley la innecesariedad de reserva de redes generales (art. 36.5 de la LSCM9/2001). Solo será necesaria la reserva mínima prevista en la ley que por la edificación terciaria se materializará en el sector (20 metros de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, para el destino previsto por el Plan General.

De la misma forma ocurre con la reserva de redes locales, innecesaria para el uso industrial, no para el terciario empresarial.

Por otra parte, el Plan General eleva la reserva legal de redes públicas generales a 97,08 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables lucrativos, muy superior a la reserva mínima legal.

En este marco, el Plan de Sectorización suelo para redes públicas en la cuantía de 902.522,55 metros cuadrados de suelo, que se corresponden con 895.648,85 m²s de redes públicas generales y otros 6.873,70 m²s de redes locales.

Si consideramos las **redes públicas generales**, respecto de la edificabilidad total del ámbito 922.588,27 m²e por todo concepto en el sector, supone 97,08 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el sector como se comprueba:

$$97,08 = \frac{895.648,85}{\left(\frac{922.588,27}{100}\right)}$$

En relación con la edificabilidad no industrial en el sector, la terciaria empresarial, con un total de 22.912,33 metros cuadrados edificables máximos, arroja una demanda de suelo para redes locales de 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables. Esto supone una reserva de suelo para estas redes de 6.873,70 m²s, como igualmente se comprueba:

$$30 \times (22.912,33/100) = 6.873,70\text{m}^2\text{s.}$$

De este suelo como mínimo el 50% ha de estar destinado a áreas ajardinadas y arboladas. En este caso se destina a esta dotación el 100% de la reserva.

• **Descripción de los terrenos destinados a redes públicas.**

En la siguiente figura (y en el plano de ordenación correspondiente, se expresa la estructura general que definen las redes públicas del sector.

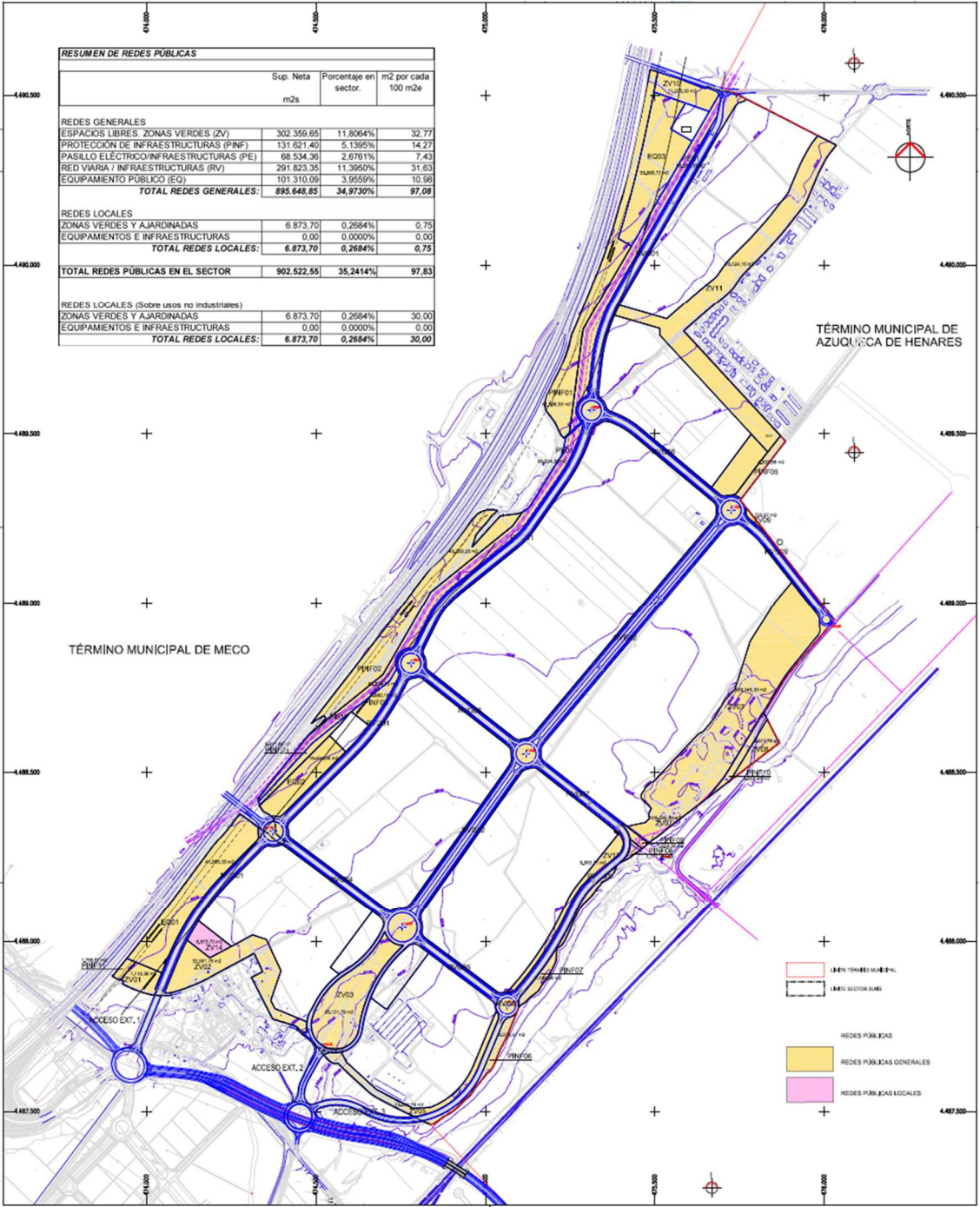


FIG. 3.5.12. REDES PÚBLICAS EN EL PLAN DE SECTORIZACIÓN (Fuente: Elaboración propia).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Mecó el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

En color siena se observan las redes generales constituidas por los espacios libres y zonas verdes, los equipamientos, el viario en su totalidad, y las zonas infraestructurales de protección, tanto de la R-2 como de la línea de m.a.t. paralela a esta autovía, pasillo eléctrico.

Al suroeste se puede observar la única parcela (color magenta) adscrita a las redes públicas locales, que se corresponde con una zona verde ajardinada.

El Plan General establece con carácter general que la reserva para redes públicas generales será no menor de 97,08 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables lucrativos.

Por lo que lo anterior vincula sobre la reserva de redes públicas generales que determina el art. 36 de la LSCM, por ser muy inferior, equivalente a 20 m2s por cada 100 edificables para usos no industriales.

Sin embargo sí que aplica en este caso la reserva legal de suelo para redes públicas locales de 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 edificables, que si bien para usos industriales la reserva es nula, para los usos no industriales es deberá efectuarse.

Así lo hace el Plan de Sectorización, que, sobre la edificabilidad total que se genera por el uso terciario empresarial, 22.912,33 m2e, la aplicación de la reserva es $(30 \times (22.912,33 / 100) =) 6.873,70$ m2s que se reservan íntegramente como zona verde arbolada (parcela RL-ZV.14).

En la siguiente Tabla se incluye un resumen de las redes públicas previstas en el sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

RESUMEN DE REDES PÚBLICAS			
	Sup. Neta	Porcentaje en sector.	m2 por cada 100 m2e
	m2s		
REDES GENERALES			
ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES (ZV)	302.359,65	11,8064%	32,77
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (PINF)	131.621,40	5,1395%	14,27
PASILLO ELÉCTRICO/INFRAESTRUCTURAS (PE)	68.534,36	2,6761%	7,43
RED VIARIA / INFRAESTRUCTURAS (RV)	291.823,35	11,3950%	31,63
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EQ)	101.310,09	3,9559%	10,98
TOTAL REDES GENERALES:	895.648,85	34,9730%	97,08
REDES LOCALES			
ZONAS VERDES Y AJARDINADAS	6.873,70	0,2684%	0,75
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	0,00	0,0000%	0,00
TOTAL REDES LOCALES:	6.873,70	0,2684%	0,75
TOTAL REDES PÚBLICAS EN EL SECTOR	902.522,55	35,2414%	97,83
REDES LOCALES (Sobre usos no industriales)			
ZONAS VERDES Y AJARDINADAS	6.873,70	0,2684%	30,00
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	0,00	0,0000%	0,00
TOTAL REDES LOCALES:	6.873,70	0,2684%	30,00

• Ordenación de los terrenos destinados a redes públicas.

De la misma manera que para los suelos lucrativos, la ordenación pormenorizada del plan determina la ordenación específica de los suelos destinados a redes públicas. A continuación se considera la ordenación propia de cada una de estas.

- Zona 04. EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

Esta zona que acoge los usos dotacionales públicos, de carácter general, que se incorporan al sector para su estructuración. Son parcelas que, dispuestas en el borde noroeste del sector y colindantes o cercanas a la R.2., se han previsto que pudieran destinarse, aparte a equipamientos generales que determine el Ayuntamiento en función de las necesidades que se detecten, a aparcamiento logístico de carácter dotacional público, para su servicio al sector, sin perjuicio de que admitan otros usos que así decida el Ayuntamiento.

La presente zona podrá servir para disponer dotaciones de aparcamiento de espera, como dotación pública, en el sector para evitar el aparcamiento masivo de camiones en el viario del sector, y ello sin perjuicio de las determinaciones de obligatorio cumplimiento que se establecen en para las zonas lucrativas en relación con el aparcamiento que demandan.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [04] en los planos de ordenación.

Las tipologías edificatorias en esta zona serán aisladas. La parcela mínima a efectos de segregaciones se fija en 10.000 m²s, con un frente a vía pública de 30 metros, en la que se pueda inscribir un círculo de 30 metros de diámetro.

Sin perjuicio de esto y como condición simultánea a las anteriores se determina que la relación del fondo recto de la parcela no será por ningún motivo superior a tres veces y media (3,5) el frente a vía pública de la parcela, para evitar que se puedan segregar parcelas de forma inconveniente.

La edificación prevista para este suelo se determina a través de coeficiente de edificabilidad, que se fija para la misma en 1,33000000 m²e/m²s, con una altura máxima de 15 metros desarrollada en tres plantas, baja más dos.

Las edificaciones se retranquearán de cualquier alineación o lindero un mínimo de 5 metros, y se podrá ocupar un máximo del 60% de la parcela neta dotacional.

Aparte del uso dotacional genérico, y el aparcamiento público logístico, se permiten en esta zona otros usos compatibles con el dotacional:

- Industria almacén.
- Terciario.
- Eq. Comercial.
- Dotación de aparcamientos.
- Servicios de infraestructuras.
- Servicios urbanos.

Al igual que para los suelos lucrativos, estos suelos estarán afectados igualmente por condiciones de protección medioambiental que devienen del Estudio Ambiental estratégico redactado para el presente Plan de Sectorización.

De diferente contenido, entre las más determinantes se consideran la obligación del control y laminación de las aguas pluviales que caerán sobre las parcelas privadas. Por otra parte, se exige la plantación de especies arbóreas en el 10% de la superficie de la parcela neta resultante.

- Zona 05. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Corresponde a las superficies de dominio y uso público destinadas al esparcimiento de la población, expansión y protección.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [05] en los correspondientes planos de ordenación.

No se establecen grados.

Las fracciones delimitadas bajo esta zona urbanística suponen parcelas indivisibles. Se permite edificación en las mismas, con una edificabilidad máxima de 0,02 m²c/m²s, y con una altura máxima de una planta con un máximo de 5 metros si la edificación es cerrada y 7 metros si es abierta, separadas de cualquier alineación y lindero un mínimo de 10 metros.

El uso característico de la zona es el de zonas verdes, en las fracciones ZV.02., ZV.03., ZV.07, ZV.08. y ZV.11., y zonas verdes de protección en el resto de las parcelas.

Se aplicarán las medidas de protección medioambiental revistas para las mismas en el Estudio Ambiental estratégico redactado para el sector.

En cualquier caso, se mantendrá la topografía actual, salvo en lo que se dice a continuación.

Estas parcelas serán las que acojan principalmente los dispositivos de infiltración de aguas pluviales (zanjas y pozos filtrantes, etc.).

Por otra parte, se valorará la posibilidad de que en la parcela ZV.07. se pueda disponer de balsas ecológicas que permitan la parada y nidificación de aves que se encuentren en tránsito.

En esta misma zona ZV.07., en la mitad situada al noreste, se localiza el yacimiento denominado "El Mar" (ver el Catálogo que se acompaña), quedará protegido no pudiendo instalarse infraestructuras que afecten al subsuelo, con el fin de no alterar los elementos arqueológicos que pudiesen encontrarse bajo la superficie. En la fase de urbanización se instalará un panel explicativo en la zona verde, con los resultados arrojados en la excavación arqueológica del yacimiento de "el Mar".

En las parcelas ZV.05. y ZV.12. se permitirá localmente el acceso vehicular a parcelas lucrativas adyacentes siempre que las mismas no tengan acceso directo desde el viario. En el caso de que se produzca el acceso rodado, tendrá una directriz recta y perpendicular al viario y la parcela, no tendrá un ancho superior a los 10,00 metros, y estará perfectamente señalizado y pavimentado en todo el recorrido, con pavimentos de hormigón continuo o piezas prefabricadas, prohibiéndose los pavimentos asfálticos.

Exclusivamente en las parcelas ZV.02. y ZV.11. se permite el modelado del terreno para el control del ruido y la protección de las áreas residenciales periféricas externas del sector. Estas parcelas se adecuarán, y arbolarán de modo y manera que puedan ser consideradas zonas estanciales a los efectos ambientales, para que, aparte de ser una

barrera frente a ruidos, vistas, etc., puedan servir de expansión a la población residente colindante.

- Zona 06. RED VIARIA / INFRAESTRUCTURAS.

Esta zona se corresponde con las superficies de dominio y uso público destinadas al tráfico rodado y peatonal. Dentro del tráfico rodado se considera el modo de transporte ciclable.

Sin perjuicio de lo anterior, la red viaria será contenedora de dispositivos de drenaje urbano sostenible. En este sentido, todo el viario estará constituido igualmente por bandas terrazas que, aparte de la plantación de especies arbóreas que aporten confort climático a peatones, puedan ser consideradas zonas de infiltración de aguas pluviales al subsuelo.

A los efectos referenciales, las condiciones previstas para esta zona de ordenanza serán las que el Plan General determina en la Norma Particular de la Red Viaria (RV), adaptado a las singularidades del sector.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [06] en los planos de ordenación.

No se permite la edificación salvo para el mantenimiento del viario, si procede. La superficie edificada será la imprescindible para el servicio a que son destinadas, con una planta como máximo, y lo determinará el Ayuntamiento en el momento de su ejecución.

Si bien se determina la sección recta del viario, las determinaciones vinculantes en el diseño de la sección constructiva del mismo serán:

- i. La dimensión transversal recta, medida en metros.
- ii. La dimensión recta, medida en metros, de las calzadas y número de carriles por sentido.
- iii. La disposición en cada uno de los lados del vial, excepto en las secciones tipos 4 y 5 que solo lo será en uno de los lados, de una acera capaz de acoger los recorridos que prevé la legislación en materia de accesibilidad universal (1,80 m. de anchura) más un sobreancho que permita la disposición de elementos urbanos tales como báculos y columnas de alumbrado público, señalización viaria, papeleras, semáforos, etc.

Será el Proyecto de Urbanización el que, a la vista de todas estas circunstancias defina la geometría final de la sección transversal de cada vial proyectado.

Además de las condiciones anteriores, se deberán considerar en la definición definitiva de estas secciones transversales circunstancias tales como:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- i. La iluminación de cada una de las bandas en que se desagrega la sección recta.
- ii. En relación con lo anterior, el nivel de iluminación de las bandas peatonales afectas a los recorridos que proveen accesibilidad universal.
- iii. La eficiencia energética de los dispositivos y luminarias que se empleen.
- iv. Las consideraciones ambientales respecto de la infiltración del agua de pluviales al terreno.

Con carácter general, se estará a las determinaciones que se regulan en las Normas Urbanísticas, relativas a medidas generales de protección del medio ambiente.

La plantación de especies vegetales se efectuará de conformidad con lo dicho en las mismas.

Se dispondrán en el viario los dispositivos, tanques, zonas de infiltración e instalaciones para laminar las aguas pluviales del sector, que en la medida de lo posible serán subterráneas.

Se dispondrán en el viario las instalaciones de recarga de vehículos eléctricos necesarios para dar cumplimiento de las determinaciones normativas vigentes en la materia.

- Zona 07. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Esta zona se corresponde con las superficies de dominio y uso público destinadas a la protección de infraestructuras, que se localizan casi con exclusividad al amparo y protección de la autovía R.2. ello sin perjuicio de que la zona así regulada que se proyecta en prolongación hacia el núcleo de Azuqueca y que supone otro tipo de protección infraestructural, teniendo este carácter, tiene igualmente el carácter de espacio libre sin que concurren en el mismo las condiciones legales específicas para los mismos.

Por otra parte, se han calificado así determinadas fracciones de suelos como reserva d infraestructuras que servirán a futuro para conexiones del viario de Azuqueca con el del sector para que puedan conectar directamente con la M-116.

Se trata de una banda de terreno situada en el borde noroeste del sector, y actuando de colchón entre la citada autovía R.2. y los suelos del desarrollo logístico que se consideran.

Son terrenos que se arbolarán en las condiciones medioambientales que se determinan para el sector y que dimanar del Estudio ambiental estratégico.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [07] en los planos de ordenación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

La actuación en estas zonas es similar a las propuestas para las zonas verdes proyectadas.

En cualquiera de los casos se estará a las determinaciones que dimanen de la Legislación de Carreteras para cualquier actuación que se derive de la actuación en esta zona urbanística, en las parcelas colindantes con la misma.

- Zona 08. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS / PASILLO ELÉCTRICO

La última de las zonas urbanísticas constitutivas de redes públicas dotacionales y de servicios, está constituida por la banda longitudinal de protección de la línea de muy alta tensión que se mantiene en el sector y que se configura como un pasillo eléctrico.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [08] en los correspondientes planos de ordenación.

Sin perjuicio de lo anterior, su carácter infraestructural lineal, permitirá el acceso rodado a las parcelas en que esta franja de terreno se interponga entre el viario y las citadas parcelas.

Toda vez que su posición queda vinculada al trazado de la línea existente, y que se proyectan parcelas con otros destinos (equipamiento y terciario empresarial) que necesariamente tienen que acceder desde el viario cruzando esta banda de protección, se permitirá un acceso, vehicular y peatonal, por cada parcela resultante en su caso, que no se podrá tratar con pavimentos asfálticos y tendrá un ancho máximo de 12,00 metros, y siempre en las condiciones que determine el titular de la infraestructura eléctrica para los cruzamientos de vehículos.

• **Cuantificación de la propuesta de suelos destinados a redes públicas.**

En la siguiente tabla se sigue la desagregación y cuantificación de las diferentes condiciones que informan la propuesta, para los suelos que resultan adscritos a las redes públicas derivados de la ordenación proyectada.

En las columnas 1 y 2 se especifican la zona urbanística y la designación de la misma.

En la columna 3 se relaciona el nombre de la manzana/parcela que se puede observar en los planos de la ordenación pormenorizada.

En la columna 4 se determina la asignación de la red a los sistemas generales o locales.

1.Firmante: Teresa Mallo Del Valle
Puesto: Secretaria Accidental
Fecha Firma: 28/08/2024 14:14:58

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

En la columna 5 se relaciona la superficie neta de cada una de las manzanas/parcelas, y en la columna 6 la superficie total por zona de ordenanza y grado.

En la última columna se relaciona el porcentaje que supone cada zona urbanística y grado respecto de la superficie bruta del sector.

REDES PÚBLICAS EN EL SECTOR:

ORDE- NANZA	Nombre de Parcela/Man- zana	Tipo Red Pública	Sup. Neta	Sup. Neta por zonas	Porcentaje en sector
			m2s	m2s	
ZONA 04.	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EQ)	EQ01	RG	41.986,33	101.310,09 3,9559%
		EQ02	RG	19.434,04	
		EQ03	RG	39.889,72	
ZONA 05.	ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES (ZV)	ZV01	RG	7.119,36	302.359,65 11,8064%
		ZV02	RG	32.551,79	
		ZV03	RG	35.121,79	
		ZV05	RG	13.296,78	
		ZV07	RG	109.245,33	
		ZV08	RG	6.977,79	
		ZV09	RG	725,97	
		ZV10	RG	11203,03	
		ZV11	RG	76.124,10	
		ZV12	RG	9.993,71	
		ZV14	RL	6.873,70	6.873,70 0,2684%
ZONA 06.	RED VIARIA / INFRAESTRUCTURAS (RV)		RL		291.823,35 11,3950%
			RG	291.823,35	
ZONA 07.	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (PINF)	PINF01	RG	41.966,33	131.621,40 5,1395%
		PINF02	RG	49283,25	
		PINF03	RG	6980,18	
		PINF04	RG	5311,86	
		PINF05	RG	4803,88	
		PINF06	RG	6274,57	

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

		PINF07	RG	7184,59		
		PINF08	RG	1177,29		
		PINF09	RG	1629,08		
		PINF10	RG	5.243,80		
		PINF11	RG	1766,57		
ZONA 08.	PASILLO ELÉCTRICO/INFRAESTRUCTURAS (PE)	PE01	RG	68534,36	68534,36	2,68%
TOTAL REDES PÚBLICAS EN EL SECTOR.				902.522,55	902.522,55	35,2414%

• **Gestión de los terrenos destinados a redes públicas.**

Los suelos destinados a redes públicas, exceptuando los correspondientes a equipamientos generales, todos quedan vinculados a su ejecución por los particulares promotores y su mantenimiento por los propietarios finales de parcelas constituidos en entidad urbanística colaboradora de mantenimiento por un periodo finito, que se determina en 20 años desde la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento.

Por lo que respecta a los equipamientos generales de futura titularidad municipal, se ha previsto que tienen cabida como uso principal aparcamientos públicos logísticos que den un servicio cierto al sector. No obstante esto, el plan prevé que se puedan implantar equipamientos públicos de muy otra naturaleza, a determinar en su caso por el Ayuntamiento.

En todo caso, de una forma o de otra, podrán ser objeto de concesión administrativa de ejecución y explotación de forma que no represente un gravamen para el Ayuntamiento.

3.5.5.3. Las infraestructuras que han de servir al área.

Cuestión previa relativa a las infraestructuras hidráulicas.

En relación con las infraestructuras hidráulicas que han de servir al área, y lo relativo a las determinaciones que al respecto determina el Plan General de Meco, se significa cuanto sigue.

Mediante acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en fecha 24 de septiembre de 2009 tuvo lugar la Aprobación Definitiva del Plan General de Meco, que incluía la ordenación pormenorizada de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-A “Residencial” y SUS AE-1 “Actividades económicas”, siendo objeto de publicación mediante inserción de anuncio en el BOCM nº251, de fecha 22 de octubre de 2009.

En el citado acuerdo se establecía como condición que el municipio debería contar con un Plan Especial de Infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en el que se definieran las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo de los ámbitos de actuación en el suelo urbano no consolidado y los sectores en el suelo urbanizable sectorizado incluidos en el Plan General, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y a la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para su desarrollo.

No obstante lo anterior, la definición, la planificación en el tiempo, las determinación de acciones concretas y la distribución de los costes de todas las infraestructuras hidráulicas necesarias para el desarrollo de todos los ámbitos de actuación en el suelo urbano no consolidado y los sectores en el suelo urbanizable sectorizado incluidos en el Plan General ya se encuentra regulado en el Convenio suscrito entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Meco y su correspondiente Anexo, de fecha 7 de marzo de 2017, y publicado posteriormente en el BOCM nº96, de 24 de abril de 2017.

En los expositivos CUATRO y QUINTO de dicho Convenio se señala que su objetivo es determinar las Infraestructuras que resulten adecuadas para asegurar la viabilidad en materia hidráulica de las demandas generadas por los ámbitos y sectores incluidos en el Plan General de Meco. Cabe señalar, asimismo, que dicho Convenio y su Anexo fueron sometidos al correspondiente trámite de información pública y suponen un instrumento suficiente y eficaz para viabilizar el desarrollo y ejecución de todos los ámbitos y sectores del vigente Plan General pues, como se ha indicado, en ellos se definen, se planifican y se distribuyen los costes de todas las infraestructuras hidráulicas necesarias para el desarrollo de los mismos.

A mayor abundamiento, cabe recordar que los ámbitos de actuación denominados “La Campa” y “Las Rotondas” ya han sido aprobados y ejecutados, contando con las correspondientes viabilidades, autorizaciones y conformidades técnicas del Canal de Isabel II, habiendo satisfecho ambos sectores las imputaciones que el Convenio y Anexo de 2017 les estableció.

Por otro lado, en el informe del Canal de Isabel II recibido al presente Plan de Sectorización, con fecha de firma 13 de marzo de 2023, se indica que el Convenio y Anexo deberán adecuarse para incorporar la modificación de las infraestructuras afectadas por la incorporación de este nuevo Sector y actualizar las repercusiones iniciales de las cláusulas CUARTA y las repercusiones iniciales a los nuevos desarrollos de la cláusula QUINTA.

Además, en este mismo informe, se condiciona las Conformidades Técnicas de la red de distribución y de la red de alcantarillado del futuro Proyecto de Urbanización del nuevo Sector SUNS-AE a la firma de esta actualización/adecuación del Convenio y Anexo y al pago previo del importe que corresponda de la aplicación de las repercusiones unitarias resultantes, así como al cumplimiento de los condicionantes que se incluyan en los informes emitidos por el Canal de Isabel II.

Por consiguiente, esta actualización/adecuación del Convenio y Anexo, será, a los efectos del nuevo Sector SUNS.AE definido por el presente Plan de Sectorización, el instrumento suficiente, capaz y eficaz para definir, viabilizar, planificar y distribuir los costes de todas las infraestructuras hidráulicas necesarias para su desarrollo.

Red viaria. Accesibilidad.

- Accesibilidad rodada.

Ha quedado suficientemente justificada la accesibilidad del sector a la red viaria principal de la cual se va a servir.

Ya en un principio, derivado de la exigencia de planeamiento general, se ha de disponer de dos accesos desde la red supramunicipal. Esto se consigue desde la M-116, de meco a Los Santos de la Humosa, por dos puntos al suroeste, y por la M-121, de Meco a Azuqueca de Henares, por el extremo norte del sector.

La rotonda sobre la M-116 que da acceso a la R.2. está ejecutada y en servicio, mientras que la otra está ya prevista en el Plan general que se desarrolla.

En la siguiente figura se pueden ver las conexiones desde la M-116, y en la siguiente desde la M-121.

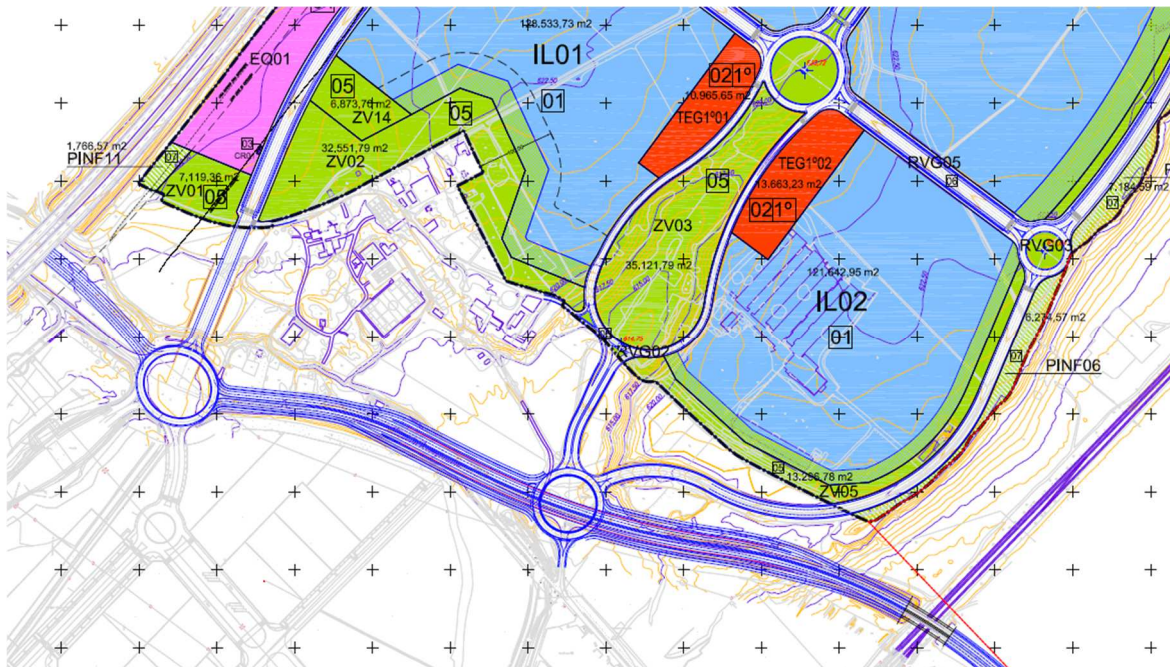


FIG.3.5.13. ACCESOS VIARIOS DESDE LA M-116, AL SUROESTE DEL SECTOR.

En el punto 3.6.3. de esta Memoria Justificativa se analizan y justifican estos accesos desde el punto de vista de la adecuación de los mismos a la estructura general del Plan General.

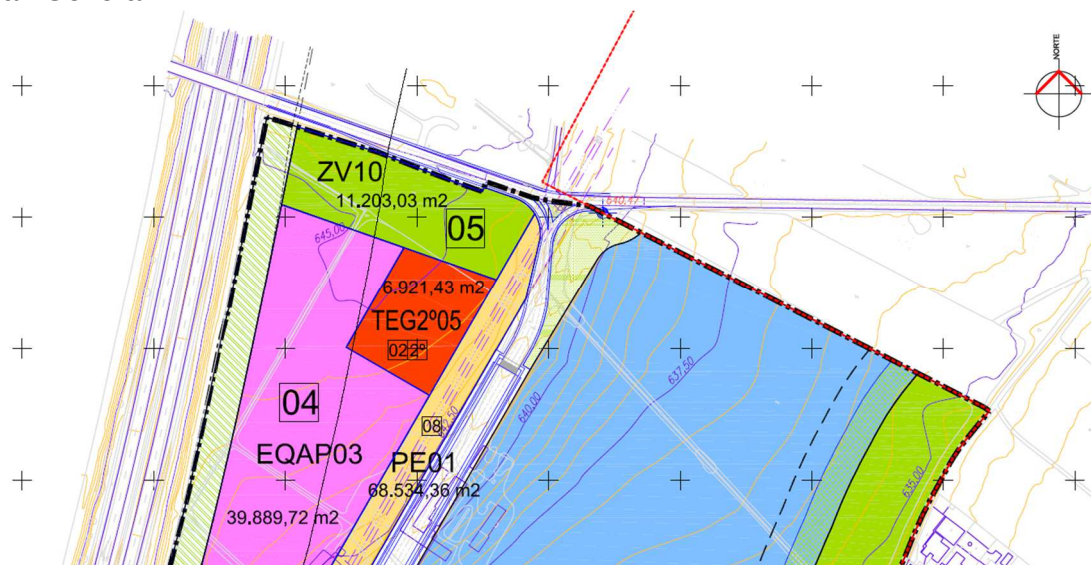


FIG.3.5.14. ACCESOS VIARIOS DESDE LA M-121, AL NORTE DEL SECTOR.

El acceso desde la carretera M-121 viene obligado por las determinaciones propias del Plan General para el suelo urbanizable no sectorizado, habida cuenta que exige cuando menos dos accesos al sector desde la red supramunicipal periférica.

En todo caso, este acceso, con dar cumplimiento a la determinación normativa, se plantea como secundario habida cuenta que los accesos que dan servicio inmediato desde la red viaria de primer orden son los proyectados que entroncan con la M-116.

- Ciclable y peatonal. Accesibilidad universal.

Se ha previsto que como mínimo desde la estación de Cercanías de Meco se ejecutará un acceso ciclable y peatonal hasta el borde sur del sector.

En este punto se podrá integrar dicho acceso con la estructura viaria peatonal y ciclable, bien sea por el viario, bien por las zonas verdes periféricas, para dar servicio y acceso a cualquier punto del sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

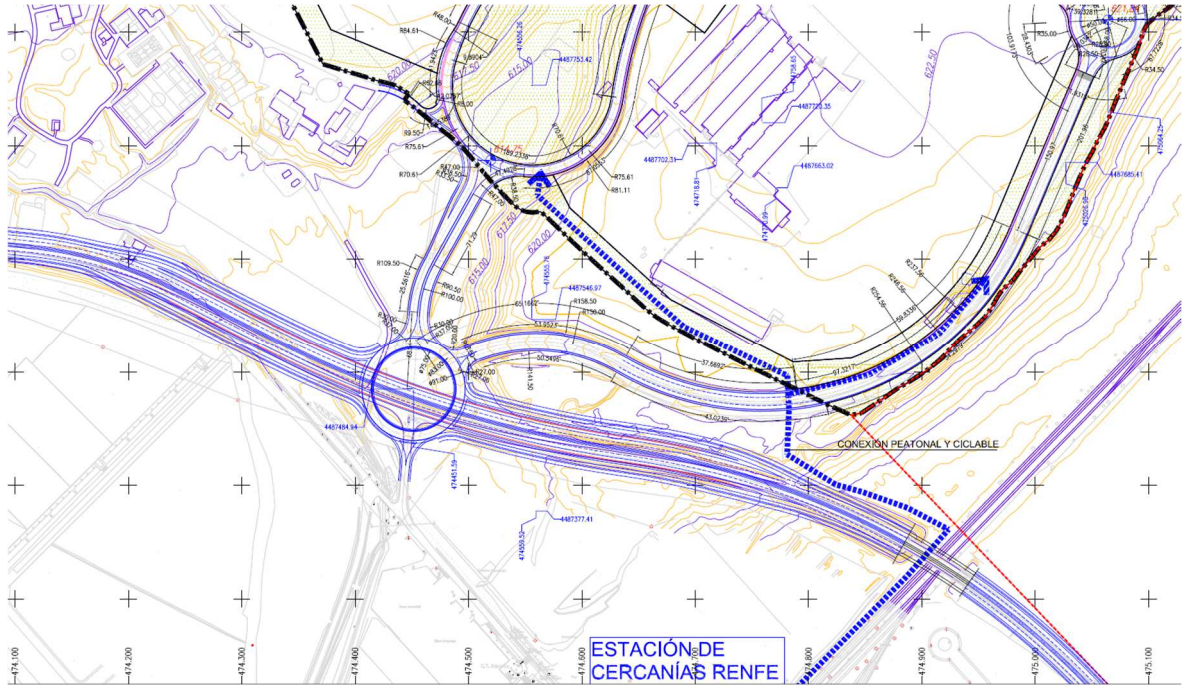
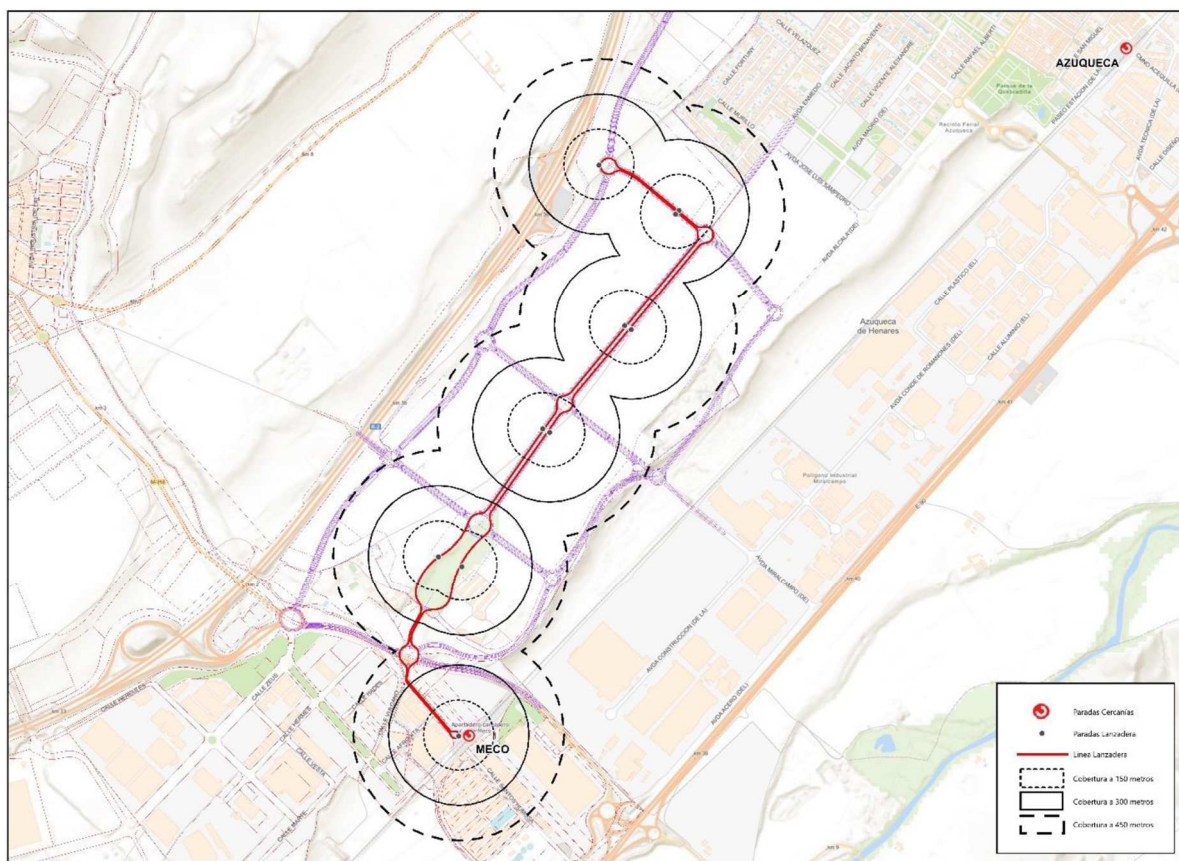


FIG.3.5.15. ACCESOS PEATONAL Y CICLABLE DESDE LA ESTACIÓN DE CERCANÍAS DE MECO.

- Transporte público.

Por último, en cuanto a accesibilidad mediante transporte público y deducido del Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible redactado para el plan, y dado que las líneas actuales no presentan un buen grado de cobertura para el nuevo desarrollo se propone completar la oferta de transporte público con la introducción de una línea desde la estación de Cercanías de Meco hasta el ámbito, para dotar de mayor conectividad y permeabilidad al sector.

En la siguiente figura (ver también el citado Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible) se proyecta la nueva línea, o extensión de alguna de las existentes, que comunica la estación de Cercanías de Meco con el sector.



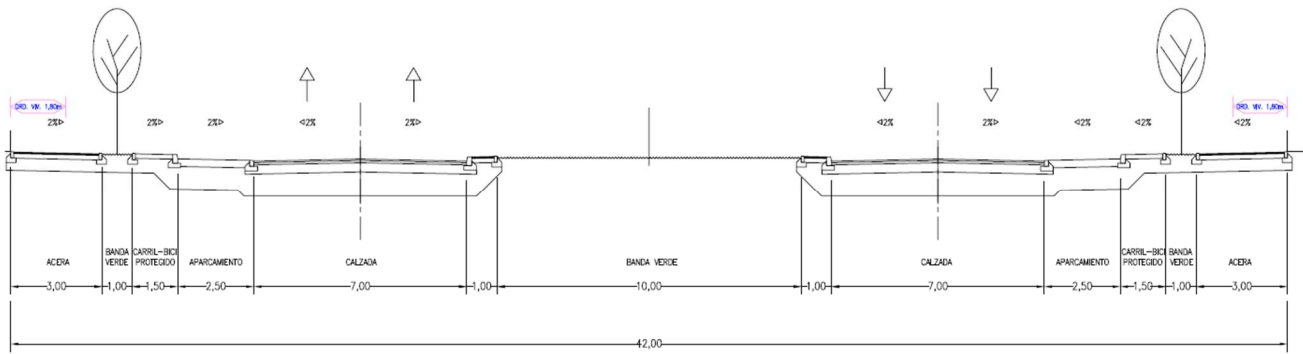
En la estación de cercanías, actuando como intercambiador modal, ya se tiene conexión con el resto del territorio.

En el plano de ordenación pormenorizada OP.08. se aportan las secciones transversales tipo, a nivel de planeamiento. En las figuras siguientes se reproducen las mismas.

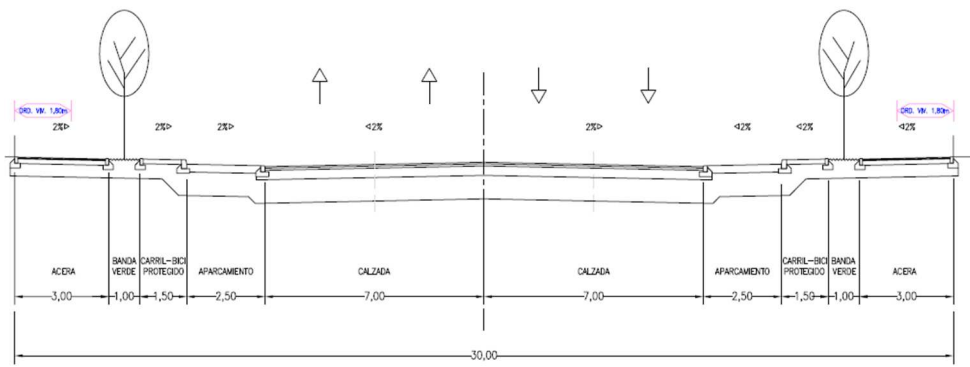
Se definen siete secciones tipo, en las que se definen tanto las bandas rodadas como las peatonales.

La sección se ha proyectado para que en todo las bandas peatonales o aceras tengan un ancho tal que permita en cualquier posición del sector considerarlas como rutas peatonales accesibles, tanto en anchura, como en iluminación, como se señala más adelante.

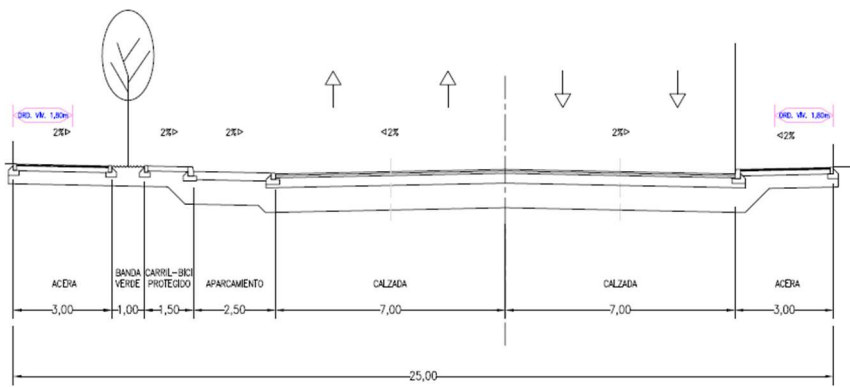
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen



SECCIÓN TIPO 1

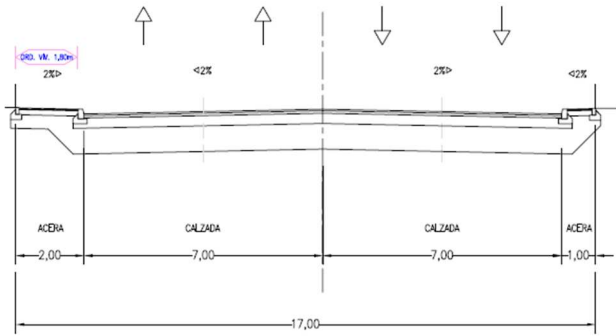


SECCIÓN TIPO 2

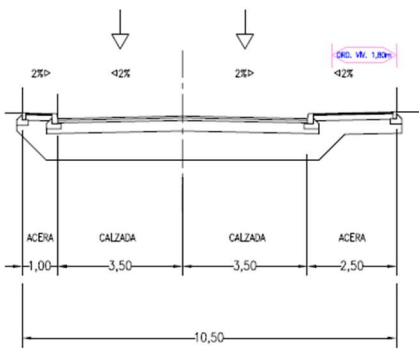


SECCIÓN TIPO 3

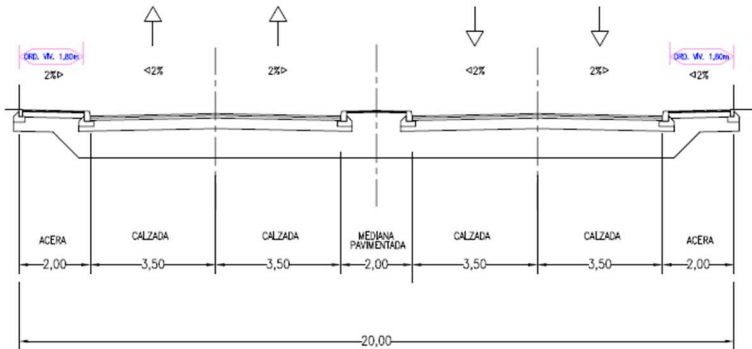
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024. La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen



SECCIÓN TIPO 4



SECCIÓN TIPO 5



SECCIÓN TIPO 6 (ACCESO DESDE ROTONDA INTERMEDIA M-116)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

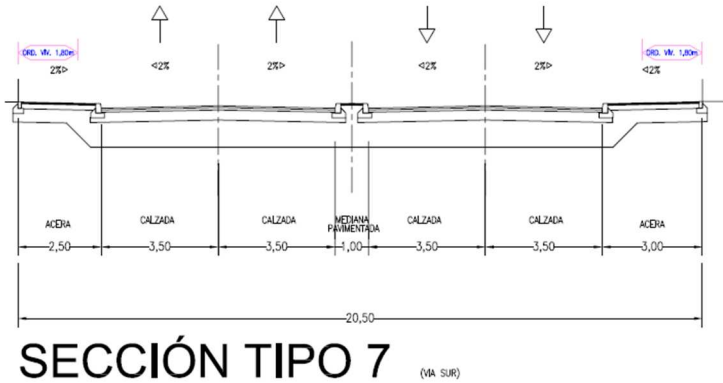


FIG.3.5.17. SECCIONES TRANSVERSALES TIPO PROPUESTAS.

Además de lo anterior, posibilitarán una banda ciclable y bandas para aparcamiento en el viario público.

La sección transversal para acoger bahías de paradas de transporte público se adaptará en cualquier sección tipo según la sección última vista.

No obstante todo lo anterior, será el Proyecto de Urbanización el que defina la geometría final de la sección transversal de cada vial proyectado.

Sin perjuicio de esto, se determina únicamente a estos efectos como vinculante en cada sección tipo las siguientes determinaciones:

- i. La dimensión transversal recta, medida en metros.
- ii. La dimensión recta, medida en metros, de las calzadas y número de carriles por sentido.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- iii. La disposición en cada uno de los lados del vial, excepto en las secciones tipos 4 y 5 que solo lo será en uno de los lados, de una acera capaz de acoger los recorridos que prevé la legislación en materia de accesibilidad universal (1,80 m. de anchura) más un sobreancho que permita la disposición de elementos urbanos tales como báculos y columnas de alumbrado público, señalización viaria, papeleras, semáforos, etc.

Además de las condiciones anteriores, se deberán considerar en la definición definitiva de estas secciones transversales circunstancias tales como:

- i. La iluminación de cada una de las bandas en que se desagrega la sección recta.
 - ii. En relación con lo anterior, el nivel de iluminación de las bandas peatonales afectas a los recorridos que proveen accesibilidad universal.
 - iii. La eficiencia energética de los dispositivos y luminarias que se empleen.
 - iv. Las consideraciones ambientales respecto de la infiltración del agua de pluviales al terreno.
- Provisionalidad del trazado viario en situaciones de borde con Azuqueca de Henares.

La ordenación, en el borde este del sector prevé unos trazados que comunicarán en un futuro con la red viaria de Azuqueca de Henares en este borde, principalmente apoyada por la denominada Avda. de Miralcampo que, procediendo del núcleo urbano de Azuqueca, al noreste, acaba en el Polígono Industrial de Miralcampo, en la vía de servicio de la A-2.

La posibilidad de que no se ejecute la parte de las rotondas o viario que entra en término de Azuqueca determina que, con carácter de provisionalidad, se pueda ejecutar trazados que permitan la circulación sin menoscabo para la misma.

En las siguientes figuras se muestran las alternativas provisionales que se efectúan a las dos rotondas afectadas en el citado borde del este del sector como se puede ver en las dos siguientes figuras.

En color magenta se muestra la traza de la Avda. de Miralcampo.

En las siguientes figuras se presenta la solución propuesta en el plan de sectorización para los dos puntos geográficos considerados, que justifican su desarrollo en el término municipal de Meco, sin invadir el de Azuqueca de Henares, junto con la solución que, a futuro, y si así se considera por los órganos con competencia territorial, puede dar solución a las comunicaciones del núcleo urbano de Azuqueca con la M-116, y a través de la misma con la R.2. y la A-2. Al efecto se han reservado los suelos necesarios con la calificación de protección de infraestructuras que lo posibilita.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

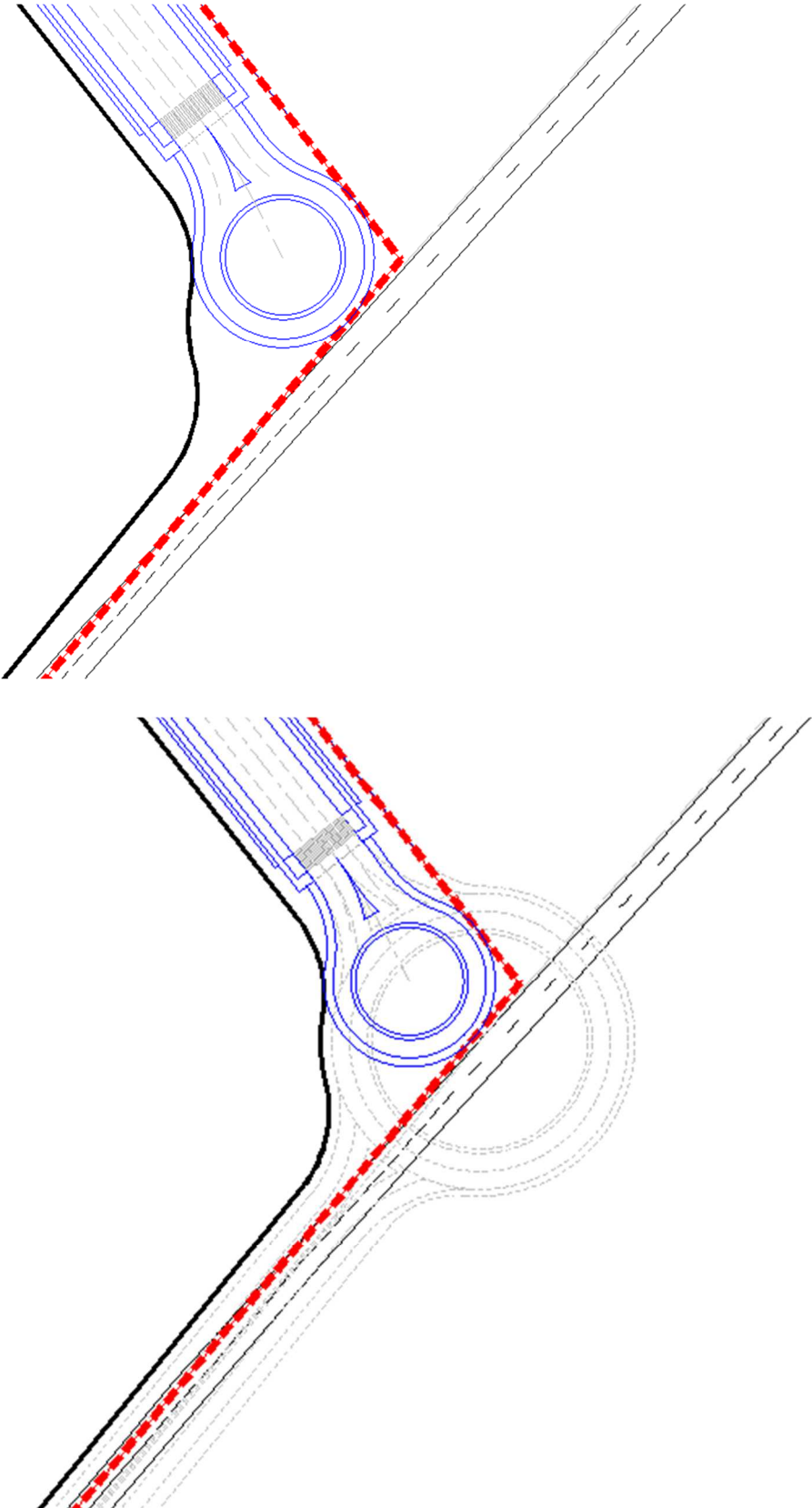


FIG.3.5.18. PROPUESTA DE TRAZADO VIARIO EN LA ROTONDA DEL NE.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

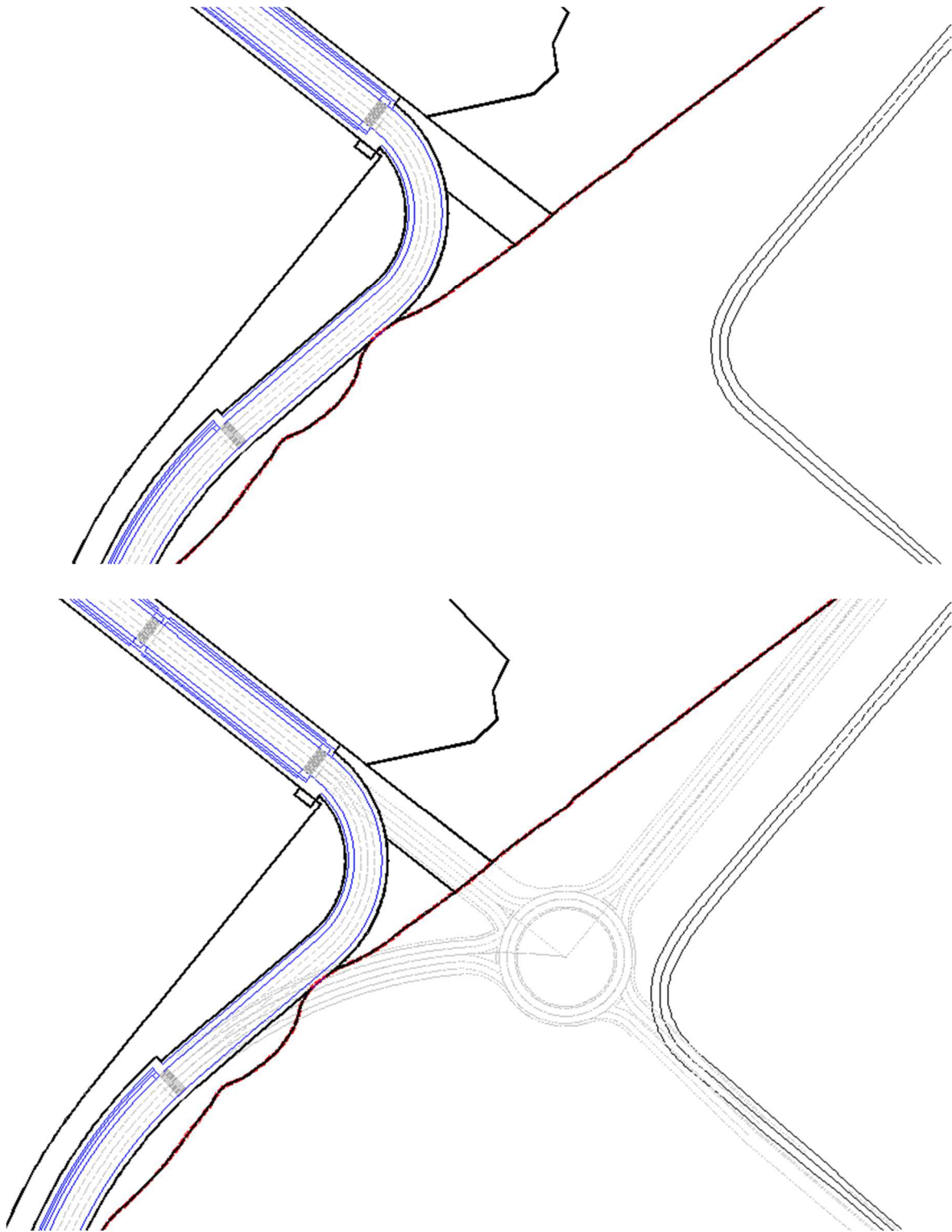


FIG.3.5.19. PROPUESTA DE TRAZADO VIARIO EN EL BORDE ESTE.

Distribución de agua para consumo humano.

El servicio de distribución de agua en el municipio lo gestiona el Canal de Isabel II.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

El servicio se va a dar desde los depósitos municipales existentes al norte del núcleo de población de Meco, con las ampliaciones que procedan.

De conformidad con las determinaciones de las Normas Para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (2012), los usos industriales, terciarios y dotacionales públicos demandan una dotación unitaria de 8,0 litros por cada metro cuadrado edificable y día, por lo que si la edificabilidad total de estos usos en el sector proyectado es de 1.141.043,52 m2e entre los usos de industria logística, terciaria y dotacional público, la demanda de agua y los caudales de cálculo serán los siguientes:

Edificabilidad Industrial Logística	899.675,94 m2e
Edificabilidad Terciaria	22.912,33 m2e
Edificabilidad Dotacional Pública	216.431,51 m2e
TOTAL SECTOR	1.139.019,79 m2e
Dotación diaria	8,00 l/m2e/día
TOTAL DEMANDA DE AGUA	9.112.158,28 l/día
Caudal medio Instantáneo Qm	105,46 l/sg
Coeficiente de punta Cp	1,67 (-)
Caudal punta demandado Qp=Qm*Cp	176,41 l/sg

Con los datos de edificabilidad total en el sector, desagregada por usos, el caudal medio que demanda el Sector SUNS AE, calculado según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012 Mod. 2020), es de 105,46 l/s (9.112,16 m3/día), correspondiéndole un caudal punta de 176,41 l/s.

El municipio tiene sus depósitos al norte del núcleo urbano de Meco, al principio del Camino de Valdeavero.

Se han efectuado consultas formales al citado organismo para enfocar la conexión a la red general, todavía sin respuesta, sin embargo, se ha analizado el modelo proyectado en el Plan general para la infraestructura del transporte de agua.

Como cuestión previa, para dar servicio y suministro de agua para consumo humano al Sector SUNS AE, deberán estar ejecutadas y puestas en servicio, las siguientes infraestructuras, que están contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras, al que Canal de Isabel II, S.A. informó con fecha 28 de abril de 2020, así como en el *Convenio para Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas* de fecha 7 de marzo de 2017, algunas de las cuales requieren aumentar su capacidad al incorporarse el Sector SUNS AE, tal y como se indica a continuación:

- Ampliación de la capacidad de regulación del depósito en 8.000 m³. Este incremento de capacidad es adicional al previsto de 20.000 m³ en el Plan Especial de Infraestructuras como en el Convenio de 2017.

- Ramal Este de distribución, que deberá ampliar en su último tramo el diámetro inicialmente previsto en el Plan Especial de Infraestructuras de 500 mm a 600 mm, con lo que el diámetro del Ramal Este será de 600 mm en toda su longitud.

La conexión del sector a la red general del Canal de Isabel II se realizará en el Ramal Este y se ejecutará una tubería de diámetro mínimo 400 mm y fundición dúctil (FD), desde el punto de conexión hasta al Sector, donde conectará con la red interior de distribución, tal y como se observa en la siguiente imagen.

La red exterior al sector hasta conectar con la propia del sector correrá por cuenta y cargo de los promotores, tanto lo que se refiere a la propia infraestructura como lo que respecta al suelo soporte de la misma si este no fuese superficie pública.

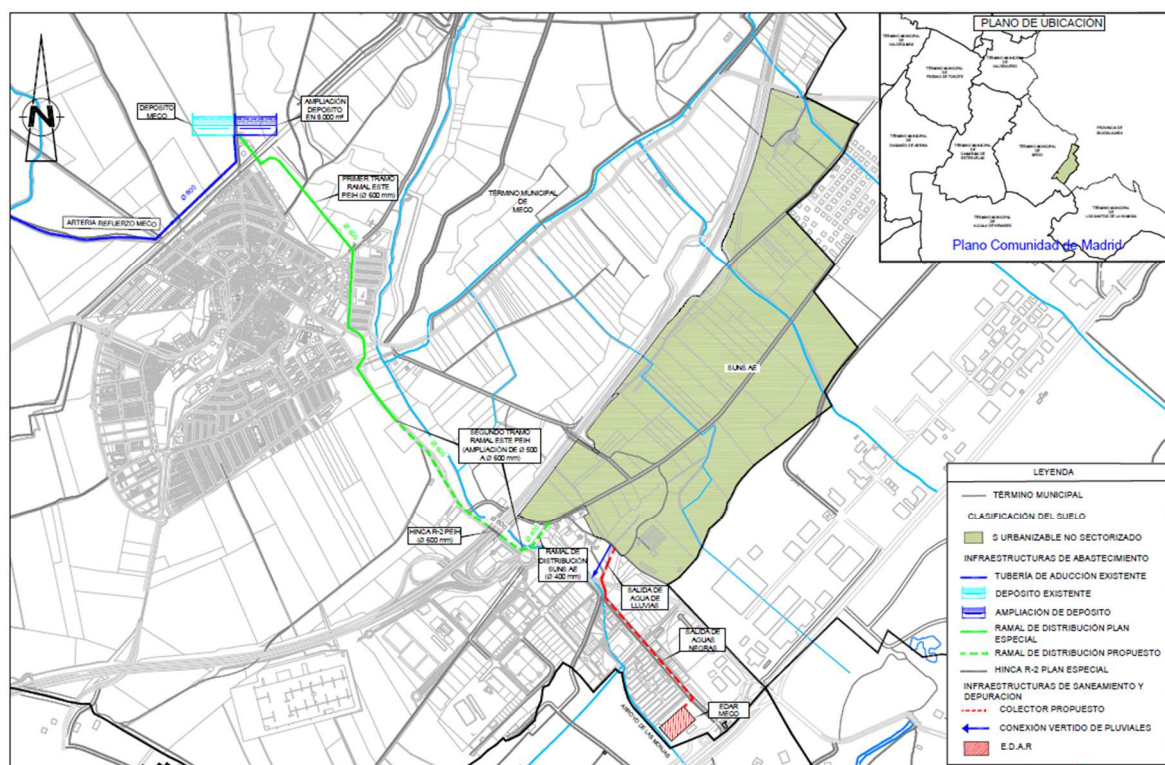


FIG. 3.5.20. CONEXIÓN DE LA RED DE AGUA DEL SECTOR (Fuente: Canal de Isabel II. Info. 170/89).

El Proyecto específico de la Red de Distribución de agua del Sector SUNS AE, a incluir en el Proyecto de Urbanización, deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas, y cumplirá las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II vigentes al momento de redactar el proyecto para comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica, que será necesaria de forma previa a su ejecución material.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Distribución de agua reciclada para riego.

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

De conformidad con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano, por lo que es recomendable el uso de agua regenerada disponible en el municipio, a partir de la EDAR del Canal de Isabel II.

En el caso de que se opte por el suministro con agua regenerada para el riego de zonas verdes se deberá solicitar al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. Informe 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, S.A.

La viabilidad de conexión exterior a la red general de agua regenerada de Canal de Isabel II, S.A. estará condicionada a la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que sería tramitada por Canal de Isabel II, S.A.

En este caso, el proyecto de la red de riego con agua regenerada del Sector SUNS AE deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II, S.A. y remitirse al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

La red exterior al sector hasta conectar con la propia del sector correrá por cuenta y cargo de los promotores, tanto lo que se refiere a la propia infraestructura como lo que respecta al suelo soporte de la misma si este no fuese superficie pública.

Saneamiento y vertido de aguas residuales.

Los vertidos generados por el municipio de Meco se tratan en la EDAR de Meco, gestionada por Canal de Isabel II, S.A. y situada en su término municipal.

Se localiza próxima a la A-2 al sur del Polígono Industrial Neinor Henares, en el extremo sur del municipio.

Con los datos aportados y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020), el caudal de vertido generado por el Sector

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

SUNS AE es de 7.790,90 m3/día (90,17 l/s), correspondiéndole un caudal punta de 159,47 l/s.

El caudal de vertido generado por el Sector SUNS AE se tratará en la ampliación de la EDAR de Meco, por ejecutarse.

No obstante, en el caso de que este ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de la ampliación, podrá estudiarse la incorporación de los vertidos en la EDAR actual de Meco, para lo cual y previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, se deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

La red de saneamiento propuesta es de tipología separativa para aguas residuales y pluviales. En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto.

Obligatoriamente se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas negras y otra para pluviales.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales aportadas por la actuación.

Con el objeto de minimizar la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el *Real Decreto 1290/2012* como en el *Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, se contempla que en el proyecto de urbanización de la actuación deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación.

Estos SUDS podrán disponerse tanto en el interior de las parcelas como en la zona verde prevista. En cualquier caso, el Canal de Isabel II, S.A. no gestionará esas instalaciones, que se gestionarán bien por los particulares propietarios de parcelas, o bien por el Ayuntamiento en caso de las zonas verdes, salvo el caso de estar mantenida la urbanización por una Entidad Urbanística Colaboradora de mantenimiento, que lo hará ésta.

En todo caso, cualquier conexión a cualquiera de los Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A. requiere la tramitación del art. 8 del Decreto 170/1998.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Los caudales de saneamiento se calculan conforme a las consideraciones y prescripciones establecidas en las «Normas para Redes de Saneamiento. Versión 3. 2020» del Canal de Isabel II.

El cálculo del caudal de aguas residuales se obtiene aplicando la siguiente manera:

- o Cálculo de las dotaciones específicas en función de los usos previstos.
- o Cálculo de los caudales mínimo, medio y punta de aguas residuales a partir de las dotaciones estimadas.

Las aguas residuales a evacuar por las conducciones podrán ser de procedencia diversa, debiendo considerar de forma expresa en el cálculo, al menos, las de los siguientes orígenes: Domésticas e industriales, terciario y dotacionales.

A continuación se presenta un resumen del método de cálculo de caudales de aguas residuales establecidas en las «Normas para Redes de Saneamiento. Versión 3. 2020» del Canal de Isabel II.

Para el cálculo de los caudales, se consideran en primer lugar las dotaciones de abastecimiento publicadas en el documento «Normas para el Abastecimiento de Agua. Versión 2012. Modificación 2020»:

	Residencial		Terciario, dotacional e industrial (l/m ² edificable y día)	Zonas verdes (l/m ² y día)
	Viviendas unifamiliares (l/m ² edificable y día)	Viviendas multifamiliares (l/m ² edificable y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

Dotaciones específicas Canal de Isabel II.

En cuanto a los coeficientes de retorno, se consideran los publicados en el documento «Normas para Redes de Saneamiento. Versión 3. 2020»:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024. La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Tabla 5. Coeficientes de retorno para usos de planeamiento futuro

USO DEL SUELO	Viviendas unifamiliares	Viviendas multifamiliares	Terciario, dotacional e industrial
Suelo urbano no consolidado (SUNC) sin desarrollar	0,800	0,950	0,855
Suelo urbanizable sectorizado (SUS) sin desarrollar			
Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) sin desarrollar			

Coeficientes de retorno. Canal de Isabel II.

Los cálculos de los caudales se realizan aplicando las siguientes expresiones conforme a lo establecido en el documento «Normas para Redes de Saneamiento. Versión 3. 2020»:

Caudales medios de aguas residuales

Caudales medios de aguas residuales domésticas, QDm (l/s):

$$QD_m = \frac{\sum D_j \times C_{rj} \times S_j}{86.400}$$

Siendo:

- D_j Dotación de agua para cada procedencia j, viviendas unifamiliares y viviendas multifamiliares (l/m² edificable y día)
C_{rj} Coeficiente de retorno para cada procedencia j, según Tabla 5
S_j Superficie edificable permitida para cada procedencia j (m²)

Caudales medios de aguas residuales industriales (procedentes de usos terciarios, dotacionales e industriales), QIm (l/s):

$$QI_m = \frac{\sum D_I \times C_{rI} \times S_I}{86.400}$$

Siendo:

- D_I Dotación de aguas industriales (l/m²/día)
C_{rI} Coeficiente de retorno según Tabla 5
S_I Superficie edificable permitida para las industrias ó servicios (m²)

Caudal medio total de aguas residuales Qm (l/s):

$$QT_m = QD_m + QI_m$$

Caudales mínimos de aguas residuales:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024. La Secretaria accidental. Fdo. digitalmente al margen

Caudales mínimos de aguas residuales domésticas, QDmin (l/s):

$$QD_{min} = 0,25 \times QD_m$$

Caudales mínimos de aguas residuales industriales (procedentes de usos terciarios, dotacionales e industriales), QImin (l/s):

$$QI_{min} = 0,25 \times QI_m$$

Caudal mínimo total de aguas residuales Qmin (l/s). Será el menor de los valores QDmin y QImin.

Caudal punta de aguas residuales, Qp (l/s), se utilizará la siguiente expresión para su cálculo:

$$Q_p = 1,6 \times (\sqrt{Q T_m} + Q T_m) \leq 3 \times Q T_m$$

Visto lo anterior, los caudales de aguas residuales generados por la nueva ordenación son los que siguen.

El Plan de Sectorización propone un nuevo desarrollo urbanístico con usos de industria logística, actividades industriales, terciario empresarial e industria grande con una edificabilidad total de 1.139.019,78 m2e, y aplicando el método antes visto, se obtienen los siguientes valores.

Dotación de cálculo (agua):	9.112.158,28 l/día
Coeficiente de retorno:	0,855 (-)
Caudal medio de aguas residuales industriales QIm:	90,17 l/sg
Caudal Medio Total de aguas residuales QTm:	90,17 l/sg
Caudal Mínimo de aguas residuales QImin:	22,54 l/sg
Caudal Punta de aguas residuales Qp:	159,47 l/sg

La incorporación de las aguas residuales se realizará a la cámara de entrada de la EDAR de Meco.

El proyecto específico de la red de saneamiento separativo interior a incluir en el Proyecto de Urbanización del Sector SUNS AE deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II.

De forma previa a la ejecución material, deberá contar con la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II.

Evacuación de aguas pluviales. Implantación de técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS). Vertido a cauce y condiciones de la CHT.

El cauce normal de drenaje superficial natural del sector es el Arroyo de las Monjas, que discurre sensiblemente paralelo a un tramo de la M-116, para cruzarla a la altura de la Calle Vulcano, a unos 250 metros de la rotonda de acceso a la R.2., y discurrir entre la zona industrial consolidada de Meco.

Con muy poca capacidad de acogida, habrá que arbitrar las medidas necesarias que produzcan un vertido idéntico al actual por drenaje superficial al arroyo, mediante los elementos de laminación y drenaje urbano sostenible que sean precisos.

Ya se ha dicho en el punto anterior que la red de saneamiento propuesta es de tipología separativa para aguas residuales y pluviales. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas negras y otra para pluviales.

Con el objeto de minimizar la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el *Real Decreto 1290/2012* como en el *Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, el Proyecto de urbanización de la actuación deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación.

Estos SUDS podrán disponerse tanto en el interior de las parcelas como en la zona verde prevista.

El Proyecto de Urbanización, en relación con la red de saneamiento de pluviales, determinará específicamente para cada manzana/parcela lucrativa, zonas dotacionales y zonas verdes públicas, la previsión de caudales que puedan verter a esta red desde las mismas considerando la retención en cada origen de parcela en la cuantía equivalente al caudal en situación previa a la urbanización con el terreno natural, de modo y manera que en los proyectos de edificación que se redacten en desarrollo del presente plan se puedan

establecer los dispositivos de retención, laminación y/o infiltración necesarios para cumplir con dicha condición.

Como condiciones específicas que determina la CHT para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico, deberán observarse las siguientes condiciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Será necesario estudiar con detalle las características y la localización del emisario y del aliviadero del punto de vertido de las aguas pluviales del Sector y se recuerda que la ejecución de obras y actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y a la zona de servidumbre requerirán de la preceptiva autorización previa de la CHT, en el marco de lo establecido en el art. 126 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- En virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio el Plan Hidrológico Nacional, el desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.
- En la redacción del proyecto se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento o el Canal de Isabel II. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.

- En cumplimiento de lo que determina el Plan Hidrológico, la red de saneamiento será ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento o el Canal de Isabel II el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

- Se informa que en los puntos de vertido de aguas pluviales se deberán adoptar medidas para la no afección a los cauces existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.

- En este sentido, si se pretende realizar algún vertido directo o indirecto al cauce, debe ser solicitada previamente en esta Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización de vertidos, regulada en el art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el art. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en 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 complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

- En zonas verdes públicas se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

La red exterior al sector hasta conectar con la propia del sector correrá por cuenta y cargo de los promotores, tanto lo que se refiere a la propia infraestructura como lo que respecta al suelo soporte de la misma si este no fuese superficie pública.

En relación con las aguas pluviales se ha efectuado un pormenorizado análisis relativo a las aguas superficiales (ver Anexo III Tomo IC), que determinan, mediante la consideración de dispositivos y sistemas de drenaje urbano sostenible (laminación, infiltración, etc.), las medidas para incorporar al cauce tributario del sector el mismo efluente que el determinado para la situación preoperacional, de modo y manera que no se produzcan alteraciones en el régimen del citado cauce, Arroyo de las Monjas.

Distribución de energía eléctrica.

La Compañía que da el servicio eléctrico al municipio de Meco es Iberdrola Distribución SAU.

Dispone de una subestación justo al norte del nudo de la R.2. con la M-116.

De esta subestación se proyectará el alimentador que distribuya al nuevo sector que se plantea.

En el Plan General de Meco ya está planteada la ampliación de la misma, de forma que se garantiza la disponibilidad del servicio.

Desde la subestación se proyecta un anillo que da servicio a tres centros de reparto distribuidos por el sector, a partir de los cuales se diseñará la red de media tensión que servirá al sector.

El suministro se efectuará en media tensión, salvo la red necesaria para alumbrado público y servicios generales del sector. Si las parcelas privadas requiriesen el suministro

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

en baja tensión requerirá la disposición en suelo privado de un centro de transformación MT/BT para dicho suministro.

La red exterior al sector hasta conectar con la propia del sector correrá por cuenta y cargo de los promotores, tanto lo que se refiere a la propia infraestructura como lo que respecta al suelo soporte de la misma si este no fuese superficie pública.

Se ha efectuado un cálculo previo de demanda, de conformidad con los reglamentos técnicos de aplicación, para orientar la solución, sin perjuicio de que en fase proyectual se determinen con precisión demandas y coeficientes de simultaneidad, etc., o que en previsión de situaciones específicas o usos determinados puedan suponer una modificación objetiva de los mismos.

En estos términos, en la siguiente tabla se determinan la demanda por uso y parcelas derivadas de la ordenación que se considera.

Esta demanda habrá que minorarla en los términos previstos en la normativa vigente (CTE) en implantación de los mecanismos de captación de energía (paneles fotovoltaicos) para uso propio de las instalaciones.

En todo caso, la propuesta contempla la sustitución o soterramiento de las líneas que actualmente atraviesan el sector, salvo la de A.T. que discurre paralela a la R.2. que se integra en la ordenación determinando un pasillo eléctrico.

DEMANDA DE POTENCIA EN EL SECTOR.

Parcelas	Potencia prevista (kW)		Superficie m²	Edificabilidad	Terciario	Industrial	Dotacional	Viales	Zonas verdes
				*					
IL01	8.993,56	Kw	128.533,73	55,98%		8993556,82			
IL02	8.511,41	Kw	121.642,95	55,98%		8511406,17			
IL03	16.582,64	Kw	236.995,09	55,98%		16582641,84			
IL04	13.983,59	Kw	199.850,08	55,98%		13983590,54			
IL05	26.332,94	Kw	376.343,94	55,98%		26332936,96			
IL06	19.251,34	Kw	275.135,53	55,98%		19251343,78			
IL07	7.891,37	Kw	112.781,52	55,98%		7891368,35			
IL08	10.912,65	Kw	155.960,92	55,98%		10912648,35			
TEG1º01	932,08	Kw	10.965,65	85,00%	932080,25				
TEG1º02	1.161,37	Kw	13.663,23	85,00%	1161374,55				
TEG2º03	128,56	Kw	12.856,40	10,00%	128564,00				
TEG2º04	69,21	Kw	6.921,43	10,00%	69214,30				
EQ01	629,79	Kw	41.986,33	15,00%			629794,95		

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco, el 27/07/2024. La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

EQ02	291,51	Kw	19.434,04	15,00%			291510,60		
EQ03	598,35	Kw	39.889,72	15,00%			598345,80		
ZV01	14,24	Kw	7.119,36						14238,72
ZV02	65,10	Kw	32.551,79						65103,58
ZV03	70,24	Kw	35.121,79						70243,58
ZV05	26,59	Kw	13.296,78						26593,56
ZV07	218,49	Kw	109.245,33						218490,66
ZV08	13,96	Kw	6.977,79						13955,58
ZV09	1,45	Kw	725,97						1451,94
ZV10	22,41	Kw	11.203,03						22406,06
ZV11	152,25	Kw	76.124,10						152248,20
ZV12	19,99	Kw	9.993,71						19987,42
ZV14	13,75	Kw	6.873,70						13747,40
VIARIO	583,65	Kw	291.823,35					583646,70	
Potencia Total	117.472,49	Kw							

- (*) Edificabilidades en este supuesto
- | | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Tipo residencial | Edificabilidad m ² /techo |
| Tipo Dotacional/equipamiento | Ocupación parcela % |
| Tipo Terciario | Ocupación parcela % |
| Tipo Industrial | Ocupación parcela % |

Por último, no cabe sino decir que salvo la línea de muy alta tensión que discurre paralela a la R.2. y que se mantienen en la ordenación integrándola mediante la disposición de un pasillo eléctrico, el resto de las líneas que atraviesan el sector, tanto las de M.T. como de A.T., se subterranizarán para atravesar el sector, en el caso de que su servicio no desaparezca o sea sustituido por la nueva red que se diseñará para el sector.

Alumbrado público.

Se proyectará una red con luminarias íntegramente led, que prestará a la instalación la mayor eficiencia posible.

Se proyecta una red de alumbrado público, en función de las secciones tipo adoptadas para el viario, en donde se consideran alturas de montaje de máximo 10 metros e interdistancias entre punto de luz de 30 a 35 metros en función de la sección considerada.

La instalación cumplirá en todo caso el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Como señala la exposición de motivos de este Real Decreto:

La elaboración de la estrategia de Ahorro y Eficiencia Energética en España 2004-2012 (E4) constituyó un nuevo eslabón que se unía a una larga cadena de actuaciones normativas, dirigidas todas ellas a la mejora del sistema energético español. La oportunidad de la Estrategia estaba justificada, tanto en términos energéticos como por consideraciones de índole socioeconómica y medioambiental.

Además, la ejecución de la estrategia promueve una reducción significativa de emisiones de contaminantes atmosféricos, en concordancia con las directivas europeas y orientaciones internacionales.

Como desarrollo de la Estrategia, el 1 de agosto de 2008 el Consejo de Ministros aprobó el Plan de Ahorro y Eficiencia Energética 2008-2011, que contempla entre una de sus principales medidas la mejora de la eficiencia de las instalaciones de alumbrado exterior.

El artículo 2 de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, señala como uno de sus fines el de **«contribuir a compatibilizar la actividad industrial con la protección del medio ambiente»**.

Asimismo, el artículo 9.1 de dicha Ley indica que el objeto de la seguridad industrial es «la prevención y limitación de riesgos, así como **la protección contra accidentes y siniestros capaces de producir daños o perjuicios a las personas, flora, fauna, bienes o al medio ambiente, derivados de la actividad industrial o de la utilización, funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones o equipos y de la producción, uso o consumo, almacenamiento o desecho de los productos industriales**».

El Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto (REBT), tiene por objeto «establecer las condiciones técnicas y garantías que deben reunir las instalaciones eléctricas conectadas a una fuente de suministro en los límites de baja tensión, con la finalidad de preservar la seguridad de las personas y los bienes, asegurar el normal funcionamiento de dichas instalaciones y prevenir las perturbaciones en otras instalaciones y servicios y contribuir a la fiabilidad técnica y a la eficiencia económica de las instalaciones».

La Instrucción técnica complementaria ITC-BT 09 del citado reglamento se refiere a instalaciones de alumbrado exterior, con prescripciones específicas para la seguridad de las mismas.

El uso irracional de la energía y la contaminación lumínica suponen un impacto negativo sobre el medio ambiente, por lo que, ante la escasez de recursos naturales, se hace imperativo evitarlos, en la medida de lo posible.

En estos términos se enmarca la necesidad de dar cumplimiento a las determinaciones de tal Real Decreto.

Dentro de las instrucciones técnicas que forman parte sustancial del desarrollo del citado Real Decreto, de relevancia se considera la ITC-EA-02, relativa a los Niveles de Iluminación, que se considera normativa superior en rango a la propia normativa municipal, por lo cual lo determinado en ésta será subsidiario de las determinaciones del Real Decreto citado y sus instrucciones técnicas.

Únicamente, por razón de la materia, prevalecerá sobre los niveles de iluminación sobre los determinados en la citada ITC-EA-02 para las rutas peatonales accesibles el nivel de iluminación previsto en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, en donde se determina que los itinerarios peatonales accesibles en todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

Red de gas combustible.

Se derivarán de la red de gas canalizado combustible existente en la periferia del sector, en las condiciones que determine la Compañía suministradora.

La red exterior al sector hasta conectar con la propia del sector correrá por cuenta y cargo de los promotores, tanto lo que se refiere a la propia infraestructura como lo que respecta al suelo soporte de la misma si este no fuese superficie pública.

Red de telecomunicaciones.

Se derivarán las canalizaciones para fibra óptica desde donde disponga la Compañía suministradora.

De igual forma que en la infraestructura anterior, la red exterior al sector hasta conectar con la propia del sector correrá por cuenta y cargo de los promotores, tanto lo que se refiere a la propia infraestructura como lo que respecta al suelo soporte de la misma si este no fuese superficie pública.

3.5.6. Justificación de la ordenación propuesta respecto de la ordenación pormenorizada del plan de sectorización.

La decisión de incorporar al Plan de Sectorización la ordenación pormenorizada es una potestad que se prevé en la legislación del suelo (art. 48.2. LSCM9/2001).

Esta decisión se ha tomado por la Entidad Gestora que lo promueve habida cuenta la economía administrativa que se produce.

Habida cuenta que la sectorización proyectada determina un sector único para su desarrollo, que incorpora el 100% de la superficie, es razonable prever la ordenación con el detalle previsto legalmente para el desarrollo a través de planes parciales.

Efectivamente, supone que tanto el trámite ambiental como el administrativo relativo a todas las administraciones con competencias territoriales es único y no se duplicará en el futuro.

Una sola tramitación administrativa para disponer el suelo para su efectivo desarrollo de gestión y urbanización.

Esta situación determina, por otro lado, la celeridad en la puesta en servicio de los suelos logístico y terciarios que se están considerando, cubriendo el déficit que se ha detectado en el mercado inmobiliario de este segmento.

La ordenación que se determina para el Plan de Sectorización, en grado de plan parcial, se desarrollará a futuro en los términos que determina el art. 106 de la LSCM9/2001, con la incorporación del propio Plan de Sectorización como ordenación detallada.

Por tanto, queda justificada la adopción del criterio de incorporar al Plan de Sectorización la ordenación pormenorizada en grado de plan parcial, por criterios de economía administrativa y celeridad en poner en el mercado suelo industrial logístico realmente demandado.

3.5.7. Protección del patrimonio histórico y cultural. Catalogación.

Del procedimiento de investigación e información para acometer la redacción del presente Plan de Sectorización se ha derivado el estudio arqueológico procedente en orden a determinar los elementos culturales y arqueológicos que requerirán la protección, derivado ello de las exigencias que determinan las Administraciones con competencias para ello (Dirección General de Patrimonio Cultural) como la legislación en la materia (principalmente la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).

Este Estudio (ver Anexo VI-Tomo IC, relativo al ESTUDIO ARQUEOLÓGICO que informa y complementa al Plan de Sectorización) es el que ha servido de base para

establecer las condiciones de proyección del yacimiento encontrado al Este del sector junto al límite del mismo, denominado "El Mar".

Queda perfectamente reseñada la operativa en los documentos que forman parte del citado Estudio Arqueológico.

El estudio cubre la totalidad del ámbito del sector, pero centra su objetivo principal en el yacimiento arqueológico inventariado en el Catálogo de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid con el código CM 083/010 (Manantiales de Miralcampo).

Sin embargo esto anterior, de la Carta Arqueológica se deducen unas coordenadas para el mismo que, si bien cerca del ámbito del sector, se localiza en el término municipal de Azuqueca de Henares.

A raíz de estas prospecciones, esta vez ya dentro del sector, se ha documentado el yacimiento denominado "El Mar", que se corresponde con un tipo de asentamiento de los períodos del Calcolítico y la edad del bronce en ladera, sobre la llanura de inundación y ampliamente caracterizado. La extensión del yacimiento, aproximadamente de 2 ha a tenor de los hallazgos en superficie, es infrecuente en este tipo de asentamientos, siendo mayoritariamente inferiores a 1 ha.

Considerando ahora la protección que le da el planeamiento, deriva directamente de las directrices de la resolución RES/0484/2020 de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de fecha 15 de marzo de 2022:

- El yacimiento denominado "el Mar" se considera delimitado de acuerdo a los sondeos efectuados en el año 2021. En el resto del ámbito no se considera necesario la realización de nuevas intervenciones arqueológicas hasta la fase de urbanización.
- Con el fin de preservar el yacimiento de "el Mar" deberá ampliarse la zona verde proyectada 30 m a partir de los dos sondeos con resultados positivos (nº 23 y 47) hacia el Noroeste, englobando la totalidad del yacimiento documentado (en la ordenación prevista en el Plan de Sectorización ya se ha considerado esta determinación).
- Con el fin de profundizar en el horizonte cultural del yacimiento de "el Mar" deberá desbrozarse la zona de los sondeos que dieron positivos (8 sondeos) y excavar manualmente con metodología arqueológica las estructuras documentadas (estructuras siliformes y cubetas). Se efectuarán planimetrías (en planta y perfiles) y fichas de las Unidades Estratigráficas documentadas. Se analizarán y estudiarán los materiales que en ellas se encuentren (cerámicas, hueso y metales fundamentalmente para su posterior entrega en el Museo Arqueológico Regional).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- Posteriormente, en la fase de urbanización y en la zona verde afectada por el yacimiento arqueológico de "el Mar" no podrán instalarse infraestructuras que afecten al subsuelo, con el fin de no alterar los elementos arqueológicos que pudiesen encontrarse bajo la superficie.

- En la fase de urbanización se instalará un panel explicativo en la zona verde, con los resultados arrojados en la excavación arqueológica de El Mar.

- Por último, en la fase de urbanización deberá realizarse un seguimiento arqueológico intensivo de los movimientos de tierra en la zona próxima en donde está documentado un posible yacimiento de cronología romana situado en el término de Azuqueca.

La protección se formaliza a través de todas las directrices anteriores que se concretan en la parte dispositiva del Plan de Sectorización (ver Tomo IV NORMAS URBANÍSTICAS).

Procede la catalogación de este yacimiento para incorporarlo al Catálogo municipal y al Catálogo Regional antes citado.

3.5.8. Modelo de gestión urbanística.

Se propone la delimitación de una única unidad de ejecución, coincidente con el sector completo.

Esta delimitación a cumplimiento a los requisitos que determina el art. 99 de la LSCM9/2001, habida cuenta que:

- i. Señala el preciso perímetro de forma que define inequívocamente el suelo que queda sometido a la actividad de ejecución,
- ii. Se define en el Plan de Sectorización, y
- iii. Se ha elegido un sistema de ejecución, el de compensación, entre los que se prevén en el art. 101 del precitado cuerpo legal.

En todo caso, y de conformidad con las determinaciones del art. 99.2 de la misma LSCM9/2001, la unidad de ejecución así delimitada cumple los siguientes requisitos:

a) Forma un espacio cerrado continuo.

b) Todos los terrenos pertenecen al mismo al mismo sector.

c) Solo se prevé una única unidad de ejecución en el sector, sobre el que se hacen efectivos derechos y obligaciones derivadas de la ordenación.

d) Asegura su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo.

En este caso no se derivan realojos de personas habitantes en el ámbito, pero si la indemnización si procede por la extinción o traslado de instalaciones agropecuarias.

La gestión se efectuará mediante el sistema de compensación, de conformidad con las determinaciones del art. 104 y siguientes, ello sin perjuicio de que se suscriba un Convenio para la Ejecución del Planeamiento de la Entidad Promotora con el Ayuntamiento en aras a la agilización del desarrollo del ámbito, en las condiciones y con el contenido previsto en el art. 246 de la LSCM9/2001.

En el Documento Tomo V denominado Gestión y Ejecución del Plan de Sectorización que forma parte sustancial de éste se desarrollan las determinaciones relativas a sistema de gestión, plazos de desarrollo, y programación de las actuaciones previstas.

3.5.9. Medidas adoptadas para la protección del medio ambiente.

Derivado de la exigencia del Documento de Alcance emitido por la Comunidad de Madrid para el presente Plan de Sectorización (Anexo X-Tomo IC, relativo al DOCUMENTO DE ALCANCE que informa y complementa al Plan de Sectorización), las Normas Urbanísticas incorporan en su Capítulo 4.3. las MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

El contenido de las mismas derivan directamente del Programa de Medidas Correctoras del Estudio Ambiental Estratégico (ver Tomo II DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO).

Las citadas medidas se configuran dentro de cuatro apartados generales que se definen como:

- i. Medidas de Cambio Climático.
- ii. Medidas de Adaptación.
- iii. Otras medidas correctoras del Medio Físico.
- iv. Medidas correctoras en relación con el medio social.

De estas medidas se deduce posteriormente para su seguimiento, el Programa de Vigilancia Ambiental, que permanecerá activo en la vida del desarrollo urbanístico que se considera, justificando la implantación y mantenimiento de las medidas correctoras.

En todas las medidas se analiza en primer lugar las que se derivan de la fase de construcción o implantación, para posteriormente considerar las medidas en fase de operación.

Dentro de las medidas de cambio climático se determinan las correspondientes a:

- a) Calidad del aire.
- b) Eficiencia energética.
- c) Ruido.
- d) Contaminación lumínica, y
- e) Sumideros de carbono.

Por lo que se refiere a las medidas de adaptación, se refieren a:

- a) Efecto isla de calor, y
- b) Riesgos de avenidas por inundaciones.

En cuanto a las medidas correctoras del medio físico, provienen del análisis de:

- a) Medio hídrico.
- b) Geomorfología y relieve.
- c) Suelo.
- d) Vegetación.
- e) Fauna.
- f) Paisaje.
- g) Gestión de residuos.
- h) Ciudad inteligente y movilidad, y
- i) Sanidad ambiental y epidemiológica.

Por último, en relación con las medidas correctoras en relación con el medio social, se determinan por razón de:

- a) Sociedad, y
- b) Actividad económica.

Del conjunto de todas estas medidas se desprende el cuerpo normativo de protección del medio ambiente y su sostenibilidad por la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en el Plan de Sectorización.

3.5.10. Síntesis del plan de sectorización. Cuantificación y resumen de la Propuesta.

Los datos que en síntesis definen la ordenación propuesta a través del Plan de Sectorización son los que se relacionan a continuación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024. La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- A. Superficie del sector: **2.560.975,54 m²s.**
- B. Clasificación del suelo por el Plan General: **URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**
- C. Superficies que no generan aprovechamiento en el sector: **0,00 m²s.**
- D. Superficie que genera aprovechamiento en el sector: **2.560.975,54 m²s.**
- E. Uso global del ámbito / Carácter del sector: **ACTIVIDADES ECONÓMICAS / INDUSTRIAL. INDUSTRIA LOGÍSTICA.**
- F. Aprovechamiento urbanístico unitario: **0,3571 m²euc/m²s (uas)**
- G. Aprovechamiento máximo del sector: **914.491,19 m²euc/m²s (uas)**
- H. Unidad de ejecución: **ÚNICA, COINCIDENTE CON EL SECTOR (Y ÁREA DE REPARTO).**

I. Desagregación del suelo del sector:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

ORDE- NANZA		Sup. Neta por zonas m2s	Porcentaje en sector
ZONA 01.	INDUSTRIA LOGÍSTICA (IL-2)	1.607.243,76	62,7590%
ZONA 02.	TERCIARIO EMPRESARIAL (TE) GRADO 1º	24.628,88	0,9617%
ZONA 02.	TERCIARIO EMPRESARIAL (TE) GRADO 2º	19.7777,83	0,7723%
ZONA 03.	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA / CR,s	6.802,52	0,2656%
ZONA 04.	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EQ).	101.310,09	3,9559%
ZONA 05.	ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES (ZV)	302.359,65	11,8064%
		6.873,70	0,2684%
ZONA 06.	RED VIARIA (RV) / INFRAESTRUCTURAS	291.823,35	11,3950%
ZONA 07.	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (PINF)	131.621,40	5,1395%
ZONA 08.	PASILLO ELÉCTRICO/INFRAESTRUCTURAS (PE)	68.534,36	2,6761%
TOTAL SUPERFICIE SECTOR.		2.560.975,54	100,0000%

J. Edificabilidad neta lucrativa máxima prevista en el sector: **922.588,27 m2e.**

K. Nivel de redes públicas supramunicipales: **0,00 m2s.**

L. Nivel de redes públicas generales:

RESUMEN DE REDES PÚBLICAS

	Sup. Neta m2s	Porcentaje en sector.	m2 por cada 100 m2e
--	------------------	--------------------------	------------------------

REDES GENERALES

ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES (ZV)	302.359,65	11,8064%	32,77
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (PINF)	131.621,40	5,1395%	14,27
PASILLO ELÉCTRICO/INFRAESTRUCTURAS (PE)	68.534,36	2,6761%	7,43
RED VIARIA / INFRAESTRUCTURAS (RV)	291.823,35	11,3950%	31,63
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EQ)	101.310,09	3,9559%	10,98
TOTAL REDES GENERALES:	895.648,85	34,9730%	97,08

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

M. Nivel de redes públicas locales.

RESUMEN DE REDES PÚBLICAS

	Sup. Neta m2s	Porcentaje en sector.	m2 por cada 100 m2e
--	------------------	--------------------------	------------------------

REDES LOCALES

ZONAS VERDES Y AJARDINADAS	6.873,70	0,2684%	0,75
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	0,00	0,0000%	0,00
TOTAL REDES LOCALES:	6.873,70	0,2684%	0,75

REDES LOCALES (Sobre usos no industriales)

ZONAS VERDES Y AJARDINADAS	6.873,70	0,2684%	30,00
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	0,00	0,0000%	0,00
TOTAL REDES LOCALES:	6.873,70	0,2684%	30,00

N. Usos lucrativos pormenorizados:

Zona	Descripción
01	INDUSTRIA LOGÍSTICA (IL-2)
02	TERCIARIO EMPRESARIAL (TE)
03	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

Ñ. Coeficientes de homogenización adoptados:

Industria Logística IL-2	0,991
Terciario Empresarial	1,000

O. Aprovechamiento lucrativo en el sector por usos:

Zona	Descripción	Coef. Homog.	Aprovechamiento (m2euc-uas)
01	INDUSTRIA LOGÍSTICA (IL-2)	0,991	891.578,86
02	TERCIARIO EMPRESARIAL (TE)	1,000	22912,33
03	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	-----	----
	TOTAL APROVECHAMIENTO		914.491,19

P. Edificabilidad neta en el sector por usos:

Zona	Descripción	Edificabilidad neta (m2e)
01	INDUSTRIA LOGÍSTICA (IL-2)	899.675,94
02	TERCIARIO EMPRESARIAL (TE)	22.912,33
03	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	----
	TOTAL EDIFICABILIDAD NETA LUCRATIVA	922.588,27

Q. Suelo lucrativo en el sector. Desagregación:

DESAGREGACIÓN DEL SUELO LUCRATIVO:

ORDENANZA	Nombre de Parcela/Manzana	Tipo Red Pública	Sup. Neta	Sup. Neta por zonas	Edif unitaria	Edif total	Coef. Homogen.	Edif homogeneizada	Porcentaje en sector
			m2s	m2s	m2e/m2s	m2e	(-)	m2euc	
ZONA 01. INDUSTRIA LOGÍSTICA (IL-2)	IL01		128.533,73	1.607.243,76	0,55976322	71.948,45	0,991	71.300,92	62,7590%
	IL02		121.642,95		0,55976322	68.091,25	0,991	67.478,43	
	IL03		236.995,09		0,55976322	132.661,13	0,991	131.467,18	
	IL04		199.850,08		0,55976322	111.868,72	0,991	110.861,91	
	IL05		376.343,94		0,55976322	210.663,50	0,991	208.767,52	
	IL06		275.135,53		0,55976322	154.010,75	0,991	152.624,65	
	IL07		112.781,52		0,55976322	63.130,95	0,991	62.562,77	
	IL08		155.960,92		0,55976322	87.301,19	0,991	86.515,48	
ZONA 02. TERCARIO EMPRESARIAL (TE) GRADO 1º	TEG1º01		10.965,65	24.628,88	0,85000000	9.320,80	1,000	9.320,80	0,9617%
	TEG1º02		13.663,23		0,85000000	11.613,75	1,000	11.613,75	
ZONA 02. TERCARIO EMPRESARIAL (TE) GRADO 2º	TEG2º03		12856,4	19777,83	0,10000000	1.285,64	1,000	1.285,64	0,7723%
	TEG2º04		6921,43		0,10000000	692,14	1,000	692,14	
ZONA 03. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA / CR,s	CR01		45,00	6.802,52					0,2656%
	CR02		45,00						
	CR03		45,00						
	SEE		6667,52						
ZONA 04. EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EQ)	EQ01	RG	41.986,33	101.310,09					3,9559%
	EQ02	RG	19.434,04						
	EQ03	RG	39.889,72						
	TOTAL SUELO LUCRATIVO		1.651.785,47	1.658.452,99		922.588,27		914.491,19	64,7586%

R. Redes públicas. Desagregación.

1.Firmante: Teresa Mallo Del Valle
Puesto: Secretaria Accidental
Fecha Firma: 28/08/2024 14:14:58

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental
Fdo. digitalmente al margen

REDES PÚBLICAS EN EL SECTOR:

ORDE- NANZA	Nombre de Parcela/Man- zana	Tipo Red Pública	Sup. Neta	Sup. Neta por zonas	Porcentaje en sector
			m2s	m2s	
ZONA 04.	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EQ)	EQ01	RG	41.986,33	101.310,09 3,9559%
		EQ02	RG	19.434,04	
		EQ03	RG	39.889,72	
ZONA 05.	ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES (ZV)	ZV01	RG	7.119,36	302.359,65 11,8064%
		ZV02	RG	32.551,79	
		ZV03	RG	35.121,79	
		ZV05	RG	13.296,78	
		ZV07	RG	109.245,33	
		ZV08	RG	6.977,79	
		ZV09	RG	725,97	
		ZV10	RG	11203,03	
		ZV11	RG	76.124,10	
		ZV12	RG	9.993,71	
		ZV14	RL	6.873,70	6.873,70 0,2684%
ZONA 06.	RED VIARIA / INFRAESTRUCTURAS (RV)		RL		291.823,35 11,3950%
			RG	291.823,35	
ZONA 07.	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (PINF)	PINF01	RG	41.966,33	131.621,40 5,1395%
		PINF02	RG	49283,25	
		PINF03	RG	6980,18	
		PINF04	RG	5311,86	
		PINF05	RG	4803,88	
		PINF06	RG	6274,57	
		PINF07	RG	7184,59	
		PINF08	RG	1177,29	
		PINF09	RG	1629,08	
		PINF10	RG	5.243,80	
		PINF11	RG	1766,57	
ZONA 08.	PASILLO ELÉCTRICO/INFRAESTRUCTURAS (PE)	PE01	RG	68534,36	68534,36 2,68%
TOTAL REDES PÚBLICAS EN EL SECTOR.			902.522,55	902.522,55	35,2414%

S. Iniciativa de planeamiento:

L.Firmante: Teresa Maillo Del Valle
Puesto: Secretaria Accidental
Fecha Firma: 28/08/2024 14:14:58

- DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Edo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

3.6. ADECUACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN A LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Se desarrolla a continuación la justificación derivada de la consideración de todos los aspectos del planeamiento que se desarrolla, Plan de Sectorización, en relación con el planeamiento de rango superior que se desarrolla, el Plan general de Meco, y la Legislación urbanística vigente.

Es importante vincular este cumplimiento con las determinaciones que se derivan del Estudio Ambiental Estratégico, que forma parte sustancial del plan, en donde quedan definidas y documentadas las determinaciones en orden a la sostenibilidad del planeamiento que se propone.

3.6.1. Adecuación de delimitación del sector a las determinaciones del P.G.

Ha quedado puesto de manifiesto en la memoria Informativa del Plan todo lo relativo a la delimitación del sector, que se da aquí por reproducido.

En síntesis, el sector, que como ya se ha puesto de manifiesto, se incardina en los terrenos así clasificados por el Plan General, limita por norte y este, con el término municipal de Azuqueca de Henares, siendo el límite el común entre dicho término municipal y el de Meco, según la línea y determinaciones aprobadas en su día. Téngase presente que este límite es a su vez límite de dos Comunidades Autónomas diferentes, Madrid y Castilla la Mancha.

Por el noroeste, la línea límite del sector es coincidente con los terrenos expropiados por el entonces Ministerio de Fomento para ejecutar la autovía radial R.2.

Un pequeño tramo del límite en el extremo norte del ámbito del sector limita con la carretera local M-121, de Meco a Azuqueca de Henares.

Por último, el borde suroeste queda definido por los límites de parcelas catastrales que quedan definidas por el límite urbanístico que se considera.

Delimitando un ámbito de 256,10 hectáreas, se define no solo la ordenación estructural del ámbito y sus condiciones para el futuro desarrollo, nivel de plan de sectorización, sino que se ordena con carácter detallado y pormenorizado, posibilidad que le otorga la legislación del suelo.

En todo caso se comprueba y justifica la adecuación de la delimitación a las previsiones del planeamiento general del municipio, como se puede observar en la anterior FIG.3.5.9. que trae causa del plano de Clasificación del Suelo del PGOU de Meco.

Como se dirá en puntos siguientes, la decisión del desarrollo de la totalidad del suelo así delimitado.

3.6.2. Justificación de la coherencia del Plan de Sectorización con el Plan General de Meco.

La propuesta de sectorización da justifica y cumple las determinaciones que exige el Plan General de Meco para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado.

La propuesta de sectorización que se formula es totalmente coherente con las determinaciones que dimanen del Plan General que se complementa y desarrolla.

El suelo que se desarrolla, sin perjuicio de su consideración jurídico-urbanística, se corresponde con el que determinan las Normas Urbanísticas del Plan General en su artículo 2.3.3. en que se define, el suelo urbanizable no sectorizado, como *ámbitos sin concreción de sectores, ni determinaciones específicas de programación*.

Es en el artículo 9.2.2. de las NNUUPG en donde se establecen las condiciones de desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado.

Su desarrollo, de conformidad con la legislación urbanística, se efectuará mediante plan de sectorización.

Señala el citado artículo que *conjuntamente con los Planes de Sectorización se desarrollarán y tramitarán los Planes Parciales correspondientes a cada sector determinado*.

El plan de Sectorización se desarrolla con ordenación pormenorizada en grado de plan parcial, como ya se ha avanzado, dando cumplimiento a esta exigencia del Plan General.

Como determinaciones específicas a cumplir se establecen las siguientes en el P.G.:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- a) Las Redes Generales y Supramunicipales, se adscribirán en razón de su previa definición por las Administraciones competentes a las que se hayan de adscribir, y en todo caso mediante los instrumentos de planificación Territorial que determina la legislación vigente.
- b) La incorporación, en su caso, de Suelos Urbanizables No Sectorizados al desarrollo urbanístico, deberán responder al modelo global de ocupación del suelo y usos globales determinados en el presente Plan General, y en particular no se podrán establecer usos globales residenciales al Sur de la radial R-2 ni usos globales de actividades económicas al Norte de la radial R-2.
Esta determinación no es incompatible con la inclusión en todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado de proyectos o planes que incorporen usos de servicio público o afectos a los mismos, y que por tanto puedan tener la consideración de Redes Públicas.
- c) Se justificará la delimitación en función del resto de las condiciones que establezcan las NNUUPG y de la estructura general urbana definida en el Plan General, debiéndose acreditar como mínimo dos conexiones distintas con Redes Supramunicipales (vías interurbanas) existentes por cada ámbito a sectorizar.
- d) Como magnitudes mínimas, se establece que los planes de sectorización no tendrán una superficie inferior a 60 hectáreas, incluyendo las redes públicas adscritas, no pudiendo quedar restos de suelos urbanizables no sectorizados con una superficie inferior a dicho límite.
- e) Cada ámbito que se desarrolle deberá constituir una unidad urbanística integrada, entendiendo por tal aquella que tenga resuelta en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica del Plan General, la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito sectorizado hayan de ubicarse, así como las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.
- f) Incluirá, el plan de sectorización, justificación expresa de capacidad y viabilidad autónoma respecto del resto del Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado, en relación con el cumplimiento de vertidos, saneamiento y depuración tanto de aguas limpias como sucias. Deberán justificar el acceso y conexión independiente a la Depuradora sin utilizar los colectores y/o emisarios proyectados o existentes.
- g) Será obligación necesaria para la aprobación de los planes de sectorización el soterramiento de las líneas eléctricas de AT y Mt que discurren por sus ámbitos.

Atendiendo a estas determinaciones, se significa que:

1. No hay redes supramunicipales previstas en el ámbito del sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

2. Las redes públicas generales proyectadas en el ámbito se han efectuado en la cuantía que determina el propio plan general para el suelo urbanizable en su conjunto, 97,08 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables lucrativos proyectados en el sector, cuantía ésta muy superior a la prevista legalmente que incluso para el suelo con uso industrial es nula. Su definición concreta se ha establecido en función de determinaciones actuales y futuras que conforman la estructura general del ámbito.
3. La propuesta determina para este ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado únicamente usos de actividades económicas (industrial logístico, terciario empresarial e infraestructuras), habida cuenta su posición al Sur de la R-2, de conformidad con el P.G.
4. La ordenación es totalmente coherente con las propuestas de ordenación previstas por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado situado al Sur de la mencionada radial R-2, destinados a usos industriales, logísticos y de almacenamiento.
5. En todo caso, se proyectan dos accesos exclusivos para el sector desde la red viaria supramunicipal. Una conexión desde la rotonda de salida de la radial R-2, y otra conexión desde la nueva rotonda proyectada en la M-116, y otro desde la M-121 al norte del ámbito.
6. Es una obviedad que el ámbito que se sectoriza tiene más de 60 hectáreas. Su delimitación abarca todo el suelo así clasificado y categorizado al Sur de la R-2, no dejando ningún resto de este suelo.
7. La propuesta define un ámbito urbanístico integrado y autónomo en sí mismo, que resuelve en su ámbito cuantas necesidades de dotaciones y equipamientos requieren los usos proyectados, y proyectando las infraestructuras necesarias para su servicio con independencia de las existentes o proyectadas para otros ámbitos urbanos o urbanizables.
8. Se plantean las infraestructuras hidráulicas al margen de las existentes, de conformidad con las determinaciones que fija el Canal de Isabel II. Respecto del saneamiento de aguas residuales se proyecta conducir las hasta la E.D.A.R. del municipio que gestiona el Canal de Isabel II, como así lo ha indicado. De igual forma se trata de implantar, en su caso, red de agua regenerada para riego, si del estudio de infraestructuras y necesidades futuras así se considera. Por lo que respecta a las aguas pluviales, se proponen medidas de implantación de sistemas de drenaje urbano sostenibles (infiltración, laminación, balsas, etc.) para limitar a la situación preoperacional el vertido al Arroyo de las Monjas, cauce natural al que vierte el sector, para no modificar su régimen hidrológico e hidráulico. En este sentido, decir

que se va a obligar normativamente a los titulares de parcelas lucrativas a la aportación de estas medidas.

9. Por último, señalar que, sin perjuicio de soterrar todas aquellas líneas de MT existentes y que cruzan el ámbito, las de AT que discurren por el noroeste paralelas y junto a la radial R-2 es posible integrarlas en la ordenación habida cuenta que no se proyecta edificación en dicha parte del ámbito. Se proyecta un pasillo eléctrico que las proteja como infraestructura.

Por lo que respecta a la condición temporal que se refleja únicamente en la Memoria del Plan General de Meco, en su punto 2.2. *Estructura General y Orgánica del Territorio*, en cuanto a que “*Los Suelos Urbanizables Sectorizados, serán los que se desarrollen en una primera fase, por las características de esta clase de suelo y el Plan General incorpora la ordenación pormenorizada de dos sectores. Los Suelos Urbanizables No Sectorizados se podrán empezar a desarrollar cuando éstos estén agotados...*” cabe señalar lo siguiente:

- A) Como cuestión justificativa previa, que no menos importante, hay que señalar que esta indicación se encuentra incluida en la Memoria del Plan General y no es su cuerpo normativo, cuerpo normativo donde sí se establecen las condiciones de sectorización y desarrollo de los Suelos Urbanizables No Sectorizados y donde nada se indica respecto al orden de desarrollo o a la imposibilidad de desarrollo de éstos sin que previamente lo hayan hecho los suelos Urbanizables Sectorizados.
- B) Dicho lo anterior, cabe indicar que el Sector SUSAE.1.Este cuenta con una instalación industrial logística en funcionamiento (naves logísticas de INDITEX), desde el año 2007, instalación implantada en una parcela con una superficie catastral de 310.284 m²s que supone, sobre el 1.328.171 m²s del Sector, un 23,36% de su superficie total, y una edificabilidad de 266.107 m²c, que supone, sobre los 476.943 m²c del Sector, un 55,79% de su edificabilidad total.
- C) Por otro lado, los dos únicos sectores de suelo urbanizable sectorizado de Actividades Económicas del Plan General (SUSAE. 1.Este y SUSAE. 1.Oeste) se encuentran en la actualidad en plena fase de gestión y ejecución de su planeamiento de desarrollo (aprobadas ambas Ordenaciones Pormenorizadas el 20 de diciembre de 2018, BOCM nº3, de 4 de enero de 2019), contando con los siguientes hitos conseguidos en sus respectivos desarrollos:

SUSAE.1.Este

- Aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada del Sector: 20 de diciembre de 2018 (BOCM nº3, de 4 de enero de 2019).
- Publicación BOCM intención de formalizar la iniciativa particular del Sector: BOCM nº274, de 14 de noviembre de 2023.
- Presentación de la iniciativa particular del Sector: 11 de enero de 2024.
- Estimación Iniciativa Privada por Ayuntamiento: Acuerdo de Pleno de 30 de enero de 2024.

- Información pública del Convenio de Ejecución y Reparcelación por propietario único del Sector: Decreto de alcaldía de 13 de marzo de 2024 (BOCM nº 67 de 19 de marzo de 2024).
- Está presentado el Proyecto de Urbanización de este sector pendiente de la aprobación inicial.

SUSAE.1.Oeste

- Aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada del Sector: 20 de diciembre de 2018 (BOCM nº3, de 4 de enero de 2019).
- Publicación BOCM intención de formalizar la iniciativa particular del Sector: 09 de diciembre de 2021.
- Presentación de la iniciativa particular del Sector: 26 de noviembre de 2021.
- Estimación Iniciativa Privada por Ayuntamiento: 25 de enero de 2022.
- Aprobación definitiva de bases y estatutos de la Junta de Compensación: Junta de Gobierno Local de 3 de junio de 2022.
- Aprobación Inicial del proyecto de urbanización: Junta de Gobierno Local de 25 de noviembre de 2022 (BOCM nº22, de 26 de enero de 2023).
- Constitución de la Junta de Compensación: Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de noviembre de 2022.
- Aprobación inicial del expediente de expropiación de no adheridos a la Junta de Compensación: Junta de Gobierno Local de 31 de octubre de 2023 (BOCM nº278, de 22 de noviembre de 2023, BOE nº 285 de 29 de noviembre de 2023).

Con base a lo anterior, podemos asegurar que la totalidad de los suelos urbanizables sectorizados de Actividades Económicas definidos por el Plan General de Meco se están desarrollando con anterioridad al Sector de Actividades Económicas que se define en el presente documento de Plan de Sectorización y que, de acuerdo a la implantación ya existente en el Sector SUSAE.1. Este de una industria logística de 310.284 m²s y al avanzado estado en el que se encuentran las tramitaciones de sus instrumentos de gestión y ejecución, se desarrollarán completamente con anterioridad al desarrollo del Sector que se propone, con lo que se da cumplimiento a lo indicado en la Memoria del Plan General.

De todo lo anterior queda justificada la coherencia de la propuesta con la ordenación general del Plan General de Meco.

3.6.3. Integración de la propuesta en la estructura del PGOU de Meco.

De lo justificado en el punto inmediatamente anterior, queda puesto de manifiesto la adecuación del Plan de Sectorización a las determinaciones del Plan General.

Por otra parte, si consideramos a nivel territorial la conformación del modelo urbano que por el Plan de Sectorización se genera, se puede observar en la siguiente figura (y en

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

el plano de ordenación OE.07. que forma parte sustancial del Plan de Sectorización) la total integración de la ordenación que se propone en el modelo territorial del Plan General.

Efectivamente, todos los suelos destinados a actividades económicas se localizan al sur de la autovía R.2. que se posiciona como una barrera territorial importante a estos efectos.

Desde la carretera M-116 hacia el oeste se han desarrollado, o están en vías de desarrollo efectivo, suelos igualmente destinados a actividades económicas, polígonos industriales consolidados y otros sectores urbanizables parcialmente desarrollados.

Como se observa en dicho plano, los suelos efectivamente afectos a las citadas actividades económicas se localizan centrados en el conjunto del suelo así definido, mientras que el perímetro lo ocupan, a modo de protecciones, suelos destinados a zonas verdes de protección principalmente.

De igual forma ocurre con el nuevo sector que se proyecta. El perímetro se define como suelo adscrito a espacios libres o protecciones de infraestructuras, y equipamientos, mientras que las partes centrales interiores son las que definen los suelos lucrativos destinados a las actividades económicas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

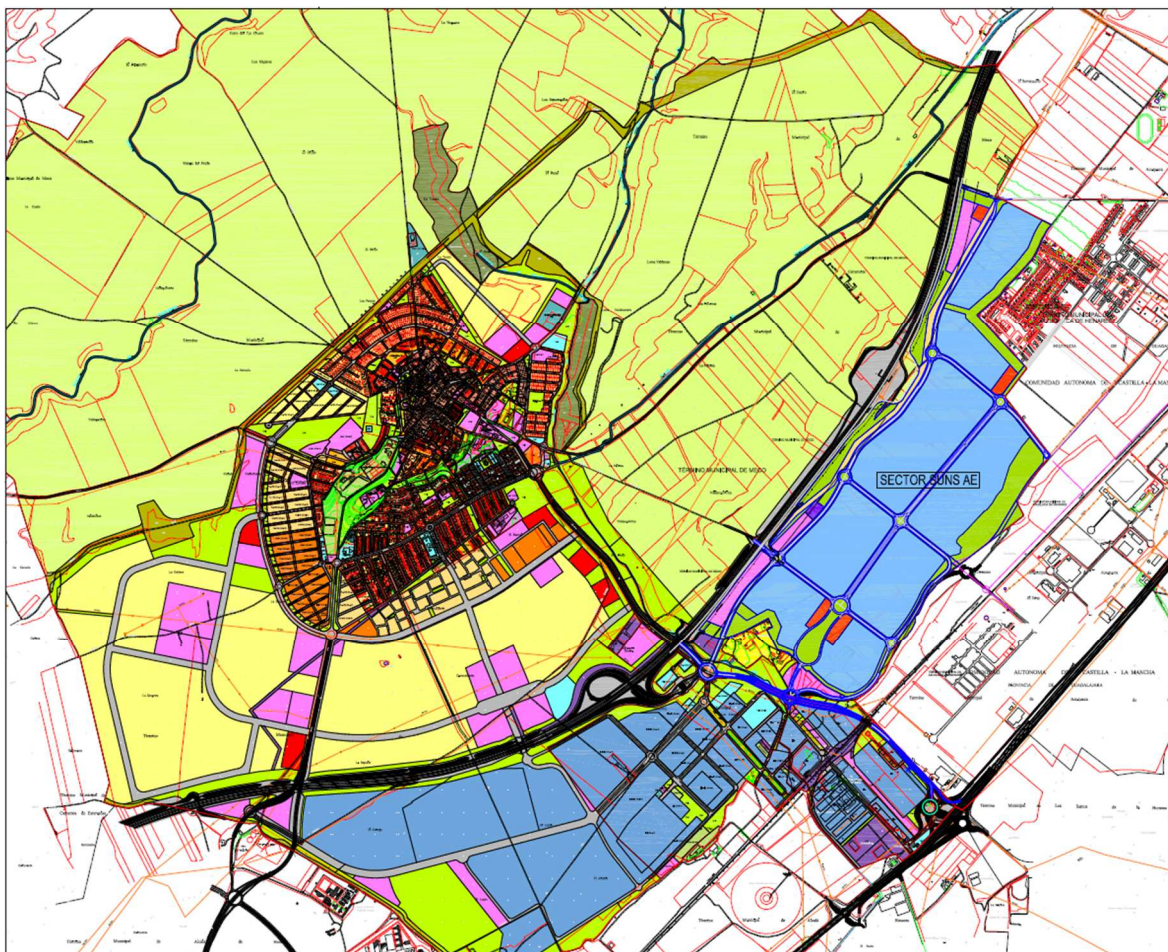


FIG. 3.6.1. INTEGRACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN EN EL P.G. (Fuente: Planos Ordenación PSEC).

Consideramos ahora la adecuación de los accesos desde la M-116 al sector, que atraviesan suelos destinados a sistemas generales del Plan General. Ya se ha analizado este pormenor en el punto 1.5.3. de la Memoria de Información del Plan de Sectorización.

Analizando los accesos al sector que se considera desde la M-116, se observa que los mismos afectan a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable sectorizado.

- o El Acceso Ext.1 desde la carretera M-116, que entronca en la rotonda que da acceso desde esta M-116 a la R.2., se realiza por Redes Públicas Generales (Red Viaria) adscritas al Sector B.

Se observa en la figura siguiente, ampliación de los planos de ordenación del Plan General, que este acceso se localiza sobre redes públicas generales del PG destinadas directamente a infraestructuras, y ello sin perjuicio que desde este mismo tramo de acceso se pueda dar servicio al resto de suelos de redes generales proyectadas existentes en el ámbito que, de otra forma quedarían sin accesibilidad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

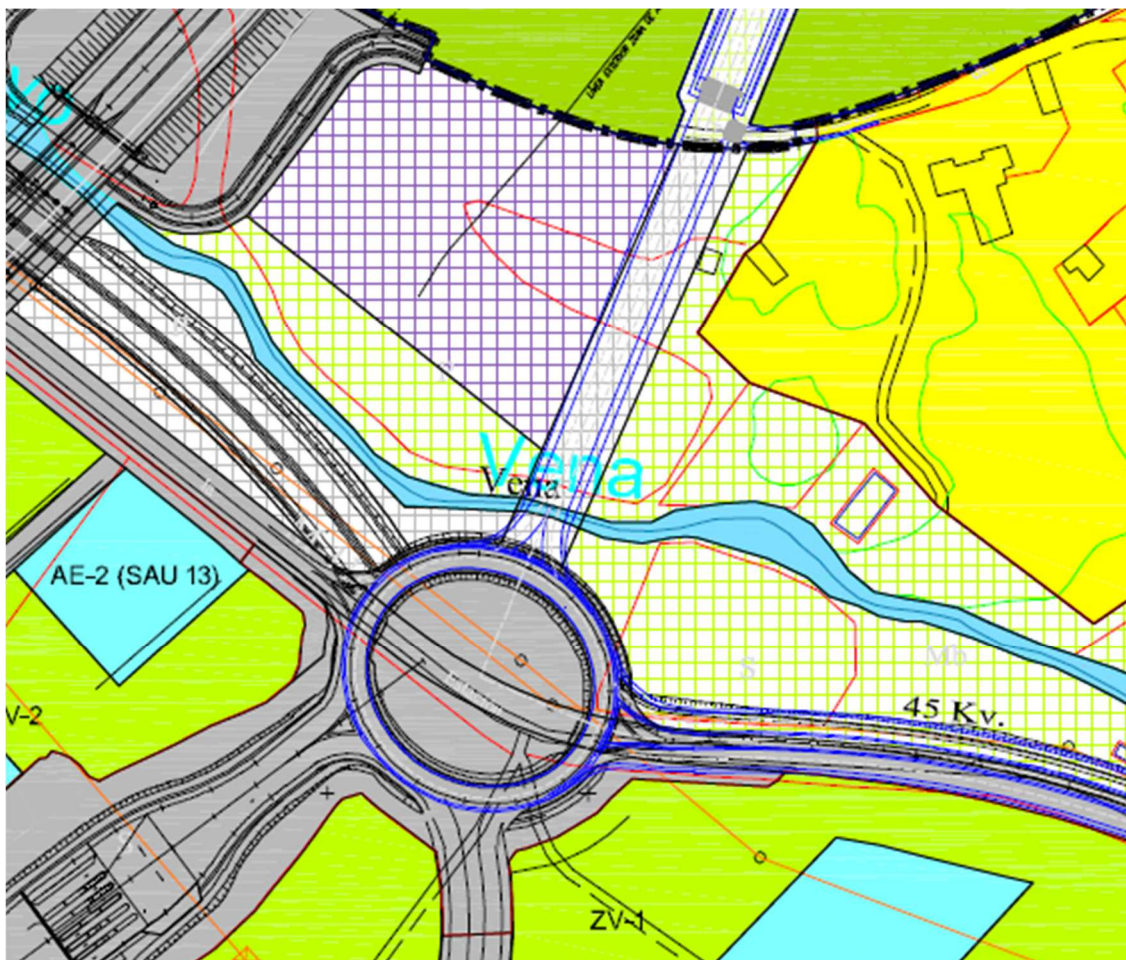


FIG. 3.6.2. ACCESO EXTERIOR 1 DESDE LA M-116, ROTONDA DE ACCESO A LA R2. (Fuente: P.G. de Meco y elaboración propia).

- o Que el Acceso Ext.2 desde la carretera M-116 se realiza por Redes Públicas Generales (Equipamiento) adscritas al Sector B.

Como se observa en la siguiente figura, desde la rotonda intermedia proyectada por el P.G. entre la de acceso a la R.2 y el puente sobre el ferrocarril, se proyecta, a través de los sistemas generales adscritos al suelo urbanizable sectorizado, el acceso central al sector.

Este acceso podrá igualmente dar servicio ulterior al desarrollo de los citados sistemas generales proyectados.

La rotonda se dimensiona para que pueda haber las cinco conexiones a la misma y trenzados de los tráficos interiores con la holgura suficiente para la fluidez necesaria del tráfico.

- o Que el Acceso Ext.3 desde la carretera M-116 se realiza por un suelo público ya obtenido por expropiación del Mº de Fomento para la ejecución del proyecto con clave 98-M-9004.C “Autopista de peaje R-2 de Madrid a Guadalajara. Tramo M-50 (enlace Ajalvir) – Guadalajara. **Vía de conexión de Azuqueca con la carretera M-116**”.



FIG. 3.6.3. ACCESOS EXTERIORES 2 Y 3 DESDE LA M-116, ROTONDA INTERMEDIA DEL PLAN GENERAL. (Fuente: P.G. de Meco y elaboración propia).

En el último acceso exterior EXT 3 que se prevé para el sector, se proyecta básicamente sobre la franja de terreno expropiada por el entonces denominado Ministerio de Fomento, únicamente adaptando la curvatura para el mejor acceso a la rotonda prevista, ya clasificada como suelo de sistema general viario.

El suelo en que se soportan estos accesos se gestionará de forma previa y anticipada al desarrollo del suelo urbanizable residencial al cual están adscritos, y se cederá al Ayuntamiento como obligación urbanística propia del sector que se desarrolla.

Se entiende perfectamente integrado el sector en el modelo proyectado por el Plan General de Meco sin duda alguna.

3.6.4. Justificación de la adecuación del Plan de Sectorización a las determinaciones de aprovechamiento del Plan General.

Son dos aspectos principales los que determinan la adecuación del Plan de Sectorización a las determinaciones propias del Plan General.

Por una parte, lo que supone la adecuación al uso y por otra lo relativo al aprovechamiento urbanístico.

Se justifica la adecuación del Plan de Sectorización a los usos previstos en el Plan general, que es el de ACTIVIDADES ECONÓMICAS, como se deduce de las determinaciones del art. 9.2.2.b) de las NN.UU del mismo, en que se determina que al sur de la autovía R.2. quedan prohibidos los usos residenciales, resultando por el contrario la obligación de desarrollar el suelo por usos destinados a actividades económicas.

El uso global determinado para este sector se incardina en el Grupo II de usos de los previstos en la norma 6.1.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General, que se incardina entre los usos relativos a actividades económicas, y que se define en el contexto del Plan General como *Usos Industriales*, que se corresponden con los usos relacionados con la extracción, elaboración, producción, transformación o almacenamiento de productos.

El uso logístico proyectado para el sector como el característico se incardina en el marco del citado Plan General como el Industrial, Industria Logística, literalmente del Plan General, *actividades industriales de logística y distribución*, como se determina en el art. 9.5.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Por lo que respecta al aprovechamiento urbanístico, el unitario del sector se fija en 0,3573 metros cuadrados edificables del uso característico por cada metro cuadrado de suelo bruto del sector.

Este aprovechamiento es el definido por el citado P.G. para los sectores de suelo urbanizable sectorizado de igual carácter, industrial.

Ya ha quedado puesto de manifiesto lo concerniente al aprovechamiento del sector en el punto 3.5.5.1. de esta Memoria Justificativa.

Toda vez que el sector se define como área de reparto única, el aprovechamiento unitario del área de reparto es el citado de 0,3573 metros cuadrados edificables del uso característico (uas) por cada metro cuadrado de suelo bruto del sector.

De igual manera, operan las relaciones entre los diferentes usos pormenorizados potenciales dentro del ámbito que se considera.

Los potenciales usos pormenorizados permitidos en el Plan de Sectorización son los que el Plan General determina como posibles para los suelos urbanizables con uso global de Actividades Económicas.

Así pues, se prevén como usos pormenorizados en el ámbito, de conformidad con su uso global y carácter los siguientes usos lucrativos:

- Actividades Industriales en grado AI-3 (actividades industriales de logística y distribución)
- Terciario Empresarial y Oficinas.
- Infraestructuras privadas.

Este último uso, asociado a la infraestructura eléctrica del sector, se destinará a acoger los centros de reparto que demanda la citada infraestructura para el servicio al sector.

Su regulación se referenciará a las determinaciones que para los usos en suelo urbanizable establece el Plan General (art.9.5.1. y siguientes).

En orden a la homogeneización de los aprovechamientos en relación con los diferentes usos pormenorizados previstos para el sector que se planifica, el Plan de Sectorización adopta los mismos coeficientes de homogeneización que establece el Plan General para ámbitos con uso Global Actividades Económicas.

A tal efecto, los coeficientes de homogeneización adoptados en base a los usos potenciales permitidos son los que se determina en la siguiente tabla.

Actividades Industriales AI	1,000
Industria Logística IL-1	1,000
Industria Logística IL-2	0,991
Industria Logística IL-3	0,995
Industria Logística IL-4	1,000
Terciario Empresarial	1,000
Industria Grande IG	-

Ya se ha dicho anteriormente que el aprovechamiento unitario para el sector se fija en 0,3573 metros cuadrados edificables del uso característico por cada metro cuadrado de suelo bruto del sector.

La aplicación de este aprovechamiento unitario sobre la superficie bruta del sector (2.560.975,54 m²s) arroja un total de 914.491,19 metros cuadrados edificables del uso característico (uas -unidades de aprovechamiento-)

Considerando ahora la pormenorización del aprovechamiento para cada uno de los usos previstos en la ordenación vinculante del plan se fijan los siguientes aprovechamientos homogeneizados:

Zona	Descripción	Coef. Homog.	Aprovechamiento (m2euc-uas)
01	INDUSTRIA LOGÍSTICA (IL-2)	0,991	891.578,86
02	TERCIARIO EMPRESARIAL (TE)	1,000	22.912,33
03	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	-----	-----
	TOTAL APROVECHAMIENTO SECTOR		914.491,19

La aplicación de los parámetros anterior justifica en sí misma la adecuación del plan de Sectorización a las determinaciones del Plan General una vez más.

3.6.5. Justificación de la coherencia del Plan de Sectorización respecto de la resolución municipal a la Consulta Vinculante.

Deducido de las determinaciones que se derivan de la Consulta Previa Vinculante solicitada al Ayuntamiento por la Entidad promotora del Plan de Sectorización (ver ANEXO VII de la Memoria Informativa del Plan de Sectorización (Tomo IC)) se justifica cuanto sigue:

1. Han quedado justificadas las determinaciones del P.G. que afectan al desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado, como el caso que estamos considerando.
2. El Plan de Sectorización planea la subterranización de las líneas de MT y AT que atraviesan el ámbito, exceptuando la existente de AT que discurre paralela a la radial R.2., que se integra en la ordenación, definiendo un pasillo eléctrico al efecto, y calificándolo como zona infraestructural de protección.
3. El sistema de actuación adoptado es el de compensación, desarrollado por la iniciativa privada.
4. Se ha armonizado el desarrollo del sector manteniendo un equilibrio y equivalencia con los Sectores Urbanizables Sectorizados del vigente Plan General y, en particular, respecto a los que tienen el mismo uso global (es decir, el SUS-AE1 Este y el SUS-AE1 Oeste), tanto en lo que se refiere a aprovechamientos como en lo que se refiere a obligaciones.
5. Como criterios y consideraciones de armonización con los sectores del Plan General Vigente, se presentan los siguientes:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- a) El aprovechamiento del Sector se fija en 0,3571 m²c uc/m²s, ligeramente inferior al techo que fija el Plan General (0,3573 m²c uc/m²s).
 - b) Los coeficientes de ponderación para los usos pormenorizados se adoptan los establecidos por el Plan General vigente y, más concretamente, por su Modificación Puntual nº 2 que fue publicada en el B.O.C.M nº 34, de 9 de febrero de 2019.
 - c) El conjunto de las Redes Generales tendrá una proporción de m²s/m²c igual o superior a 97,1 (97,08) m²s por cada 100 m² edificables.
 - d) Se ha pedido la viabilidad para las infraestructuras de aducción, distribución, evacuación, saneamiento y depuración de aguas, se estará a lo determinado por los convenios vigentes formalizados entre el Ayuntamiento de Meco y el Canal de Isabel II. Se estará a la necesaria suscripción entre Ayuntamiento de Meco y el Canal de Isabel II, de la Adenda de cofinanciación de infraestructuras hidráulicas, para la sectorización pretendida y determinados sus parámetros, estos suelos deberán asumir las imputaciones económicas que en dicha nueva Adenda se les repercutan.
 - e) Para la armonización y equilibrio se estará a la asunción de cargas urbanísticas equivalentes a las que se han establecido para los sectores de Suelo Urbanizable SUS.AE-1 Este y SUS.AE-1 Oeste, en razón de su dimensión y aprovechamiento. Estas cargas, en cuanto a su enumeración, alcance, cuantificación y programación, serán establecidas mediante el procedimiento legal correspondiente siendo, en todo caso, recomendable la suscripción de un Convenio Urbanístico de Ejecución entre los titulares de la iniciativa y el Ayuntamiento de Meco.
6. Como criterios y consideraciones derivadas del Protocolo de Colaboración suscrito entre los Ayuntamientos de Meco y Azuqueca de Henares se determinan los siguientes:
- a) Se ha incluido en la ordenación la propuesta de desdoblamiento de la Carretera M-116 desde el nudo de enlace con la A-2 hasta la glorieta que da acceso a la R-2. Este desdoblamiento se inspira en el estudio informativo elaborado por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - b) Se proyecta y concreta como red pública general dentro del sector SUNS la posibilidad a futuro de conexión viaria desde la carretera autonómica CM-1008 (Carretera de la Patata o de la Vega) y la glorieta enlace con la R-2 y la M-116.
 - c) Se implementan las medidas necesarias, a través de los dispositivos de drenaje urbano sostenible (infiltración, laminación, etc.), dirigidas a la reducción en la evacuación de aguas pluviales, a los efectos de que el efluente vertido al Arroyo

de las Monjas sea igual a la situación pre-operacional para no generar afección alguna sobre el citado arroyo.

- d) Se concreta en la ordenación la conexión peatonal y ciclable con la estación de Cercanías de RENFE de Meco.
- e) Se proyecta la conexión viaria con la red viaria periférica principal de Meco. Respecto del núcleo urbano de Azuqueca de Henares, la ordenación, de conformidad con lo solicitado por este Ayuntamiento, no prevé conexiones viarias desde el sector, no obstante, la propia ordenación posibilitaría a futuro, si así se considera, pueda conectar con el sector y con la red viaria al suroeste del mismo, con la M-116 y a través de la misma con la A.2. y con la R.2.
- f) Las zonas verdes y espacios libres proyectados para el sector se disponen en la periferia del ámbito que se ordena, en continuidad con otros del propio municipio de Meco y con otros proyectados en Azuqueca. En especial, se disponen zonas verdes de protección especialmente dimensionadas y caracterizadas entre los nuevos suelos industriales logísticos y las zonas residenciales existentes en el perímetro del sector, tanto en Azuqueca como en Meco.

Se han protegido a través de esta calificación de zonas verdes y espacios libres los dos espacios que pudieran tener algún valor ambiental, al Sureste, en la antigua gravera, y la Suroeste del sector, por donde se proyecta el acceso viario principal al sector.

En la siguiente imagen se observa la zona constitutiva de una antigua gravera, en donde se ha desarrollado vegetación arbórea y arbustiva de cierta relevancia.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

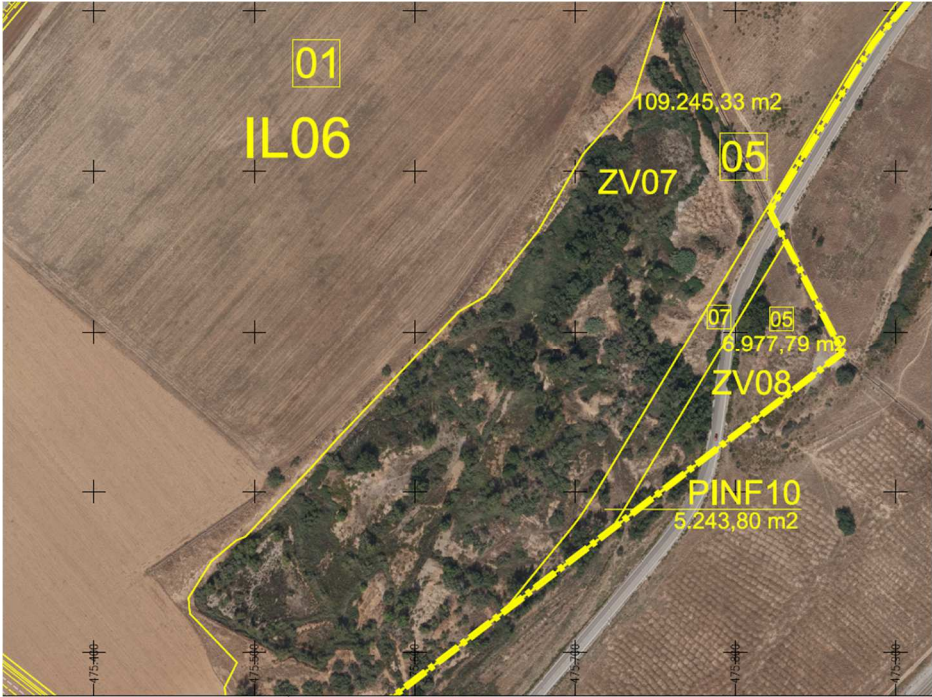


FIG. 3.6.4. CALIFICACIÓN DE ZONA VERDE LA ZONA ARBOLADA AL ESTE DEL SECTOR (Fuente: Planos Ordenación PSEC).

El otro ámbito con cierto interés por su vegetación es el que se representa en la siguiente figura, al suroeste del sector, por donde se proyecta la entrada más significativa del ámbito que se proyecta.

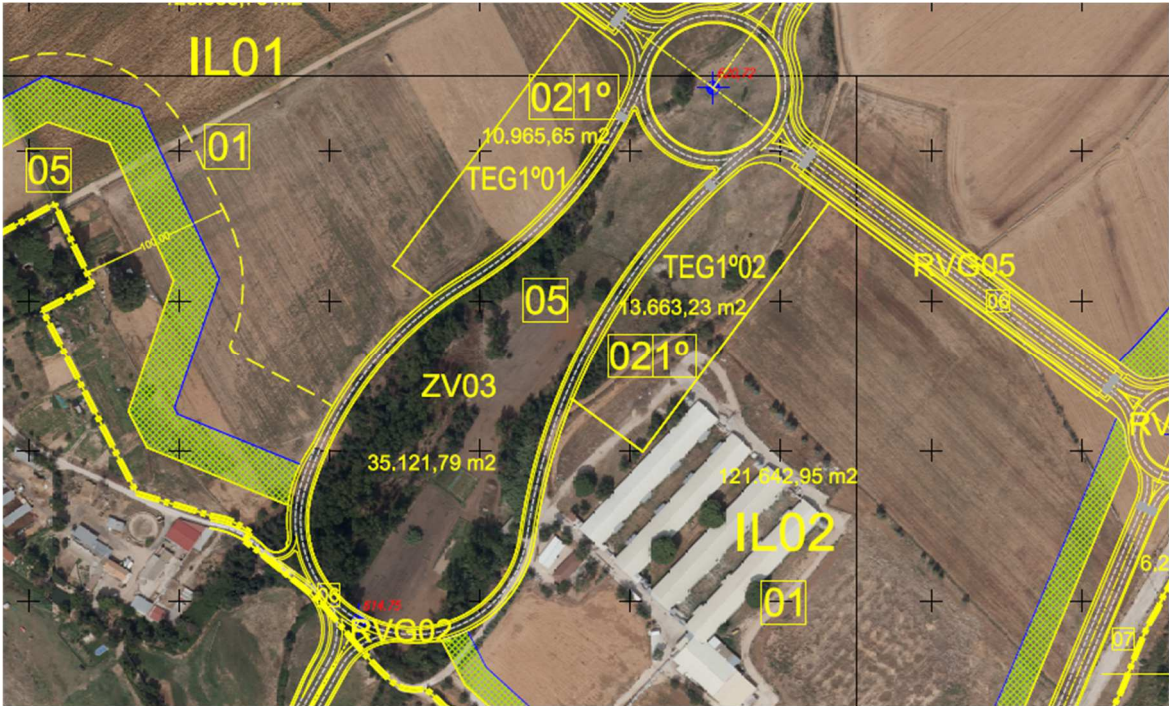


FIG. 3.6.5. CALIFICACIÓN DE ZONA VERDE LA ZONA ARBOLADA AL SUROESTE DEL SECTOR (Fuente: Planos Ordenación PSEC).

Por último, al respecto de las zonas verdes, se significa que se han dispuesto al este del sector los suelos necesarios para que bajo esta calificación queden los restos del yacimiento arqueológico conocido como “El Mar”.

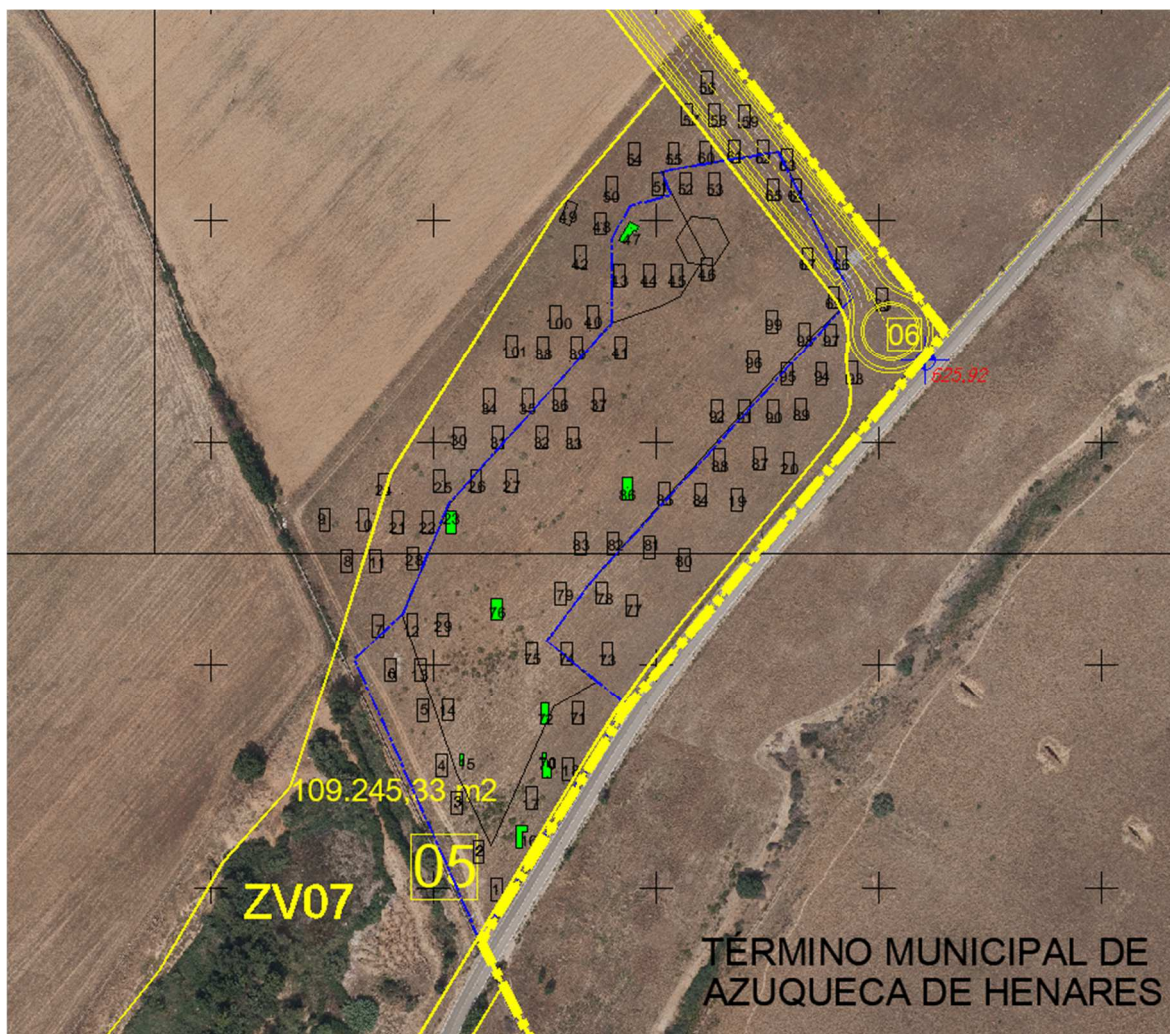


FIG. 3.6.6. CALIFICACIÓN DE ZONA SOBRE EL YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO “EL MAR”. (Fuente: Planos Ordenación PSEC y elaboración propia).

- g) Las dotaciones de equipamientos públicos se proyectan para acoger equipamiento, sin su adscripción expresa para que sea el Ayuntamiento el que lo destine a los usos que entienda por conveniente. No obstante esto, se plantea como uso dotacional público igualmente el de servicios de estancia y aparcamiento de vehículos de transporte, de forma que se evite su estacionamiento en viarios públicos. Estos usos pueden estar vinculados con concesiones administrativas para obra y explotación de os mismos, de modo

que reporte al Ayuntamiento beneficios derivados de esta situación eliminando las cargas económicas en otro caso.

- h) La normativa urbanística referida a las condiciones de usos pormenorizados, condiciones de ocupación de volúmenes, alturas, etc., incluyen criterios de flexibilidad que habilitan la acogida de instalaciones innovadoras, adaptadas a los nuevos procesos productivos, de distribución, almacenaje y actividades económicas diversas, siempre que éstas no estén inmersas en las tipificadas como peligrosas, nocivas o insalubres.
- i) Se habilitan condiciones normativas, dentro del marco jurídico y con las garantías correspondientes, que permiten la simultaneidad de obras de urbanización y edificación.

De todo lo anterior se justifica la total adecuación técnica del Plan de Sectorización a las determinaciones que se deducen de la Consulta Previa Vinculante.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

3.7. ADECUACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN A LA LEGISLACIÓN DEL SUELO VIGENTE.

3.7.1. En relación con las determinaciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.7.1.1. Cumplimiento de las determinaciones generales de la Ley.

- A) Relativo a las determinaciones estructurantes del plan de sectorización previstas en el art. 35 de la LSCM9/2001.

El Plan de sectorización define la estructura general y orgánica del sector que se planea, definiendo para el mismo la clasificación de urbanizable sectorizado, sin perjuicio de la posibilidad que habilita la ley para su definición pormenorizada en aras a la agilización de la tramitación del planeamiento.

Define los elementos fundamentales de la estructura urbana, así pues define la estructura general a través de las redes públicas de este nivel general, con carácter de vinculación obligatoria, determina un solo sector en la sectorización coincidente con el ámbito del plan de sectorización, definiendo el uso global (industrial, industria logística), la definición de un único área de reparto coincidente con el ámbito del plan y del sector que se define en la sectorización, adoptando para el mismo el aprovechamiento que los suelos urbanizables sectorizados del mismo carácter (0,3573 m²uc/m²s (uas)) previstos en el Plan general de Meco.

- B) Relativo a las determinaciones pormenorizadas previstas. previstas en el art. 35 de la LSCM9/2001.

Por otra parte, y habida cuenta que se determina en el plan en estudio su ordenación pormenorizada en grado de plan parcial como habilita la ley, se define de forma detallada la conformación espacial del sector, sus alineaciones y rasantes, las determinaciones que deben cumplir los actos de uso y edificación sobre las parcelas, en especial las condiciones para su ejecución material, definiendo la edificabilidad , alturas, formas de la edificación, condiciones de posición, y todas aquellas determinaciones que

definen el aprovechamiento urbanístico de las parcelas resultantes de la ordenación. Y así mismo las determinaciones que han de cumplir las infraestructuras que han de servir al ámbito.

- C) Relativo al cumplimiento de la reserva de redes públicas en el sector, previstas en el art. 36 de la LSCM9/2001.

El art. 36 de la ley determina la clase y cuantía mínima que los sectores urbanizables deben reservar en desarrollo de su suelo.

Por lo que se refiere a las redes públicas supramunicipales, el Plan General que se desarrolla no determina reserva alguna en este sentido. Tampoco sobre el territorio se descubre situación alguna que determine esta reserva.

En cuanto a la reserva de redes generales, habida cuenta que se trata de un sector⁴ con el uso global industrial (industria logística) no se deriva reserva alguna al respecto. Solamente por la edificabilidad proveniente del uso terciario empresarial (oficinas) se deduce una reserva de 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de este uso.

No obstante esto, la cuantía de la reserva se ve ampliamente superada por la reserva que determina el plan general para cualquier superficie edificable, sea o no industrial, fijando un mínimo de reserva de 97,08 metros cuadrados de suelo por cada 10^o edificables lucrativos de cualquier uso.

En estos términos se deduce la reserva en el sector, dando cumplida satisfacción a las determinaciones legales.

Cuestión diferente es la reserva de redes públicas locales. Al igual que pasa con las generales respecto de la edificabilidad industrial, la ley no prevé reserva alguna para este uso. Sin embargo, la edificabilidad proveniente del uso terciario empresarial, si que va a demandar la reserva de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de este uso. Esta condición se cumple igualmente habida cuenta que la edificabilidad no industrial en el sector, la terciaria empresarial, con un total de 22.912,33 metros cuadrados edificables máximos, arroja una demanda de suelo para redes locales de 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables. Esto supone una reserva de suelo para estas redes de 6.873,70 m²s, como igualmente se comprueba:

$$30 \times (22.912,33/100) = 6.873,70 \text{ m}^2\text{s.}$$

De este suelo como mínimo el 50% ha de estar destinado a áreas ajardinadas y arboladas. En el caso del plan de sectorización se destina a esta dotación el 100% de la reserva.

Por último, en la ordenación pormenorizada se comprueba que la reserva de aparcamiento en parcelas privadas se fija en una plaza y media por cada 100 metros cuadrados construidos, con independencia de la capacidad de aparcamiento en el viario, dando cumplimiento a lo determinado para redes públicas locales en el art. 36.

- D) Relativo a la división del suelo, la determinación del uso global y de las edificabilidades y el aprovechamiento urbanístico, previsto en los arts. 37, 39 y 39 de la LSCM9/2001.

El plan de sectorización delimita un solo sector en su desarrollo, coincidiendo con el ámbito total del plan, para el cual determina el uso global industrial, específicamente el industrial logístico, y para el que determina la aplicación del mismo aprovechamiento edificable que para el suelo urbanizable sectorizado del mismo carácter delimitado en el Plan General, que se concreta en 0,3571 metros cuadrados del uso industrial característico (también conocido como unidades de aprovechamiento (uas)).

- E) Relativo al cumplimiento de la zonificación en la ordenación pormenorizada prevista en el art. 40 de la LSCM9/2001.

La ordenación pormenorizada establecida para detallar el desarrollo de los suelos en que se divide el sector determina la zonificación del mismo en los términos y con las condiciones que se prevén y disponen en el art. 40 señalado.

En las normas urbanísticas pormenorizadas del Plan de Sectorización se destina un apartado a la especificación de las condiciones de ordenación que caracterizan a cada una de las zonas definidas. Toda vez que se ha cubierto toda la ordenación pormenorizada del sector mediante la asignación de zonas, de forma que a cada una le corresponde un modelo tipológico de la edificación y un uso pormenorizado característico, se han establecido los coeficientes de ponderación entre las mismas.

3.7.1.2. Cumplimiento en relación con el contenido sustantivo que determina la ley para el Plan de Sectorización.

La adecuación del Plan de Sectorización a las determinaciones legales respecto de su contenido sustantivo se justifica en que:

- i. Se ha delimitado el sector, de conformidad con las previsiones del planeamiento general del municipio.
- ii. Se ha definido el uso global del mismo.
- iii. Se han definido tanto el aprovechamiento urbanístico del ámbito como así mismo los coeficientes de homogeneización de los usos potenciales dentro

del ámbito, de conformidad con los valores previstos en el Plan General para el suelo urbanizable del mismo carácter.

- iv. Se ha definido la estructura general a través de las redes públicas generales que se proyectan en cuantía muy superior a la determinación legal habida cuenta las propias del Plan General, que determina una reserva muy superior. No se prevén, ni están definidas para el sector, redes supramunicipales.
- v. Se han definido los accesos al sector que conectan el viario general existente (M-116) con el mismo, y que cargarán contra el sector, tanto en suelo como en ejecución.
- vi. Se garantiza la integración en la estructura y modelo urbano previsto por el Plan General.
- vii. Se concretan, tanto en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad del Modelo Propuesto como en el Documento relativo a la Gestión y Ejecución del Plan de Sectorización, en forma de compromisos asumidos por los Promotores del desarrollo, de las contribuciones, ordinarias y extraordinarias, y en todo caso, al mismo nivel de cargas que el resto del suelo urbanizable del mismo carácter previsto en el Plan General, a la Administración pública como contrapartida a la autorización de transformación urbanizadora.
- viii. Se cumplen las determinaciones respecto de la delimitación sectorial y fijación de las condiciones básicas de la ordenación, dando cumplimiento a las determinaciones propias del Plan General respecto de los suelos urbanizables sectorizados, previsto en el art. 42.5. de la LSCM9/2001. En este sentido:
 - a) Se delimita el sector que se desarrolla en los propios términos territoriales fijados por el Plan General, debidamente justificado en este Plan de Sectorización, quedando perfectamente incardinado en el modelo urbano que define el Plan General.
 - b) Se define en el ámbito del Plan de Sectorización un único sector urbanizable sectorizado, que se configura como área de reparto de cargas y beneficios derivados de su desarrollo.
 - c) Las Redes públicas generales que estructuran el sector se integran en el propio sector urbanizable sectorizado definido por el plan.
 - d) La idoneidad de esta delimitación responde a que por una parte se puede configurar definitivamente la ordenación que se propone, y por otra que la Entidad promotora es titular de derechos suficientes en el sector para hacer posible una mejor distribución de cargas y beneficios derivados de la misma. En todo caso, necesariamente decidido por el tamaño de parcela logística proyectado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- e) Ya se ha puesto de manifiesto que se determina con carácter de determinaciones estructurantes el uso global y aprovechamiento unitario.
- f) Se determina la ordenación pormenorizada, en grado de plan parcial, del sector, estableciéndose las relaciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles en el mismo.
- ix. Se definen y califican las redes públicas, generales y locales, dentro del ámbito, siendo su reserva muy superior a la reserva que para redes generales determinan el art. 36.5., y en el mismo nivel legal, art. 36.6., para las redes locales.
- x. Forman parte del Plan de Sectorización, tanto para su obtención como para su ejecución, los suelos exteriores necesarios para generar los accesos desde la M-116 y la ampliación de las infraestructuras que serán necesarias para dar los correspondientes servicios al sector, en donde las compañías suministradoras determinen el punto de suministro, asegurando de esta manera las conexiones a las redes generales municipales.
- xi. Se formalizan los compromisos, ordinarios y extraordinarios previstos, que quedan puestos de manifiesto en Documento relativo a la Gestión y Ejecución del Plan de Sectorización que forma parte sustancial del mismo:
 - a) Se prestará la garantía legal por importe mínimo del 10% del coste total de ejecución de las obras de urbanización del sector y de los elementos de las redes generales, tanto interiores como exteriores a aquél.
 - b) Durante el periodo de información pública se recabarán, si no se dispone ya de ellas, las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta.
 - c) Del Estudio de Tráfico y Movilidad redactado expresamente para el Plan de Sectorización se deducen las garantías en cuanto a la autonomía del sistema de transporte, de forma que se asegura suficientemente que no se produce sobrecongestión en ninguna de las distintas hipótesis probables, estimando las obras necesarias, en su caso, para que así sea.
 - d) En el Documento de Gestión y Ejecución del Plan de Sectorización se estima el calendario propuesto para el completo desarrollo del plan de sectorización, a partir de la aprobación definitiva del mismo.
 - e) Se determinan en este mismo documento citado en el unto anterior, las contraprestaciones derivadas de la integración del sector en el desarrollo efectivo del Plan General.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

3.7.1.3. La documentación propia del Plan de Sectorización.

Por su parte, la documentación en que se formaliza el plan de sectorización se formaliza en los documentos a que hace referencia el art. 46.1. de la LSCM9/2001, y que se relacionan a continuación:

- TOMO IA. MEMORIA DE INFORMACIÓN.
- TOMO IB. PLANOS DE INFORMACIÓN.
- TOMO IC. DOCUMENTOS ANEXOS.
- TOMO II. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
- TOMO III.A. MEMORIA DE ORDENACIÓN (JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES).
- TOMO III.B. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.
- TOMO III.C. PLANOS DE ORDENACIÓN.
- TOMO IV. NORMAS E INSTRUCCIONES NORMATIVAS.
- TOMO V. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN (PROGRAMA DE ACTUACIÓN).
- TOMO VI. ESTUDIO DE VIABILIDAD. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO PROPUESTO.
- TOMO VII. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.
- TOMO VIII. RESUMEN EJECUTIVO.

De conformidad con lo previsto en el punto 2 del art. 46 de la LSCM9/2001 se presenta en el Plan de Sectorización la completa ordenación pormenorizada de su ámbito.

3.7.1.4. Cumplimiento en relación con el contenido sustantivo que determina la ley para la ordenación pormenorizada en grado de plan parcial.

Derivado de la incorporación de la ordenación pormenorizada en grado de plan parcial del ámbito del sector que se planea, se da cumplimiento a las determinaciones propias que para los planes parciales establece la legislación del suelo.

El artículo 48 establece las determinaciones mínimas que ha de conllevar la ordenación pormenorizada a que estamos haciendo referencia.

- i. Se definen las alineaciones y rasantes del viario proyectado en el sector, adecuando las últimas a la topografía del terreno para evitar movimientos de tierras que modifiquen sustancialmente la orografía actual.
- ii. Se definen para cada zona delimitada, las condiciones que hacen posible la ejecución material en las parcelas derivadas de la ordenación. Se aporta un parcelario al efecto, con carácter no vinculante, en que se comprueban las determinaciones previstas para las parcelas resultantes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- iii. Para todo suelo edificable, con carácter lucrativo o no, se establecen las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela.
- iv. Se localizan y determinan con precisión los suelos que se reservan para redes públicas de carácter local. Ya se ha quedado puesto de manifiesto en diferentes puntos en esta Memoria la cuantía y adscripción de los suelos previstos para redes públicas de cualquier carácter, justificando su adecuación.
- v. Se de limita en todo el ámbito del sector una única unidad de ejecución, coincidente con el ámbito del plan de sectorización.
- vi. Habida cuenta que se trata de un desarrollo sobre suelo urbanizable, es exigible el cumplimiento de las determinaciones del art. 48.2. de la Ley. Así pues:
 - Se acompañan los estudios específicos para la adecuada conexión de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de los que se ha de servir la futura población en el sector.
 - Se acompaña la justificación de integración en las redes de equipamientos y servicios públicos de los que se ha de servir la futura población en el sector, de modo concreto los relativos a:
 - o Sanitaria y hospitalaria.
 - o Seguridad, protección civil y servicio de extinción de incendios.
 - Se incorporan la verificación técnica e informes de las Compañías suministradoras y órganos competentes en relación con el enganche a las redes existentes y suministro.
 - Se acompaña el Estudio relativo a la infraestructura de la red de saneamiento.
 - Se justifica el conexionado del sector con el transporte público, sin que la entrada en carga del sector suponga sobrecongestión en el supuesto del ahora existente.
 - Se incorpora el plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

3.7.1.5. La documentación propia de la ordenación pormenorizada en grado de plan parcial.

Queda justificado que el presente plan da satisfacción a las determinaciones que respecto a la documentación que debe incorporar el Plan de Sectorización, por motivo de la ordenación pormenorizadamente en su ámbito, debe de incorporar, de conformidad con lo determinado en el art. 49, en relación con el 46.2. de la LSCM.

3.7.2. En relación con las determinaciones del Texto Refundido de la ley del Suelo y rehabilitación urbana.

Es el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el marco de planeamiento al que se somete el planeamiento.

Se justifica el cumplimiento de las determinaciones que son de afección al Plan de Sectorización, con ordenación pormenorizada en grado de plan parcial, que se considera.

1º *Motivación y expresión de los intereses generales a que sirve el desarrollo previsto del Plan Parcial (art. 4.1).*

La motivación de la redacción del plan que se considera se justifica en la determinación por el planeamiento general municipal, constituido por el Plan General de Meco, de la delimitación y previsión de desarrollo de los suelos que constituyen el suelo urbanizable no sectorizado, dentro del cual se encuentra delimitado el Sector SUNS-AE que se considera.

El desarrollo del sector va a cubrir un espectro de la demanda de suelo industrial logístico que en el momento presente no está, o está muy poco presente, en el mercado inmobiliario, cual es el de parcela grande o muy grande para la implantación de usos logísticos, con un potencial mercado no sólo regional, sino nacional.

La superficie que se ordena, y la posición respecto de las redes de comunicaciones de primer nivel (autovías y autopistas) permite posicionar no ya al Ayuntamiento, sino a la Comunidad de Madrid, como un nudo principal en el desarrollo logístico con relación al marco global estatal.

De aquí se desprende el interés general que enmarca al desarrollo proyectado.

2º *Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos (art. 4.2).*

Se prevé y determina, como mínimo, la cesión al Ayuntamiento el suelo libre de cargas y urbanizado que acogerá el 10% del total aprovechamiento lucrativo proyectado por el plan en el sector, para adscribir al patrimonio municipal de suelo, como participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de la Administración.

3º *Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística (art. 18).*

Se prevén en el plan y en su ordenación pormenorizada los deberes legales a que hace referencia este artículo.

Se prevé y determina la cesión al Ayuntamiento, como Administración competente, el suelo libre de cargas reservado para viales, espacios libres y zonas verdes, dotaciones de equipamiento previstas, y espacios libres de protección de infraestructuras, derivados de la ordenación urbanística, tanto sean adscritas a redes locales como a redes generales.

Se prevé y determina la cesión al Ayuntamiento, como Administración competente, el suelo libre de cargas y urbanizado que acogerá el 10% del total aprovechamiento lucrativo proyectado por el plan en el sector.

Los propietarios, constituidos en Junta de Compensación, quedan obligados a costear y ejecutar la total urbanización del sector, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales.

Las obras de urbanización e infraestructuras que deban quedar en el dominio público se cederán al Ayuntamiento.

4º *Criterios básicos de utilización del suelo (art. 20).*

Es una evidencia que el suelo se destina a actividades económicas, ergo productivas, en los términos a que hace referencia el precitado artículo.

Se atiende en la ordenación a la accesibilidad universal a través de las determinaciones que se formulan respecto del espacio público.

En concreto, se proyectan recorridos accesibles, de conformidad con la legislación vigente, que permite acceder a cualquier punto del sector a personas con movilidad reducida.

5º *Evaluación de la sostenibilidad del desarrollo urbano (art. 22).*

En la tramitación del Plan Parcial se ha efectuado el análisis ambiental a través del Estudio Ambiental Estratégico, que determina la sostenibilidad ambiental del desarrollo del sector.

Por otra parte, el plan incorpora la Memoria de Sostenibilidad Económica (ver Tomo VI relativo a Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad que forma parte sustancial del Plan de Sectorización), de conformidad y con el contenido previsto en el artículo 22 de referencia, en donde se evalúa el impacto en la Hacienda Pública, en concreto para el caso, en la Hacienda Municipal.

6º *Cumplimiento de la Disposición Transitoria Cuarta del Real Decreto 7/2015.*

Respecto del cumplimiento de las determinaciones a que hace referencia la Disposición Transitoria Cuarta 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, por lo que a criterios mínimos de sostenibilidad se refiere, se significa que:

1º Es cierto que un año tras la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo (el 1 de julio de 2007), es decir el 1 de julio de 2008, que desde esta fecha la legislación sobre ordenación territorial y urbanística en la Comunidad de Madrid no ha establecido en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, por tanto, de obligado cumplimiento la Disposición Transitoria Cuarta a que se ha hecho referencia.

2º Es cierto que la actuación proyectada, el sector de suelo urbanizable no sectorizado que se planifica supone un incremento superior al 20% de la superficie de suelo urbanizado del municipio. En todo caso, no es una nueva ordenación en sí misma, sino que ya está prevista en el planeamiento General.

3º Pero no es menos cierto que su delimitación y el planeamiento que se desarrolla es fruto de una revisión global del Plan General de Meco, aprobada con carácter definitivo en 2009, ejerciendo el Ayuntamiento de forma plena la potestad de ordenación, y dentro de la misma la delimitación propia del sector que se considera en el Plan de Sectorización, tal y como determina la citada Disposición Transitoria.

En todo caso hay que manifestar que la ordenación del sector que se considera no es una ordenación nueva en sí misma, habida cuenta que ya está prevista en el planeamiento General desde su origen, tanto por lo que se refiere al uso global, actividades económicas, como por lo que se refiere a aprovechamiento urbanístico, el determinado para los suelos urbanizables sectorizados de igual carácter.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024. La Secretaria accidental. Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

3.8. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO.

3.8.1. Justificación y motivación de la integración de la nueva propuesta en la estructura general definida por el P.G.O.U.

La estructura urbana prevista, da cumplimiento expreso y justifica las determinaciones y normativa urbanística para los Suelos Urbanizables No Sectorizados establecida en el vigente Plan General de Meco (artículo 9.2.2 de las NNUU). En el Capítulo 3.6. anterior relativo a la adecuación del Plan de Sectorización al Plan General y su incardinación en el mismo, ha quedado justificada esta circunstancia.

Asimismo, da cumplimiento a lo establecido en la contestación a la consulta urbanística, de fecha 18 de mayo de 2020, por la que el Ayuntamiento establece las determinaciones que deben incluirse en el Plan de Sectorización (ver Anexo VII de Documento Informativo -Tomo I.C. de este Plan de Sectorización), también justificado en el Capítulo anterior.

El suelo en que se proyecta es el delimitado a los efectos que se persiguen por le Plan General. Ocupando el territorio delimitado por la autovía R.2, el límite del término municipal con Azuqueca de Henares, y suelos urbanos y urbanizables destinados a redes públicas por el suroeste.

El ámbito del Plan de Sectorización en su límite occidental es colindante con suelos urbanos, existentes y Redes Generales adscritas a los suelos urbanizables sectorizados definidos por el Plan General Vigente, por lo que queda garantizada la continuidad del suelo clasificado para su desarrollo.

Se establecen conexiones viarias con la carretera M-116, a través de 2 rotondas ya previstas en el Plan General vigente, (una de ellas ya existente). En los suelos clasificados como urbanizables existentes entre la M-116 y el sector urbanizable SUNS que estamos considerando, ya están previstas las conexiones viarias, en dos de los tres viarios que acometen al sector.

Dichas conexiones tienen continuidad a través de viarios generales que, en su prolongación, conectan con la carretera M-121 Meco-Azuqueca en su zona más oriental, y permiten a su vez conectar la red viaria principal con el viario “Camino de Azuqueca” al sur y se establece la necesaria reserva y habilitación de una futura conexión sobre la radial R.2. con los suelos urbanizables no sectorizados de uso residencial al norte de dicha autopista.

Las Redes Generales proyectadas en el plan se corresponden con las cuantías fijadas para los Suelos Urbanizables Sectorizados de Actividades Económicas, muy por encima de los estándares mínimos fijados por la LSCM9/2001 (art. 36), y se disponen en continuación con las ya establecidas por el Plan General vigente, con dimensiones y características que garantizan su plena funcionalidad y capacidad de albergar los usos para los que están previstos. En la FIG.3.5.13 anterior (y en los planos de ordenación correspondientes) se observa tanto en la zona existente y ya desarrollada, incluso en los sectores urbanizables destinados a actividades económicas, en fase de ejecución material, la disposición perimetral de las redes públicas, que de igual forma se posicionan en el nuevo sector que se planifica.

El viario interior definido responde a una estructura mallada, compatible con la orografía y elementos naturales existentes. Conforman grandes manzanas en dimensión coherentes con los usos de actividades económicas previstas, (mayoritariamente de carácter logístico, almacenaje y distribución). Sin perjuicio de que en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el ámbito se determinen de forma precisa las secciones transversales del viario, del Estudio de Tráfico se desprende la total viabilidad de los tráficos esperados en relación con el desglose previsto en el plan, cuestión esta que será vinculante en el desarrollo material del ámbito.

Se incorporan pequeñas unidades de suelos de uso terciario y de servicios al desarrollo previsto en la zona de acceso principal al ámbito.

Por tanto, a través de la alternativa seleccionada y que se desarrolla de forma pormenorizada en el plan, se da perfecta adecuación y se justifica lo establecido en el artículo 44 de la LSCM, y en particular de la coherencia e integración de la ordenación prevista con la estructura urbana definida en su modelo por el Plan General vigente y que nos vincula.

3.8.2. Cumplimiento de las determinaciones del Plan General y justificación de las condiciones de temporalización del desarrollo de la LSCM.

En el presente documento de Plan de Sectorización para la Aprobación Inicial, se incluye el Documento titulado Ejecución del Plan de Sectorización, en donde se prevé una programación de desarrollo para el nuevo sector definido, pues todo el ámbito delimita un solo sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

El desarrollo del sector, habida cuenta que se redacta el Plan de Sectorización con la ordenación pormenorizada, y solamente restará su desarrollo efectivo de gestión (equidistribución) y ejecución (urbanización), se prevé que su ejecución total se ejecute en el plazo máximo de 8 años, teniendo que estar equidistribuido y cedidos los suelos destinados a redes públicas dentro del plazo de los cuatro primeros años.

La ejecución de la única unidad de ejecución proyectada se prevé en una sola etapa de ejecución. No obstante, se incluirá la posibilidad de la ejecución de la urbanización por fases, garantizándose la plena funcionalidad de cada una de ellas, todo ello, a través del correspondiente Proyecto de Urbanización, en su caso. Cada una de estas fases, operativas y totalmente funcionales en su ámbito, podrán ser objeto de cesión parcial de la urbanización a los efectos de la puesta en servicio de la misma.

Por cuanto se refiere a la prelación de desarrollo de los sectores urbanizables sectorizados de forma previa al desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado, cabe apreciar que:

a) Respecto a la gestión y ejecución del nuevo sector definido, en relación con el resto de los sectores de uso global de Actividades Económicas existentes, no existe determinación normativa vinculante en el vigente Plan General, ni tampoco en la LSCM, que impida y/o restrinja su desarrollo en relación con el resto de sectores.

b) De acuerdo con la normativa del vigente Plan General en su artículo 1.9, corresponde al Ayuntamiento la interpretación del vigente Plan General, en aquellos aspectos en los que pudiesen existir discrepancias.

En las determinaciones que estableció el Ayuntamiento a la contestación a la consulta vinculante de fecha 18 de mayo de 2020, no se estableció, -como no podía ser de otra manera-, cautela alguna al respecto de la programación del nuevo sector en relación con el resto de los de su mismo uso global.

c) En todo caso, y a título informativo y justificativo, cabe señalar que los Sectores SUS-AE.1., tanto Este como Oeste, únicos del mismo carácter de actividades económicas como el que se considera, se encuentran en la actualidad en fase de gestión, ejecución y edificación de sus ordenaciones pormenorizadas ya aprobadas definitivamente.

c) Por último, a los efectos justificativos del marco temporal de desarrollo que el Plan General determina, éste plantea un desarrollo de los suelos urbanizables sectorizados -los actualmente aprobados con carácter definitivo- en dos periodos cuatrienales. Los dos sectores citados en el párrafo anterior, del mismo carácter que el que se desarrolla por este Plan de Sectorización, ya estaban planificados con ordenación pormenorizada con el Plan General de 2009, constituyendo ambos un solo sector (SUS-AE.1). Posteriormente se modifica la ordenación pormenorizada de este sector, y se desdobra el mismo en dos (situación vigente)

para dar cabida a las instalaciones de INDITEX, que se encuentran totalmente consolidadas en el sector SUS.AE.1. Este.

En el punto 3.6.2. de la presente Memoria Justificativa de la Ordenación se justifica de forma pormenorizada la situación del desarrollo de estos suelos urbanizables sectorizados, pudiendo asegurar que la totalidad de los suelos urbanizables sectorizados de Actividades Económicas definidos por el Plan General de Meco se están desarrollado con anterioridad al Sector de Actividades Económicas que se define en el presente documento de Plan de Sectorización y que, de acuerdo a la implantación ya existente en el Sector SUSAE.1. Este de una industria logística de 310.284 m²s y al avanzado estado en el que se encuentran las tramitaciones de sus instrumentos de gestión y ejecución, se desarrollarán completamente con anterioridad al desarrollo del Sector que se propone, con lo que se da cumplimiento a lo indicado relativo a la temporalidad del desarrollo de los diferentes ámbitos urbanizables en la Memoria del Plan General.

De todo esto se puede aseverar que, en el momento presente, después de 23 años de vigencia del planeamiento (Plan General y Planes parciales del mismo carácter de actividades económicas) y la situación de desarrollo en la que se encuentran, queda justificado, no solo por las determinaciones propias del propio Plan General sino por la demanda regional de este tipo de suelo, el propio desarrollo del sector que se considera en el Plan de Sectorización, totalmente incardinado y compatible con el modelo del propio Plan General.

3.8.3. Justificación de la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado.

De los documentos que informan el presente Plan de Sectorización se desprende la total sostenibilidad del modelo proyectado.

Del Documento Ambiental Estratégico que forma parte sustancial de este Plan de Sectorización, y da respuesta al Documento de Alcance emitido por la Comunidad de Madrid, se deduce la sostenibilidad ambiental del plan.

En orden a la viabilidad y sostenibilidad económica, en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad se justifican estos extremos, así como la capacidad de los Propietarios-Promotores del Plan de Sectorización para acometer íntegramente y a su costa el desarrollo del sector.

Igualmente, en puntos siguientes de este capítulo, se justifica la sostenibilidad del modelo en tanto en cuanto se trata de un desarrollo demandado por el mercado logístico en particular, y de otros usos genéricos demandantes de grandes superficies y buena accesibilidad desde la red viaria de primer orden (autopistas y autovías).

Se incorpora al este Plan de Sectorización para la Aprobación Inicial un Anexo-específico que justifica que los titulares de suelo y derechos incluidos en el ámbito tienen plena capacidad para la gestión urbanística, recursos económicos propios y capacidad crediticia, para garantizar la completa ejecución del desarrollo, a través de la correspondiente Junta de Compensación, con la tutela municipal establecida por la legislación vigente.

Respecto del cumplimiento de las determinaciones a que hace referencia la Disposición Transitoria Cuarta 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, por lo que a criterios mínimos de sostenibilidad se refiere, se significa que:

1º Es cierto que un año tras la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo (el 1 de julio de 2007), es decir el 1 de julio de 2008, que desde esta fecha la legislación sobre ordenación territorial y urbanística en la Comunidad de Madrid no ha establecido en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, por tanto, de obligado cumplimiento la Disposición Transitoria Cuarta a que se ha hecho referencia.

2º Es cierto que la actuación proyectada, el sector de suelo urbanizable no sectorizado que se planifica supone un incremento superior al 20% de la superficie de suelo urbanizado del municipio. En todo caso, no es una nueva ordenación en sí misma, sino que ya está prevista en el planeamiento General.

3º Pero no es menos cierto que su delimitación y el planeamiento que se desarrolla es fruto de la aprobación del Plan General de Meco, aprobado con carácter definitivo en 2009, como revisión de las Normas Subsidiarias hasta el citado momento vigentes, ejerciendo el Ayuntamiento de forma plena la potestad de ordenación, y definiendo dentro de la mismo la delimitación propia del sector que se considera en el Plan de Sectorización, y las determinaciones de aprovechamiento, usos y condiciones específicas que definen la ordenación del mismo, tal y como determina la citada Disposición Transitoria.

En todo caso hay que manifestar que la ordenación del sector que se considera no es una ordenación nueva en sí misma, habida cuenta que ya está prevista en el planeamiento General desde su origen, tanto por lo que se refiere al uso global, actividades económicas, como por lo que se refiere a aprovechamiento urbanístico, el determinado para los suelos urbanizables sectorizados de igual carácter.

La sostenibilidad queda garantizada puesto que ya se ha justificado, en su nivel, por la sola aprobación definitiva del Plan General que incorpora estas determinaciones.

De lo que se deduce el cumplimiento directo de dicha disposición transitoria justificativa de criterios mínimos de sostenibilidad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Sin perjuicio de ello, el Plan de Sectorización, a través de sus documentos integrantes, justifica con suficiencia la sostenibilidad a todos los niveles, de la actuación urbanística que se proyecta.

A mayor abundamiento, en la actualidad se está tramitando en el Asamblea de Madrid, la llamada "Ley Ómnibus", en la que se plantea adaptar la vigente LSCM a la antedicha D.T 4ª, estableciendo expresamente que la revisión obligada de los Planes Generales se limitará únicamente a las propuestas de Modificaciones Puntuales que supongan más de 20 % del suelo urbanizado existente.

3.8.4. Justificación de las necesidades de suelo propuestas para usos productivos y su demanda.

Se analiza y justifica la demanda insatisfecha de usos productivos, especialmente de los relativos a instalaciones logísticas de mediano y gran tamaño, en el Corredor del Henares.

Lo que sigue se apoya en informes y documentos publicados por medios especializados, y más en concreto los informes y estudios que se han incorporado al proceso competitivo para la incorporación de inversores.

- **La logística en la Zona Centro en base a lo contratado desde 2016**

Consideramos **Zona Centro** a Madrid y su área de influencia que en el Corredor del Henares llega hasta Torija a más de 70 km de Madrid.

- **La Contratación**

El importante volumen de suelo contratado durante los últimos años, que asciende a casi a 1 millón de m2 anuales, llevará a la necesidad de desarrollar nuevas plataformas debido a que la contratación de superficie logística está registrando máximos históricos. El empuje de la demanda se supera año tras año.

El mercado logístico de Madrid en 2021 ha superado el millón de metros cuadrados de absorción en el tercer trimestre del año, según las cifras de Savills Aguirre Newman. El dinamismo mostrado en el sector en el acumulado del año sitúa la superficie contratada en máximos históricos, superando a cierre de septiembre el 11% del total anual superficie contratada en 2020, con un 12% más en número de operaciones. "Las cifras confirman ya que será el mejor año de toda la serie histórica del mercado", señala Savills Aguirre Newman. Desde el mes de enero se han materializado grandes operaciones por encargo BTS (*build to suit*)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Una vez más, la zona más demandada por los usuarios han sido el Corredor de Henares, en superficie contratada 44% El resto de la demanda se ha centrado en la Zona Sur, concretamente el eje A-42 y el eje A-4 Por su parte, los municipios más activos de la región fueron Getafe, San Fernando de Henares y Cabanillas.

Si se analiza la demanda por tramos de superficie se observa una clara diversidad por parte de los usuarios, dato muy positivo para el mercado y que nos indica que hay demanda para todos los distintos tamaños de plataformas logísticas, lo que propicia el crecimiento de plataformas multicliente. Dentro de las grandes superficies el tramo 30.000 a 50.000 m2 de superficie alquilable es el más contratado .

Esta contratación anual consume aproximadamente 2 Millones de m2 de suelo

Cuadro Resumen de contratación en la zona Centro (Madrid y área de influencia)

	Sup. alquilable					GLA (m2 c)			parcela (m2)
	GLA >100.000	100.000-70.000	70.000-50.000	50.000-30.000	30.000-20.000	Contratado	Operaciones	Operaciones	Contratado
2017	2		3	2	2	908.000	9	70	1.513.333
2018		1	1	8	3	913.000	13	76	1.521.667
2019		1		2	4	542.000	7	49	903.333
2020	1	2		6	1	947.000	10	73	1.578.333
2021	1	2		6	1	1.150.000	10	75	1.916.667
Se contratan 1 Mm2 al año									
La mayor demanda de espacio es de 30.000 a 50.000 m2									
El suelo necesario para la contratación futura es de casi 2 millones m2									

En Anexo I están detalladas las contrataciones del 2017 al 2020

- La Disponibilidad

La fortaleza de la demanda presiona la superficie vacante a niveles mínimos, con una tasa de disponibilidad del 5,04%. A pesar de que se están desarrollando un gran número de proyectos la escasez de producto sigue en aumento.

La baja tasa de disponibilidad pone de relieve la existencia de una demanda insatisfecha. Respecto a la oferta futura, se estima que, en base a los actuales ritmos de contratación, se asegura una escasez de suelo que dificultará la retención de empresas o la implantación de nuevos proyectos.

- La Promoción

El elevado volumen de suelo transaccionado durante los últimos tres años se está traduciendo en una elevada actividad promotora en la zona centro de Castilla la Mancha en frontera con la comunidad de Madrid.

El stock logístico ha contado con la incorporación de 3,5 millones de m2 construidos en los últimos seis años, casi la tercera parte entre 2019 y 2020.

- La Renta y la rentabilidad

En cuanto a las rentas, "han crecido lentamente teniendo en cuenta la presión de la demanda". Y no han crecido más debido a los proyectos promovidos a riesgo que han ido surgiendo, principalmente en la zona centro, que han incrementado la oferta conforme ha ido saliendo al mercado. "La oferta de las promociones a riesgo ha encontrado su demanda y ha amortiguado la tensión para que no se produzca un aumento muy brusco de las rentas"

Así, la renta prime en Madrid ha sufrido un ligero aumento respecto a 2020, situándose en 5,75 euros/m2/mes y un 44% de crecimiento acumulado respecto a 2013.

La rentabilidad "yield" de esas rentas se comprimieron en ese período y en el 2021 tienden al 4%

- La necesidad de Nuevas plataformas Logísticas

El buen momento del consumo, unido al incremento del comercio electrónico y de la economía han lanzado la inversión en activos logísticos. "En poco más de un año nuestro mercado ha pasado a un primer plano principalmente por las necesidades derivadas del aumento del e-commerce y se ha hecho evidente la necesidad de actualizar y aumentar el parque existente para ajustarse a las nuevas necesidades".

El sector afronta grandes retos siendo el principal la escasa disponibilidad de suelo logístico y como consecuencia la elevación de sus precios. En este sentido, "el almacenamiento en altura puede ser parte de la solución, pues dispondrá de mayor capacidad de almacenaje con el fin de entregar un mayor número pedidos en menor tiempo y mejorar así los rendimientos".

- La contratación en el entorno más próximo de Meco (Alcalá de Henares y Azuqueca).

La contratación en esos 3 municipios, como se ve en el anexo I se limita a 454.254 m2 en 5 años del 2016 al 2020, mientras que en el mismo período se contratan 989.404 m2 en el Corredor del Henares en Guadalajara. porque no hay oferta de naves competitivas ni suelo finalista para promoverlas en la Comunidad de Madrid.

El inversor-promotor encuentra la oportunidad y el operador la oferta en peores localizaciones, al estar más alejadas de Madrid y eso es lo que ocurre con mayor proporción cada año al no generarse oferta en la Comunidad de Madrid. Por tanto, es la falta de oferta lo que no permite que la demanda se establezca en Madrid.

Cabe destacar que la generación de nuevo suelo industrial logístico consume mucho tiempo por lo que hay que preverlo anticipadamente y por otra parte con los requerimientos actuales de campá óptima los coeficientes de edificabilidad de la parcela es como máximo 0,60 m² c / m² parcela lo que lleva a transformar 1,70 millones de m² de parcela por cada millón de m² de nave.

- **Inversión logística en España**

El crecimiento de la economía sitúa a España como uno de los países con mayor crecimiento de la UE. en comparación con las grandes economías europeas. El mercado logístico se está posicionando como uno de los sectores más importantes del inmobiliario en España.

El volumen de inversión registrado aumenta anualmente, hasta alcanzar en España los 2.000 M € en 2021. han convertido a este mercado en uno de los más importantes del sector inmobiliario en España.

El sector logístico camina hacia niveles récord también en términos de inversión. España se posiciona como el segundo país de Europa con mayor incremento en inversión logística, tan solo por detrás de Irlanda.

Según CBRE el logístico representó el 26 por ciento del total de la inversión en el mercado inmobiliario español en el primer semestre de 2021, frente al 9 por ciento y el 10 por ciento, respectivamente, en el mismo período de 2019 y 2020. La tendencia, además, se va a mantener. "Nuestras previsiones en cuanto al futuro de las ventas *online* nos indican que van a pasar del 9 por ciento en 2020 sobre el total, al 14 por ciento en 2025 en España. Y esto es un vaso comunicante con el mercado logístico".

Como corolario a lo citado en los párrafos anteriores, señalar el interés surgido por las grandes Compañías en relación con el desarrollo objeto del Plan de Sectorización.

Del sitio web del Ayuntamiento de Meco se ha obtenido la siguiente imagen.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen



FIG. 3.8.1. IMAGEN OBTENIDA DEL SITIO WEB DEL AYUNTAMIENTO DE MECO. (Fuente: Ayuntamiento de Meco).

La reserva por esta gran Empresa, 378.000 metros cuadrados de suelo neto, pone de manifiesto el interés de los operadores logísticos por el suelo, principalmente por la situación y la superficie neta ofertada.

Esto conlleva la certeza de que el desarrollo de este suelo es consecuente con la demanda real de este tipo de usos logísticos, no solo a nivel de la Comunidad de Madrid, sino a nivel del Estado, con atractivo y potencial servicio para todas las Empresas del sector.

- **Estudio de las Parcelas superiores a 30.000 m2 en la periferia de la Comunidad de Madrid.**

Este estudio tiene como objeto poner de manifiesto la fuerte demanda de suelo industrial y logístico de parcelas de gran tamaño (superior a 30.000m²) en la Comunidad de Madrid y su entorno económico (principalmente Guadalajara y Toledo) que justifica la necesidad de acelerar y finalizar el desarrollo ALMA – Meco de forma que la Comunidad de Madrid pueda capturar los beneficios del crecimiento económico.

La intensa demanda en el mercado tiene su origen en la reconversión de la industria logística hacia plataformas de mayor tamaño, el crecimiento del comercio electrónico y, tras el periodo de pandemia, por los cambios en las cadenas de suministro globales y los planes de reindustrialización de la Unión Europea para lo que se requieren nuevos desarrollos con unas características técnicas y de sostenibilidad de nueva generación.

Durante los últimos años las provincias de Guadalajara y Toledo han recibido la mayor parte de la inversión dedicada a la actividad logística por la falta de disponibilidad de suelos adecuados en la Comunidad de Madrid y albergan actualmente a algunas de las mayores multinacionales del comercio como Amazon, Inditex, Leroy-Merlin ..., y los mayores operadores como DLH, Logisor, XPO, SEUR ...

Si bien el coste de los desarrollos industriales-logísticos en Madrid son más elevados, la facilidad para encontrar mano de obra cualificada y la mayor proximidad al centro de consumo son dos factores determinantes que hacen que las empresas elijan Madrid para ubicar su actividad siempre que se encuentre un suelo adecuado para su actividad.

En los cuadros siguientes se incorpora la información detallada sobre las parcelas superiores a 30.000 m2 ubicadas en la periferia de la Comunidad de Madrid provincias de Toledo y de Guadalajara en los últimos 10 años. En conjunto la superficie supera los 12 millones de m2 de parcela en las que se han instalado 84 empresas.

La mayor concentración de este tipo de parcelas XXL se encuentran en el eje más importante de España, en el eje A-2 en Guadalajara duplicando el desarrollado en el eje A-42 de Illescas, eje mal ubicado pero que se ha aprovechado de tener una muy buena oferta en el momento oportuno próxima a Madrid. El eje de Ocaña es el tercero en importancia lo cual obedece a que está muy saturado por pequeña y mediana empresa que se instalaron en el pasado, pues fue el eje logístico inicial de la Comunidad de Madrid en los años '60.

Se calcula que estas operaciones industriales-logísticas han supuesto una inversión total de más de 7.000 millones de euros de los cuales, al menos 88 millones de euros han ido a los municipios en forma de Tasas de Licencias e ICIO's.

En términos laborales, esta actividad ha generado más de 25.000 empleos directos y no menos de otros tantos indirectos asociados a la operación logística que cada vez es

más especializada y escasa por su especialización en informática, robótica y tratamiento de datos.

El IBI evaluado supera el importe anual de 41 millones de €.

Si se analiza la tendencia de los desarrollos de los últimos años es ir a :

1. Parcelas más grandes (se cuenta con una parcela en Illescas de 400.000 m2) , En el propio Mecó tenemos el ejemplo con dos empresas, una operativa Inditex y otra en expectativa Mercadona, que proyectan su actividad sobre parcelas de cerca de 400.000 m2 cada una de ellas.
2. Mayores alturas de nave debido a la robótica y automatización de las instalaciones de almacenaje y mejores accesos y operatividad interior y servicios y mayores estándares de sostenibilidad con certificado Breeam.
3. Mayores inversiones por m2c por concentración de actividad y sofisticación de equipos.

Adicionalmente es crítico para el desarrollo industrial y poder atraer a las industrias y operadores más atractivos el que exista disponibilidad de suelo con capacidad de entrega inmediata o a corto plazo con los estándares que se demandan actualmente y que junto con el resto de ventajas competitivas de la Comunidad de Madrid, previamente mencionadas, permita la instalación en la región de los principales operadores.

Prueba de la demanda existente y la necesidad de agilizar el desarrollo es que ALMA – Mecó cuenta con un 25% del suelo comercializado a un operador final para su implantación inmediata tan pronto el suelo se encuentre disponible para comenzar a levantar vuelos y desarrollar la actividad.

Todo ello, se ha recogido en este Plan de Sectorización, buscando aportar esa oferta de suelo industrial en Madrid, que no existe y que contribuirá a recibir la actividad industria-logística de las empresas más competitivas del mundo en beneficio de un mayor reequilibrio territorial y fortaleza de empleo.

Deducido de todo esto anteriormente expuesto se deriva la necesidad de desarrollar todo el suelo urbanizable no sectorizado para usos de actividades económicas previsto en el Plan General, que se formula en el presente Plan de Sectorización.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Mecó el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

1.Firmante: Teresa Mallo Del Valle
Puesto: Secretaria Accidental
Fecha Firma: 28/08/2024 14:14:58

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado
en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

LISTADO DE PARCELAS SUPERIORES A 30.000 M2 POR EJES LOGÍSTICOS.

PROVINCIA DE GUADALAJARA				PROVINCIA DE TOLEDO				PROVINCIA DE TOLEDO			
A2-E5		41		A4-E5		14		A-42		27	
EMPRESA		m2 parcela	m2 c nave	EMPRESA		m2 parcela	m2 c nave	EMPRESA		m2 parcela	m2 c nave
AZUQUECA DE HENARES				SESEÑA NUEVO				ILLESCAS			
POLIGONO MIRALCAMPO				1	DHL	71.851	30.800	1	AERNOVA	65.924	33.700
1	AMAZON	162.920	95.000	2	DHL	48.832	37.600	2	AIRBUS	117.751	62.000
2	LEROY MERLIN	87.974	56.500	3	ID LOGISTICS	42.324	28.000	3	AIRBUS	184.224	94.000
3	MERCEDES BENZ	209.719	47.000	4	GR CARRERAS	42.685	26.500	4	GLP/ALCAMPO	183.507	112.000
4	CARREFOUR	94.570	59.000	5	GR CARRERAS	38.812	38.000	5	GLP	45.164	30.000
POLIGONO COMENDADOR				CASMAR				6	SEUR + CBL	101.690	62.400
5	ZANDA REIM	61.200	36.300	BOROX				7	GXO	62.783	43.300
POLIGONO RODANO				6	ALLOGA	51.880	26.000	8	DHL + ZALANDO	74.060	36.900
6	MERLIN PROPERTIES	81.300	54.000	ONTIGOLA				9	NEWDOCK	96.044	56.700
ALOVERA				7	GXO	55.089	30.700	10	ALLOGA	111.000	66.000
ZONA INDUSTRIAL CORREDOR DEL HENARES				8	LOGISFASHION 3	35.928	24.000	11	MONTEPINO	415.000	230.000
7	DHL	70.493	40.200	9	CEVA	45.461	29.400	12	ARVATO	520.000	142.000
8	XPO	54.351	32.600	10	GEFCO ESPAÑA	50.114	30.000	13	MOUNTPARK IV	64.085	42.000
9	ID LOGISTIC	140.068	36.400	11	LOGISFASHION 2	35.387	20.400	14	CARRERAS GL	143.803	85.800
10	GXO LOGISTIC	73.252	43.400	12	DHL	50.709	38.600	15	MICHELIN	172.657	75.400
11	FCC	65.708	38.300	13	LOGISFASHION 1 + DHL	95.247	64.700	16	FM LOGISTIC + AIRBUS	158.512	59.500
12	LOGICOR-ID	64.291	39.000	BOROX				17	AMAZON	241.210	45.000
13	TD SYNnex	58.077	33.800	14	ALLOGA	51.880	26.000	18	CEVA	81.348	45.300
14	BGO	61.609	54.480	TOTAL		716.199	450.700	19	EHLIS	59.542	60.000
ALOVERA - CABANILLAS DEL CAMPO				media		51.157		20	NEWDOCK	128.045	81.000
NUEVO POLIGONO INDUSTRIAL								21	P3 LOGISTICS / GXO	90.863	40.000
15		2.700.000						22	AQ ACENTOR	92.387	89.723
CABANILLAS DEL CAMPO								23	AMAZON	127.741	45.000
SI-21								24	DIA	209.165	56.000
16	LOGISTA	103.107	68.000					NUMANCIA DE LA SAGRA			
17	ID-LOGISTIC	68.776	41.000					25	JOINT VENTURE	120.000	72.000
SI-20								26	MOVIAANTO	40.000	27.000
18	DSV	139.774	92.000					27	HULOMA	80.000	47.000
19	DSV	72.818	50.000					TOTAL		3.786.505	1.839.723
20	LUIS SIMÕES	69.916	48.000					media		140.241	
21	XPO LOGISTIC	75.137	46.500								
22	TAISA LOGISTICS	62.464	37.800								
23	DSV	30.698	21.000								
24	INDITEX	291.325	163.400								
25	CABANILLAS PARK II	310.000	210.000								
CHIOECHES											
CAMINO DE LA VEGA											
26	ONTIME	93.912	50.000								
SECTOR 2											
27	ICP-HERCESA	106.000	70.000								
MARCHAMALO											
28	NESTLE + LUIS SIMÕES	242.578	79.200								
29	GXO	104.545	105.300								
30	GXO	229.701	110.700								
31	GXO	103.253	26.500								
FONTANAR											
SECTOR 11											
32	LOGISFASHION	75.462	40.000								
TORTOLA DE HENARES											
PULSAR LOGISTIC PARK TORTOLA											
33		569.000	436.000								
TORIJA											
SECTORES SI-6, SI-7, SI-8, SI-9											
34	BRIDGESTONE	88.619	39.800								
35	DHL	93.135	79.900								
36	LEROY MERLIN	122.391	99.800								
37	NO IDENTIFICADO	47.250	30.000								
38	COSTCO	200.000	140.000								
39	GEODIS	110.367	55.000								
40	GXO	65.000	51.000								
41	TGT	55.131	30.000								
TOTAL		7.515.891	2.886.880								
media		183.314									

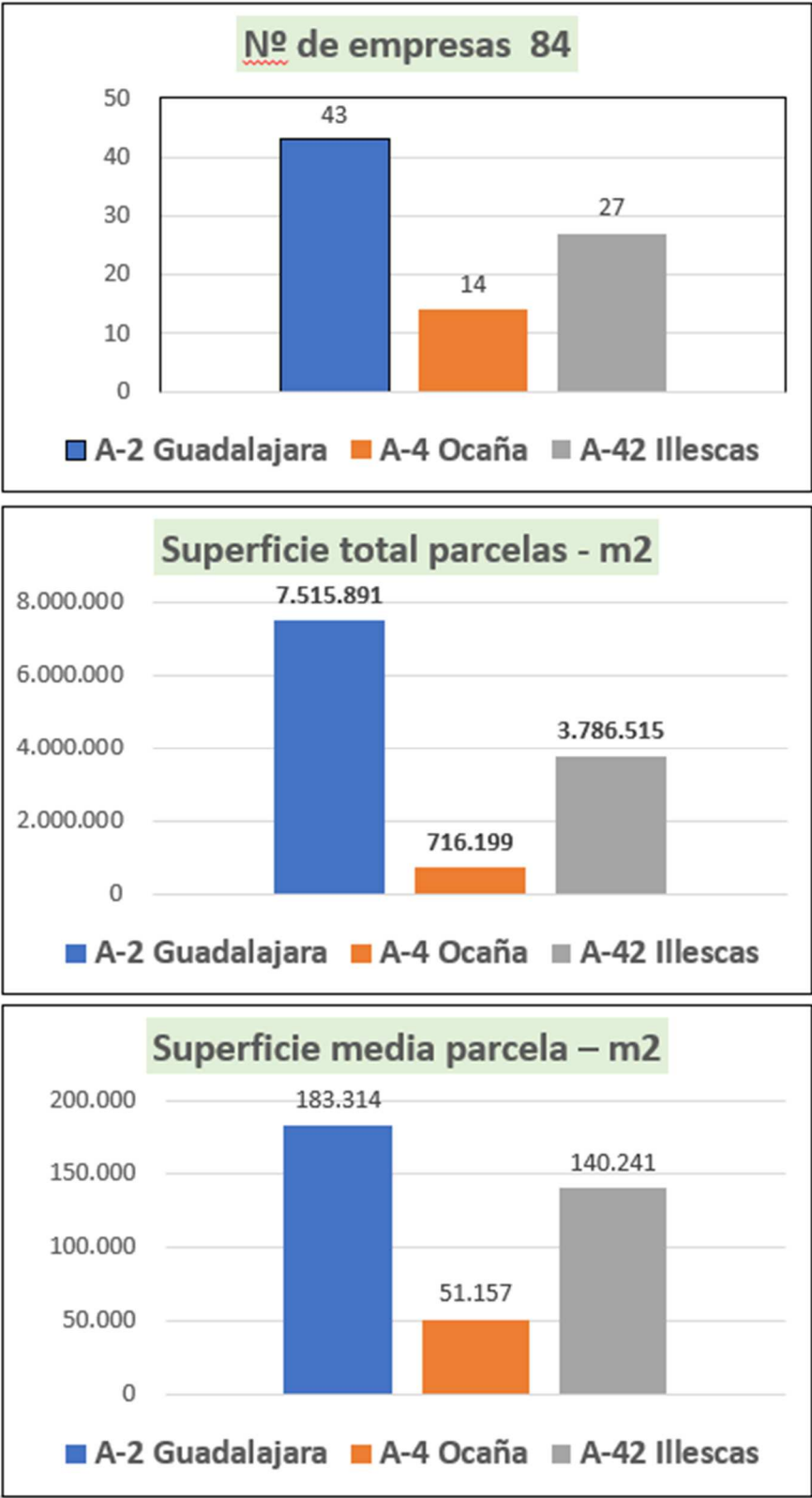
RATIOS E INDICADORES ECONÓMICOS.

	Parcela	Nave	
	m2	m2 c	
A-2 Guadalajara	7.515.891	2.886.880	
A-4 Ocaña	716.199	450.700	
A-42 Illescas	3.786.505	1.839.723	
	12.018.595	5.177.303	
		RATIOS	
inmobiliaria			
parcela	€/ m2	130	
nave	€/ m2 c	500	
Bienes de equipo			
nave	€/ m2 c	600	
Empleo			
directos	1/ 200 m2 c		
		INVERSIÓN	
Inmobiliaria			
Suelo	€	1.562.417.350	
Nave	€	2.588.651.500	
	€	4.151.068.850	
Bienes de equipo			
nave instalaciones	€	3.106.381.800	
	€	7.257.450.650	
		EMPLEO	
Directos	nº	25.887	
			Millón €
Edificabilidad	m2 c	5.177.303	
Inversión Inmobiliaria	€/ m2 c	802	4.151
Inversión equipos	€/ m2 c	600	3.106
			7.257
Licencias e ICIO	€/ m2 c	17	88
IBI	€/m2 c/año	8	41

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024. La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

SÍNTESIS DEL ESTUDIO.



3.8.5. El Estudio de Trafico será coherente con la realidad existente en el modelo completo del Plan General.

De conformidad con las exigencias demandadas en el Informe de Impacto territorial, se ha procedido a realizar un Estudio de Tráfico (ANEXO II-ESTUDIO DE TRAFICO Y MOVILIDAD SOSTENIBLE), en que se ha tenido en cuenta como objetivos propios del Estudio.

El objetivo del mismo es analizar el impacto sobre el tráfico y la movilidad del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) para actividades económicas del P.G.O.U. de Meco, pero no solamente considerando los tráfico que van a tener su origen y destino en el propio sector que se planifica.

Con una visión amplia de la situación, dando cumplimiento a la exigencia del Informe de Impacto Territorial, se ha considerado el modelo urbano que proyecta el Plan general de Meco totalmente en carga, analizando las repercusiones en esta situación, para considerar las actuaciones necesarias en dicho momento.

De esta manera se determinan las mejoras necesarias en la red viaria periférica al sector, ahora y en el futuro.

Con el fin de evaluar el impacto que la implantación de dichos usos tendrá sobre el tráfico y la movilidad de la zona, el documento se ha estructurado de la siguiente manera:

1. Caracterización de los nuevos desarrollos: Enumeración de las características más destacables del modelo urbano en Meco y su periferia.
2. Caracterización del entorno urbano: Resumen de las vías de gran capacidad que se han estudiado en este documento, así como la descripción de la red de transporte público en la zona de estudio, que representa la oferta de transporte del ámbito.
3. Caracterización de la demanda de transportes en el ámbito: Análisis de la demanda dada por la caracterización de la movilidad atendiendo a la Encuesta Domiciliaria de Movilidad, realizada por el Consorcio Regional de Transportes, la caracterización del tráfico, a partir de dos fuentes, los datos publicados por las administraciones competentes (MITMA y Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid) y los obtenidos de la campaña de aforo realizada para este estudio expresamente, así como datos de los que se disponen de campañas de aforo para los ámbitos colindantes; y la caracterización de la demanda de transporte público a partir de datos proporcionados por el Consorcio Regional de Transportes para cada uno de los modos que componen la oferta de la Comunidad de Madrid.
4. Caracterización de la movilidad en situación actual: a partir de los elementos anteriores, oferta y demanda, se construirá un modelo de transporte que represente la movilidad del

ámbito de estudio, tanto en transporte público como en vehículo privado mediante un modelo de la Comunidad de Madrid de cuatro etapas.

5. Sistema de movilidad en la situación futura, una vez que se cuenta con una herramienta que representa fielmente la situación de partida se definen las características que definen la red viaria y de transporte pública, así como propuestas que se pueden llevar a cabo, en colaboración con las empresas que se instalen en el ámbito, para lograr una movilidad más sostenible.

6. Movilidad en la situación futura: Tras la caracterización de la movilidad en situación actual y la descripción en situación futura, se definirán los escenarios que representen diferentes horizontes en el futuro, incorporando la demanda generada por los nuevos desarrollos y el incremento en los desarrollos externos.

7. Impacto del tráfico: Síntesis del impacto provocado por la nueva zona de actuación según la normativa americana "Highway Capacity Manual 2010".

A partir de este análisis se llega a las conclusiones en el precitado Estudio que se resumen en las siguientes (ver Estudio de Tráfico para las referencias):

- El viario interior funciona de manera óptima, con niveles de servicio muy buenos en todos los escenarios analizados (hora punta de mañana, mediodía y tarde).
- Las glorietas de la M-116, que tienen un buen funcionamiento en la situación actual, mejoran los niveles de servicio en la situación futura, debido a las mejoras de capacidad que se plantean sobre la propia M-116.
- Las glorietas situadas en los enlaces con la A-2 sufren un cierto descenso en los niveles de servicio, en concreto las glorietas 3 y 4. Dicho descenso puede ser paliado en el caso de la glorieta 3 mediante la ampliación de la entrada a la glorieta desde la A-2, y en el caso de la glorieta 4, mediante la ampliación de las entradas a la glorieta.
- Se incorpora una línea de transporte público desde la estación de Cercanías de Meco hasta el desarrollo, coordinada con los horarios del tren de Cercanías, así como se dispone de unos itinerarios peatonales y ciclistas seguros que propicien un reparto modal más sostenible, con una cuota modal del 23% para el transporte público y el 5% para modos no motorizados, incorporando las siguientes medidas:
 - Línea de conexión con el Cercanías
 - Red ciclable y peatonal
- Se presentan posibles medidas a adoptar para conseguir un menor uso del vehículo privado frente al transporte público como el servicio a la demanda o colaboración con futuras empresas con el objetivo de la promoción de iniciativas de movilidad sostenible.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- Servicio de bicicleta y patinete compartido
- Aparcamientos seguros para bicicletas y patinetes
- Señalización de itinerarios peatonales y ciclistas
- Información sobre modos alternativos al coche y campañas de concienciación.
- Cheque de transporte público
- Incentivos económicos para usuarios de carpooling
- VTC
- Gestión del aparcamiento propio
- Medidas relacionadas con la reducción del número de viajes.

3.8.6. Análisis de interacción entre los usos logísticos proyectados y los residenciales de los municipios limítrofes.

Tras la publicación del Avance de Planeamiento para someterlo a exposición pública, se ha tenido conocimiento de la preocupación que han manifestado tanto el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares como algunos particulares del municipio de Meco, por la razón de colindancia de estructuras urbanas unifamiliares en el mismo borde del sector.

Por una parte, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares ha manifestado con motivo de consultarle en el Avance, que no se producen afecciones que no sean otras que las derivadas de las infraestructuras que puedan compartir, no así respecto de usos en el territorio.

Por otra, el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares ha manifestado su preocupación con respecto a la colindancia de la zona residencial de "ASFAIN" con el sector que se planifica.

Efectivamente, en Azuqueca se encuentra la colonia "ASFAIN", de una cierta antigüedad (consolidada en 1991), que se encuentra, sin ningún "colchón" urbanístico, limitando con el término municipal de Meco, o lo que es lo mismo, con el sector que se planifica.

De igual manera, existe un núcleo de viviendas e instalaciones agropecuarias, junto al borde suroeste del sector, en término de Meco.

Hasta el momento, estas estructuras urbanas limitaban con terrenos rústicos de cultivos de cereal, etc.

La transformación urbanística del sector, en virtud de las determinaciones del Plan General, posiciona muy de otra manera a estas zonas urbanas, que en origen no han

previsto situaciones como la que se plantea, sin haber diseñado situaciones de borde que hubieran podido minorar o anular los efectos del desarrollo proyectado.

Esta situación ha supuesto la reconsideración de la ordenación del borde de la actuación prevista en el Avance sometido a información pública, para proteger estas situaciones.

Las actuaciones adoptadas para la citada protección han consistido en las siguientes:

- a) Reserva de una banda de terreno de 60 metros de anchura continua como “colchón de zona de transición verde del uso industrial logístico al residencial.
- b) Disposición de la zona a ajardinar y arbolar de las parcelas lucrativas logísticas, en cuantía del 10% de la superficie de la parcela, a continuación de la banda verde anterior.
- c) Determinación de un retranqueo de 100 metros respecto del límite del sector para las edificaciones logísticas más cercanas a las viviendas.

En las figuras siguientes, y en los correspondientes planos de ordenación, se pueden observar la citadas medidas de ordenación adoptadas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

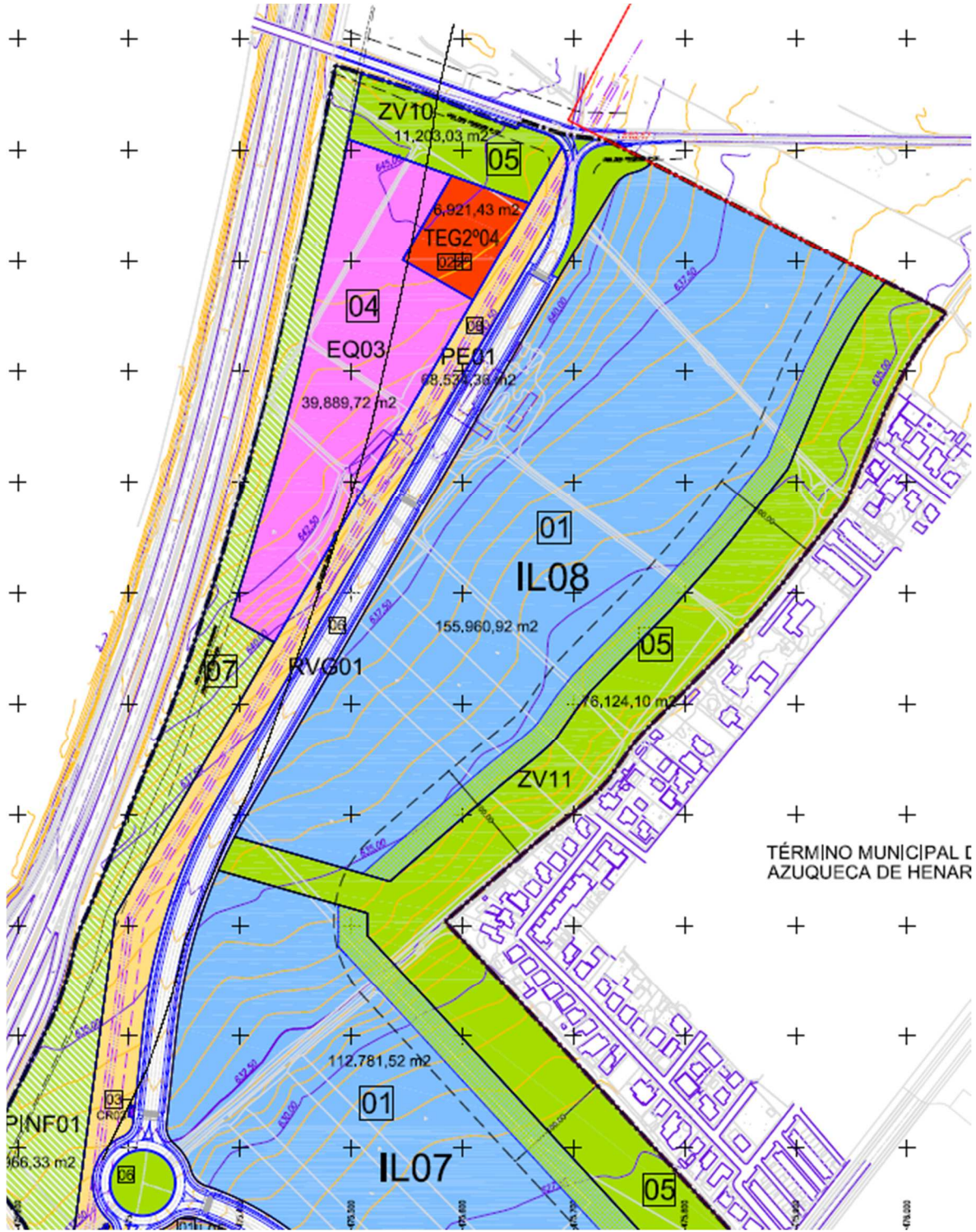


FIG. 3.8.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE BORDE EN AZUQUECA DE HENARES. (Fuente: Planos Ordenación PSEC).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

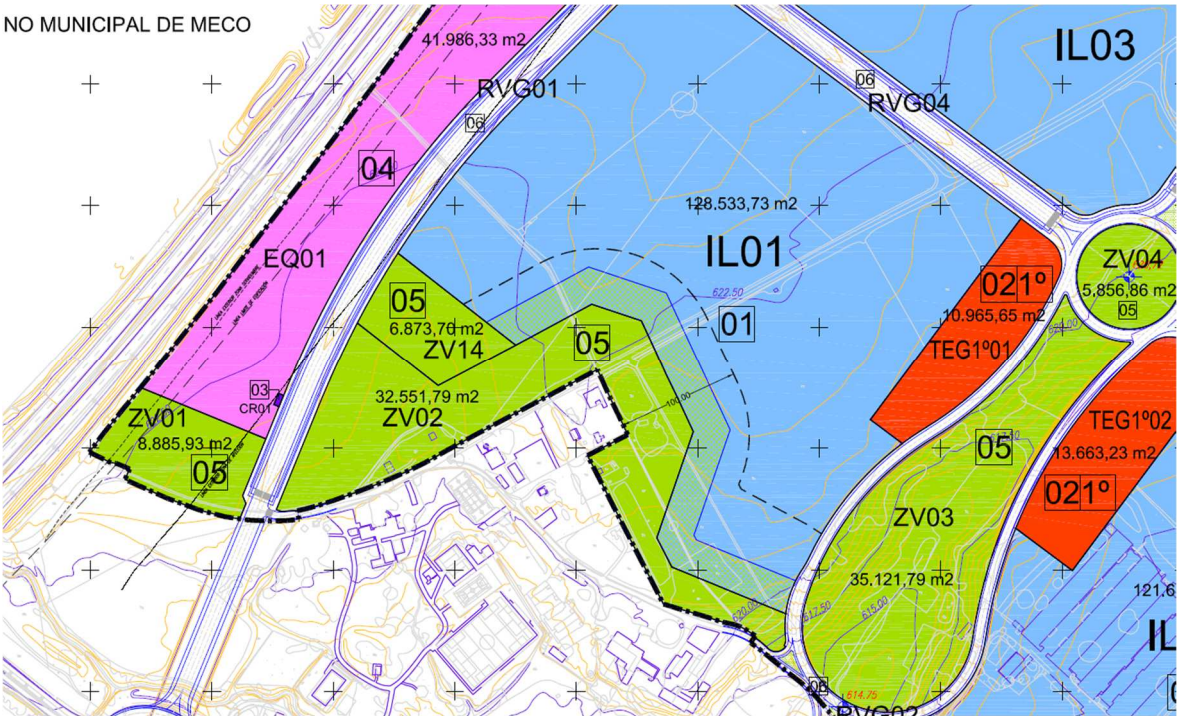


FIG. 3.8.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE BORDE EN MECO. (Fuente: Planos Ordenación PSEC).

Paralelamente a estas medidas, para las zonas verdes citadas (ZV.0s. y ZV.11.) se determina que se efectuará un modelado del terreno que “invisibilice” la zona logística.

Como se muestra en la siguiente imagen, el modelado del terreno en la zona verde dispuesta en el borde del sector, con muy poca elevación del terreno, y un tratamiento



FIG. 3.8.4. ESQUEMA TRANSVERSAL DEL TRATAMIENTO DE LAS ZONAS VERDES DE BORDE JUNTO A LAS COLONIAS RESIDENCIALES.

vegetal, va a suponer la real protección de los residentes de las zonas residenciales, tanto en lo que se refiere a vistas como en lo que se refiere a ruido.

Esta situación queda analizada de forma pormenorizada en el Estudio Ambiental Estratégico y sus conclusiones.

En términos absolutos, se considera muy adecuada la solución adoptada para enervar las condiciones adversas iniciales objeto de las sugerencias presentadas.

Es preciso señalar que con independencia de la colindancia con la Colonia “ASFAIN”, el resto del suelo del término municipal de Azuqueca que colinda con el sector es suelo clasificado como Suelo Rústico de Reserva, como se observa en las fracciones de los planos de clasificación del suelo que se observan en las siguientes figuras, y que al día de la fecha no consta ningún desarrollo ni iniciativa del mismo.



FIG. 3.8.5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE AZUQUECA DE HENARES.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024. La Secretaria accidental. Fdo. digitalmente al margen

PLAN DE SECTORIZACIÓN, CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN GRADO DE PLAN PARCIAL, DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS-AE DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS, DEL PLAN GENERAL DE MECO (MADRID).

TOMO III.A.: MEMORIA DE ORDENACIÓN.

Madrid, a julio de 2023.
Corregido, julio de 2024.

Conforme por el Promotor:

Por el Equipo Redactor:

COMISIÓN GESTORA:

Santos López Colón.
Arquitecto y Urbanista.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024. La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024. La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

3.9. DOCUMENTOS ANEXOS.

- Anexo Nº 1: DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN TRAS EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA EN LOS DIFERENTES DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.**
- Anexo Nº 2: CORRECCIONES QUE SE TRASLADAN A LOS DOCUMENTOS DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN PROCEDENTES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 16ENE2024 (BOCM DE 29ENE2024).**
- Anexo Nº 3: FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE SUPERFICIES LOGÍSTICAS DE GRAN TAMAÑO EN LA PERIFERIA DE MADRID.**
- Anexo Nº 4: CORRECCIONES Y JUSTIFICACIONES QUE SE TRASLADAN A LOS DOCUMENTOS DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN COMO CONSECUENCIA DEL INFORME DE LA D.G.U. DE FECHA JULIO2024.**

Anexo Nº 1: DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN TRAS EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA EN LOS DIFERENTES DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

CORRECCIONES QUE SE TRASLADAN A LOS DOCUMENTOS DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

- Alegaciones de particulares y empresas.

Nº 1: CIPSA NORTE, S.L.

No se derivan correcciones.

Nº 2: COMUNIDAD DE REGANTES DEL CANAL DEL HENARES.

1. Se Incorpora al Tomo IC-ANEXOS DOCUMENTALES, el ANEXO XIII-COMUNIDAD DE REGANTES DEL HENARES, que incluirá la documentación que aportan en el escrito de alegaciones.
2. Se incorpora el punto 4 del art. 45 de las Normas Urbanísticas, determinando que se dará continuidad subterránea a las canalizaciones de riego, y se integrarán en la ordenación proyectada, con las mismas características de capacidad hidráulica que las actuales.

- De la Administración General del Estado se han manifestado los siguientes organismos:

Nº 3: INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA.

No se derivan correcciones.

Nº 4: SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL (Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital).

1. Se corrige el texto del art. 46 de las Normas Urbanísticas que queda:
*Las condiciones de cálculo de las redes de servicios serán las que determinan las Normas Urbanísticas del Plan general en su Capítulo 4, y subsidiariamente se aplicarán la normativa específica de las Compañías suministradoras, con especial referencia al Canal de Isabel II por lo que se refiere a las infraestructuras hidráulicas, Iberdrola SAU de Distribución para la infraestructura eléctrica, y las **determinaciones de los artículos 45 y 49.4 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en relación con la implantación de cualquier operadora de telecomunicaciones en los términos y con las condiciones que se determinan en la misma.***
2. Se corrige el texto del Resumen Ejecutivo de la memoria de Análisis de Impacto Normativo, sustituyéndolo por:
- Operadora de Telecomunicaciones (en conformidad con la Ley General de Telecomunicaciones).

Nº 5: DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA ENERGÉTICA Y MINAS (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).

1. Se incorpora en el art. 8 de las Normas Urbanísticas la referencia a la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
2. Se incorpora en el art. 8 de las Normas Urbanísticas la referencia a la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos y normativa de desarrollo.

Nº 6: ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF).

1. Se incorpora en el art. 8 de las Normas Urbanísticas la referencia a la Ley 38/2015, de fecha 29 de septiembre, del Sector Ferroviario –recientemente modificada por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre-, el Real Decreto 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y el Real Decreto 929/2020, de 27 de octubre, sobre Seguridad Operacional e Interoperabilidad Ferroviarias, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.
2. Se añade al art. 48 de las NNUU un nuevo punto 7 con el siguiente texto:
Cuando se actúe en el entorno del ferrocarril, y de conformidad con el art. 16 Ley del Sector Ferroviario que determina que *"para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, adoptando para ello las medidas de control del riesgo necesarias con el objeto de que este resulte aceptable de acuerdo con el método común de seguridad para la evaluación y valoración del riesgo. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas"*, con carácter previo a cualquier actuación, el promotor deberá contar con Autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, dirigiéndose para su tramitación a la Gerencia de Área de Zonas de Afección.

Nº 7: RED ELÉCTRICA.

No se derivan correcciones.

Nº 8: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).

Se ha incorporado en el art. 37 de las Normas Urbanísticas los siguientes extremos deducidos como exigencia prevista en el Escrito:

En el desarrollo del Plan de Sectorización a través del necesario Proyecto de Urbanización, y para solicitarse de la CHT las pertinentes autorizaciones, deberán justificarse todos los extremos pertinentes de las obras y su adecuación a la Ley de Aguas y al Reglamento de Dominio Público Hidráulico para que sean autorizadas. Entre los mismos deberá incluirse el estudio completo del cauce del Arroyo de las Monjas, tanto en situación pre operacional como en situación pos operacional para justificar las soluciones que se adopten.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

A) Para la red de aguas pluviales.

1. En la situación pos operacional se modificará la permeabilidad de los terrenos y, por tanto, se incrementarán los caudales instantáneos de la escorrentía superficial generados por lluvias de período de retorno superior al contemplado en el diseño de la red de aguas pluviales, por lo que habrá que analizar el destino de las aguas de escorrentía que se generen en el ámbito de actuación **para los aguaceros de periodo de retorno mayor a 10 años**, así como considerar las afecciones que podrían provocar las mismas en los cauces y en las zonas bajas donde desaguan de forma natural el Sector.
2. Como regula el Plan Hidrológico de la cuenca **los puntos de desbordamiento en las redes de recogida de aguas pluviales deberán disponer de tanques de tormenta que permitan retener una lluvia de 20 minutos con una intensidad de 10 l/s*ha, considerando la totalidad de la cuenca de aportación y un coeficiente de escorrentía de valor la unidad**, sin perjuicio de que en el correspondiente estudio en detalle, se justifiquen otros valores en el dimensionamiento de los tanques de tormenta que garanticen que no se produzcan efectos perjudiciales sobre la calidad de las aguas por la incorporación al cauce de las primeras aguas de escorrentía.
3. **El caudal máximo que se incorpore al cauce en los puntos de desbordamiento, tanto en redes unitarias como de recogida de pluviales, no podrá superar nunca un valor equivalente al 10 % del caudal circulante por el cauce en régimen natural**, para un periodo de retorno igual al de diseño de la red, sin perjuicio de que en el correspondiente estudio en detalle, se justifiquen valores superiores que garanticen que, para el mismo periodo de retorno, no se produce un incremento del caudal circulante por el cauce respecto a la situación pre operacional.
4. Por lo que se refiere a las obras de restitución del agua al cauce (vertido), **en ningún caso se admitirán actuaciones que supongan reducir la sección del cauce**. Estas obras se realizarán siempre sin interferir en la franja de 5 metros correspondiente a la zona de servidumbre de uso público. No se permitirán estructuras (arquetas, etc.) en la zona de servidumbre. Las actuaciones de protección (aletas, etc.) asociadas al desagüe no deberán sobresalir de la rasante del terreno y se deberá prestar especial precaución en restituir, tras las excavaciones, el perfil del terreno a su estado original.
5. **El titular de la autorización será responsable de los daños y perjuicios** que ocasione al dominio público hidráulico y a terceros.
6. Si durante la ejecución de las obras se precisara ocupar provisionalmente el dominio público hidráulico o realizar actuaciones que pudieran suponer un obstáculo a la normal circulación de las aguas, el interesado estará obligado a solicitar de la Confederación Hidrográfica del Tajo la oportuna autorización de las obras provisionales, aportando para ello documento suscrito por técnico competente en el que se analicen las incidencias de las citadas obras provisionales respecto a las avenidas antes mencionadas.

7. La Administración no responderá de los daños que pudieran ser ocasionados en la instalación del saneamiento por causa de avenidas ordinarias y extraordinarias, siendo obligación del beneficiario de la autorización el mantenimiento de la misma, desbroce y corta o poda de las masas arbórea que pudieran afectarle en terrenos de dominio público hidráulico.

B) Para la red de aguas residuales.

8. Previamente a la conexión de la red de saneamiento de aguas residuales a la EDAR de Meco deberá quedar garantizado que dichas instalaciones tienen capacidad suficiente para asumir los nuevos caudales, o ser ampliadas en caso de que fuera necesario.
9. Deberá tenerse en cuenta que cualquier variación sustancial en las condiciones de vertido o en las instalaciones de depuración autorizadas, requerirá la correspondiente revisión de la autorización de vertido vigente, de conformidad con lo establecido en el artículo 261 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), debiendo el titular de la misma presentar en este Organismo de cuenca, con suficiente antelación, la solicitud de revisión junto a los formularios de la declaración de vertido que resulten afectados y la documentación técnica justificativa que corresponda.
10. Los vertidos industriales a la red general de saneamiento deberán dar cumplimiento a lo establecido ordenanza reguladora de vertidos de aplicación y serán objeto del tratamiento previo que sea necesario según lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

C) Condicionantes generales.

C.1. Carácter separativo de las redes de saneamiento.

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales. En caso contrario, se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento unitarias para aguas residuales y de escorrentía, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

C.2. Afecciones de las infraestructuras de saneamiento a terrenos de dominio público hidráulico.

Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces, deberán discurrir, en cualquier caso, sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos.

En cualquier caso, la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de este Organismo, en el marco de lo establecido en el art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

C.3. Afección a los cauces receptores.

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible.

Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación pos operacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de este Organismo.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

C.4. Incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana

En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el art. 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, 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.

Nº 9: SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO (Dirección General de Infraestructura, Ministerio de Defensa).

Se incorporará al artículo 8 de las Normas Urbanísticas (Tomo IV):

Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, Madrid.

Se incorporará al art. 52 de las Normas Urbanísticas (Tomo IV):

7. Cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura).

- De la Administración de la Comunidad de Madrid se han manifestado los siguientes organismos:

Nº 10: DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD, PROTECCIÓN CIVIL Y FORMACIÓN (Consejería de Justicia, Interior y Víctimas, Comunidad de Madrid).

No se derivan correcciones.

Nº 11: DIRECCIÓN GENERAL DE IGUALDAD (Consejería de Familia, Juventud y Política Social, Comunidad de Madrid).

No se derivan correcciones.

Nº 12: BOMBEROS COMUNIDAD DE MADRID (Dirección General de Emergencias, Consejería de Presidencia, Justicia e Interior, Comunidad de Madrid).

No se derivan correcciones.

Nº 13: DIRECCIÓN GENERAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA E INDUSTRIAL (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, Comunidad de Madrid).

No se derivan correcciones.

Nº 14: DIRECCIÓN GENERAL DE REEQUILIBRIO TERRITORIAL (Consejería de Administración Local y Digitalización, Comunidad de Madrid).

No se derivan correcciones.

Nº 15: DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD PÚBLICA (Consejería de Sanidad, Comunidad de Madrid).

Se sustituye en el EAE la referencia a **R.D. 865/2003, de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis**, que ha sido derogada por **Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis**.

Se incorporan al Estudio Ambiental Estratégico, como elemento de referencia en materia de protección sanitaria, las consideraciones y determinaciones sobre los factores ambientales que acaban afectando nuestro hábitat y entorno en el Plan Estratégico Salud y Medio Ambiente 2022-2026 (PESMA).

Nº 16: SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO (Dirección general de Patrimonio Cultural, Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, Comunidad de Madrid).

En el punto 9 del art. 57 de las Normas Urbanísticas se incorpora:

- Con el fin de no alterar los elementos arqueológicos que pudiesen encontrarse bajo la superficie, en la zona verde afectada por el yacimiento "El Mar" no podrán instalarse infraestructuras que afecten al subsuelo y, en caso de plantar vegetación, esta deberá ser de escaso crecimiento radicular.

En el art. 48 de las normas Urbanísticas, se añade un nuevo punto 8. Con el siguiente texto:

En aplicación del art 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico/paleontológico, deberá comunicarse en el plazo de

3 días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, para que esta tome las medidas oportunas para la conservación y puesta en valor de los bienes aparecidos.

Nº 17: PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A.

Se actualizarán las cargas económicas previstas para el sector.

Nº 18: CONSORCIO DE TRANSPORTES DE MADRID Consejería de Transportes e Infraestructuras, Comunidad de Madrid).

No se derivan correcciones en los documentos del Plan de Sectorización.

Nº 19: CANAL DE ISABEL II.

Se incorpora al art. 34 de las NNUU un punto 5 con el siguiente texto:

5. El caudal medio que demanda el Sector SUNS AE, calculado según las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)*, es de 9.128,35 m³/día (105,7 l/s), siendo el caudal punta 176,7 l/s.

Se incorpora al art. 36 de las NNUU un punto con el siguiente texto:

1. Atendiendo a las dotaciones de las vigentes *Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020)*, el caudal de vertido de aguas residuales que genera el Sector SUNS AE es de 7.804,74 m³/día.
3. El caudal de vertido generado por el Sector SUNS AE deberá tratarse en la ampliación de la EDAR de Meco. No obstante, en el caso de que este ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de la ampliación, podrá estudiarse la incorporación de los vertidos en la EDAR actual de Meco, para lo cual y previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, se deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

4. La red de saneamiento propuesta es de tipología separativa para aguas residuales y pluviales.

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas negras y otra para pluviales.

En el proyecto de urbanización del sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

7. La incorporación de las aguas residuales se realizará a la cámara de entrada de la EDAR de Meco, de manera que no quede comprometida la capacidad de los colectores existentes.

Se corrige la documentación, *Documento Inicial Estratégico en relación al Cumplimiento del Decreto 170/1998 (Tomo I C del Plan de Sectorización)*, se propone otra conexión de las aguas residuales, en el colector existente que discurre por la calle Ferrocarril de Ø 2.000 mm, conexión que deberá sustituirse por la indicada en la cámara de entrada de la EDAR y que se recoge en el documento de *Plan de Sectorización Tomo III A. Memoria de Ordenación*.

Se corrige el plano INF.04 *Esquemas de infraestructuras. Red de saneamiento de aguas pluviales para que las aguas pluviales de la cuenca C.2 (a) deberán conectarse al resto de la red.*

1. Se incorpora un punto nuevo en el art. 39 de las Normas Urbanísticas que dice:
Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará las Conformidades Técnicas de la red de distribución y de la red de alcantarillado del Proyecto de Urbanización del Sector SUNS AE a la firma del único nuevo Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas y al pago previo del importe que corresponda de la aplicación de las repercusiones unitarias resultantes, y al cumplimiento, por parte de su promotor, de los condicionantes incluidos en los informes emitidos por Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Nº 20: DIRECCIÓN GENERAL DE BIODIVERSIDAD Y RECURSOS NATURALES (Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, Comunidad de Madrid).

Antes del desarrollo definitivo del sector, y conjuntamente, pero en documento separado, con el Proyecto de Urbanización y antes de su aprobación definitiva, se redactará una Memoria Justificativa de las medidas compensatorias por reducción de superficie forestal en el interior del sector, en los términos que señala el escrito y siguiendo las determinaciones del Anexo II del mismo. Se remitirá a la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal para su valoración.

Se incorpora un nuevo apartado 6 en el art. 48 de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización, que determina:

6. Las obras de urbanización de los accesos desde el exterior del sector, singularmente desde la M-116, deberán tener en cuenta la posible afección a los hábitats de interés comunitario (HIC) existentes en el entorno del Arroyo de las Monjas, para lo cual se realizará un estudio detallado de la vegetación existente en la zona y se evitará en la medida de lo posible su afección a estos HIC.

Se incorpora un nuevo artículo normativo (art. 79) en donde se determina que:
Se respetarán los ejemplares de las especies de flora y fauna incluidas en el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres aprobado por Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre y se crea la Categoría de Árboles Singulares,

presentes en la parcela objeto de actuación. En ningún caso, y en cualquier clase de suelo, se apearán los ejemplares arbóreos, de cualquier calibre, de las especies catalogadas, debiéndose señalar su presencia antes de realizar los desbroces u otras actuaciones.

Se incorpora un nuevo artículo normativo (art. 80) en donde se determina que:

En la ejecución de las obras no se rebasarán los límites de los espacios protegidos Red Natura 2000 ZEC "Cuencas de los ríos Jarama y Henares" y ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares", ni en las zonas de ocupación permanente, ni con las zonas de ocupación temporal.

Se ha incluido un nuevo apartado (4.3.5. MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE ESPECIES PROYTEGIDAS DE FLORA Y FAUNA), en donde se recogen las medias contenidas en el informe, y cualquiera de las establecidas en el documento presentado relacionadas con la conservación de la fauna y flora protegida (art. 81), con la siguiente redacción:

1. Se potenciará una jardinería sostenible, sobre todo en la interfaz urbano-campo, erradicando las especies catalogadas como invasoras en el anexo del Real Decreto 630/2013 del catálogo español de especies exóticas invasoras. En las zonas ajardinadas, plantaciones, restauraciones, recuperaciones ambientales o reforestaciones que se tiene previsto llevar a cabo, se evitará el uso de especies alóctonas, aunque no tengan la condición de invasoras, dando prioridad a las especies autóctonas adaptadas a las condiciones climáticas de la zona considerando los escenarios de cambio climático. Igualmente se recomienda, evitar las especies más inflamables (especies con alto contenido de resinas y aceites, que acumulan gran cantidad de ramas secas en su interior sin llegar a caer al suelo, que se secan rápidamente en la época estival).
2. Para proteger la fauna se aconseja la no utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería tanto en suelo urbano y urbanizable como en SNUP. Especialmente, se cumplirá lo indicado en el Reglamento de ejecución (UE) 2017/2324 de la Comisión de 12 de diciembre de 2017 que renueva la aprobación de la sustancia activa glifosato con arreglo al Reglamento (CE) nº 1107/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la comercialización de productos fitosanitarios, y modifica el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) nº 540/2011 de la Comisión.
3. Para evitar la contaminación lumínica que afecta a las especies de fauna, es necesario que las instalaciones de alumbrado exterior se diseñen de tal forma que:

- Se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo la emisión de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

luz en direcciones indeseadas. No iluminar las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna.

- Utilizar luminarias adecuadas para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas. Favoreciendo, en la medida de lo posible en función del proyecto y sus necesidades de iluminación, que durante las horas nocturnas se mantengan las condiciones naturales de luz.
- Se utilicen lámparas con una distribución espectral máxima en las longitudes de onda en las que el ojo humano tiene mayor sensibilidad.
- No sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz. Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.

4. Es necesario que las instalaciones eléctricas, atiendan a las condiciones técnicas establecidas por el Real Decreto 1432/2008 y el Decreto 40/1998 y en la medida de lo posible, favorecer el soterramiento del mayor número de tendidos con independencia de la clase de suelo.
5. Durante la ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras no se procederá a la instalación de zonas auxiliares, plantas de tratamiento, parques de maquinaria, acopio de materiales, vertederos y préstamos, etc., en suelos con características ambientales destacadas (cauces, HIC y zonas húmedas, posible presencia de especies protegidas, etc.). Los proyectos de urbanización y de ejecución contarán con un Plan de Restauración Ambiental de las zonas afectadas directamente por las obras que generan estos proyectos. Este plan, valorado y que debe formar parte del presupuesto total del proyecto, detallará: medidas de protección de la fauna en los sistemas de drenaje, especies vegetales utilizadas en la reforestación y labores a realizar para ello.
6. Será obligatorio que los sistemas de drenaje (longitudinales y transversales) de las vías de comunicación permitan el paso de los diferentes grupos faunísticos, en especial facilitarán el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares. Se comprobará que las obras de drenaje y las cunetas de cualquier vial se han realizado de forma que no sean potenciales trampas para pequeños animales.
7. Durante las obras de desarrollo, especialmente en la zona que limita con la ZEC y ZEPA, se evitará el tránsito de vehículos. La ejecución de las labores de movimiento de tierra y otras susceptibles de necesitar maquinaria pesada y/o emitir ruidos elevados evitarán el periodo comprendido entre el 1 de

marzo y el 15 de agosto. Estos trabajos siempre se realizarán con luz solar. En caso de existir zanjas, éstas se taparán por la noche, dotándolas de rampas de salida.

8. Se considera conveniente que se incluyan en el Plan y en sus distintos documentos de desarrollo, recomendaciones a la hora de realizar o modificar edificaciones y construcciones, de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas y cernícalos, así como de quirópteros. Estas adaptaciones pueden consistir en la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo cubierta, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc., evitando el periodo de abril a agosto para la rehabilitación de tejados que puedan albergar colonias de avión común o vencejo.
9. Se consideran conveniente y necesario que todas aquellas medidas que ayuden a potenciar al cernícalo primilla, en peligro de extinción, como la adaptación arquitectónica con infraestructuras de bajo o nulo impacto visual (nidales incluidos en las edificaciones, etc.) que puede contribuir a garantizar la pervivencia de esta especie.
10. Se presentará anualmente un estudio de seguimiento de las poblaciones de fauna, durante los primeros diez años para conocer si las poblaciones asociadas a las zonas ZEC y ZEPA, colindantes con el Plan, sufren alguna alteración y poder adoptar medidas de conservación acordes con las posibles afecciones.

Se presentará ante esta Dirección General de Sostenibilidad de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización que desarrolle el Plan de Sectorización un programa agroambiental en donde se desarrollen las medidas compensatorias por la pérdida del hábitat propio de las especies esteparias que se establece en el EAE.

Se aporta un plano específico con la zonificación de zonas de ruido a la que hace referencia el escrito.

Se incorpora al art. 72 de las Normas Urbanísticas el siguiente texto:

En ejecución del Plan de Sectorización, se deberá consensuar con la Dirección General de Biodiversidad la localización del primillar que se propone y sus características en un proyecto específico para ello.

- Ayuntamientos colindantes:

Nº 21: DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS (Consejería de Transportes e infraestructuras, Comunidad de Madrid).

Se incorpora al punto 4 del art. 33 del Tomo IV, Normas e Instrucciones Urbanísticas la siguiente determinación:

Todas las actuaciones propuestas deberán cumplir la normativa de aplicación y, en cuanto a las conexiones con la red de carreteras autonómica, se deberán diseñar prestando especial atención a las recomendaciones de tipología de conexiones, a nivel o a distinto nivel si fuere el caso, y que en aquellos tramos en los que sea necesario, se propondrán las vías de servicio correspondientes para la correcta reordenación de accesos a las carreteras autonómicas.

Se incorpora un nuevo punto 7 al art. 44 del Tomo IV, Normas e Instrucciones Urbanísticas con la siguiente determinación:

El Proyecto de Urbanización que desarrolle el sector único que se define para el ámbito del Plan de Sectorización, incluirá un proyecto específico del desdoblamiento de la carretera M-116 y de la rotonda intermedia, y del enlace del viario del sector con la carretera M-121, definiendo con precisión todos los elementos de la carretera y de sus zonas de dominio público y protección, ya previstos con carácter enunciativo por el Plan General, para su autorización por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de por ésta en función de sus competencias, pudiese adelantar su ejecución y ello con independencia de la financiación o parte de la misma que corresponde a las obligaciones del sector.

Si fuere preciso la redacción previa o simultánea de un plan especial para garantizar la adecuación de la infraestructura viaria al planeamiento urbanístico en su condición de Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones, así se efectuará.

Se incorpora al art. 33 de las Normas e Instrucciones Urbanísticas los siguientes puntos:

1. Una vez obtenido el informe favorable al planeamiento general, y en fases posteriores de desarrollo del planeamiento, las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.
Los cruces y paralelismos de las redes de servicios con la red de carreteras autonómicas deberán ser objeto de un proyecto específico que deberá ser autorizado por esta Dirección General.
En todo caso, se estará a las determinaciones que respecto de la protección de las carreteras determina la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.
2. No estará autorizado ningún nuevo acceso a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid que no lo esté expresamente por la Dirección General de Carreteras, aunque figure como tal en el Plan General de Ordenación Urbana. Los accesos a todos los ámbitos del suelo se realizarán por las vías municipales mejorando los accesos actuales y no se autorizarán nuevos accesos directos por carreteras de competencia autonómica.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid, en caso de ser necesarias, deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

No podrán variarse las características o uso de los accesos existentes sin la previa autorización de la Consejería de Transportes e Infraestructuras.

Será necesario tramitar la solicitud de autorización correspondiente mediante resolución de la Dirección General de Carreteras, de acuerdo con el artículo 99 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo. La entrada en servicio del desarrollo está condicionada a dicha autorización, según las limitaciones contempladas en dicho artículo.

3. Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras que sean consecuencia de los permisos tramitados en la Dirección General de Carreteras, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la Administración municipal.
4. Será normativa de aplicación la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
5. Respecto a la prevención de la contaminación acústica, actualmente es de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras. En este sentido, se recuerda que los promotores de la actuación deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.
6. Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso la Subdirección General de Conservación y Explotación de esta Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

En la Ficha de Desarrollo del ámbito se ha incorporado la determinación a que hace referencia el punto 3 anterior, de conformidad con el art. 51 del Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid, con el siguiente texto:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras que sean consecuencia de los permisos tramitados en la Dirección General de Carreteras, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la Administración municipal.

Nº 22: DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO (Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, Comunidad de Madrid).

No se deducen alteraciones que afecten a los documentos del Plan de Sectorización.

Nº 23: ÁREA DE VÍAS PECUARIAS (Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, Comunidad de Madrid).

No se deducen alteraciones que afecten a los documentos del Plan de Sectorización.

- Ayuntamientos colindantes.

Nº 24: AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES.

No se deducen alteraciones que afecten a los documentos del Plan de Sectorización.

Nº 25: AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENARES.

No se deducen alteraciones que afecten a los documentos del Plan de Sectorización.

- Compañías Suministradoras de infraestructura:

Nº 26: TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U.

No se deducen alteraciones que afecten a los documentos del Plan de Sectorización.

Nº 27: i-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. (antes IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.).

Se ha previsto la en el sector SUNS-AE la reserva de suelo para instalar una subestación, a tal efecto se modifican todos los planos de ordenación en planta.

Nº 28: DIRECCIÓN GENERAL DE ECONOMÍA CIRCULAR (Consejería de Desarrollo Sostenible, Junta de Comunidades de Castilla La Mancha).

No se deducen alteraciones que afecten a los documentos del Plan de Sectorización.

Anexo Nº 2: CORRECCIONES QUE SE TRASLADAN A LOS DOCUMENTOS DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN PROCEDENTES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 16ENE2024 (BOCM DE 29ENE2024).

Como cuestión previa, y en relación con lo que se manifiesta por el Órgano Ambiental en el punto 4.1. del Documento Ambiental Estratégico, se ha efectuado un Estudio relativo al desarrollo en el entorno de Madrid de áreas logísticas con parcelas de más de 30.000 m² de superficie de parcela neta, que se incorpora al final del punto 3.4.8. de la Memoria de Ordenación Tomo III.A., justificando el desarrollo del todo el suelo urbanizable no programado delimitado en el Plan General de Meco.

Nº 1: Relativo al cumplimiento del Decreto 170/1998.

Demanda de Recursos hídricos.

- Se actualiza el dato de edificabilidad máxima del sector en el Tomo III A. Memoria de Ordenación, fijándolo en 1.139.019,78 m²e (pág. 91 Tomo III A).
- Se corrige el dato en el Tomo I.C / Documento Inicial Estratégico en relación al Cumplimiento del Decreto 170/1998 (página 38 del Tomo).
- Se corrige el dato de caudal medio (9.112,16 m³/día [105,46 l/s]) y caudal punta (176,41 l/s) en el art. 34 del Tomo IV Normas e Instrucciones Urbanísticas.
- Se corrige el dato de caudal de vertido de aguas residuales en la pá. 88 del Tomo III A. Memoria de Ordenación, fijándolo en 7.790,90 m³/día (90,17 l/s), correspondiéndole un caudal punta de 159,47 l/s.
- Se corrige el dato de caudal de vertido de aguas residuales en el art. 36 del Tomo IV Normas e Instrucciones Urbanísticas, fijándolo en 7.790,90 m³/día (90,17 l/s).

Respecto a la capacidad de depuración de agua residual.

Las determinaciones a que hace referencia ya se encuentran incorporadas en el Plan de Sectorización.

- No se sigue ninguna alteración.

Respecto a la red de saneamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024. La Secretaria accidental. Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- Se corrige en el Tomo I.C / Documento Inicial Estratégico en relación al Cumplimiento del Decreto 170/1998 (página 39 del Tomo), en donde se incorpora el siguiente texto:

“La nueva red de saneamiento de aguas residuales que se propone se dirigirá también hacia el sur del ámbito de actuación por el viario existente hasta acometer a la cámara de entrada de la E.D.A.R. de Meco, de conformidad con el informe del Canal de Isabel II de fecha 13 de marzo de 2023, con registro N° 2547 / 2023.”

- En relación con las aguas pluviales, se completa e incorpora al plano INF.04. Esquemas de Infraestructuras. Red de Saneamiento de Aguas Pluviales, el emisario, desde el tanque general de pluviales previsto a la salida del sector, que discurrirá paralelo al nuevo colector de residuales, de conformidad con lo determinado por el Canal de Isabel II, y has tanto no valide la CHT los puntos de vertido que se proyectan sobre el Arroyo de las Monjas. Así mismo se proyecta un ramal para llevar las aguas pluviales de la cuenca vertiente C3 al depósito laminador general del sector.
- Se corrige en el Tomo I.C / Documento Inicial Estratégico en relación al Cumplimiento del Decreto 170/1998 (página 33 del Tomo), en donde se incorpora el siguiente texto al final del punto 4:

“Visto lo anterior y hasta que se disponga de la autorización de vertido de aguas pluviales al Arroyo de Las Monjas por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo, se ejecutará un tanque general de aguas pluviales con capacidad suficiente para recoger las aguas del sector y las escorrentías exteriores en la zona interior del Sector SUNS AE y un nuevo emisario de aguas pluvial hasta su vertido al Río Henares según las indicaciones del informe del Canal de Isabel II de fecha 13 de marzo de 2023, con registro N° 2547 / 2023.”

Riego en zonas verdes y espacios libres públicos.

Las determinaciones a que hace referencia ya se encuentran incorporadas en el Plan de Sectorización.

- No se sigue ninguna alteración.

Conexión a la red de abastecimiento existente.

Las determinaciones a que hace referencia ya se encuentran incorporadas en el Plan de Sectorización.

- No se sigue ninguna alteración.

Costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Las determinaciones a que hace referencia ya se encuentran incorporadas en el Plan de Sectorización.

- No se sigue ninguna alteración.

Nº 2: Consideraciones de la Dirección General de Biodiversidad.

Sin perjuicio de que la citada Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal informa favorablemente el Plan de Sectorización, de forma previa al desarrollo definitivo del sector, se deberá remitir a la misma para su informe los siguientes documentos que no ha encontrado en el Plan.

- Respecto de la Memoria de Medidas Compensatorias por pérdida de terreno forestal, se significa que sin perjuicio de decir en el Plan que se incorporaba al Estudio Ambiental estratégico, se ha modificado el texto que dice (Tomo III.A., página 164):

“Antes del desarrollo definitivo del sector, y conjuntamente, pero en documento separado, con el Proyecto de Urbanización y antes de su aprobación definitiva, se redactará una Memoria Justificativa de las medidas compensatorias por reducción de superficie forestal en el interior del sector, en los términos que señala el escrito y siguiendo las determinaciones del Anexo II del mismo. Se remitirá a la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal para su valoración.”

- Respecto a la aportación de un Programa Agroambiental que desarrolle las medidas compensatorias por la pérdida de hábitat de las esteparias, ya se señala en la página 167 del Tomo III.A. que se presentará de forma previa a la aprobación del proyecto de urbanización, con el siguiente texto:

“Se presentará ante esta Dirección General de Sostenibilidad de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización que desarrolle el Plan de Sectorización un programa agroambiental en donde se desarrollen las medidas compensatorias por la pérdida del hábitat propio de las especies esteparias que se establece en el EAE.”

- Se incorpora un plano de zonificación lumínica en el sector, de conformidad con las determinaciones del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

Nº 3: Consideraciones del Área de Planificación y Gestión de Residuos.

Las determinaciones a que hace referencia ya se encuentran incorporadas en el Plan de Sectorización.

- No se sigue ninguna alteración.

No hay otras modificaciones que se deriven de la Declaración Ambiental Estratégica.

Madrid, enero de 2024.

Fdo.: Santos López Colón.
Equipo Redactor del P.SEC.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Anexo Nº 3: FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE SUPERFICIES LOGÍSTICAS DE GRAN TAMAÑO EN LA PERIFERIA DE MADRID.

SUPERFICIES LOGISTICA. A-2 / E-90. AZUQUECA DE HENARES (I). GUADALAJARA.



1	AMAZON	95.000m2
2	LEROY MERLIN	56.500m2
3	MERCEDES BENZ	47.000m2
4	CARREFOUR	59.000m2

SUPERFICIES LOGISTICA. A-2 / E-90. AZUQUECA DE HENARES (II). GUADALAJARA.



1	MERLIN PROPERTIES	54.000m2
2	ZANDA REIM	36.300m2
3	CARRERA	12.000m2

SUPERFICIES LOGISTICA. A-2 / E-90. ALOVERA. GUADALAJARA.



1	DHL	40.200m2
2	LOGICOR	22.400m2
3	XPO	32.600m2
4	LOGICOR	23.300m2
5	ID LOGISTIC	36.400m2
6	GXO LOGISTIC	43.400m2
7	FCC	38.300m2
8	LOGICOR-ID	39.000m2
9	TD SYNTEX	33.800m2
10	BGO	54.480m2

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024. La Secretaría accidental. Fdo. digitalmente al margen

1 Firmante: Teresa Mallo Del Valle
Fecha Firma: 28/08/2024 14:14:58
Puesto: Secretaría Accidental

SUPERFICIES LOGISTICA. A-2 / E-90. ALOVERA - CABANILLAS DEL CAMPO. GUADALAJARA.



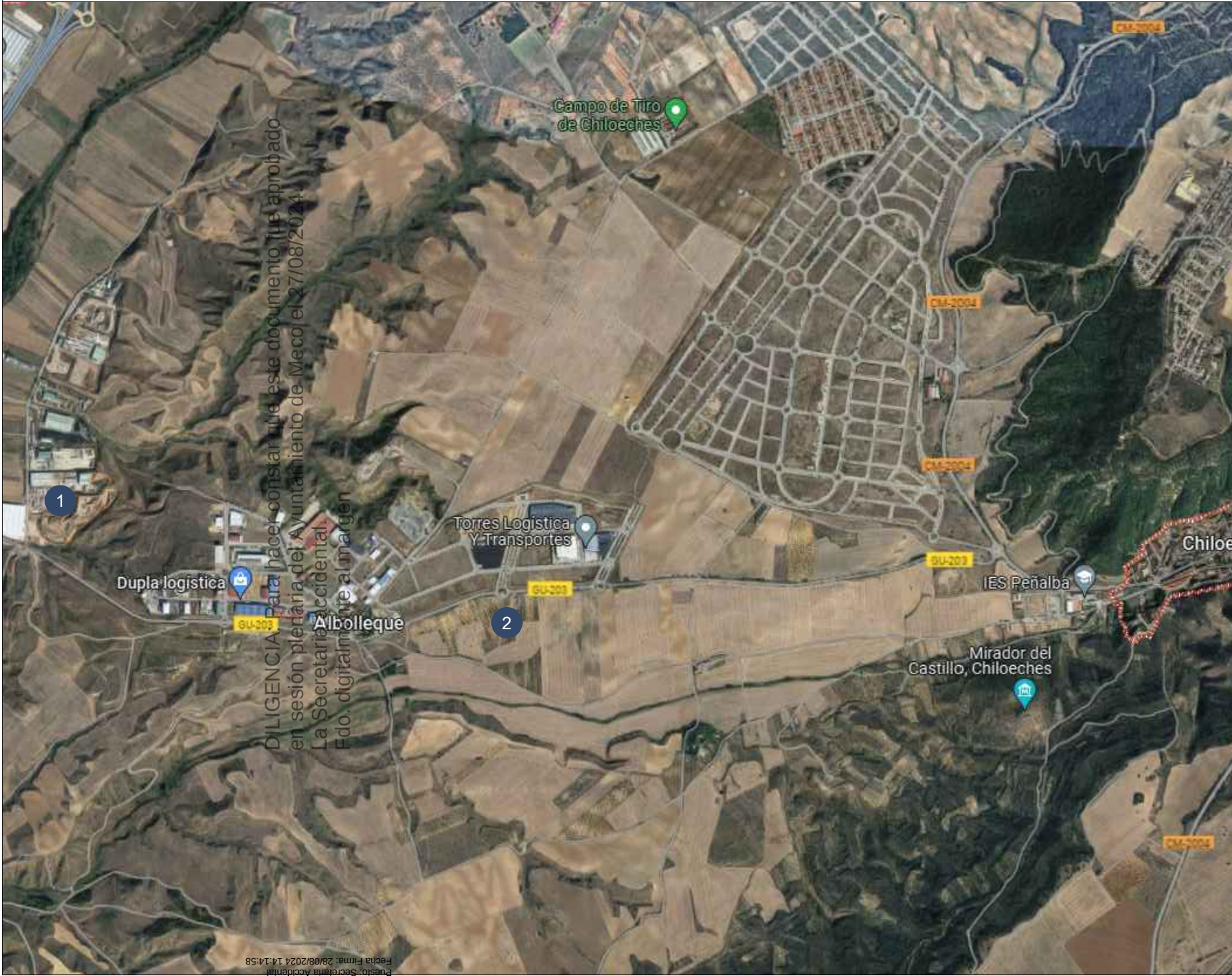
1	LOGISTIC PARK	11.800m2
2	NUEVO POLIGONO ALOVERA - CABANILLAS DEL CAMPO	2.700.000m2
3	LOGISTA	68.000m2
4	ID LOGISTIC	44.000m2
5	RED	13.500m2
6	ID-LOGISTIC	21.000m2
7	ID-LOGISTIC	20.000m2
8	DSV	12.000m2
9	LOGISFASHION	22.000m2

SUPERFICIES LOGISTICA. A-2 / E-90. CABANILLAS DEL CAMPO. GUADALAJARA.



1	DSV	45.000m2
2	DSV	25.000m2
3	DSV	50.000m2
4	4PX	22.000m2
5	DSV	15.500m2
6	DSV	21.000m2
7	LUIS SIMÕES	48.000m2
8	LUIS SIMÕES	17.600m2
9	XPO LOGISTIC	46.500m2
10	TAISA LOGISTICS	37.800m2
11	DSV	21.000m2
12	PULL AND BEAR	86.400m2
13	ZARA	77.000m2
14	CABANILLAS. PARK II	210.000m2

SUPERFICIES LOGISTICA. A-2 / E-90. CHILOECHES. GUADALAJARA.



1	ONTIME	50.000m2
2	ICP	70.000m2

SUPERFICIES LOGISTICA. A-2 / E-90. MARCHAMALO. GUADALAJARA.



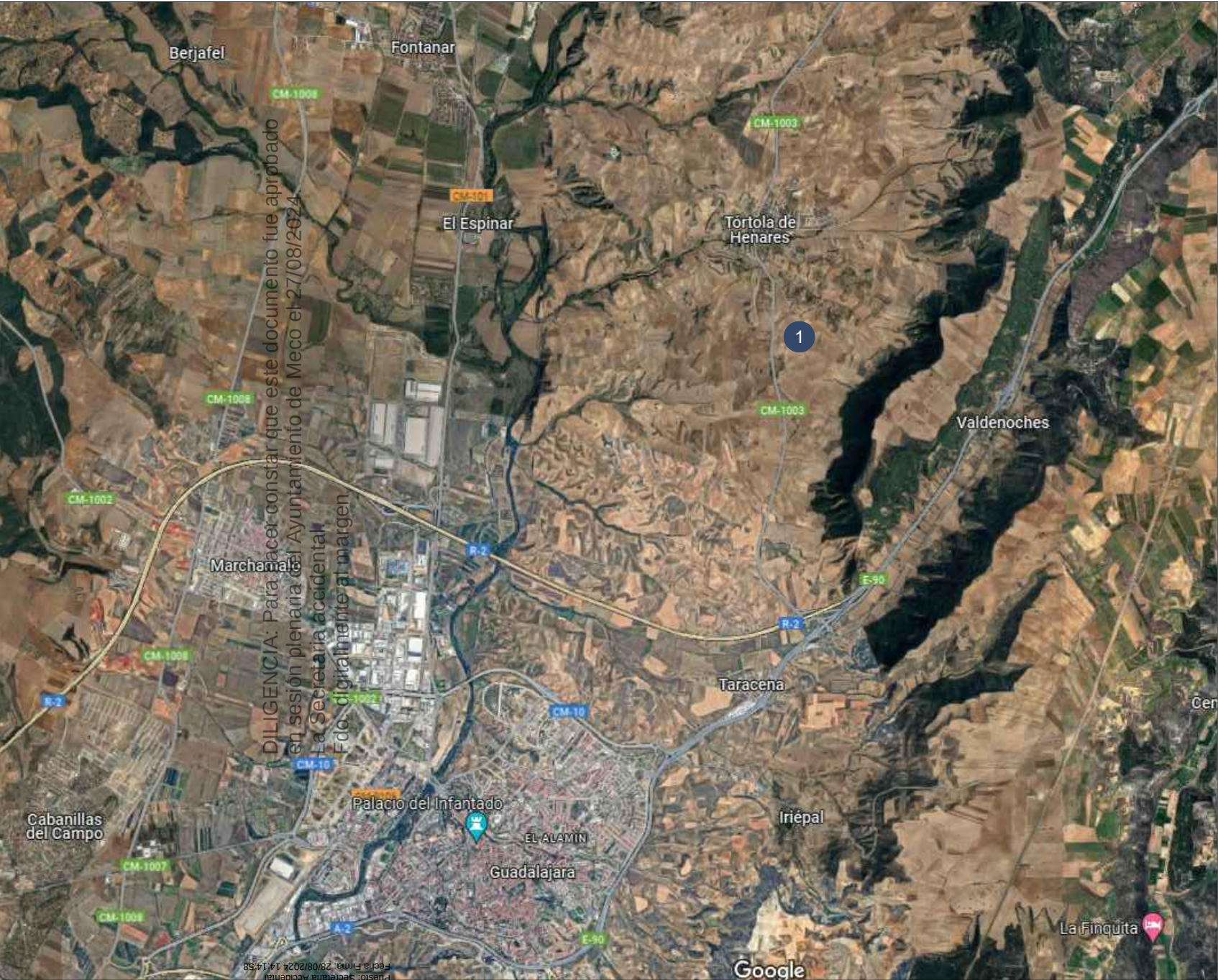
1	NESTLE	25.000m2
2	LUIS SIMÕES	27.600m2
3	LUIS SIMÕES	26.600m2
4	GXO	53.600m2
5	MONTEPINO	51.700m2
6	GXO	110.700m2
7	GXO	26.500m2

SUPERFICIES LOGISTICA. A-2 / E-90. FONTANAR. GUADALAJARA.



1	LOGISFASHION	40.000m2
2	DARSENA 21	20.000m2
3	CGL	22.300m2
4	TXT	19.500m2

SUPERFICIES LOGISTICA. A-2 / E-90. TORTOLA DE HENARES. GUADALAJARA.

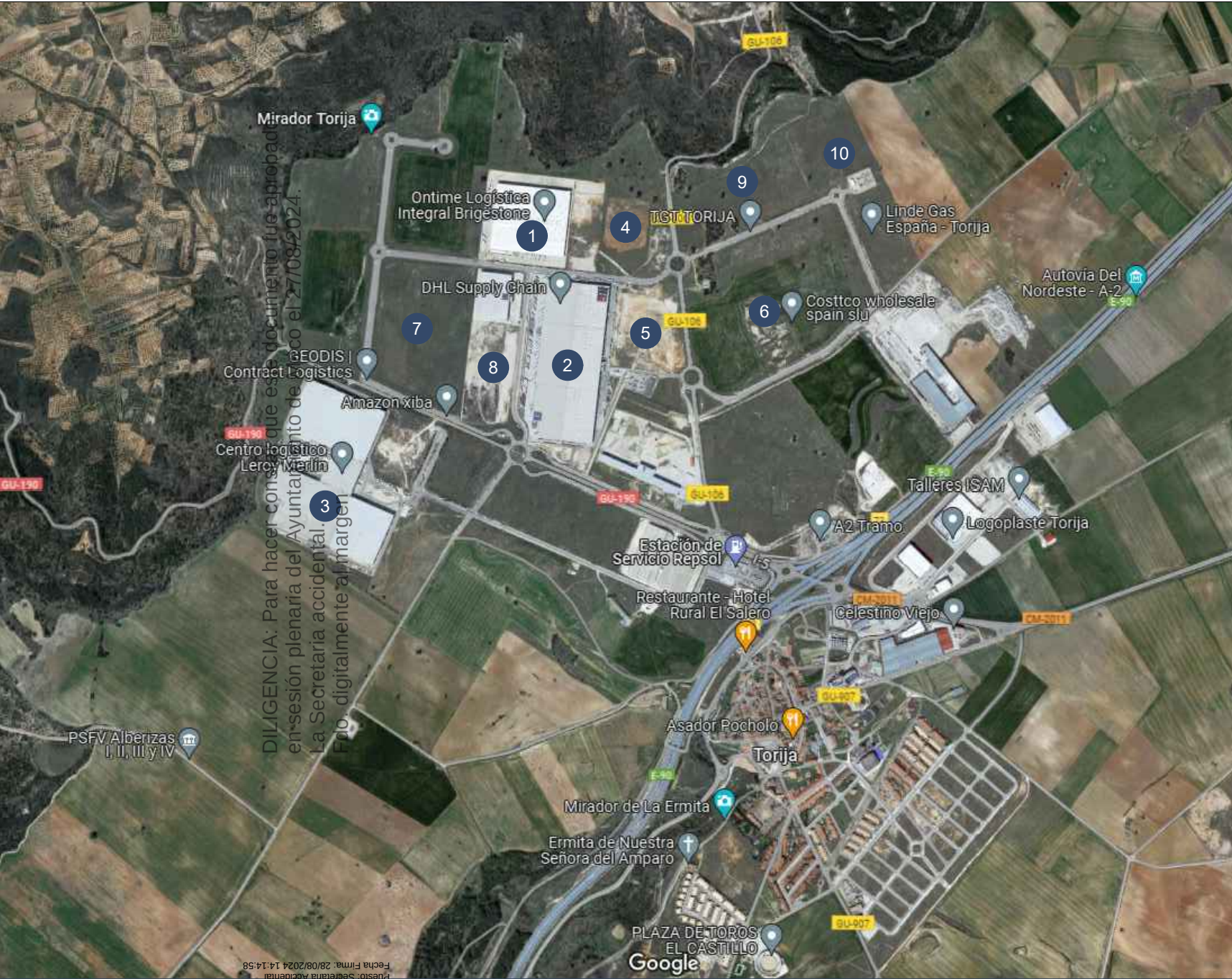


DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024. La Secretaría accidental. Fdo. digitalmente al margen.

1. Firmante: Teresa Mallo Del Valle
Fecha Firma: 28/08/2024 14:14:58
Firma: [Firma digital]

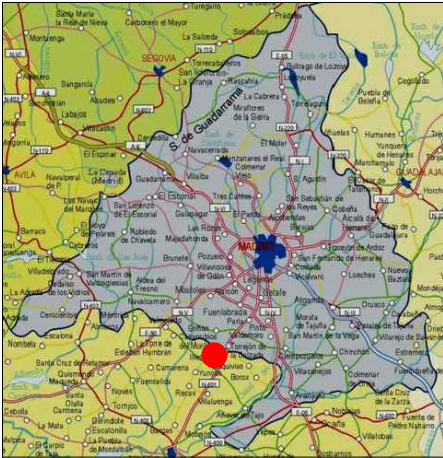
1 PULSAR PROPERTIES 436.000m2

SUPERFICIES LOGISTICA. A-2 / E-90. TORIJA. GUADALAJARA.



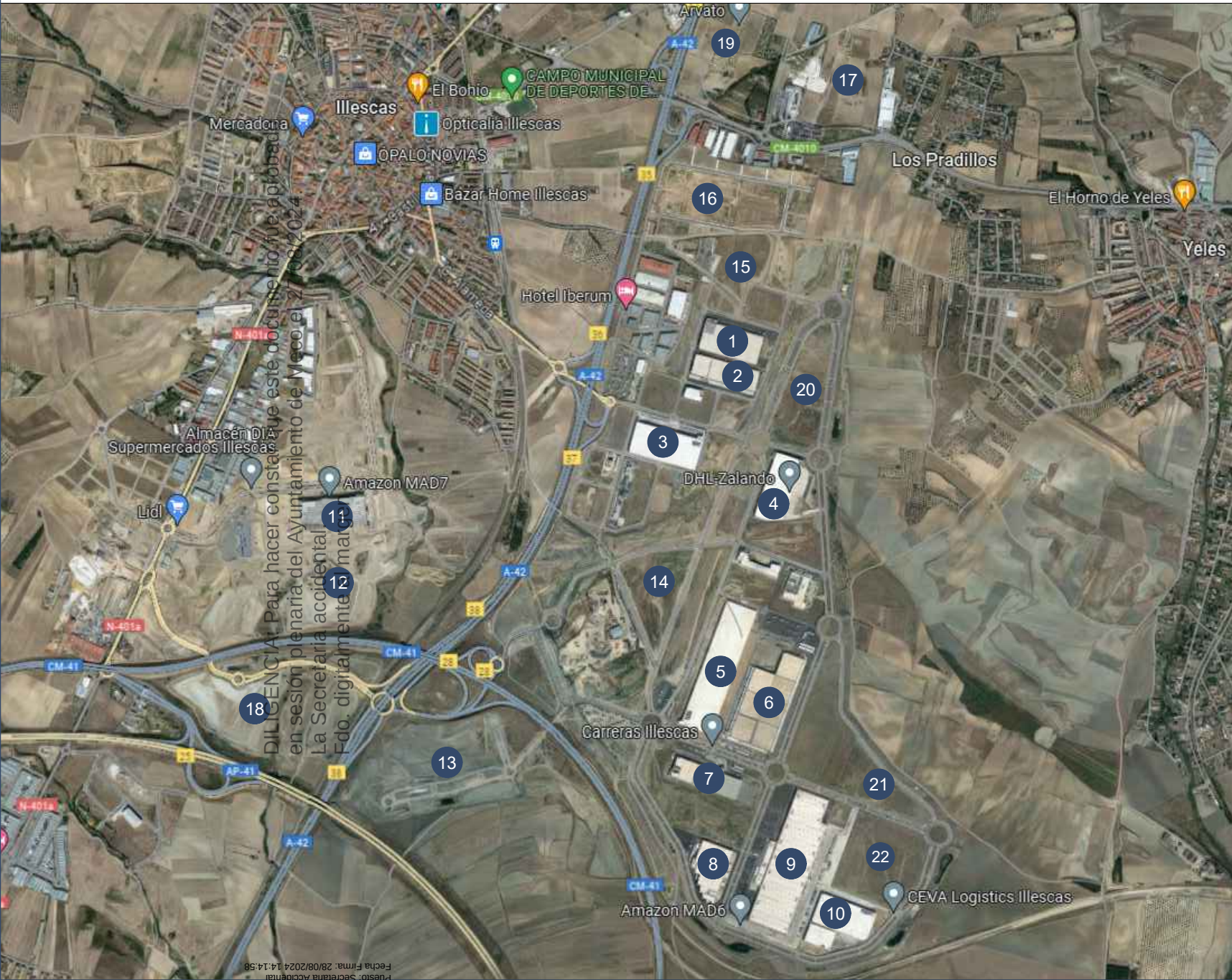
1	BRIDGESTONE	39.800m2
2	DHL	79.900m2
3	LEROY MERLIN	99.800m2
4	NO ID.	16.500m2
5	NO ID.	30.000m2
6	COSTCO	140.000m2
7	GXO	55.000m2
8	GXO	51.000m2
9	TGT	30.000m2
10	LINDE IBERIA	12.000m2

SUPERFICIES LOGISTICA. A-42. ILLESCAS (I). TOLEDO.



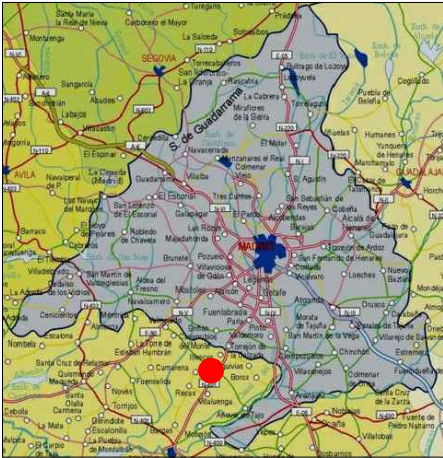
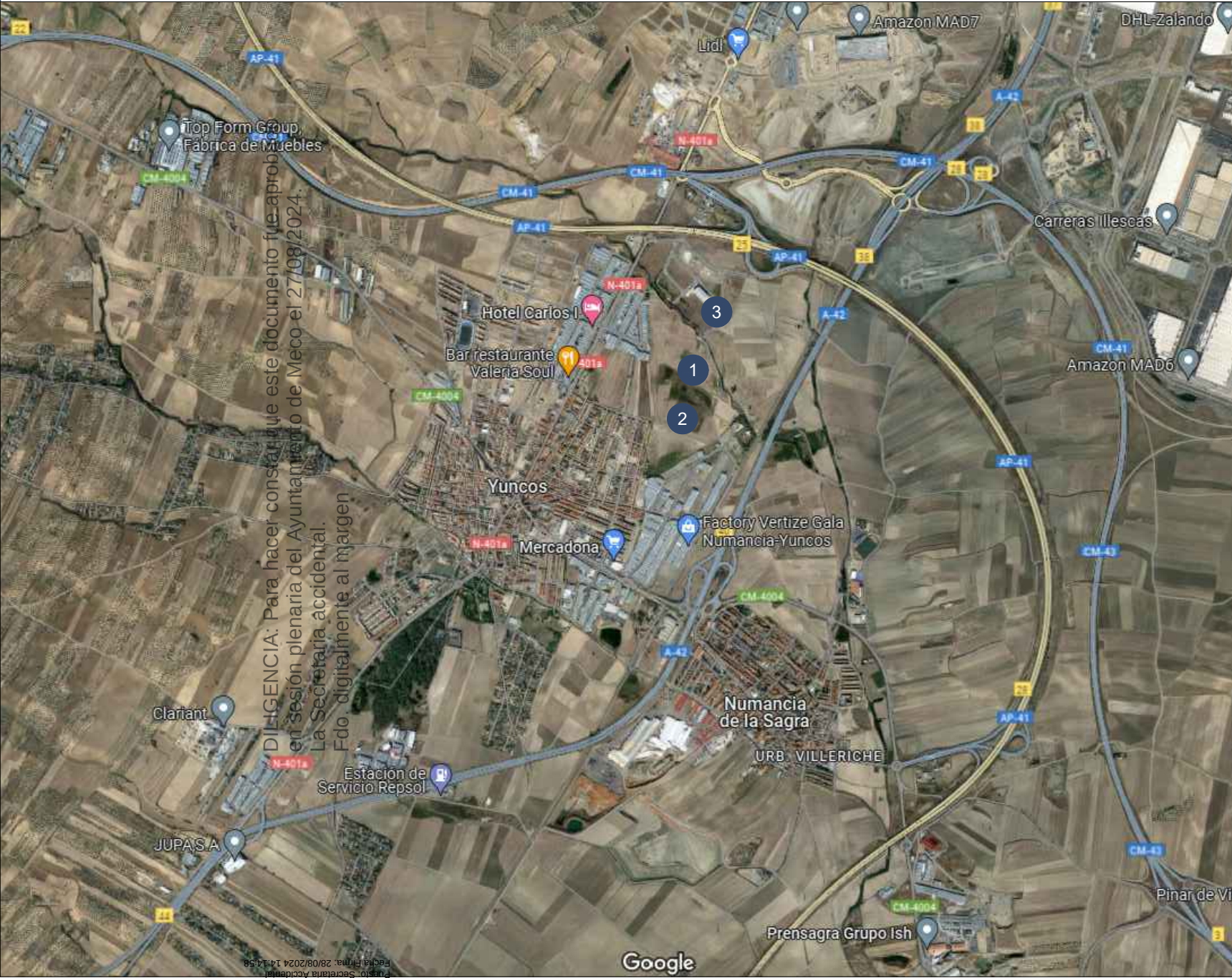
1	AERNOVA	33.700m2
2	AIRBUS	62.000m2
3	AIRBUS	94.000m2
4	GLP	30.000m2
5	GLP / ALCAMPO	112.000m2

SUPERFICIES LOGISTICA. A-42. ILLESCAS (II). TOLEDO.



1	SEUR	35.300m2
2	CBL	27.100m2
3	GXO	43.300m2
4	DHL-ZALANDO	36.900m2
5	CARRERAS GL	85.800m2
6	MICHELIN	75.400m2
7	FM LOGISTIC	29.000m2
8	AIRBUS	30.500m2
9	AMAZON	116.970m2
10	CEVA	45.300m2
11	AMAZON	45.00m2
12	DIA	56.00m2
13	P3 LOGISTICS / GXO	40.000m2
14	MOUNTPARK IV	42.000m2
15	MOUNTPARK III	12.400m2
16	ALLOGA	66.000m2
17	MONTEPINO	415.000m2
18	AQ ACENTOR	89.723m2
19	ARVATO	142.000m2
20	NEWDOCK	56.700m2
21	EHLIS	35.500m2
22	NEWDOCK	81.000m2

SUPERFICIES LOGISTICA. A-42. NUMANCIA DE LA SAGRA. TOLEDO.



1	JOINT VENTURE	120.000m2
2	MOVIANTO	40.000m2
3	HULOMA	80.000m2

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024. La Secretaría accidental. Fdo. digitalmente al margen

1. Firmante: Teresa Mallo Del Valle
Fecha Firma: 28/08/2024 14:14:58

SUPERFICIES LOGISTICA. A-4 / E-5. SESEÑA NUEVO. TOLEDO.

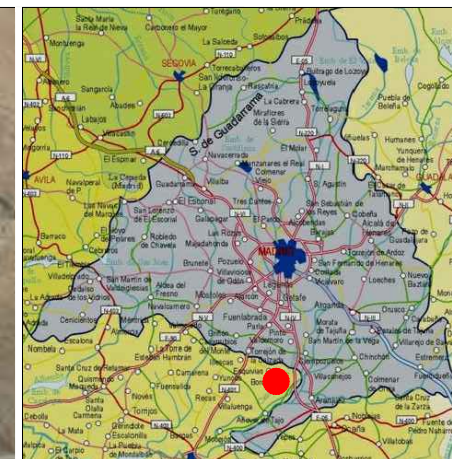


1	DHL	30.800m2
2	COFEMA	9.800m2
3	MAIN PAPER	11.700m2
4	NO ID.	10.500m2
5	LIDL	10.300m2
6	DHL	22.600m2
7	DHL	15.000m2
8	ARTESOLAR	11.000m2
9	VIARIOS	17.038m2
10	ID LOGISTICS	28.000m2
11	GR. CARRERAS	26.500m2
12	SCABER	38.000m2
13	CASMAR	1.500.000m2

SUPERFICIES LOGISTICA. A-4 / E-5. BOROX. TOLEDO.

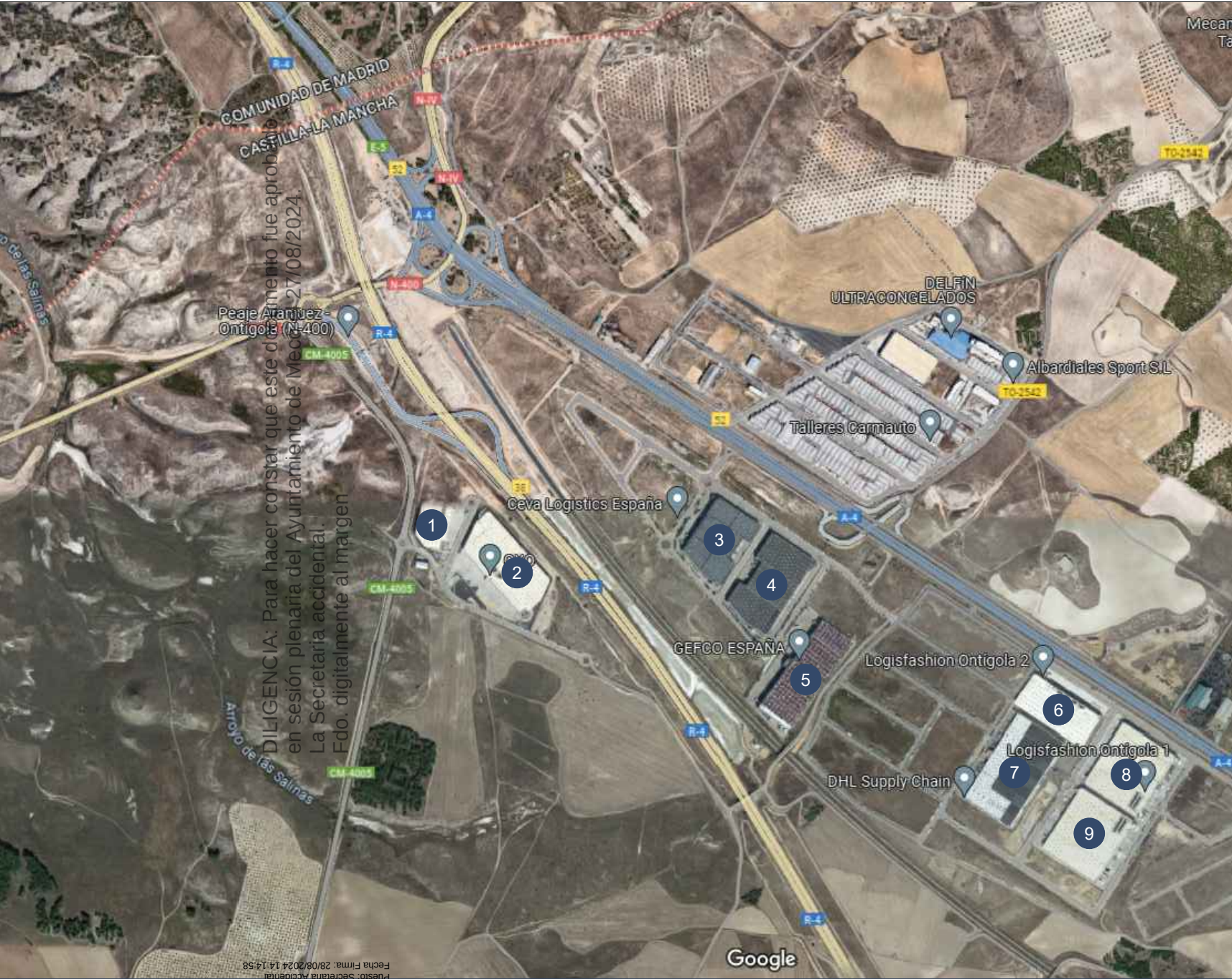


1. Firmante: Teresa Mallo Del Valle
Puesto: Secretaría Accidental
Fecha Firma: 28/08/2024 14:14:58



1	ALLOGA	26.000m2
2	ONTIME	21.000m2
3	TXT	16.435m2

SUPERFICIES LOGISTICA. A-4 / E-5. ONTIGOLA. TOLEDO.



1	DHL/KIWOKO	9.500m2
2	GXO	30.700m2
3	LOGISFASHION 3	24.000m2
4	CEVA	29.400m2
5	GEFCO ESPAÑA	30.000m2
6	LOGISFASHION 2	20.400m2
7	DHL	38.600m2
8	LOGISFASHION 1	32.200m2
9	DHL/SAMSUNG	32.500m2

Anexo Nº 4: CORRECCIONES Y JUSTIFICACIONES QUE SE TRASLADAN A LOS DOCUMENTOS DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN COMO CONSECUENCIA DEL INFORME DE LA D.G.U. DE FECHA JULIO2024.

DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LAS CORRECCIONES DERIVADAS DEL REQUERIMIENTO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE JULIO DE 2024.

CORRECCIONES QUE SE TRASLADAN AL DOCUMENTO DE PLAN DE SECTORIZACIÓN.

Se justifica, corrige o sustituye cada una de las observaciones que se ponen de manifiesto en el Informe-Requerimiento de fecha 26 de julio del corriente 2024, y que emite la Dirección General de Urbanismo en relación con el Documento de Plan de Sectorización aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de meco y en trámite de aprobación definitiva.

- RELATIVO A LAS DETERMINACIONES.

A) Relativo a la denominación Terciario Empresarial y sus consecuencias en el marco del Plan de Sectorización.

El Uso Terciario Empresarial (TE) es un uso pormenorizado admitido en el desarrollo de los Planes Parciales (art. 9.5. de las NN.UU. del Plan General) y desarrollado en el art. 9.5.3., habida cuenta que se está redactando la ordenación Pormenorizada del sector SUNS en grado de Plan Parcial.

En todo caso, dicho artículo plantea una flexibilidad en su uso al determinar que [los Planes Parciales] *procurarán que sus Normas Particulares se ajusten a la tipificación de las Normas del presente Plan General*, no con carácter determinante sino potestativo por parte del redactor.

Por una parte, su aplicación no va contra la determinación del apartado b) del art. 9.2.2. de las NNUU del Plan General, habida cuenta que no se trata de un uso que se pueda encuadrar en usos globales residenciales, prohibidos al sur de la radial R.2.

Dicho lo anterior, la alusión que se hace, que se quiere hacer, en el punto 3.5.5.1. de la Memoria de Ordenación (pág. 55) es que no se señala para este uso coeficiente de homogeneización en relación con los usos pormenorizados.

Procede cambiar la redacción para que no se malinterprete incorporando al texto de citado punto 3.5.5.1. de la Memoria, en el apartado correspondiente a los ·Usos pormenorizados. Coeficientes de homogeneización, la siguiente corrección:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Por otra parte, para el Terciario Empresarial, cuyo coeficiente de homogeneización no se determina específicamente en el Plan General, se ha adoptado un coeficiente similar al previsto para Actividades Industriales del PP del sector SUS-AE.1.Este, con un coeficiente de homogenización 1,000,...

Por otra parte, en relación con los usos de servicios para justificar que su implantación no va a constituir alteración alguna del uso global del sector, e incluso del uso característico de la zona de servicios terciarios (Terciario Empresarial) se incluirá en el apartado ·Definición de los usos lucrativos pormenorizados en el sector, del antes citado punto 3.5.5.1. de la Memoria, el siguiente texto justificativo:

En otro orden de cosas, los usos característicos y compatibles definidos para cada grado tienen el carácter de terciario sobre cualquier otra consideración, y están incardinados en los usos pormenorizados a que hace referencia el punto 6.6. Grupo III - Uso de Servicios, concretamente el Tipo 2 – USOS TERCIARIOS y Tipo 3 – SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.

Con carácter de compatibles con el de Servicios Terciarios genérico, se permite el Tipo I – USOS COMERCIALES, que posibilitará el servicio de esta naturaleza a los usuarios principales del sector logístico: los camioneros y empleados de las instalaciones logísticas.

Por último, se permiten usos asociados a la industria tecnológica y de fabricación especial, que no es posible asignar a ningún tipo industrial de los previstos con carácter general en el punto 6.5. Grupo II – Usos Industriales de las NNUU del Plan General.

De cualquiera de las maneras, todos los usos tienen un carácter de servicios terciarios que es imposible que se modifique el carácter de la zona, sin perjuicio de lo pequeña que es relativamente al sector, mucho menos que a través de los usos terciarios se pueda alterar el carácter del sector en su conjunto, ya que supone en suelo lucrativo en el sector el 2,76%.

Por último, los suelos asociados a la infraestructura eléctrica...

B) Relativo al aprovechamiento y edificabilidad en el sector. Su incardinación en el conjunto del Plan General.

Se justifica en los siguientes puntos, derivado de las determinaciones del art. 45.2.b) y art. 84, ambos de la LSCM9/2001.

1º EL APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO.

Partimos de lo que dice el art. 45 al respecto:

Artículo 45. Contenido sustantivo.

1. El contenido sustantivo ...

...

2. La delimitación sectorial y la fijación de las condiciones básicas de la ordenación urbanística cumplirá lo dispuesto para el Plan General respecto a los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el número 5 del artículo 42 de la presente Ley, con las siguientes precisiones específicas:

a) Habrá de justificarse ...

b) Asimismo, también **se justificará expresamente que las determinaciones estructurantes del aprovechamiento unitario de reparto, de uso global y cuantas otras fueran señaladas con este carácter son coherentes con las instrucciones que hubiera establecido el Plan General**, con base en lo dispuesto en la letra c) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.

c) Las condiciones de temporalización ...

Por otra parte, el art.84 de la LSCM9/2001 determina:

SECCIÓN 2ª: ÁREAS DE REPARTO

Artículo 84. Concepto, delimitación y edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.

1. Las áreas de reparto son los espacios físico-jurídicos, territorialmente continuos o discontinuos, delimitados por los Planes Generales para el suelo urbanizable sectorizado, cuyo objeto es materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por cada actuación urbanística.

2. Todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General, integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, conformarán una única área de reparto.

3. **Al área de reparto le corresponderá un determinado valor de aprovechamiento unitario de reparto, que será la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en dicha área.**

El valor del aprovechamiento unitario de reparto será el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto.

4. **Al delimitar sectores en suelo urbanizable no sectorizado, el aprovechamiento unitario que establezca el Plan de Sectorización será el del área de reparto delimitada por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado.**

Deducido de lo anterior, tenemos que:

1º No se cuestiona en absoluto que el aprovechamiento del sector SUNS es el mismo que el del **área de reparto única** que determina el Plan General de Meco, vigente, vinculante y eficaz.

2º Tampoco se cuestiona, en aras a la seguridad jurídica en el tracto urbanístico, que los datos que figuran en el Plan General son los válidamente aprobados por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, y definidos por los documentos diligenciados al efecto.

3º No se cuestiona que **el uso RESIDENCIAL es el que se determina como de referencia en el área de reparto** en aras a la homogeneización entre los diferentes usos globales. Así en el segundo párrafo del punto 3.2.3.3. de la Memoria Justificativa de la Ordenación se significa:

La superficie bruta total del Suelo Urbanizable Sectorizado incluido en el Área de Reparto, es de 6.784.065m², incluidas las Redes Generales y Supramunicipales. La intensidad edificatoria mayoritaria por usos globales corresponde al uso característico Residencial, como consecuencia, éste tendrá la consideración de referencia para todo el Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado.

4º El aprovechamiento unitario que determina el Plan General para el área de reparto única es 0,3573 metros cuadrados edificables del uso de referencia (residencial) por cada metro cuadrado de suelo bruto, como así se determina en el párrafo noveno del antes citado punto 3.2.3.3. de la Memoria Justificativa de la Ordenación del Plan General.

El Aprovechamiento Unitario de Reparto: $2.423.946 \text{ m}^2\text{c ug} / 6.784.065 \text{ m}^2\text{s} = 0,3573 \text{ m}^2\text{c ug/m}^2\text{s}$. (uso característico por metro cuadrado de suelo bruto).

5º Pero además el Plan General define y determina los diferentes usos globales aplicables a los diferentes sectores de suelo urbanizable sectorizado, otorgándoles diferentes coeficientes de homogeneización a los efectos de su equilibrado en beneficios y cargas.

Los citados coeficientes de homogenización en el área de reparto de los usos globales son los que refleja la Memoria Justificativa en la siguiente tabla que se copia:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024. La Secretaría accidental. Fdo. digitalmente al margen

Los usos globales definidos por el Plan General para los sectores de suelo Urbanizable Sectorizado son:

SECTORES	USO GLOBAL	Coef. Homog. A.R.
SUS-A	Residencial Mixto	1,02
SUS-B	Residencial	0,99
SUS-C	Residencial	0,99
SUS-D	Residencial Parque	1,43
SUS-E	Residencial Universitario	1,11
SUS-F	Residencial Parque	1,43
SUS-AE1.Este	Actividades Económicas	0,99
SUS-AE1.Oeste	Actividades Económicas	0,99

6º De todo lo anterior se deduce sin que quepa duda ninguna que:

- c) El uso global de actividades económicas tiene el mismo coeficiente de homogenización en el área de reparto que el uso residencial.
- d) Por tanto, en los sectores con uso de actividades económicas el aprovechamiento unitario será igual a $[0,3573 \times (0,99/0,99) =] 0,3573 \text{ m}^2$ del uso global actividades económicas sobre cada metro cuadrado bruto del sector, una vez homogeneizado respecto del residencial que caracteriza al área de reparto.

7º Esta circunstancia queda reflejada en todos los documentos del Plan General, y para los sectores desarrollados al amparo de este uso global de Actividades Económicas, los sectores SUS-AE1.Este y SUS-AE1.Oeste, y así mismo se han aprobado.

8º Para el sector de suelo urbanizable no sectorizado que ahora se considera, SUNS-AE de actividades económicas, se ha adoptado el mismo aprovechamiento unitario que se señala en el punto 6º anterior, lógicamente que deviene, convenientemente homogeneizado, del aprovechamiento de referencia del área de reparto única.

9º La presente secuencia de toma de decisiones no puede cuestionar las determinaciones del planeamiento general, válidamente aprobado, vigente y vinculante, que se han de seguir en el desarrollo del mismo.

De lo contrario caeríamos en una situación de indefensión manifiesta.

10º De todo lo que antecede no quiero decir que comparta o no el cálculo de los diferentes valores que determina el Plan General. Cada uno con su experiencia lo haría de otra manera, con seguridad, y no quiero decir al margen de la legislación urbanística por supuesto.

Lo que es cierto es que son los únicos valores que gozan de la legitimidad que da el acuerdo de aprobación definitiva del Consejo de Gobierno de la C.M.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

C) Relativo al cómputo de redes públicas.

Se incorpora a la Memoria de Ordenación del Plan, Tomo III-A, el siguiente texto en el punto · Descripción de los terrenos destinados a redes públicas, del punto 3.5.5.2.:

El Plan General establece con carácter general que la reserva para redes públicas generales será no menor de 97,08 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables lucrativos.

Por lo que lo anterior vincula sobre la reserva de redes públicas generales que determina el art. 36 de la LSCM, por ser muy inferior, equivalente a 20 m2s por cada 100 edificables para usos no industriales.

Sin embargo sí que aplica en este caso la reserva legal de suelo para redes públicas locales de 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 edificables, que si bien para usos industriales la reserva es nula, para los usos no industriales es deberá efectuarse.

Así lo hace el Plan de Sectorización, que, sobre la edificabilidad total que se genera por el uso terciario empresarial, 22.912,33 m2e, la aplicación de la reserva es $(30 \times (22.912,33 / 100) =) 6.873,70$ m2s que se reservan íntegramente como zona verde arbolada (parcela RL-ZV.14).

En la siguiente Tabla se incluye un resumen de las redes públicas previstas en el sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

RESUMEN DE REDES PÚBLICAS			
	Sup. Neta m2s	Porcentaje en sector.	m2 por cada 100 m2e
REDES GENERALES			
ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES (ZV)	302.359,65	11,8064%	32,77
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (PINF)	131.621,40	5,1395%	14,27
PASILLO ELÉCTRICO/INFRAESTRUCTURAS (PE)	68.534,36	2,6761%	7,43
RED VIARIA / INFRAESTRUCTURAS (RV)	291.823,35	11,3950%	31,63
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EQ)	101.310,09	3,9559%	10,98
TOTAL REDES GENERALES:	895.648,85	34,9730%	97,08
REDES LOCALES			
ZONAS VERDES Y AJARDINADAS	6.873,70	0,2684%	0,75
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	0,00	0,0000%	0,00
TOTAL REDES LOCALES:	6.873,70	0,2684%	0,75
TOTAL REDES PÚBLICAS EN EL SECTOR	902.522,55	35,2414%	97,83
REDES LOCALES (Sobre usos no industriales)			
ZONAS VERDES Y AJARDINADAS	6.873,70	0,2684%	30,00
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	0,00	0,0000%	0,00
TOTAL REDES LOCALES:	6.873,70	0,2684%	30,00

D) Relativo a las condiciones de las zonas verdes denominadas RG-ZV 4, RG-ZV 12 Y RG-ZV 13.

Se han comprobado las circunstancias que aduce en el escrito y se adoptan las siguientes medidas, en todo caso manteniendo las citadas superficies dentro del conjunto de redes públicas generales:

- La zona verde RG-ZV 4 se incorpora al viario general que le rodea.
- Las zonas verdes RG-ZV 12 y RG-ZV-13 se pasan a redes publicas generales de protección de infraestructuras.

Se aplican estas correcciones en las tablas del PSEC a que se hace referencia. En el punto 1 del art. 59 del Tomo IV NORMAS E INSTRUCCIONES URBANÍSTICAS, se completa la definición con:
Corresponde a las superficies de dominio y uso público destinadas a la protección de infraestructuras, con referencia expresa a la autovía R.2. y del viario al sureste del sector, ello sin perjuicio de que la zona así regulada que se proyecta en prolongación hacia el núcleo de Azuqueca, o al sureste del ámbito y que suponen otro tipo de protección infraestructural, y que posibilitarán conexiones futuras con el sector desde Azuqueca.

Estas correcciones citadas, junto con otras que se significan más adelante en este escrito justificativo, operan pequeñas alteraciones en los planos, que sin ser relevantes ni sustanciales, procede su sustitución.

Igualmente, se modifican las tablas que en los diferentes documentos integrantes del Plan de Sectorización se incluyen.

Las alteraciones citadas suponen la modificación de los valores económicos que se incorporan al programa de actuación del Plan de Sectorización.

Así pues, las alteraciones a que se hace referencia se relacionan al final del presente Documento

E) Relativo a la franja de protección de la R2.

En este punto del Requerimiento se hace referencia a la parte oeste de la franja de contacto de la R.2. con el sector.

En la misma se ha proyectado una pequeña zona verde, SG-ZV 01 y SG-EQ 01, la primera destinada a zonas verdes y espacios libres arbolados y la segunda a equipamiento destinado al aparcamiento de camiones.

Ambas parcelas están afectadas por la zona de servidumbre y de afección, y la línea límite de edificación.

Para la primera zona se proyecta la desagregación en dos partes divididas por la línea límite de edificación. La colindante con la R.2. se calificará como protección de infraestructuras, y el resto mantendrá la calificación de zona verde, ambos de las redes públicas generales del sector.

Cuestión diferente es la destinada a equipamiento, que parcialmente está afectada por la línea límite de edificación.

Para esta parcela se determina el mantenimiento de la calificación que se le ha dado.

El Informe de la D.G. de Carreteras del Estado, en su informe final de 19/10/2023, determina al respecto que:

5. *La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales quedará regulada por lo establecido 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, en especial por lo establecido en su título III Uso y defensa de las carreteras.*

En ningún momento prohíbe la calificación del equipamiento colindante con la línea de dominio público de la R.2.

Por otra parte, el punto 2 del art. 28 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (del Estado) determina que:

2. En estas zonas [protección de la carretera] no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera. La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda **Urbana podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables entre el borde exterior de la zona de dominio público y el de la zona de limitación a la edificabilidad**, siempre que no resulten menoscabadas la seguridad viaria o la adecuada explotación de la carretera y no se comprometa la utilización de la zona de servidumbre para los fines previstos en esta ley. Lo establecido en el párrafo anterior será especialmente aplicable a los puntos de recarga de vehículos y a las marquesinas e instalaciones que estos precisen para su correcto funcionamiento, siempre que puedan considerarse fácilmente desmontables. En caso de que las instalaciones antes citadas tuvieran que ser desmontadas por cualquier causa, el coste de su desmontaje correrá en todo caso a cargo del titular de la instalación. Entre tales causas se incluyen las necesidades de ampliación, mejora, o explotación de la carretera afectada, así como los condicionantes de seguridad, en especial de seguridad vial.

A los efectos del Plan de Sectorización, procede corregir las determinaciones de la Ficha del Sector al respecto.

En todo caso, no se entiende que sea de aplicación las determinaciones del punto 2 del art. 33 de la LSCM9/2001, habida cuenta que se trata de dotaciones de redes públicas que conforman la estructura general del sector, no de usos y actividades lucrativas que determinen una indebida o disfuncional concentración en el sector.

Necesariamente se ha de entender así habida cuenta que en todo el texto articulado de la LSCM9/2001 así se desprende, con especial significación en el apartado c) del punto 2 Fines de la actividad urbanística del art. 3, que literalmente determina que:

2. Son fines de la ordenación urbanística:

a) El uso ...

b) La configuración ...

c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial

razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

d) La organización ...

F) Relativo a las condiciones de infraestructuras que se ponen de manifiesto en la Ficha del Sector.

Procede reconsiderar la posición de los diferentes conceptos que se determinan en la Ficha de Desarrollo del ámbito.

La siguiente determinación pasa al punto 9-Determinaciones estructurantes de la ordenación:

- La edificación para industria logística podrá llegar con carácter general hasta los 30 metros de altura, pero para las parcelas más grandes (más de 200.000 m2s) hasta los 40 metros de altura máxima.

La siguiente determinación pasa al punto 11-Determinaciones estructurantes de la infraestructura:

- Se utilizarán los suelos necesarios en las cotas topográficas adecuadas para implantar dispositivos de drenaje urbano sostenible apoyado en el sistema general de zonas verdes.

Se corrige en estos extremos la Ficha de desarrollo del sector.

G) Relativo a las ordenanzas de la ordenación pormenorizada.

En relación con la referencia que se hace respecto a que no se ha identificado ninguna condición urbanística por la que se impida que se desvirtúe el uso principal de la Zona 02, de conformidad con lo regulado en el art. 38.4. de la LSCM9/2001, precede decir que, como determina el precitado punto y artículo de la Ley, no se han incorporado condiciones específicas con carácter estructurante a los efectos de que se pueda desvirtuar el uso global del sector.

Piénsese que la Zona 02 acumula una edificación total de 22.912,33 m2e y el uso que caracteriza al sector, el logístico, supone un total de 899.675,94 m2e, y se entiende imposible que se desvirtúe en estas condiciones el uso global del sector, y ello sin perjuicio de que todos los usos proyectados se encuentran dentro del carácter de Actividades Económicas en su puro contexto.

Considérese que el uso de servicios terciarios se ha establecido en la ordenación para dar el servicio mínimo necesario para la actividad característica del sector, el uso industrial logístico.

(Véase lo informado al respecto en el punto A) de este Informe).

H) Relativo a las conexiones exteriores del Plan de Sectorización: Desdoblamiento M-116 y accesos desde la misma.

- I) ...
- J) ...
- K) ...
- L) ...

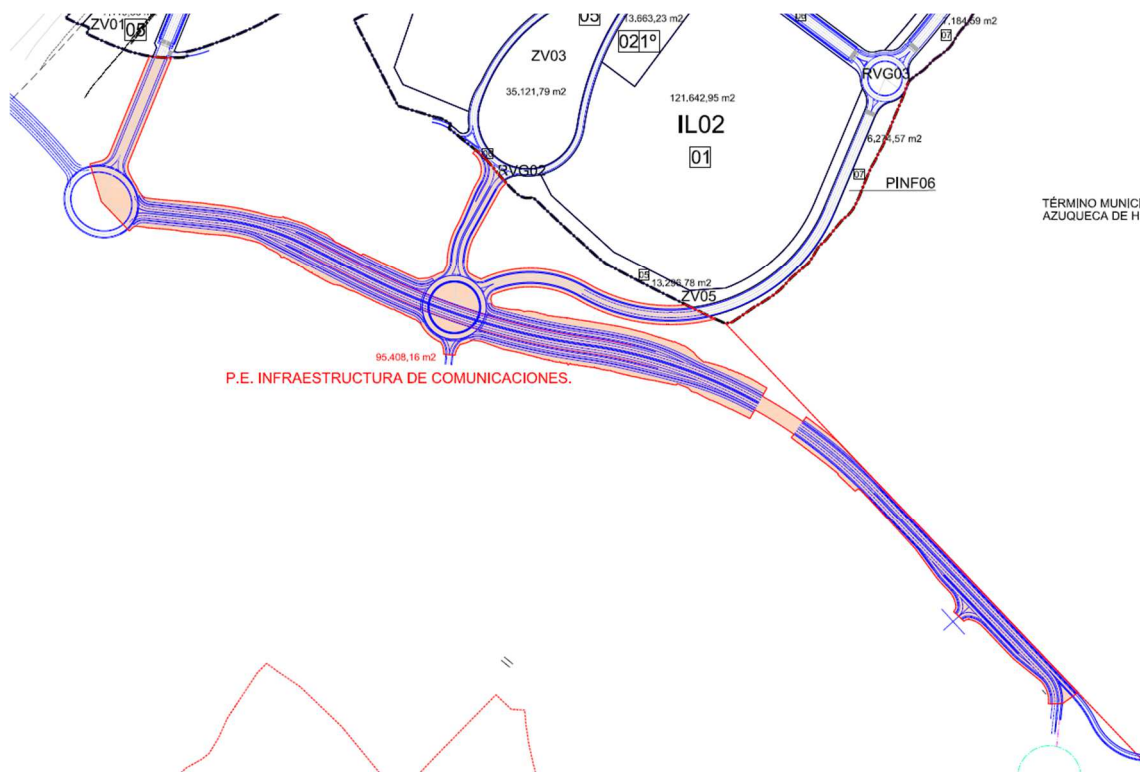
Consideramos en este punto por tratarse de una operación que requiere de esta integración, tanto el desdoblamiento de la M-116, desde la rotonda de acceso a la R.2. hasta el nudo con la A-2, la nueva rotonda y los tres ramales de acceso propiamente al sector, uno de los cuales, el situado más al sur ya previsto por el Plan General.

Recientemente la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid ha emitido Informe Favorable a la propuesta de desdoblamiento de la M-116, con un nuevo enlace multinivel que requiere los tráfico que se generarán en el modelo futuro de Meco, totalmente ejecutado y consolidado, y entrado en carga, debido a la intensidad de tráfico que va a generar, tal y como se deriva del Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible efectuado para el Plan de sectorización.

En este estado de cosas se proyecta, en términos de ordenación y gestión, la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras, con el ámbito que se señala en la siguiente imagen.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen



Hay dos tramos de la M-116 que son netamente diferentes.

El primero que discurre desde la rotonda de acceso a la radial R.2. hasta el paso sobre el ferrocarril, y el segundo, que discurre desde este punto hasta su enlace con la autovía A-2.

Este segundo tramo discurre entre el límite del término municipal al noreste y los suelos urbanos consolidados al sureste, y no determina condiciones especiales para su ejecución.

El primero de los tramos de esta M-116, que en principio y para el servicio exclusivo al sector no necesitaría del tratamiento del enlace intermedio a distinto nivel, lo cierto es que en el horizonte de desarrollo completo del Plan General de Meco, e incluso, considerando los tráficos que pudieran venir de Azuqueca hacia esta M-116, determina la necesidad de ejecución de un enlace multinivel, que, por las condiciones del paso del Arroyo de las Monjas prácticamente en el enlace, requiere del paso del tronco central en la situación elevada, manteniendo la rotonda distribuidora al nivel del terreno actual.

Sin perjuicio de que el Plan General haya reservado suelo para el desdoblamiento, la situación anterior determina la ocupación en las bandas de algún terreno que necesariamente se ha de obtener y gestionar, por lo que es procedente la articulación de un Plan Especial de Infraestructura Vial, en los términos que prevé el art. 50 de la LSCM9/2001, que permita, por una parte la definición última de la

infraestructura, y por otra la posibilidad de la obtención de los suelos y su efectiva ejecución.

Esta circunstancia ya le prevé el Plan de Sectorización en el punto 2 del art. 41 de las Normas e Instrucciones Urbanísticas.

Los suelos que se superponen a este desdoblamiento y accesos están clasificados bien sea como suelo de infraestructura viaria, como urbanizable sectorizado, como zona de sistemas generales adscritos al Sector B.

El Plan Especial tiene la capacidad para adelantar la ejecución de estos suelos urbanizables, reservándose tras su ocupación la posibilidad de hacer efectivos los derechos de los suelos ocupados cuando se desarrolle el Sector B.

Así mismo, el Plan Especial tendrá que determinar las fases temporales de ejecución de sus determinaciones de conformidad con las propias del Programa de actuación del Sector SUNS-AE y de las previsiones de entrada en carga y servicio de los diferentes ámbitos considerados en el Estudio de Movilidad Sostenible que informa el Plan de Sectorización.

Se incorpora en el punto 5.1.1.3.2. del Tomo V de Ejecución del Plan de Sectorización, esta determinación.

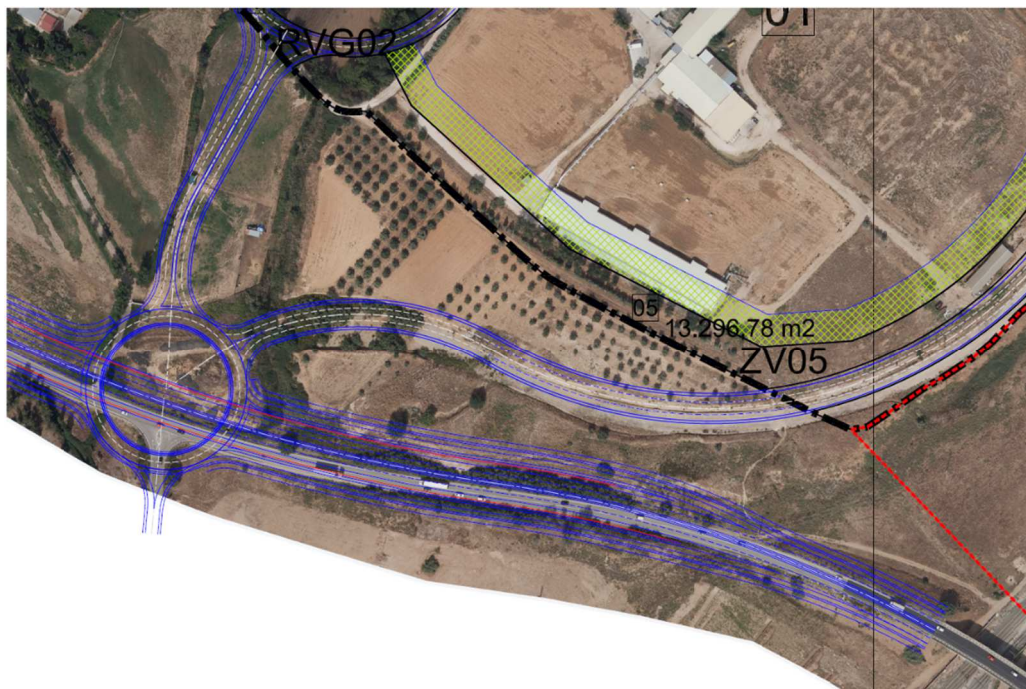
Íntimamente ligado a este desdoblamiento se plantean los tres accesos al sector, norte, central y sur, cada uno de ellos con unas circunstancias específicas, pero, en cualquier caso, necesitados de incorporarse al citado Plan Especial para adelantar la ejecución de las mismas.

Si consideramos el acceso norte, que enlaza con la rotonda de acceso a la radial R.2., su trazado es de traza recta y sustancialmente el mismo que un área de redes generales de infraestructura adscritos al Sector B.

El acceso central atraviesa dos áreas de sistemas generales del mismo Sector B, destinados a equipamiento y zonas verdes o espacios libres.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen



En este caso, habida cuenta la magnitud de estos suelos, este acceso puede compartir el servicio del sector con el de los equipamientos y espacios libres de sistemas generales, habida cuenta que su accesibilidad, a nivel del Plan General no está resuelto, y la única vía colindante es la, M-116, desde la cual no va a poder accederse.

Por último, el acceso sur ya está previsto en el Plan General, como suelo infraestructural de redes públicas generales, habida cuenta que se trata de un suelo que en origen se proyectó para dar acceso a la M-116 a Azuqueca de Henares. Más adelante en este Informe se considera esta situación.

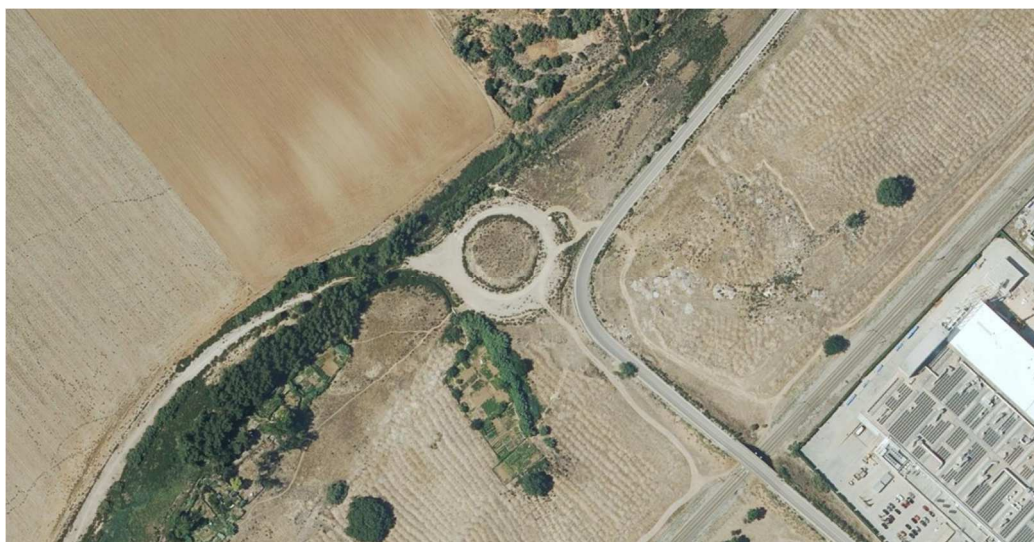
Su trazado, adaptado a la rotonda intermedia de la M-116, es prácticamente el mismo que la plataforma de tierras ya ejecutada.

M) Relativo a las conexiones exteriores del Plan de Sectorización: Acceso Este.
Originalmente, el planeamiento de este sector que se desarrolla estaba vinculado con el desarrollo de otro colindante del Azuqueca de henares, las comunicaciones viarias de dicha población colindante con la M-116 y sus distintas conexiones (R.2., A.2.) uno de los puntos significativos en el tratamiento del territorio.

La realidad de las cosas ha hecho que el desarrollo de la zona de Azuqueca haya quedado postergada, lo que no quiere decir que territorialmente desde este sector se pueda dar solución a problemas de futuro, con la población aledaña.

De hecho, el Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible considera al núcleo de Azuqueca en este mismo sentido.

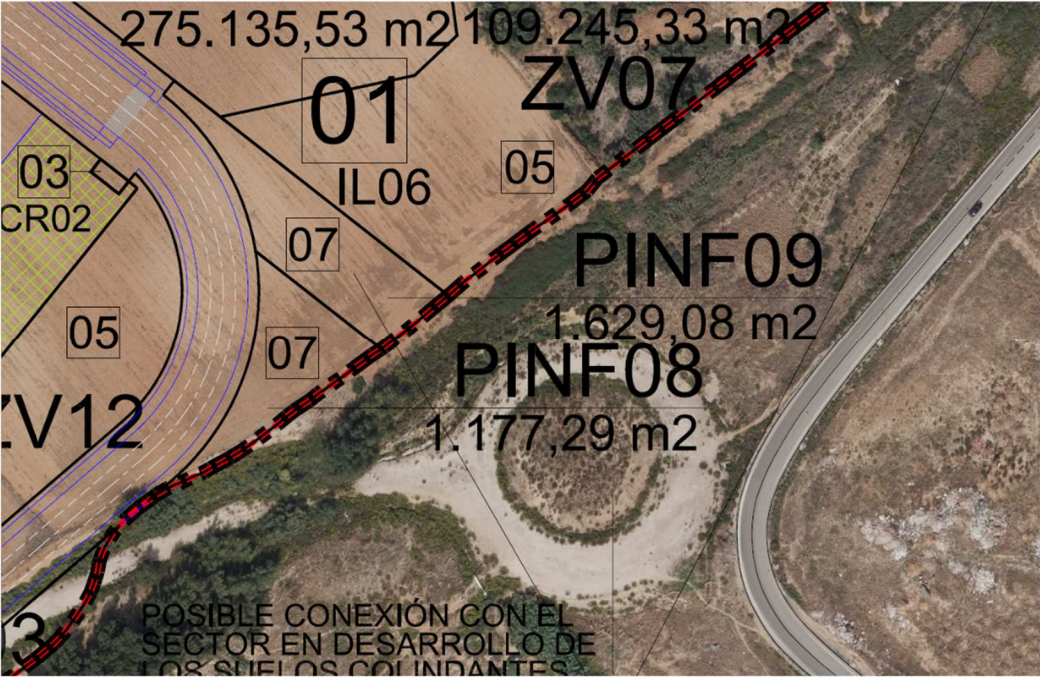
El acceso a que se refiere este punto del requerimiento, por el Este del sector, y en todo el borde este, deviene de la posibilidad en origen de dar una solución a los tráficos provenientes de Azuqueca, pudiesen acceder directamente a la M-116 sin tener que pasar por el Polígono Industrial "Miralcampo", al otro lado del ferrocarril, aprovechando parte de las obras ejecutadas ya por el Ministerio en su momento de Obras Públicas, que tiene como consecuencia la ejecución de la obra de tierras desde la rotonda, a que se refiere el punto del requerimiento, hacia la M-116, y que quedó inacabada. Se observa la situación actual en el siguiente fotoplano.



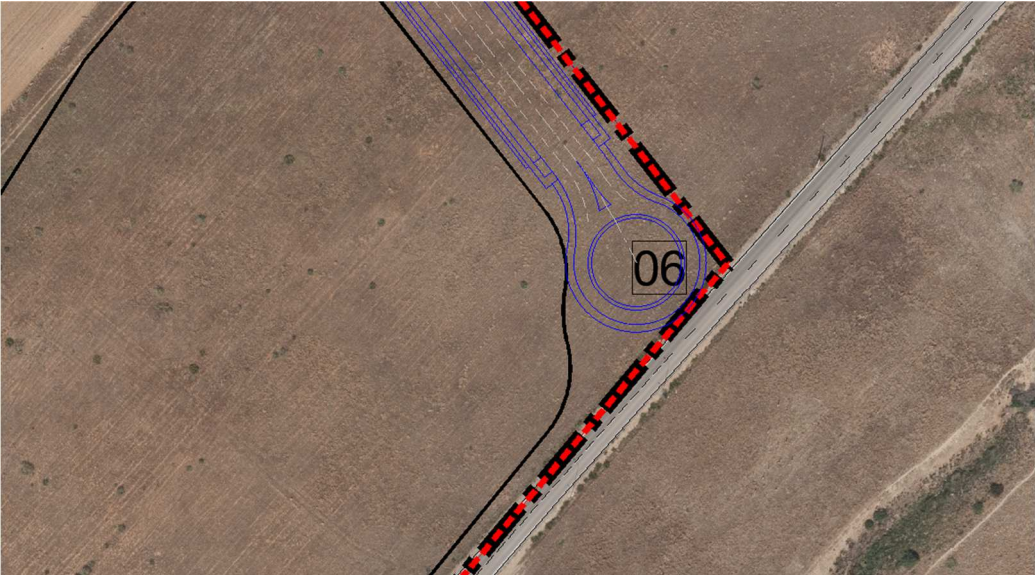
Toda vez que no se ha desarrollado, lo que sí que se formula en el Plan de sectorización es una alternativa a los tráficos generados en el sector para discurrir sin necesidad de ocupar suelo municipal de Azuqueca, como ya se consideró en el documento aprobado inicialmente del Plan de sectorización.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen



Lomismo se puede decir de este punto que de la conexión por el vértice este del sector, que lo que sí tiene es contacto directo con una vía pública, la Avda. de Miralcampo, que servirá coyunturalmente para diversificar el tráfico de Azuqueca que discorra por esta avenida, tal y como se observa y propone en la siguiente imagen, y que a futuro permitiría desarrollar un eje viario de mayores capacidades,



Se significa que las actuaciones a que hace referencia el requerimiento en este punto, no son necesarias para la completa movilidad sostenible del ámbito que se ordena.

Sin perjuicio de lo anterior, se mantienen dentro del suelo correspondiente a protección de infraestructuras, para que a futuro se tenga la posibilidad de concretar accesos desde Azuqueca de Henares sin alterar la ordenación, extremo que se define y regula en el art. 59.1. de las NNUU del Plan de sectorización:

1. Definición y ámbito de aplicación.

Es la zona que se aplica a las superficies que se grafían con el índice PINF. Corresponde a las superficies de dominio y uso público destinadas a la protección de infraestructuras, con referencia expresa a la autovía R.2. y del viario al sureste del sector, ello sin perjuicio de que la zona así regulada que se proyecta en prolongación hacia el núcleo de Azuqueca, o al sureste del ámbito y que suponen otro tipo de protección infraestructural, y que posibilitarán conexiones futuras con el sector desde Azuqueca. Con carácter infraestructural, tiene la condición de espacio libre sin que concurran en el mismo las determinaciones legales específicas para los mismos.

Se elimina cualquier referencia a esta estructura viaria en el Plan de Sectorización, tanto a nivel gráfico definitorio de su geometría como a nivel de actuaciones programadas en el correspondiente Programa de Actuación del Plan de Sectorización.

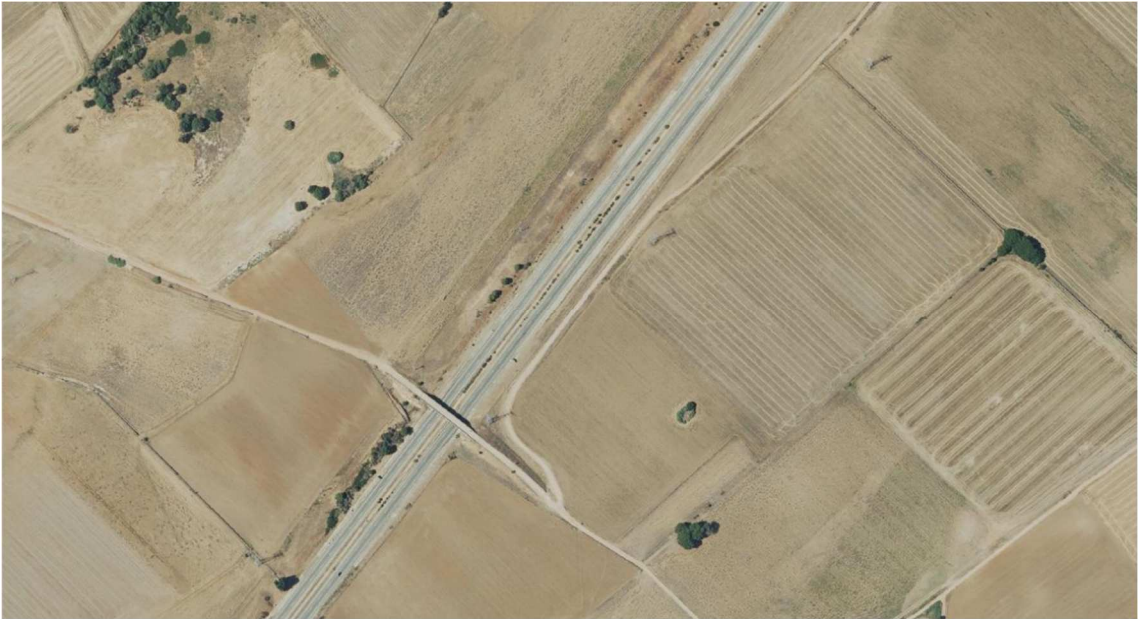
N) Relativo a las conexiones exteriores del Plan de Sectorización: Acceso Oeste. Zona expropiada R.2.

El sector se ha delimitado, junto a la R.2. por la línea de la expropiación, como así lo ha solicitado la Dirección General de Carreteras del Estado.

Sin embargo lo anterior, hay una parte que si bien se ha expropiado efectivamente, se ha hecho con el objeto de dar continuidad al camino municipal de Meco a Azuqueca de Henares, como se puede observar en el siguiente fotograma.

Efectivamente, como se observa en la siguiente figura, sobre la R.2. se ha ejecutado un puente perpendicular al eje de la misma, y que da servicio a los caminos municipales que discurren hacia el sur.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen



El Plan de Sectorización define en esta parte su ámbito por la línea de expropiación de la R.2., sin embargo, como se observa en la siguiente figura la delimitación está condicionada por la restitución del camino municipal, que queda fuera de la línea de dominio público de la R.2.



La ordenación del sector define un nuevo viario que vendrá a sustituir a los trazados de caminos municipales antiguos.

En lo que se refiere a este concreto punto, el viario general del sector se prolonga hacia el puente sobre la R.2., dando continuidad al camino que proviene de la zona noroeste, desde Meco.

Por todo ello, el trazado de parte de la rotonda proyectado en dicho punto, parcialmente en suelo exterior al sector, se ha de considerar en el marco que prevé la legislación del suelo de llegar hasta las redes públicas existentes (camino) a las cuales, o desde las cuales, se ha de servir.

Se hace nueva referencia en la Memoria de Información a esta conexión al final del punto 1.2.5.1. del Tomo IA MEMORIA DE INFORMACIÓN.

Ñ) Relativo a las conexiones exteriores del Plan de Sectorización: Acceso Norte. M-121.

Originalmente, el planeamiento de este sector que se desarrolla, estaba vinculado con el desarrollo de otro colindante del Azuqueca de henares, las comunicaciones viarias de dicha población colindante con la M-116 y sus distintas conexiones (R.2., A.2.) uno de los puntos significativos en el tratamiento del territorio.

La realidad de las cosas ha hecho que el desarrollo de la zona de Azuqueca haya quedado postergado, lo que no quiere decir que territorialmente desde este sector se pueda dar solución a problemas de futuro, con la población aledaña.

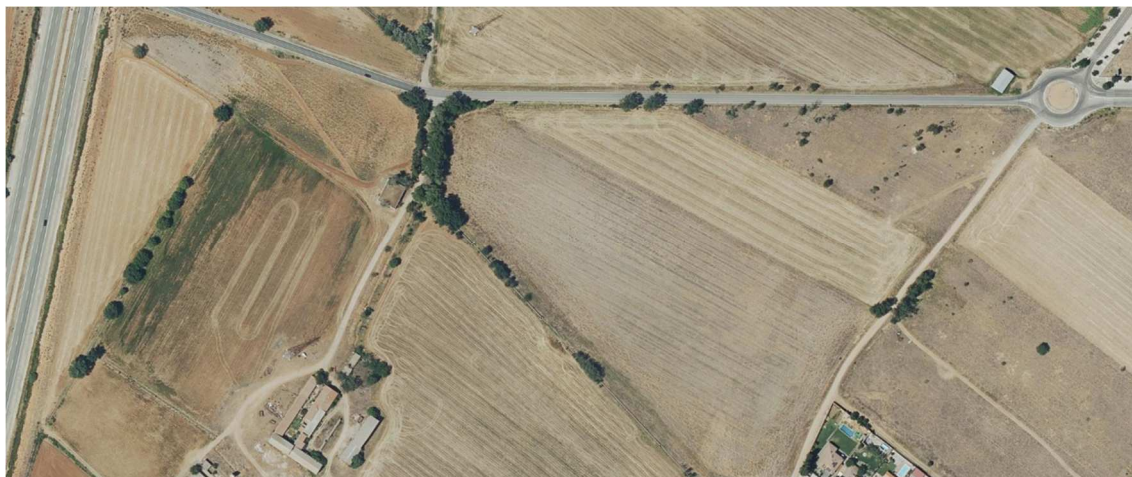
De hecho, el Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible considera al núcleo de Azuqueca en este mismo sentido.

La Carretera de la Vega, efectivamente es lo que señala el requerimiento, y sin perjuicio de que ahora no se desarrolle la zona de Azuqueca, el Plan ha consolidado esta posibilidad.

En su momento, el Ayuntamiento, receptor del viario, entre otras redes públicas, estimará la necesidad de derivar cargas económicas para resarcirse del paso por esta infraestructura.

En los siguientes fotoplanos se puede observar la situación actual de la zona a que se hace referencia, y en la segunda la ordenación que se proyecta, ahora con servicio exclusivo desde la M-121, pero con sección suficiente para la conexión con la denominada "Carretera de la Vega".

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen



Con esta justificación se aclara el punto del requerimiento.

No se entiende que haya de corregirse la redacción de la determinación en la Ficha de desarrollo del sector.

O) Relativo a los Informes Sectoriales: No se ha encontrado Informe Municipal que valore la propuesta del P. Sec. a la accesibilidad universal.

Incorporado por SS.TT. / Secretaría General del Ayuntamiento.

P) Relativo a los Informes Sectoriales: No se determinan los mecanismos de gestión e imputación de costes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Al respecto de la duplicación de la carretera M-116, y la necesidad de ejecutar un enlace multinivel en la nueva rotonda prevista ya en el Plan General, deducido ello del Informe de la Dirección General de Carreteras de la C. M. como titular de la vía, se significa que el Plan de Sectorización ha incorporado la necesidad de redactar un Plan Especial de Infraestructura viaria que regule. Ordene y gestione tanto este desdoblamiento como los accesos al sector desde esta vía, que atraviesan zonas de sistemas generales adscritas al suelo urbanizable sectorizado, tal y como se ha dicho antes.

La imputación de costes para la duplicación y los accesos se consideran asumidos por el Promotor del Sector y así se recoge en el Documento correspondiente del programa de Actuación.

Q) Relativo a los Informes Sectoriales: Justificar la calificación de la zona verde y equipamiento junto a la R.2.

Se reproduce aquí lo dicho en el Apartado E) anterior.

En todo caso, se significa que se trata de una ordenación compatible con los usos previstos y justificados en la Memoria de Ordenación y aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Meco.

R) Relativo a los Informes Sectoriales: No se ha encontrado Informe D. Gral. Emergencias que valore la propuesta del P. Sec.

Incorporado por SS.TT. / Secretaría General del Ayuntamiento.

S) En relación con los compromisos adquiridos: Referencia al cumplimiento del art. 45.1.c. de la LSCM9/2001.

Se añade al punto 5.3.1. el siguiente texto relativo a los plazos para el desarrollo administrativo del sector y las sanciones en caso de su incumplimiento, quedando redactado del siguiente modo:

5.3.1.1. *Plazos temporales generales en que se enmarca el desarrollo del sector.*

5. *Ámbito territorial:*

El sector completo, delimitado como unidad de ejecución única.

6. *Plazo para que estén cedidos todos los suelos constitutivos de las redes públicas generales.*

CUATRO AÑOS, a contar desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, que incluye al Ordenación Pormenorizada del mismo.

7. *Plazo para el desarrollo material efectivo del planeamiento de desarrollo: OCHO AÑOS, a contar desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.*

Los plazos señalados anteriormente se fijan habida cuenta que el Plan de Sectorización incorpora la ordenación pormenorizada de la totalidad de su ámbito, no requiriendo por tanto la aprobación de planeamiento de desarrollo ulterior, sin perjuicio del planeamiento especial que sea procedente.

5.3.1.2. Plazos máximos administrativos para el desarrollo del sector.

Sin perjuicio de los plazos generales establecidos en párrafos anteriores, el desarrollo administrativo y ejecutivo del sector único se producirá en los siguientes plazos máximos vinculantes:

- *La Junta de Compensación se constituirá antes de transcurridos 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial.*
- *Una vez constituida la Junta de Compensación y suscrito el Convenio de Gestión en su caso, ésta presentará ante el Ayuntamiento de Meco el Proyecto de Reparcelación del sector SUS-AE2 "Alma-Meco"³ en el plazo máximo de doce (12) meses a contar desde su constitución.*
- *De igual manera, en el plazo máximo de doce (12) meses a contar desde su constitución. La Junta de Compensación presentará ante el Ayuntamiento y para su tramitación reglamentaria el Proyecto de Urbanización debidamente gestionado con las diferentes Compañías suministradoras. En caso de que algún organismo con capacidad de informe sobre las obras de urbanización no emitiese sus informes pertinentes en plazo para que pueda hacerse efectiva la obligación de la Junta de Compensación, deberá prorrogar el plazo hasta que dicho informe esté emitido o articular las medidas para que se apruebe parcialmente el Proyecto pendiente del informe o informes pendientes.*
- *En este mismo plazo de 12 meses, por la Junta de Compensación se presentará para su tramitación reglamentaria ante el Ayuntamiento el Plan Especial de Infraestructura Vial para acometer las obras de la duplicación de la M-116 y los tres accesos al sector desde la misma, que preverá los plazos para las diferentes fases en que se pueda dividir el proyecto, de conformidad con las determinaciones de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.*

³ Denominación del Sector tras la aprobación definitiva del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- Las obras de urbanización del Sector SUS-AE2 "Alma-Meco" se iniciarán en el plazo máximo de doce (12) meses a contar desde la aprobación definitiva de su Proyecto de Urbanización, acreditándose dicho inicio mediante la firma del Acta de Replanteo e Inicio de Obras del Sector de la Primera Fase. El acceso norte al sector (desde la rotonda de la R.2.) deberá estar terminado y en servicio cuando se solicite la recepción parcial de la primera fase.
- Las obras de la totalidad de las fases en que se dividan las obras de urbanización deberán estar iniciadas en un plazo máximo de 36 meses a contar desde la aprobación definitiva de su Proyecto de Urbanización, acreditándose dicho inicio mediante la firma del Acta de Replanteo e Inicio de Obras del Sector de la Última Fase.
- Se establece un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) meses para la finalización de la totalidad de las obras de urbanización del Sector de cualquiera de las fases en que se dividan las obras.
- Constitución de la Entidad Urbanística de Conservación en el plazo de los tres (3) meses siguientes a la terminación de las obras de urbanización.
- La recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento se efectuará en un plazo máximo de tres (3) meses desde que la Junta de Compensación así lo solicite.
Para la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización del sector completo deberán estar ejecutados y en servicio los tres accesos del sector dese la M-116.

5.3.1.3. Sanciones en caso de incumplimiento de los plazos.

El transcurso de los plazos señalados en el punto anterior sin que por parte de la Junta de Compensación se haya efectuado el ítem correspondiente conllevará la previa advertencia del hecho por parte del Ayuntamiento antes de transcurridos 15 días pasado el plazo incumplido.

De no atender el requerimiento del Ayuntamiento, éste adoptará las medidas que legalmente procedan.

El incumplimiento de los plazos para la terminación de la urbanización que incumpla simultáneamente los plazos previstos en el anterior punto 5.3.1.2. y el plazo general para la terminación del desarrollo del sector previsto en el punto 5.3.1.1. habilitará al Ayuntamiento para adoptar acuerdo relativo al cambio del sistema, a un sistema de ejecución pública, con la pérdida de los avales interpuestos por la Junta de Compensación para la ejecución de las obras.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del punto 5.5. de este Tomo V queda redactado del siguiente modo:

El incumplimiento de los mismos por los responsables de su desarrollo habilitará al Ayuntamiento a aplicar las sanciones previstas en el punto 5.3.1.3. anterior.

En lo relativo a las determinaciones del art. 45.1.C) de la LSCM, se incorpora en el punto 5.8. del Tomo V el siguiente Texto:

En todo caso, y dando cumplimiento a lo determinado por el apartado c) del punto 1 del art- 45 de la LSCM9/2001, se significa lo siguiente en relación con las contribuciones a la Administración pública como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y por otra parte las garantías de sostenibilidad de la propuesta.

Respeto de esto último, queda justificada la sostenibilidad de la propuesta, a todos los niveles, en el Tomo VI relativo al Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad.

Por lo que se refiere a las contrapartidas al Ayuntamiento por la autorización de la transformación urbanística, se significan en el punto 5.7. anterior.

Y en este punto 5.7. a que se hace referencia para dar cumplimiento a los puntos 1.c) y 4.d) del art. 45 de la LSCM9/2001, se redacta del siguiente modo:

Los puntos 1.c) y 4.d) del art. 45 de la LSCM9/2001 hacen referencia a que el Plan de Sectorización deberá señalar expresamente los compromisos y contraprestaciones que el Promotor asuma libremente, con el fin de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico, para de esta manera, mejorar el interés público de la iniciativa de sectorización.

Se entienden de dos tipos: a) mayores garantías extraordinarias; y b) otras contraprestaciones que el promotor asuma libremente.

En el primero de los supuestos, no se prevén garantías extraordinarias, concretándose en las ordinarias, señaladas en el punto anterior.

Por lo que se refiere a otras contraprestaciones establecidas desde el Planeamiento urbanístico, se significa que las siguientes contraprestaciones superan ampliamente las obligaciones derivadas de la legislación del suelo para el ámbito, y que el promotor asume de forma libremente. Se concretan en la siguiente relación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- 1) *Desdoblamiento y mejoras de accesibilidad viaria de la carretera M-116.*
Efectivamente, la solución aprobada por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, establece unas condiciones que consideran la entrada en carga de la totalidad del modelo urbano proyectado en el Plan General de Meco, en todo caso muy superior a las necesidades que se derivan exclusivamente del sector urbanizable que se considera.

La contrapartida se concreta en la redacción del Plan Especial de Infraestructura Viaria, el proyecto ejecutivo y la financiación de las obras.

- 2) *Mejora de las conexiones desde la autovía A-2 y la autopista R-2.*
En coordinación con lo anterior, se efectuarán las mejoras requeridas por el contingente de tráfico en el nudo de la M-116 y la A.2.
- 3) *Obtención de los suelos exteriores al ámbito y urbanización de los mismos para los accesos al Sector.*
Dentro de los suelos destinados a sistemas generales adscritos al Sector B de entre los previstos por el Plan General, para facilitar la gestión se adquirirán los suelos sobre los que se proyectan los accesos norte y central desde la M-116, facilitando la gestión.
- 4) *Realizar una red de vías ciclistas que conecten con su entorno; en concreto, con la estación de Cercanías de Meco y con el núcleo urbano.*
- 5) *Ejecución de las medidas de mejora y conservación de la naturaleza y el medioambiente en el interior del sector:*
 - a. *El Proyecto de Urbanización deberá prever la implantación de estos sistemas automatizados para el control de iluminación eléctrica en zonas comunes que mejoran la eficiencia energética.*
 - b. *Se deberá reservar un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento en viario público a aquellas asociadas a la incentivación de modos de transporte alternativos como vehículos eléctricos o similares.*
 - c. *Se deberán proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos y/o futura tecnología limpia cero emisiones.*
 - d. *Se deberá mantener en todo momento el carácter forestal naturalizado de la denominada Zona húmeda 2, respetando los árboles, arbustos y zarzas existentes, así como toda vegetación asociada a esta zona húmeda, ello sin perjuicio de la necesidad de incorporar en esta zona los elementos de retención y laminación de las aguas pluviales. No se realizará en ella un ajardinamiento al uso, sino que sólo se realizarán labores de mejora, acondicionamiento y mantenimiento de la misma, mediante podas, repoblaciones de planta autóctona, etc., que favorezcan la esencia forestal natural de la propia zona.*

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

e. *El Proyecto de Urbanización incluirá el diseño una zona húmeda estacional, en la denominada de la Zona húmeda 1, con las que se pretende, además de cumplir con su condición de regulación higrológica, favorecer las condiciones para la fauna.*

6) *Musealización del yacimiento arqueológico descubierto y delimitado en el sector, denominado "El Mar", que específicamente se ha delimitado dentro de zona verde en zona verde, de conformidad con lo indicado por la Dirección General de Patrimonio Cultural, y se instalará un panel explicativo en la zona verde, con los resultados arrojados en la excavación arqueológica de El Mar.*

7) *Se establece un plazo de garantía de las obras de urbanización de dos (2) años a contar desde la aprobación por parte del Ayuntamiento del Acta de Recepción de las obras de urbanización, duplicando el plazo ordinario.*

8) *La conservación de la urbanización del Sector correrá a cargo de los propietarios, presentes y futuros a través de una Entidad Urbanística de Conservación por periodo de veinte (20) años, a contar desde la finalización del periodo de garantía de las obras de urbanización.*

- **RELATIVO AL CONTENIDO DOCUMENTAL.**

a) Tomo II: Coordinar el contenido del EAE y la DAE con el Índice General de Documentación.

Se ha corregido en el Índice General del Plan de Sectorización el correspondiente al EAE, e incorporando la Declaración Ambiental estratégica en este Índice General.

b) Tomo IV: Plano de OP.09. de Plan de Alarma.

Efectivamente se comprueba que falta el citado plano que se sustituye por el correspondiente que se acompaña al Anexo citado relativo al Plan de Alarma.
Se incorpora este plano al final del Anexo del Tomo IV.

c) Tomo V: Denominación del Plano del Programa de Actuación.

Se ha corregido el nombre del Plano de Programa de actuación, sustituyendo la denominación P.14. por OE.08 (pág. 15 del Tomo V).

d) Tomo VII: Ojo con el Tomo VII.B. que no aparece en el Índice General de Documentación.

El Tomo VII.B. a que se alude en el Índice General del Plan de Sectorización se corresponde con el Informe de Alegaciones.

Se ha corregido la denominación en el Índice General denominándolo como en el documento concreto: INFORME DE ALEGACIONES E INFORMES DE AUDIENCIA EMITIDOS AL DOC. DE APROBACIÓN INICIAL.

- **ALTERACIONES DERIVADAS DEL REQUERIMIENTO A LOS DIFERENTES DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN DE SECTORIZACIÓN.**

Así pues, las alteraciones a que se hace referencia en este Documento-Informe-Justificación son por cada Tomo las siguientes:

Índice General del Plan de Sectorización.

- El correspondiente al EAE, e incorporando la Declaración Ambiental estratégica en este Índice General.
- El Tomo VII.B. que no aparece en el Índice General de Documentación. Se ha corregido la denominación en el Índice General denominándolo como en el documento concreto: INFORME DE ALEGACIONES E INFORMES DE AUDIENCIA EMITIDOS AL DOC. DE APROBACIÓN INICIAL.

Tomo I-A.

- Se incorpora texto al final del punto 1.2.5.1.

Tomo III-A.

- Punto 3.5.2.1. en lo relativo a la accesibilidad del ámbito y conectividad con su entorno, se sustituyen las consideraciones relativas a la accesibilidad desde Azuqueca por posibilitar a futuro dichas conexiones.
- Punto 3.5.5.1. punto correspondiente al aprovechamiento urbanístico, se incorpora el texto que se justifica en el punto B) de este Informe.
- Punto 3.5.5.1. punto correspondiente a usos pormenorizados y coeficientes de homogenización, se modifica el texto del último párrafo.
- Punto 3.5.5.1. punto correspondiente a definición de los usos lucrativos pormenorizados en el sector, se justifican que son terciarios los usos compatibles no modificando el carácter de la zona.
- Figura 3.5.11. de ORDENACIÓN VINCULANTE PROPUESTA EN EL PLAN DE SECTORIZACIÓN.
- Figura 3.5.12. de REDES PÚBLICAS EN EL PLAN DE SECTORIZACIÓN.
- Modificación de la tabla del punto 3.5.5.2. relativa al resumen de redes públicas que sirven al sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- Punto 3.5.5.2., ordenación de los terrenos destinados a redes públicas, relativo a la Zona 07 de protección de infraestructuras, se justifica la clasificación para protección y reserva de infraestructuras.
- Modificación de la tabla del punto 3.5.5.2. relativa a la cuantificación de las redes públicas que sirven al sector.
- Se incorpora un primer apartado en el punto 3.5.5.3. que se denomina Cuestión previa relativa a las infraestructuras hidráulicas, que considera esta circunstancia con respecto a las determinaciones que el Plan General efectúa al respecto.
- Se sustituye Figura 3.5.13. de ACCESOS VIARIOS DESDE LA M-116 AL SUROESTE DEL SECTOR.
- Se sustituye la Figura 3.5.15. de ACCESO PEATONAL Y CICLABLE DESDE LA ESTACIÓN DE CERCANÍAS DE MECO.
- Se sustituye la Fig. 3.5.18. de PROPUESTA DE TRAZADO VIARIO EN LA ROTONDA DEL NE, incorporando una variante que posibilita la conexión con Azuqueca a través de la Avda. de Miralcampo.
- Se sustituye la Fig. 3.5.19. de PROPUESTA DE TRAZADO VIARIO EN EL BORDE ESTE, incorporando una variante que posibilita la conexión con Azuqueca a través de la Avda. de Miralcampo y la rotonda a medio construir existente.
- Se sustituye la tabla de DEMANDA DE POTENCIA EN EL SECTOR, del punto 3.5.5.3. en la parte correspondiente a distribución de energía eléctrica.
- Punto 3.5.10. se sustituyen las tablas resumen en donde se han variado datos: Tabla I, Tabla M, Tabla R.
- En el punto 3.6.2. apartado g) número 5, se elimina la referencia a la conexión viaria a través del polígono Miralcampo.
- Se sustituye el la Fig. 3.6.1. de INTEGRACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN EN EL P.G.
- Punto 3.6.4., se incorpora párrafo haciendo referencia a la justificación del aprovechamiento aplicable al sector que se ha incorporado en el punto 3.5.5.1. de la Memoria.
- Se sustituyen las figuras 3.6.4., 3.6.5. y 3.6.6.

Tomo III-B.

- Fig. 02 del punto 3.7.3.3.
- Fig. 03 del punto 3.7.5.2.

Tomo III-C.

- Se sustituyen todos los planos de ordenación.

Tomo IV.

- Tabla del art. 25.
- Tabla del art. 28.
- Ficha de Desarrollo del sector punto 4.1.12.
- Plano final Anexo Único de Plan de Alarma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

Tomo V.

- Punto 5.3.1. Se desarrollan los plazos.
- Tabla LISTADO RESUMEN DE ACTUACIONES del punto 5.3.3.1.
- Punto 5.3.3.3. tercer párrafo, estimación de la inversión privada.
- Segundo párrafo del punto 5.5.
- Texto añadido en el punto 5.7.
- Texto añadido en el punto 5.8.
- Se ha corregido el nombre del Plano de Programa de actuación, sustituyendo la denominación P.14. por OE.08.
- FICHAS del Programa de Actuación:19, 21, 22, 34, 35 y 36.

Tomo VI.

- Figura 6.3.2. INTEGRACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN EN EL P.G.
- Punto 6.5.3.1., en lo relativo a Ejecución de la urbanización e Infraestructuras, el cambio del valor *que se evalúa en 79.254.651,75 €.*
- Punto 6.5.3.1., en lo relativo a Otras cargas imputables al sector, el cambio del valor *la cuantía de 4.977.198,77 €.*
- La última línea de este punto 6.5.3.1. determina la nueva suma de inversiones, sustituyendo el texto por: *La suma de las inversiones parciales arroja un total de **162.562.361,32 €.***
- En el punto 6.5.4. cambia la cuantía del beneficio esperado a **60.703.639,95 €.**
- Se sustituye la tabla del punto 6.5.5.
- TABLA 1 DESAGREGACIÓN DEL SUELO DEL SECTOR.
- Fig. 6.8.2. ACCESOS VIARIOS DESDE LA M-116.

TOMO VIII.

- Tabla del punto g) Desagregación del suelo en el sector.
- Figura 9.2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE SE PROPONE.

Madrid, julio de 2024.

Fdo.: Santos López Colón.
Equipo Redactor del P.SEC.