

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

77

MECO

URBANISMO

Por acuerdo del Pleno, adoptado en sesión extraordinaria celebrada el día 25 de marzo de 2025, se aprobó definitivamente el Plan Especial Zona Húmeda Estacional de Meco conforme se indica en la siguiente parte dispositiva del acuerdo referido:

“Primero.—Aprobar definitivamente el plan especial para la zona húmeda estacional de meco con las siguientes condiciones y observaciones:

- Se tendrá en cuenta para el desarrollo del Plan Especial las consideraciones recogidas en el informe Ambiental Estratégico (csv: 28880IDOC23C242E0C9A2753418C).
- Respecto a las condiciones del Informe favorable de Ministerio de Defensa, DG de Infraestructura, SDG Patrimonio, establecimiento penitenciario militar, el Plan General de Meco en vigor cuenta con un plano O1.1b Servidumbres aeronáuticas B.A Torrejón de Ardoz, que incluye la zona que afecta al Plan Especial en tramitación y en el documento III, capítulo 7.13 las condiciones indicadas en el informe emitido.

Segundo.—Remitir un ejemplar completo debidamente diligenciado del Plan Especial al Registro Autonómico para su depósito e inscripción, junto con certificación del presente acuerdo de aprobación definitiva. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de urbanismo.

Tercero.—El Acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus Normas, se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Asimismo, el contenido completo del instrumento de planeamiento se publicará en Portal de Transparencia de este Ayuntamiento. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de urbanismo.

Cuarto.—Dejar sin efecto la suspensión de licencias, debiéndose ajustar en lo sucesivo los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente sea de aplicación derivado del nuevo instrumento de planeamiento.

Quinto.—Que por la Secretaría se proceda a diligenciar el documento aprobado definitivamente.

Sexto.—Notificar el presente acuerdo al promotor del Plan Especial, que liquidará las tasas correspondientes a la publicación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

El Plan Especial se publicará en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Meco: <http://transparencia.ayto-meco.es/>

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, a continuación se publican los documentos con contenido normativo:

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
27/06/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ORGANISMO AUTÓNOMO BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
BOCM-20250627-77

NORMAS URBANÍSTICAS. ZONA DE ORDENANZA

1. Normativa urbanística

El Plan Especial de la Zona Húmeda Estacional desarrolla lo determinado en la Ordenación Pormenorizada SUS-AE.1.Oeste.

El Plan Especial se redacta dando cumplimiento al contenido sustantivo establecido en los artículos 50 y 51 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

“Artículo 50. Función.

1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:
 - a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
 - b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
 - c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
 - d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
 - e) Otras que se determinen reglamentariamente.
2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

Artículo 51. Contenido sustantivo.

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.
2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:
 - a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.
 - b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen”.

2. Calificación del suelo.

La Zona Humeda Estacional está calificada por la Ordenación Pormenorizada SUS-AE.1.Oeste. como zona verde y se constituye como parte de la Red General de este uso.

La ordenanza que se desarrolla, da cumplimiento a lo determinado tanto en las Normas Urbanísticas Generales como en las Normas Urbanísticas Particulares de la Ordenación Pormenorizada del SUS-AE.1.Oeste.

3. Zonas de ordenanza. División del suelo.

Los tipos de ordenanza en que se divide la ordenación pormenorizada del sector SUS-AE.1.Oeste, son los siguientes:

-	Industria Logística	IL
-	Equipamientos/servicios	EQ
-	Zona verde	ZV
-	Red viaria	RV

Para la ordenación del ámbito de La Laguna resulta de aplicación la ordenanza de Zona Verdes, ZV.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
27/06/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ORGANISMO AUTÓNOMO BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
BOCM-20250627-77

4. Normas urbanísticas particulares. Ordenanza de zonas verdes (ZV).

Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies grafiadas en el Plano P-03 Ordenación Urbanística y Morfología de la Laguna, como Zona Verde (ZV), Zona Húmeda Estacional.

Características de la zona.

Corresponde a aquellos espacios no edificados destinados a plantación de arbolado y jardinería, para la protección del área de conservación de la Zona Húmeda Estacional, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, la protección y la obtención de las mejores condiciones ambientales.

Grados de Ordenanza

En esta ordenanza se establece un único grado: ZV. Zonas Verdes.

Alineaciones y rasantes

- No se fijan por ser innecesarias.

Condiciones de la parcela

- No se fijan por ser innecesaria.

Condiciones de la edificación

Condiciones de posición de la edificación

- Las áreas de movimiento y la ubicación de las edificaciones y de los equipamientos serán libres y serán señaladas por el Ayuntamiento de Meco.

Condiciones de volumen

- Para cualquier edificación, la altura máxima se establece en 3.50 m de altura libre interior y de 4m de altura máxima de coronación, y con las condiciones de superficie máxima determinadas en los usos.

Condición de los materiales

- Pavimento de firme de hormigón o similar en las construcciones para evitar vibraciones por pisoteo y ruido.
- Paredes y cubiertas de madera (o resinas) para facilitar su integración paisajística.

Condiciones estéticas

- Cualquier elemento que se conceptúe como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señalética, fuentes, etc.) se realizarán principalmente en madera y cuando así se requiera con materiales de la piedra natural o artificial, y en tonos acordes con el entorno. En todo caso se adoptará el sistema de mobiliario y señalización que perturbe en el menor grado posible el ambiente de la ZHE.

Condiciones particulares

Podrán localizarse instalaciones de servicio de infraestructuras básicas de carácter público, en aquellos emplazamientos que determine el Proyecto de Urbanización que se redacte. Las instalaciones se ubicarán preferentemente bajo rasante habiendo de quedar vistos exclusivamente los elementos precisos para la correcta ventilación de las mismas.

5. Normas de regulación de los usos.

1. Uso característico:

Zonas Verdes. Corresponde a los usos de los espacios de la Zona Húmeda Estacional para garantizar su mantenimiento y restauración.

2. Usos compatibles y permitidos:

- a) Los usos orientados a la conservación y mejora de la lámina y calidad de las aguas, de la cubierta vegetal, de la fauna, de los suelos y del paisaje.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
27/06/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ORGANISMO AUTÓNOMO BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
BOCM-20250627-77

- b) Las visitas y actividades didácticas y científicas orientadas hacia el conocimiento, divulgación, interpretación y apreciación de los valores naturales del ecosistema, sin perjuicio de los fines de conservación y mejora del espacio natural.
 - c) Las instalaciones abiertas o cerradas como observatorio de la avifauna con una superficie máxima de 10 m².
 - d) Las actuaciones para el seguimiento y control del estado y evolución del ecosistema mediante los estudios pertinentes.
 - e) Instalaciones subterráneas de servicios para el transcurso de las infraestructuras del sector.
 - f) Instalaciones para el almacenamiento, la retención y la infiltración de aguas pluviales u otras instalaciones necesarias como balsas de decantación y de laminación, rebosaderos, bombas de impulsión, etc.
3. Usos complementarios:
- a) Red Viaria: corresponde exclusivamente a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito peatonal para acceso a las zonas habilitadas.
 - b) Únicamente se podrán edificar instalaciones para caseta de almacenes o para instrumentos y maquinaria de mantenimiento y restauración de la Zona Húmeda Estacional con una superficie máxima de 10 m².

4. Usos prohibidos

En los terrenos que forman el humedal, no podrá realizarse actividad alguna que directa o indirectamente afecte al estado natural de las aguas, o a sus valores ecológicos o paisajísticos, sin autorización del Ayuntamiento de Meco.

Limitaciones y prohibiciones generales:

- a) La práctica de cualquier actividad que pudiera alterar, directa o indirectamente, las condiciones ecológicas del humedal, así como los valores ambientales que dieron lugar a su protección.
- b) Cualquier acción que implique la modificación de las características morfológicas o topográficas del humedal. En particular, el relleno del humedal con cualquier tipo de material.
- c) El desarrollo de cualquier actividad o actuación que, directa o indirectamente, implique la alteración de la calidad o cantidad de las aguas del humedal en relación con sus funciones ecológicas y su régimen hidrológico.
- d) El empleo de fertilizantes químicos y biocidas, así como el uso de productos fitosanitarios, no autorizados expresamente por el Ayuntamiento o por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, en su respectivo régimen de competencias..
- e) Los vertidos de cualquier naturaleza, tanto líquidos como sólidos, así como el derrame, depósito o acumulación de residuos.
- f) Cualquier alteración del paisaje, incluida la instalación de publicidad exterior o la colocación de carteles, salvo los expresamente autorizados por el Ayuntamiento.
- g) La alteración del régimen hidrológico del humedal mediante extracciones de aguas superficiales o subterráneas.
- h) La limitación en el calendario de cualquier actividad para evitar momentos sensibles de la fauna como en la época de cría.

Limitaciones y prohibiciones para construcciones e infraestructuras:

- a) Las infraestructuras, construcciones, edificaciones, instalaciones y obras de todo tipo, salvo las destinadas a la gestión o protección del humedal autorizadas por el Ayuntamiento.
- b) La apertura de nuevos caminos y vías de acceso.
- c) El depósito y almacenamiento de todo tipo de materiales.
- d) La instalación de tendidos eléctricos o de comunicaciones aéreos.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
27/06/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ORGANISMO AUTÓNOMO BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
BOCM-20250627-77

Limitaciones y prohibiciones relacionadas con el uso público:

- a) La introducción de embarcaciones, salvo para los trabajos de gestión o investigación que, en su caso, promueva o autorice el Ayuntamiento.
- b) Bañarse en las aguas o lavar cualquier tipo de objeto en ellas, así como introducir en la lámina de agua cualquier tipo de animales domésticos.
- c) La introducción, baño y tenencia de animales de compañía o mascotas sueltos.
- d) La celebración de pruebas deportivas o eventos colectivos organizados.

Limitaciones y prohibiciones relacionadas con la flora y la fauna:

- a) La introducción de especies de flora y fauna, terrestres o acuáticas, no autóctonas o extrañas al ecosistema del humedal.
- b) La captura de animales y la recogida o destrucción de sus refugios, huevos y nidos, así como la recolección de plantas y la eliminación o deterioro de la vegetación, salvo por motivos de gestión, conservación o investigación.
- c) La práctica de la caza, salvo cuando se ejerza con fines de conservación, investigación o gestión.
- d) Las quemadas de vegetación, de todo tipo.
- e) Cualquier actividad que perturbe o incida negativamente sobre la flora o la fauna, en particular aquellas que produzcan ruidos, vibraciones, luces o destellos.

5. Régimen de autorizaciones:

Cuando sea necesario realizar alguna de las actividades no permitidas, bien por razones culturales, científicas o educativas, o bien para la propia recuperación y conservación de este espacio lagunar, se solicitará autorización, en función de su régimen de competencias, al Ayuntamiento o la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, que determinará la posibilidad de efectuarlas y, en tal caso, fijará las condiciones, épocas, lugar y modo de realizarlas y supervisará su ejecución

6. **Normas urbanísticas generales.**

Subsidiariamente, para aspectos que pudieran resultar contradictorios o no determinados en las Normas Urbanísticas Particulares, serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales definidas en el Plan General de Meco, tanto de edificación como de usos y de protección, salvo para las condiciones específicas de edificación y de usos que se regulan en las normas particulares de la ordenanza definida para la ZHE.

Normas Generales de Edificación

A los efectos de aclarar, en su caso, la aplicación de las normas se seguirán los criterios que establece el Plan General.

Normas Generales de Usos

A los efectos de aclarar la aplicación de las normas de uso cuando resulte necesario, serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales de Uso que regula el Plan General de Meco en el Documento III, Capítulo 6.

Normas Generales de Protección

A los efectos de aclarar la aplicación de las normas de protección cuando resulte necesario, las determinaciones en este aspecto serán las que establece el Plan General en el Volumen III, Capítulo 7.

Se tendrá especial cumplimiento a lo referido a la supresión de barreras arquitectónicas, calidad acústica de los ambientes exteriores y lo referente a todos los aspectos de carácter estético, con el fin de que la ordenación tenga una homogeneidad en su conjunto que la distinga y singularice.

7. **Normas de mantenimiento y conservación.**

La Junta de Compensación y la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que en su momento han de constituirse, desarrollarán las tareas que se determinan en el Capítulo 2 del presente documento y referido a los planes de vigilancia, seguimiento ambiental y mantenimiento.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
27/06/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ORGANISMO AUTÓNOMO BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
BOCM-20250627-77

Se elaborará en primer lugar, por la Junta de Compensación, los planes de Vigilancia Ambiental y de Seguimiento Ambiental y posteriormente, una vez recibida la obra de urbanización del Sector, su desarrollo por la Entidad Urbanística de Conservación de ambos planes.

Así mismo, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, y de conformidad con la legislación y lo establecido en el presente documento, desarrollará el Plan de Mantenimiento de la zona que halla redactado la Junta de Compensación y efectuará el mantenimiento y la conservación de La Laguna desde el momento de la recepción por parte de la Administración, lo que permitirá que fomenta, por un lado, la sostenibilidad del espacio y que, además, sea predictivo en la resolución de las situaciones futuras compaginando tanto la sostenibilidad ambiental como la económica.

Se evitarán las actividades perturbadoras que interfieran o perturben a las especies de la zona. Queda prohibida la captura o la caza de la fauna de La Laguna, siempre que no sea producto de actividades científicas autorizadas, atendiendo a su régimen de competencias, por el Ayuntamiento de Meco o por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

8. Normas de gestión de residuos generados.

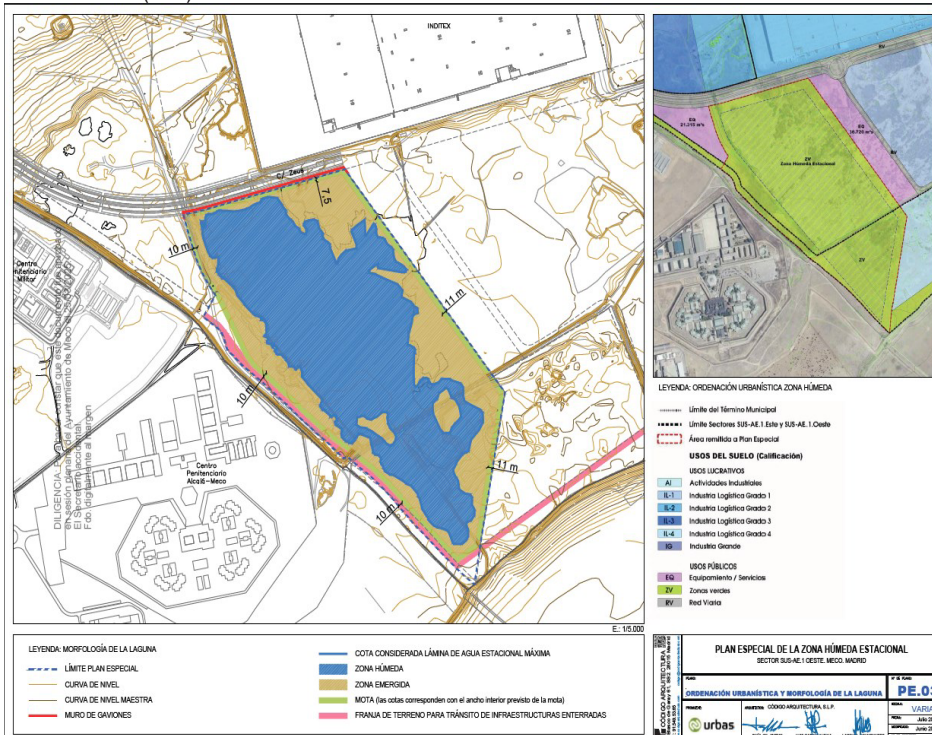
En cuanto a los residuos, deberá limpiarse el acceso a la zona húmeda y deberá quedar garantizada la correcta gestión de los mismos, evitando su depósito incontrolado y permanencia en las proximidades de la laguna, protegiéndose el acuífero de la contaminación.

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

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

La totalidad de los planos del Plan Especial pueden consultarse con el CSV : 28880IDOC2E4D28A7686863C4D93 en <https://sede.ayto-meco.es/>

A continuación se publican los planos de Ordenación urbanística y morfología de la Laguna (P03) y de afecciones (P05):

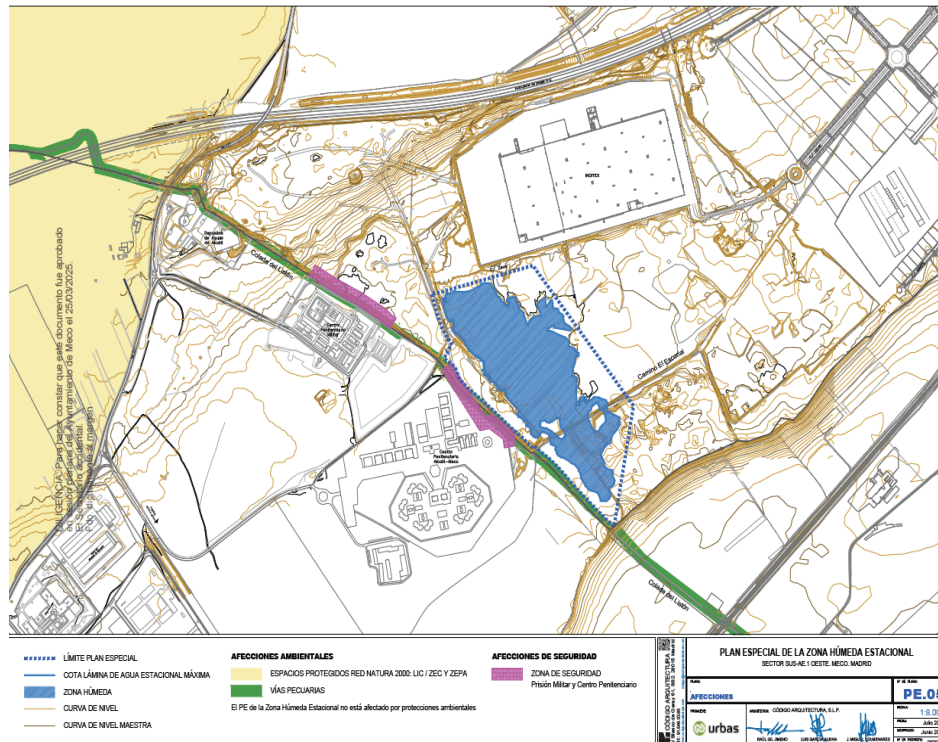


HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
27/06/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ORGANISMO AUTÓNOMO BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
BOCM-20250627-77



Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar del Plan Especial al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y que el acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

En Meco, a 2 de junio de 2025.—El alcalde-presidente, Pedro Luis Sanz Carlavilla.

(02/8.868/25)

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
27/06/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ORGANISMO AUTÓNOMO BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
BOCM-20250627-77

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC274B374E995CA4C488A

