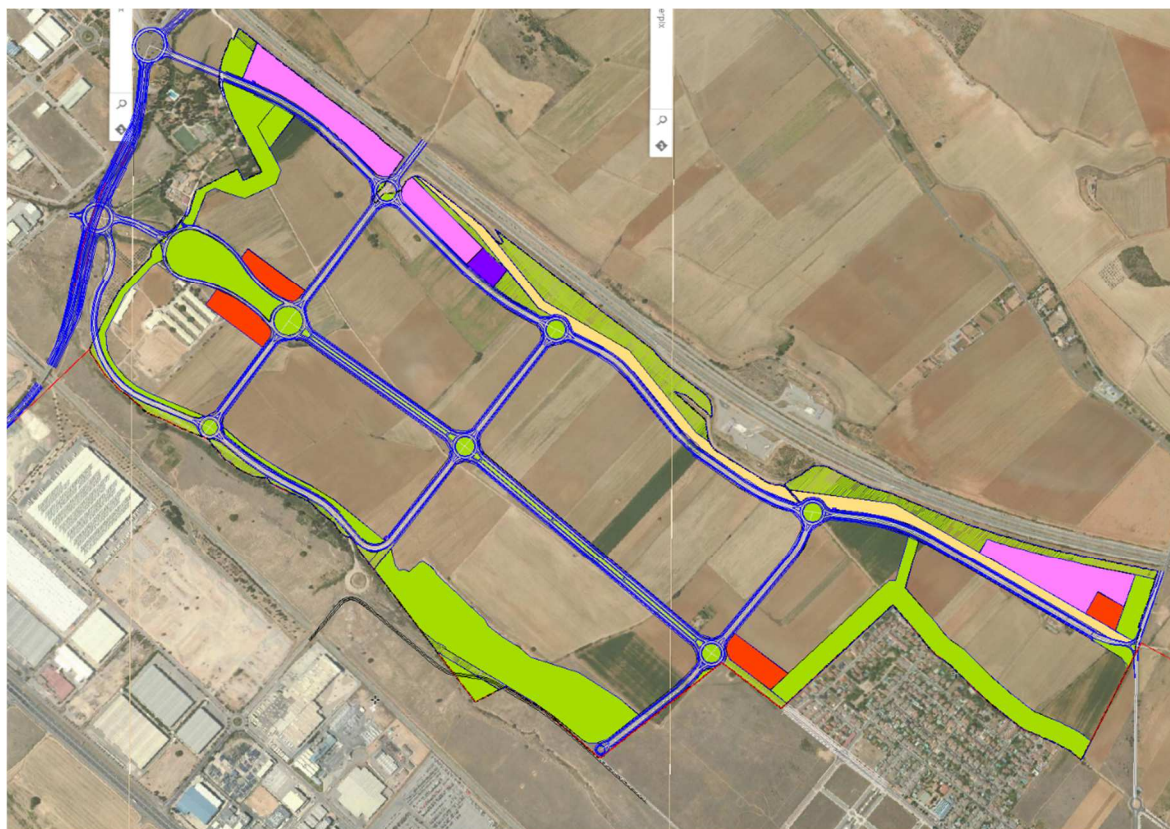


DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado  
en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.  
La Secretaria accidental.  
Fdo. digitalmente al margen



# **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 VI: ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD-**

**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.**

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 VI: ESTUDIO DE VIABILIDAD. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO PROPUESTO.**

ÍNDICE.

TOMO VI: ESTUDIO DE VIABILIDAD. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO PROPUESTO. ....5

6. ESTUDIO DE VIABILIDAD. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO PROPUESTO. ....6

6.1. OBJETO DEL ESTUDIO. CONTENIDO Y ALCANCE.....6

6.1.1. Objeto. .... 6

6.1.2. Contenido..... 6

6.1.3. Alcance. .... 7

6.2. MARCO JURÍDICO. ....8

6.3. VIABILIDAD TERRITORIAL Y DE PLANEAMIENTO.....11

6.3.1. Viabilidad territorial..... 11

6.3.2. Viabilidad de planeamiento. .... 12

6.3.2.1. Adecuación de delimitación del sector a las determinaciones del P.G..... 12

6.3.2.2. Justificación de la coherencia del Plan de Sectorización con el Plan General de Meco. .. 14

6.3.2.3. Integración de la propuesta en la estructura del PGOU de Meco. .... 17

6.3.2.4. Justificación de la adecuación del Plan de Sectorización a las determinaciones de aprovechamiento del Plan General..... 18

6.3.2.5. Justificación de la coherencia del Plan de Sectorización respecto de la resolución municipal a la Consulta Vinculante. .... 20

6.4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL.....24

6.5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. ....28

6.5.1. Capacidad del Promotor. .... 28

6.5.2. Previsiones temporales de puesta en servicio. .... 29

6.5.3. Bases de partida para el análisis económico. .... 30

6.5.3.1. Inversiones. .... 30

6.5.3.2. Ingresos derivados de la ejecución del planeamiento. .... 33

6.5.4. Análisis de resultados. .... 34

6.5.5. Tabla resumen de inversiones e ingresos..... 34

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

|          |                                                                                                                                                                                                                                     |    |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.6.     | VIABILIDAD ECONÓMICA.....                                                                                                                                                                                                           | 36 |
| 6.6.1.   | Viabilidad de la iniciativa.....                                                                                                                                                                                                    | 36 |
| 6.6.2.   | Viabilidad de la gestión.....                                                                                                                                                                                                       | 36 |
| 6.6.3.   | Viabilidad económica.....                                                                                                                                                                                                           | 37 |
| 6.7.     | MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....                                                                                                                                                                                            | 38 |
| 6.7.1.   | Objeto.....                                                                                                                                                                                                                         | 38 |
| 6.7.2.   | Gestión del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada.....                                                                                                                                                                 | 39 |
| 6.7.3.   | Datos básicos de la actuación.....                                                                                                                                                                                                  | 40 |
| 6.7.4.   | Estudio económico de la actuación.....                                                                                                                                                                                              | 42 |
| 6.7.5.   | Justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.....                                                                                                                                            | 44 |
| 6.7.6.   | Análisis de la incidencia en la Hacienda Local.....                                                                                                                                                                                 | 45 |
| 6.7.7.   | Cuadros justificativos. Proyecciones de Ingresos y gastos.....                                                                                                                                                                      | 47 |
| 6.7.8.   | Conclusiones.....                                                                                                                                                                                                                   | 51 |
| 6.8.     | SOSTENIBILIDAD A QUE HACE REFERENCIA EL ART. 48.2. LSCM9/2001.....                                                                                                                                                                  | 52 |
| 6.8.1.   | Informe infraestructura red de saneamiento, Decreto 170/98. Condiciones de viabilidad del Canal de Isabel II.....                                                                                                                   | 52 |
| 6.8.2.   | Viabilidad Iberdrola.....                                                                                                                                                                                                           | 52 |
| 6.8.3.   | Viabilidad CTE.....                                                                                                                                                                                                                 | 52 |
| 6.8.4.   | Viabilidad Gas.....                                                                                                                                                                                                                 | 53 |
| 6.8.5.   | Conexión y autonomía del sistema de transporte público.....                                                                                                                                                                         | 53 |
| 6.8.6.   | Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil.....                                                                                                                                                                                   | 54 |
| 6.8.7.   | Justificación de la integración del sector en las diversas redes públicas de equipamientos y servicios.....                                                                                                                         | 54 |
| 6.8.7.1. | Enlace con la red viaria actual.....                                                                                                                                                                                                | 54 |
| 6.8.7.2. | Enlace con la red pública sanitaria y hospitalaria.....                                                                                                                                                                             | 58 |
| 6.8.7.3. | Enlace con la red pública de seguridad y extinción de incendios.....                                                                                                                                                                | 58 |
|          | DOCUMENTOS ANEXOS.....                                                                                                                                                                                                              | 60 |
|          | ANEXO Nº 1: INFORME EXIGIDO POR EL DECRETO 170/1998, DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID. DETERMINACIONES DE VIABILIDAD DEL CANAL DE ISABEL II..... | 60 |

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 VI: ESTUDIO DE VIABILIDAD.  
SOSTENIBILIDAD DEL  
MODELO PROPUESTO.**

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

## **6. ESTUDIO DE VIABILIDAD. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO PROPUESTO.**

### **6.1. OBJETO DEL ESTUDIO. CONTENIDO Y ALCANCE.**

#### **6.1.1. Objeto.**

El presente Estudio tiene como único objeto justificar para el Plan de Sectorización la viabilidad total del mismo, considerado ello desde todos los puntos de vista que interesan al planeamiento, desde la propia viabilidad jurídico-urbanística, por la viabilidad ambiental, y la económica, considerando así mismo la sostenibilidad del modelo propuesto.

Respecto de las consideraciones ambientales del modelo, tanto su viabilidad como su sostenibilidad, se ponen de manifiesto en el Estudio Ambiental Estratégico que se acompaña a este Plan como TOMO II, DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El resto de consideraciones se efectúan en los puntos que siguen.

De esta manera se da cumplimiento a las determinaciones del art. 46.1.b) de la Ley 9/2001<sup>1</sup>, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **6.1.2. Contenido.**

El contenido del presente Estudio se concreta en los siguientes apartados:

- a) Definición del marco jurídico.
- b) Definición de la viabilidad territorial y de planeamiento.
- c) Viabilidad medioambiental.

---

<sup>1</sup> En adelante LSCM9/2001.

d) Viabilidad económica.

e) Memoria de sostenibilidad económica.

f) Toda vez que incorpora la ordenación pormenorizada en grado de Plan Parcial, se incorpora la memoria de sostenibilidad a que hace referencia el art. 48.2. de la LSCM9/2001.

Este contenido da satisfacción a todas las determinaciones legales de aplicación.

### **6.1.3. Alcance.**

El alcance de los objetivos de este Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad es el propio y adecuado para dar cumplimiento a la legislación del suelo vigente en la tramitación del Plan de Sectorización y, en lo atinente a las determinaciones pormenorizadas, igualmente en lo que se refiere a las propias del planeamiento parcial de desarrollo.

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

## 6.2. MARCO JURÍDICO.

Dentro del Plan de Sectorización, el marco jurídico del presente Documento de ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD es el que queda reflejado en el punto b) del artículo 46 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en donde textualmente se significa, al hablar del contenido documental del Plan de Sectorización:

*1. Los Planes de Sectorización formalizarán su contenido en la siguiente documentación:*

*a) Memoria: En la que se justificará el cumplimiento de las condiciones sobre la delimitación sectorial y sus condiciones básicas de ordenación que hubieran establecido el Plan General, el planeamiento territorial o disposiciones aplicables sectoriales. Además, se recogerá toda la información relevante para justificar la ordenación propuesta entre las distintas alternativas posibles.*

***b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.***

*c) Estudios Sectoriales: Referidos especialmente a los efectos que supone la sectorización sobre todas y cada una de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, a fin de determinar las necesidades de calificación de suelos con este destino y de ejecución de intervenciones de refuerzo o mejora.*

*d) Informe de análisis ambiental.*

*e) Planos conteniendo los recintos de aplicación de la ordenación estructurante y de la ordenación pormenorizada, en su caso, así como los derivados de la legislación ambiental.*

*f) Normas e instrucciones urbanísticas, diferenciando las que correspondan a la ordenación pormenorizada que, en su caso, se establezca.*

g) *Programa de Actuación y Compromisos:* Donde se recogerán las previsiones vinculantes de ejecución así como el resto de obligaciones que se hayan acordado entre la Administración y el promotor, tal como se señala en el número 4 del artículo anterior.

Por otra parte, y habida cuenta que se incorpora la ordenación pormenorizada del sector en grado de plan parcial, habrá de adecuarse y justificar las determinaciones del art. 48.2. de la LSCM9/2001, en donde textualmente se significa, al hablar del contenido documental del planeamiento parcial:

2. Cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable, además de las determinaciones contenidas en el número anterior, debe presentar para su aprobación inicial y posterior tramitación, **los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:**

a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.

b) Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.

c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.

d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobrecongestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.

e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

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 presente documento, junto a la última parte que justifica el cumplimiento de las determinaciones legales de todo tipo aplicables, justifica la sostenibilidad del modelo y la viabilidad de todo orden, y entre ella la económica y financiera, como se comprueba.

1. Firmante: Teresa Mallo Del Valle  
Puesto: Secretaria Accidental  
Fecha Firma: 28/08/2024 13:39:52

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

### **6.3. VIABILIDAD TERRITORIAL Y DE PLANEAMIENTO.**

#### **6.3.1. Viabilidad territorial.**

De todo lo expuesto en la Memoria Justificativa del Plan de Sectorización se infiere sin lugar a dudas que el mismo es viable territorialmente.

Son varias las circunstancias que se consideran al analizar la viabilidad territorial, sin perjuicio de las consideraciones ambientales, justificada su viabilidad más adelante en este Documento.

Por una parte, el territorio mismo como soporte de actividades. En este sentido, no puede ser más adecuado para la actividad logística, tratándose de un territorio básicamente plano, habida cuenta la morfología y clinometría del terreno, muy apta para los usos proyectados.

Igualmente lo es en cuanto dimensiones, puesto que puede acoger instalaciones de los tamaños requeridos y demandados por el mercado logístico.

Esto está avalado por el interés ya mostrado por empresas de distribución de primera magnitud en la península, como se pone de manifiesto en el punto 3.8.4. de la Memoria de Ordenación del Plan de Sectorización.

La disponibilidad de parcelas netas que pueden ser de superficie igual o superior a 100.000 metros cuadrados ofrece la posibilidad de asentarse a empresas de primer nivel en la actividad logística.

Por otra parte, la accesibilidad al ámbito considerado.

Evidentemente, lo anterior, morfología y superficie del terreno, deben ir acompañadas de la resolución de los accesos y la conectividad de los mismos con las redes viarias de primer nivel.

Por lo que se refiere a accesibilidad rodada, con las medidas de refuerzo proyectadas para el viario periférico es totalmente accesible por los medios de transporte previstos tanto por la autopista radial R.2. como por la autovía A.2., posicionándose en el nodo extremo del eje Madrid-Zaragoza-Barcelona, el de mayor interés del territorio de la península.

En lo referente a las infraestructuras que van a servir al área, es así mismo viable, habida cuenta el estudio de disponibilidad de las mismas que se ha efectuado.

Por último, si se considera la viabilidad territorial desde el punto de vista de la consideración de la necesidad de suelo para los usos proyectados, como demanda insatisfecha de suelo para los citados usos logísticos, en el punto 3.8.4. de la Memoria de Ordenación del Plan de Sectorización se desarrolla y justifica el desarrollo de este sector habida cuenta la demanda insatisfecha detectado para este segmento de actividad económica.

Sin perjuicio de lo anterior, se significa aquí la viabilidad de las infraestructuras que han de servir al sector que se proyecta, y que se referencian en el Anexo V del Tomo IC, relativo a Anexos Documentales del Plan de sectorización.

### **6.3.2. Viabilidad de planeamiento.**

Por lo que se refiere al planeamiento, la clasificación del suelo como urbanizable en categoría de no sectorizado, posibilita el desarrollo para acoger los usos proyectados, industria logística y servicios terciarios y dotacionales para la misma, como usos propios de actividades económicas.

Ya ha quedado justificado, y aquí se vuelve a reproducir, la adecuación del plan al marco del planeamiento municipal, determinado por el Plan General de Meco.

En todo caso hay que considerar la vinculación de 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.

#### **6.3.2.1. 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.

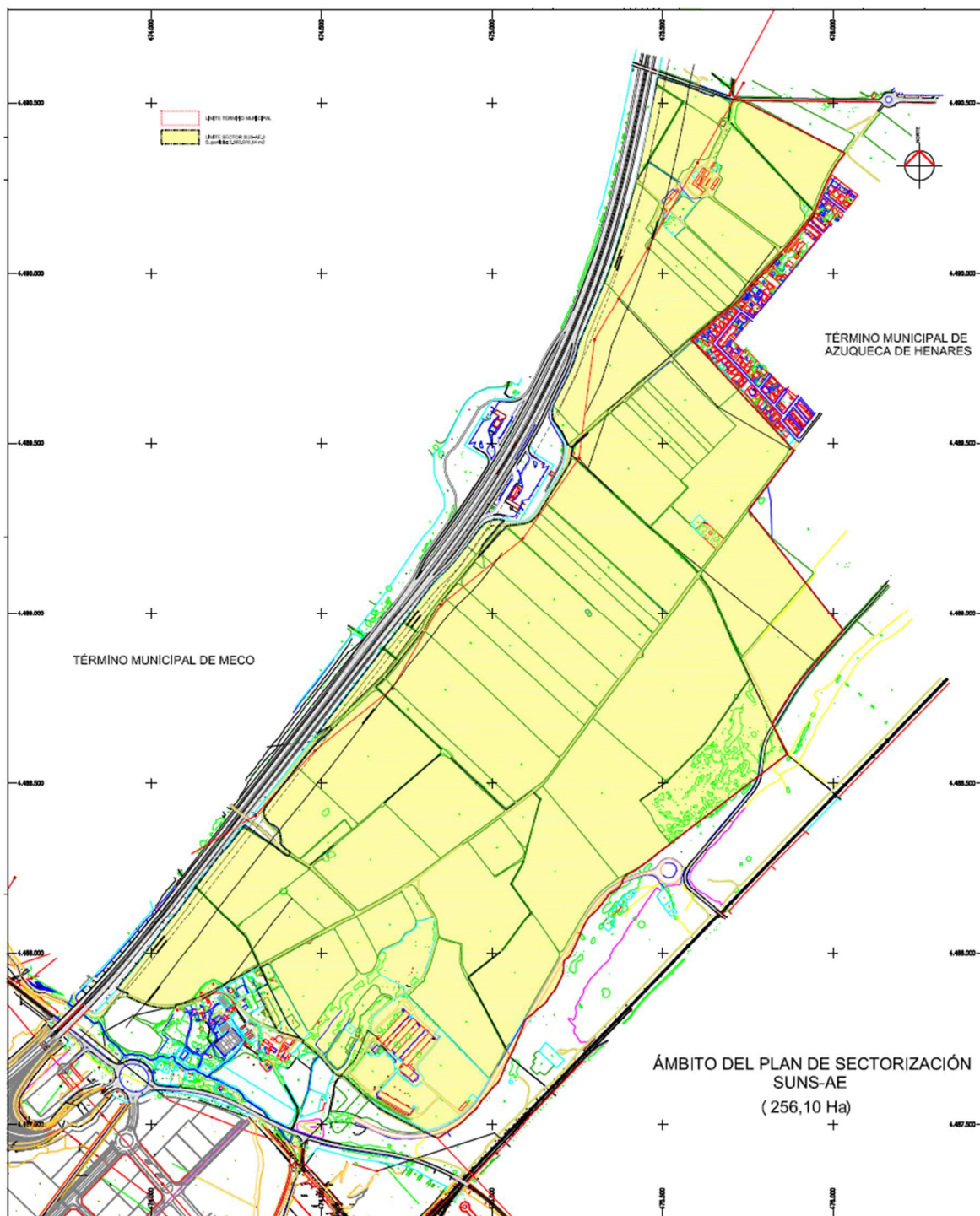


FIG. 6.3.1. ÁMBITO DEL SECTOR SUNS-AE (Fuente: Elaboración propia).

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.

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

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.6.3.1. que trae causa del plano de delimitación del sector del Plan de Sectorización, totalmente concordante con el plano de clasificación del suelo del Plan General.

#### **6.3.2.2. Justificación de la coherencia del Plan de Sectorización con el Plan General de Meco.**

La propuesta de sectorización 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 dimanar 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.:

- 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 discurran por sus ámbitos.

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

Atendiendo a estas determinaciones, se significa que:

1. No hay redes supramunicipales previstas en el ámbito del sector.
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. Sin perjuicio de ello, se prevé una conexión alternativa con la A.2 a través del Polígono "Miralcampo" en la medida que sea permitido por la Administración regional de Castilla La Mancha.
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

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 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.

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

#### **6.3.2.3. 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 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

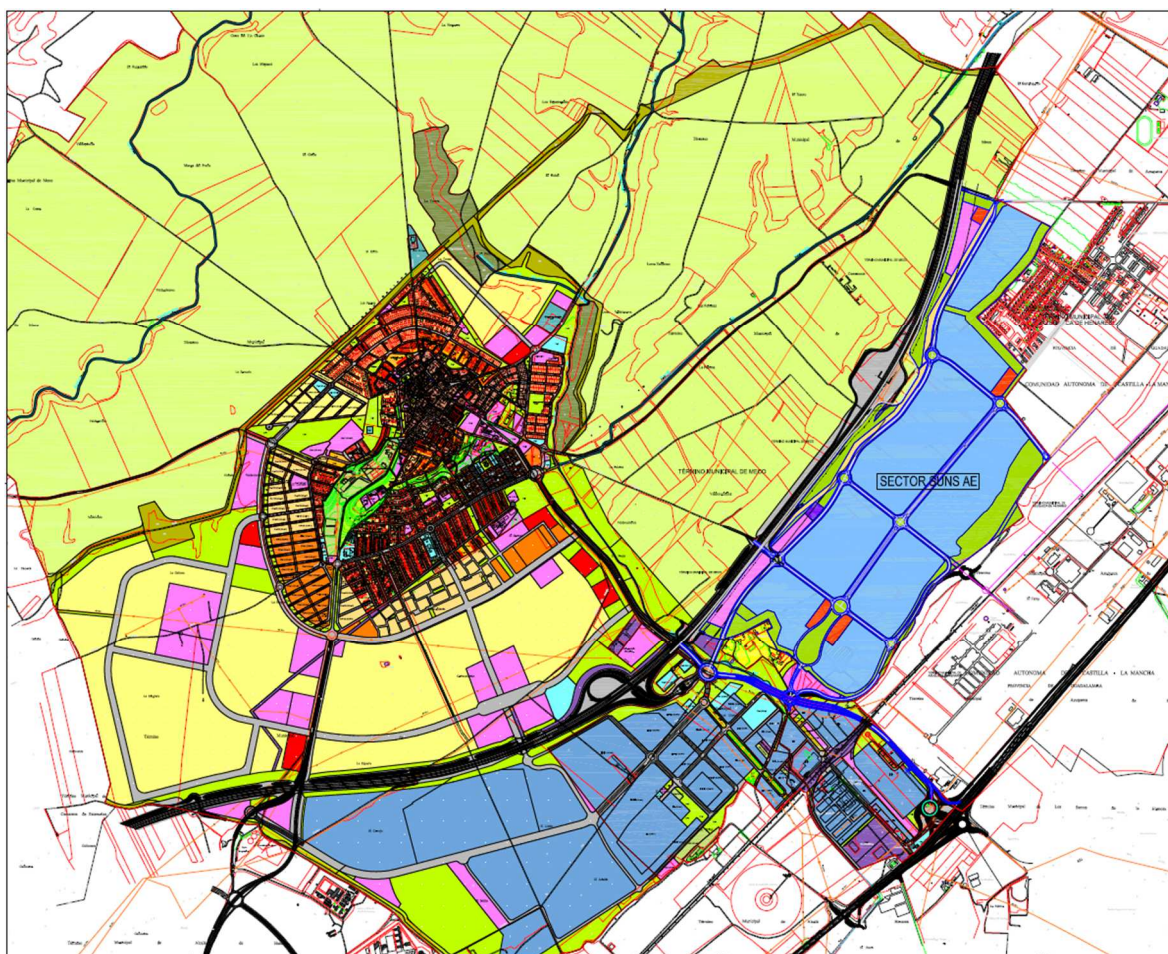


FIG. 6.3.2. INTEGRACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN EN EL P.G. (Fuente: Planos Ordenación PSEC).

Se entiende perfectamente integrado el sector en el modelo proyectado por el Plan General de Meco sin duda alguna.

#### **6.3.2.4. 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.

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 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.

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:

- 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.

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.

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

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 |

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 m<sup>2</sup>s) arroja un total de 915.036,56 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 (m <sup>2</sup> uc-uas) |
|------|------------------------------|--------------|-----------------------------------------|
| 01   | INDUSTRIA LOGÍSTICA (IL-2)   | 0,991        | 891.578,86                              |
| 02   | TERCIARIO EMPRESARIAL (TE)   | 1,000        | 22912,33                                |
| 03   | INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA    | -----        | -----                                   |
|      | <b>TOTAL APROVECHAMIENTO</b> |              | <b>914.491,19</b>                       |

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.

**6.3.2.5. 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:

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. 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:
  - a) El aprovechamiento techo del Sector se fija en 0,3573 m<sup>2</sup>c uc/m<sup>2</sup>s.
  - 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 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>c igual o superior a 97,1 (97,08) m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup> 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) 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.

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 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”.

- 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 los 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.

Por todo ello se justifica la total viabilidad territorial y de planeamiento en la propuesta de desarrollo del Plan de Sectorización 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

#### **6.4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL.**

Queda justificado en el Estudio Ambiental Estratégico, que forma parte del Plan de Sectorización como documento sustancial del mismo, la total viabilidad medioambiental de la propuesta proyectada para el sector.

Aunque Madrid tiene una superficie industrial muy elevada con millones de m<sup>2</sup>, no hay oferta de parcelas gran tamaño pues se desarrolló suelo en el pasado, pensando prioritariamente en la industria mediana y pequeña.

Cuando se trata de ocupar nuevas superficies para usos urbanos la densidad es factor clave de sostenibilidad. Entre los aspectos negativos más destacables derivados de la implantación de los sistemas urbanos extensivos o difusos, en varias superficies de menor tamaño, destacarían los siguientes: mayor consumo de suelo en su calidad de recurso finito no renovable, mayor consumo de materiales y energía, superior capacidad de desestructuración territorial, peor organización supramunicipal, uso ineficaz del transporte, menor variedad dotacional o mayor dispersión de servicios.

Además, si bien como ya se ha expuesto anteriormente, la existencia de demanda de suelo para uso logístico es una realidad constatada, y también que la posición del "Corredor del Henares" le confiere un lugar geoestratégico de privilegio para satisfacerla, conviene incidir de nuevo en la conveniencia de llevar a cabo una cierta especialización para cubrir las expectativas de demanda de suelo logístico de grandes dimensiones hasta ahora insatisfecha.

Por otra parte, también hay que tener presente que este tipo de empresas asumen un compromiso de sostenibilidad desarrollado a través de la implantación de un Sistema de Gestión Ambiental en el que se establecen fuertes compromisos en el campo de la sostenibilidad.

En consecuencia, ante las ventajas medioambientales que supone programar un espacio logístico de grandes dimensiones con elevadas prestaciones de sostenibilidad, y ante la existencia de una demanda insatisfecha de espacio para desarrollar grandes proyectos logísticos, en este caso se ha entendido como más eficiente, desde el punto de

vista de la sostenibilidad, la no consideración de alternativas de planificación que contemplen una menor cantidad de suelo.

De las alternativas consideradas para su análisis y toma de decisiones, la finalmente adoptada, la definitiva empleada en el proyecto de plan, es consecuente con los valores del territorio, como queda demostrado en el citado estudio medioambiental.

La evaluación de planes y programas en la Comunidad de Madrid se ha visto modificada por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas en la que se remite a la aplicación de la normativa básica estatal, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en la materia, es decir, a la aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA).

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado en la LEA, se materializa a través de un proceso de incorporación progresiva y continuada de información procedente de diferentes ámbitos (territoriales, económicos, sociales, etc.), tanto por su potencialidad para la integración de las consideraciones medioambientales como por la de minorar las posibles repercusiones ambientales de la planificación propuesta.

Actualmente, nos encontramos en la fase correspondiente a la elaboración de la Versión Inicial del Plan, en este caso el Plan de Sectorización, y del Estudio Ambiental Estratégico (EsAE), toda vez que ya se han realizado las consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, y que el órgano ambiental, en noviembre de 2021, emitió el preceptivo Documento de Alcance.

Dentro de este contexto normativo, el Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) que acompaña a la Versión Inicial del Plan de Sectorización, tiene como finalidad servir de soporte para someter ambos documentos de forma conjunta a información pública y, simultáneamente, a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.

Desde el punto de vista técnico, el objeto del EsAE es definir y valorar el entorno de la actuación del Plan de Sectorización, tanto por su potencialidad para la integración de las consideraciones medioambientales, con el objeto de promover el desarrollo sostenible, como por sus posibles repercusiones ambientales y la oportunidad de incorporar criterios de sostenibilidad.

Las empresas que producen ya no requieren almacenar sus productos en ubicaciones cerca de las ciudades donde está su demanda, puesto que es demasiado caro para mero almacenaje, en su lugar se aseguran localizaciones estratégicas para llevar a cabo el almacenamiento, transporte y distribución de productos "outsourcing logístico". La trascendencia de este fenómeno se ha puesto especialmente de manifiesto durante la crisis sanitaria que padecemos.

De este modo, en ubicaciones cercanas a los centros de grandes ciudades se ha generado una elevada demanda en el mercado de grandes superficies para atender las necesidades de distribución. La demanda actual pide oferta de calidad, eficiente y sostenible, y la proporción de stock adecuado todavía es reducido para un sector estratégico para la economía que genera riqueza y empleo y que es clave en el desarrollo de las ciudades del futuro.

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 los 2.000 M € en 2021, lo que ha convertido a este mercado en uno de los más importantes del sector inmobiliario en España.

En este campo, carreteras de gran capacidad, ferrocarriles de largo recorrido y alta velocidad, uno de los más importantes aeropuertos europeos, más dos de los principales puertos secos nacionales y europeos, todo ello además articulado en un sistema multimodal de rápida operatividad, otorgan al “Corredor del Henares” de una accesibilidad difícil de superar por otros territorios nacionales, y comparable a otros internacionales. De ahí que la imagen de este territorio trasciende de su propia entidad física para integrarse en la red de comunicaciones y flujos transnacionales.

Como resultado de dicha evaluación se determina que, dadas las características generales de la zona de actuación, el incremento del uso industrial y la consolidación las actividades productivas planteadas previsiblemente darán lugar a situaciones puntuales que originan afecciones medioambientales. Dichas afecciones podrían tener una mayor incidencia sobre la calidad atmosférica, la eficiencia energética, los suelos, el ciclo del agua, la fauna, el paisaje o la gestión de los residuos, por lo que se han diseñado e implementado medidas preventivas y/o correctoras para su eliminación o mitigación y establecer un programa para su control y seguimiento medioambiental.

No obstante, también se concluye que el Plan de Sectorización, en su conjunto, se orienta a la satisfacción de las necesidades colectivas de carácter económico y social mediante la configuración y organización espacial de las mismas en condiciones de desarrollo sostenible, suponiendo un impulso para la estructuración local, perfectamente compatible con la protección del medio ambiente en el entorno y el cumplimiento de los principales objetivos ambientales establecidos por la legislación sectorial vigente.

Finalmente, en su último capítulo, el DIE analiza la concurrencia previsible de la planificación propuesta con una paleta de planes sectoriales y territoriales, que además, establecen aspectos que han sido considerados como referencia en la definición de objetivos, principios y criterios ambientales de referencia del proceso de evaluación ambiental estratégica.

En el análisis de la mencionada concurrencia se observa una relación de compatibilidad o incluso de sinergia con otros planes, como pueden ser, la Planificación Urbanística de carácter superior, el Plan Industrial de la Comunidad de Madrid o el Plan

Activa Henares; de cierta conflictividad como puede darse con el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, el Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020 o la Estrategia de Gestión Sostenible de Residuos de la Comunidad de Madrid 2017 – 2024; y de efecto incierto como puede acontecer con la Agenda Urbana Española, la Estrategia Española de Economía Circular o la Planificación sobre las condiciones de salud en la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, se considera que del análisis de las variables ambientales llevado a cabo se desprende que *ninguna de ellas sufriría afecciones significativas de carácter estratégico*, en su función estructurante de la ordenación urbana, y, en cualquier caso, estas serían compatibles con el cumplimiento de los objetivos ambientales derivados del marco legislativo vigente y de la planificación concurrente.

La viabilidad medioambiental queda justificada y se pone de manifiesto en el Documento Ambiental Estratégico del Plan de Sectorización, que forma parte sustancial del mismo, y que se incorpora como Tomo II a la documentación general del plan.

Del mismo se deduce, en aplicación de las medidas correctoras que, deducidas del mismo, se han incorporado a las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización, la sostenibilidad ambiental requerida.

Se da aquí por reproducido en su integridad y, en consecuencia, justificada la viabilidad y sostenibilidad 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

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

## **6.5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

De conformidad con las previsiones legales y reglamentarias corresponderá a los Propietarios-Promotores de los terrenos integrantes del sector urbanizable, constituidos en Junta de Compensación en su caso, o como propietario único en otro, costear el importe de las obras de urbanización y cualquier otra que se derive del mismo concepto.

En este ámbito citado, el sector urbanizable, no se derivará para el correspondiente Ayuntamiento afectado como Administración urbanística actuante carga alguna de la actividad urbanizadora hasta tanto no reciba definitivamente la urbanización. En este momento será la Entidad Urbanística Colaboradora la que mantenga la urbanización hasta que el Ayuntamiento reclame para sí dicha obligación, de conformidad con lo establecido en el Plan de Sectorización.

Con base en los presupuestos estimativos y aproximados que se han efectuado para la redacción del Programa de actuación del Plan, se detalla un resumen del mismo que servirá de orientación en el futuro desarrollo de este Plan a través del necesario y correspondiente Proyecto de Urbanización.

### **6.5.1. Capacidad del Promotor.**

De los antecedentes que obran en relación con el desarrollo del sector, se deduce la capacidad económica del Promotor, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo.

Esta capacidad económica se refiere tanto a los medios propios como a la capacidad crediticia suficiente, siendo titulares dominicales del suelo señalado del ámbito, que eventualmente pueden servir de base a créditos hipotecarios para acometer la urbanización y en su caso la edificación.

Por lo que se refiere a los mecanismos de financiación que se emplearán para acometer la promoción del sector, la urbanización se ejecutará bien a través de los medios

propios o a través de los créditos y conciertos con Entidades constructoras y urbanizadoras que se consideren convenientes.

En cualquiera de los casos, como queda especificado en posteriores apartados, la ejecución quedará garantizada a través de los oportunos avales que se deducen de las exigencias legales.

Por lo que respecta a la edificación lucrativa prevista para los Promotores del Plan, en función de su destino y de su puesta en servicio en el momento que se considere oportuno, dentro de los plazos que se contemplan en el Programa de Actuación, se ejecutarán bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos en función de las exigencias del mercado.

Como ha quedado puesto de manifiesto en el Programa de Actuación, se dispone una previsión de ejecución en una etapa para la ejecución de la urbanización en ocho años como máximo, aunque permitirá disponer de suelo en disposición de ser edificado y promocionado con anterioridad a la ejecución de la urbanización de la totalidad del área del sector por la posibilidad manifestada de edificar de forma simultánea a la urbanización, en las condiciones expuestas en la normativa urbanística de la ordenación pormenorizada en grados de plan de parcial.

Dicha previsión, que generará unidades urbanísticas completas en sí mismas, posibilitará el establecimiento de unos flujos económicos de la promoción que por sí solos garantizan la operación urbanística y su remate en las condiciones prefijadas por el planeamiento, y en este sentido la autofinanciación, sin perjuicio de la inversión inicial.

En todo caso significar que dicho coste recaerá sobre los titulares patrimoniales de suelo.

Al Ayuntamiento como receptor del aprovechamiento de cesión obligatoria y de las redes públicas no recaerá carga de urbanización alguna, de conformidad con las previsiones legales.

#### **6.5.2. Previsiones temporales de puesta en servicio.**

Derivado del Programa de Actuación, se determinan **dos cuatrienios** para el desarrollo efectivo del Plan de Sectorización, coincidente territorialmente con la sectorización prevista en el ámbito de actuación proyectado, que se definen según las siguientes determinaciones:

1. **Ámbito territorial:** El sector completo, delimitado como unidad de ejecución única, y ello sin perjuicio de que se puedan establecer diferentes fases de ejecución en el

Proyecto de Urbanización que generen unidades completas a los efectos de adelantar su puesta en carga.

2. 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 incorpora la ordenación pormenorizada y detallada de sus determinaciones.
3. 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.

### **6.5.3. Bases de partida para el análisis económico.**

Como bases de partida, se han considerado, por una parte, las inversiones necesarias tanto para la adquisición del suelo, como para la ejecución de las obras necesarias para poner en servicio las obras de urbanización y poder poner en el mercado el suelo urbanizado. En este supuesto hay que decir que de conformidad con la legislación vigente, todos los suelos destinados a equipamientos públicos.

Por otra, se consideran los ingresos por suelo urbanizado, tanto para el uso logístico como para el terciario, significando expresamente que el derecho de aprovechamiento de los particulares se restringe al 90% del proyectado en el sector.

Se sigue a continuación el desarrollo de estas consideraciones.

#### **6.5.3.1. Inversiones.**

Las inversiones que se consideran se integran por los siguientes conceptos.

- i. Compra de suelo. Gastos financieros.
- ii. Redacción de los instrumentos de planeamiento.
- iii. Redacción de los instrumentos de gestión y ejecución.
- iv. Ejecución de la urbanización e infraestructuras.
- v. Indemnizaciones previstas.

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

- vi. Cargas urbanísticas generales del municipio Convenio y Adenda con el Canal de Isabel II, los derivados del Plan Especial para el desarrollo del Plan General -en tramitación-, etc.)
- vii. Otros gastos (publicidad y promoción del suelo).

Consideramos ahora cada uno de ellos.

- Compra de suelo. Gastos financieros.

La inversión por compra de suelo, a partir de los valores de transacciones en marcha o comprometidas se ha estimado en una media de 20,00 € el metro cuadrado bruto de sector.

A los efectos del presente estudio en dicha cifra se ha considerado la componente de financiación del suelo, para los plazos considerados, para simplificar los cálculos posteriores.

Del estudio de la propiedad del territorio, se deduce una superficie bruta total privada y patrimonial dentro del sector como diferencia de la total menos la superficie demanial existente constitutiva de los caminos y bienes públicos de tal carácter.

La superficie de estos se conceptúa y evalúa en la siguiente tabla:

| Nº ID | Nombre                      | Titularidad                         | Referencia catastral dentro del sector | Longitud aproximada dentro del sector (m) | Anchura (m) | Superficie aproximada dentro del sector (m²) |
|-------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------|
| 06    | Camino bajo de Azuqueca     | Ayuntamiento de Meco                | 19054A00109028                         | 2.500                                     | 8           | 20.000                                       |
|       |                             |                                     | 28083A00409001                         |                                           |             |                                              |
|       |                             |                                     | 28083A00509002                         |                                           |             |                                              |
|       |                             |                                     | 28083A02309001                         |                                           |             |                                              |
|       |                             |                                     | 28083A02409001                         |                                           |             |                                              |
| 08    | Camino del Mar              | Ayuntamiento de Meco                | 28083A00509004                         | 2.500                                     | 4           | 10.000                                       |
|       |                             |                                     | 28083A00509009                         |                                           |             |                                              |
|       |                             |                                     | 28083A00609503                         |                                           |             |                                              |
|       |                             |                                     | 28083A02409008                         |                                           |             |                                              |
| 10    | Camino de Los Santos        | Ayuntamiento de Meco                | 28083A00609003                         | 800                                       | 6           | 4.800                                        |
| 18    | Camino de labor             | Ayuntamiento de Meco                | 28083A00609002                         | 1.100                                     | 5           | 5.500                                        |
|       |                             |                                     | 28083A02409006                         |                                           |             |                                              |
|       |                             |                                     | 28083A02409009                         |                                           |             |                                              |
| 24    | Camino antiguo del depósito | Ayuntamiento de Meco                | 28083A00409008                         | 700                                       | 4           | 2.800                                        |
| -     | Carretera de Azuqueca       | Ayuntamiento de Azuqueca de Henares | 28083A00509005                         | 150                                       | 9           | 1.350                                        |

La suma de las superficies parciales supone un total de 44.450,00 m2s.

Por tanto, siendo la superficie bruta del sector 2.560.975,54 m2s, la superficie privada patrimonial dentro del sector es (2.560.975,54 m2s - 44.450,00 m2s =) 2.516.525,54 m2, al cual multiplicamos por el valor unitario del suelo financiado, 20,00 €/m2s, lo que da un valor total de inversión por suelo de 50.330.510,80 €.

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 que tener en cuenta que el valor del suelo, para este estudio, incorpora el valor del riesgo de toda la tramitación administrativa del desarrollo del mismo.

- Redacción de los instrumentos de planeamiento.

El siguiente concepto que se considera es el coste del planeamiento.

El Plan de Sectorización con la ordenación pormenorizada en grado de plan parcial, junto con todos los documentos anexos y sustanciales que le acompañan -Estudio Ambiental estratégico, Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible, Estudio de Aguas Superficiales, Estudio Arqueológico, etc.-, se evalúa en un monto total de 2.500.000 €, lo que supone 0,98 €/m<sup>2</sup>s.

- Redacción de los instrumentos de gestión y ejecución.

Se considera una inversión de aproximadamente 10.000.000 €, según el siguiente desglose, que en términos relativos supone 3,90 €/m<sup>2</sup>s.:

|                                                      |                |
|------------------------------------------------------|----------------|
| Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de Junta: | 937.500,00 €   |
| Llevanza de Junta de Compensación:                   | 1.250.000,00 € |
| Proyecto de Reparcelación:                           | 1.937.500,00 € |
| Archivos .GML y documentos de georreferenciación:    | 250.000,00 €   |
| Proyecto de Urbanización:                            | 5.625.000,00 € |

- Indemnizaciones previstas.

Se ha previsto un monto de 8.500.000,00 € para sustanciar las indemnizaciones por pérdida de actividad en algunas instalaciones agropecuarias existentes.

- Ejecución de la urbanización e infraestructuras.

Deducido del Programa de Actuación del Plan de Sectorización se deduce una inversión para la urbanización efectiva y la conexión de las infraestructuras del sector con las generales del municipio que se evalúa en 79.254.651,75 €

- Otras cargas imputables al sector.

Actuaciones a concretar en los correspondientes convenios de ejecución con las diferentes Administraciones públicas implicadas (reserva para acciones en el nudo de la A2, convenios con CYII, REE, Iberdrola, etc.)

Se ha efectuado una estimación de la que resulta para este capítulo la cuantía de 4.977.198,77 €.

- Otros gastos (publicidad y promoción del suelo).

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 último, se consideran en este punto aquellos gastos de promoción del sector a los efectos de su mejor comercialización, que se han evaluado en 7.000.000,00 €, lo que supone un 4,3% de la inversión total.

La suma de las inversiones parciales arroja un total de **162.562.361,32 €**.

**6.5.3.2. Ingresos derivados de la ejecución del planeamiento.**

Los ingresos que se consideran son los procedentes de la venta de suelo urbanizado con exclusividad.

En este orden de cosas, se consideran los valores unitarios de suelo tanto logístico como terciario en cada uno de los dos grados de este último.

Por una parte, se considera el 90% del suelo neto lucrativo, que es el que se corresponde con la parte de los titulares promotores.

El desglose de estas superficies es el siguiente:

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| 90% suelo neto Logístico:     | 1.492.607,69 m2s |
| 90% suelo neto Terciario Gº1. | 22.165,99 m2s    |
| 90% suelo neto Terciario Gº2. | 17.800,05 m2s    |

Por otra parte, se ha considerado un precio medio de venta de estas superficies, que se fija en 145,00 €/m2 de suelo para el uso logístico y 180,00 €/m2 y 160,00 €/m2 para los grados 1º y 2º del terciario respectivamente.

Es muy difícil encontrar oferta de suelo logístico por la gran demanda que ahora mismo tiene, y por tanto se ha recurrido a los estudios de operadores de logística y transportes. Estos precios se han obtenido de los que considera como medios la Organización Empresarial de Logística y Transporte (UN1), que estima EN 2022:

*“En primera corona (el arco de la M-50) encontramos precios en el entorno de los 180-200 €/m² para los suelos logísticos, y a medida que nos alejamos se van moderando. Los precios en las zonas consolidadas del Corredor A-2 en Guadalajara (Azuqueca-Alovera-Cabanillas) se sitúan entre 130 y 150 €/ m², y en el área de Illescas puede afirmarse que ya se superan los 100 €/ m².”*

Se ha considerado prudente para este estudio, no pasar de los 145 €/m2 de suelo urbanizado.

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

Para los suelos de servicios terciarios, habida cuenta que se trata de suelos al servicio de los anteriores, se ha considerado adecuado relacionarlos con los anteriores y no sobrevalorarlos, habida cuenta que no se encuentran en un entorno netamente terciario.

El cómputo total de ingresos por este concepto es de **223.266.001,28 €**.

6.5.4. Análisis de resultados.

De los datos anteriores se deduce un diferencial (beneficio esperado) de **60.703.639,95 €**, lo que supone un global de rentabilidad del **37,34%** sobre la inversión, que repartido entre los años previstos de la operación suponen un 4,67% de beneficio anual.

6.5.5. Tabla resumen de inversiones e ingresos.

El resumen de lo dicho anteriormente se extracta en la siguiente tabla:

| TABLA RESUMEN DE INVERSIONES E INGRESOS.                                                                                                      |                  |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| 1. INVERSIONES.                                                                                                                               |                  |                 |
| 1.1. Compra suelo financiado.                                                                                                                 |                  | 50.330.510,80 € |
| Precio unitario del suelo financiado:                                                                                                         | 20,00 € /m2s     |                 |
| Superficie total sector:                                                                                                                      | 2.560.975,54 m2s |                 |
| Superficie demanial dentro del sector:                                                                                                        | 44.450,00 m2s    |                 |
| 1.2. Redacción de Instrumento de planeamiento:                                                                                                |                  | 2.500.000,00 €  |
| 1.3. Redacción de Instrumentos gestión y ejecución:                                                                                           |                  | 10.000.000,00 € |
| Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de Junta:                                                                                          | 937.500,00 €     |                 |
| Llevanza de Junta de Compensación:                                                                                                            | 1.250.000,00 €   |                 |
| Proyecto de Reparcelación:                                                                                                                    | 1.937.500,00 €   |                 |
| Archivos .GML y documentos de georreferenciación:                                                                                             | 250.000,00 €     |                 |
| Proyecto de Urbanización:                                                                                                                     | 5.625.000,00 €   |                 |
| 1.4. Indemnizaciones previstas:                                                                                                               |                  | 8.500.000,00 €  |
|                                                                                                                                               | 8.500.000,00 €   |                 |
| 1.5. Ejecución de la urbanización e infraestructuras:                                                                                         |                  | 79.254.651,75 € |
| (del Programa de Actuación)                                                                                                                   |                  |                 |
| Potencial uso por otras áreas municipales:                                                                                                    | 12.756.095,23 €  |                 |
| Servicio exclusivo del sector:                                                                                                                | 66.498.556,52 €  |                 |
| 1.6. Otras Cargas Imputables al Sector:                                                                                                       |                  | 4.977.198,77 €  |
| (Actuaciones a concretar en los correspondientes convenios de ejecución con las diferentes Compañías y Administraciones públicas implicadas). |                  |                 |

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

|                                                       |                                                     |                  |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------|
| Otros Gastos (publicidad y promoción del sector):     |                                                     | 7.000.000,00 €   |
| TOTAL INVERSIONES:                                    |                                                     | 162.562.361,32 € |
| 2. INGRESOS.                                          |                                                     |                  |
| 2.1.                                                  | Ingresos derivados de la venta de suelo urbanizado: | 223.266.001,28 € |
|                                                       | Precio unitario de venta del suelo logístico:       | 145,00 € /m2s    |
|                                                       | Precio de venta del suelo terciario Gº 1.           | 180,00 € /m2s    |
|                                                       | Precio de venta del suelo terciario Gº 2.           | 160,00 € /m2s    |
|                                                       | 90% suelo neto Logístico:                           | 1.492.607,69 m2s |
|                                                       | 90% suelo neto Terciario Gº1.                       | 22.165,99 m2s    |
|                                                       | 90% suelo neto Terciario Gº2.                       | 17.800,05 m2s    |
| TOTAL INGRESOS:                                       |                                                     | 223.266.001,28 € |
| DIFERENCIA INGRESOS - INVERSIÓN (BENEFICIO ESPERADO): |                                                     | 60.703.639,95 €  |
| Rentabilidad esperada sobre inversión:                |                                                     | 37,34%           |

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

## **6.6. VIABILIDAD ECONÓMICA.**

De lo anterior se deduce la viabilidad a todos los niveles, del desarrollo urbanístico que se propone.

### **6.6.1. Viabilidad de la iniciativa.**

Por una parte, es viable el desarrollo desde el punto de vista de la iniciativa de promoción del suelo.

Ha quedado justificado que la entidad promotora es titular de derechos suficientes en relación con el total del sector, con capacidad propia y medios crediticios suficientes para abordar el total desarrollo del mismo, y ello sin perjuicio de los avales legales precisos para garantizar y afianzar urbanísticamente su desarrollo frente a las Administraciones.

### **6.6.2. Viabilidad de la gestión.**

De todo lo anterior se deduce la viabilidad en la gestión.

Por una parte, la determinación normativa relativa al sistema de gestión y desarrollo seleccionado para el sector, el sistema de compensación, permite por los particulares dirigir el propio desarrollo, actuando el Ayuntamiento como órgano tutelar exclusivamente.

Por otra, disponer de una mayoría suficiente de terreno en el sector, muy por encima del 50% que habilita como promotor urbanístico, facilitará la toma de decisiones en desarrollo del ámbito, eso sí, con las garantías necesarias para todos los titulares de derechos en el ámbito.

Queda pues garantizada la viabilidad de gestión en el ámbito.

### 6.6.3. Viabilidad económica.

Por último, del punto anterior ha quedado suficientemente explicado, en un análisis básico, la viabilidad económica del desarrollo del sector, que se define como netamente rentable en términos económicos.

Se deduce una rentabilidad neta global del 30,58% sobre la inversión, y que repartido entre los años previstos de la operación suponen un 3,82% de beneficio anual, que se entiende objetivamente viable a todos los efectos.

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

## **6.7. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

### **6.7.1. Objeto.**

El presente Informe tiene por objeto la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 22.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), y su desarrollo a través del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre (B.O.E. 270 de 9 de noviembre de 2011) sobre “la necesidad de todo instrumento de ordenación de las actuaciones de urbanización de incluir en su documentación un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se deberá ponderar, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”

Esta exigencia de la Ley se desarrolla en el citado Reglamento de valoraciones, en su artículo 3, en cuyo apartado 1 se dice que

*“específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”*

Es objeto de la presente Memoria, pues, justificar la sostenibilidad del modelo propuesto en el Plan de Sectorización del sector SUNS AE, en los términos a que alude la citada legislación.

El contenido del mismo se centra en la evaluación y análisis del impacto económico y financiero que para la Hacienda Local tiene dicha actuación, analizando los costes de puesta en marcha, el mantenimiento, y la prestación de los servicios públicos necesarios

para su correcto funcionamiento. Por otra Parte, se analizarán los ingresos provenientes de los tributos municipales que se derivarán de la misma.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá soportar menos los ingresos que percibirá por todo concepto derivados de la actuación urbanizadora que se proyecta en el Plan de Sectorización, con ordenación pormenorizada en grado de plan parcial, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Con ello se pretende evitar que se proyecten desarrollos urbanísticos que sea difícil mantener por la Administración Local. La coherencia del planeamiento municipal debe estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como del punto de vista económico.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios soportando al mismo tiempo idéntica presión fiscal, sin perjuicio de que el Ayuntamiento en su autonomía tendrá capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

Por otra parte, no ha de confundirse sostenibilidad económica con viabilidad económica, ya que esta última lo único que hace en el corto y medio plazo analizar en términos de flujos económicos, la posibilidad económica de su ejecución, si bien no analiza su explotación en el tiempo, lo que garantiza su sostenibilidad. Con frecuencia, los recursos de que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto o plan que se está evaluando e informando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna, enfrentando en términos puramente crematísticos lo que se produce con lo que se gasta.

#### **6.7.2. Gestión del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada.**

La iniciativa para la gestión del Plan de Sectorización es privada, mediante el sistema de compensación.

Al tratarse de un planeamiento de iniciativa de desarrollo privada, la totalidad de los gastos derivados de la implantación de la ordenación pormenorizada que se deduce del mismo, correrán a cargo de los Propietarios-Promotores del mismo, sin que afecten en absoluto a la Hacienda municipal.

En efecto, tanto las obras exteriores correspondientes a la adecuación de los accesos al ámbito de actuación y su enlace con la infraestructura viaria existente, la carretera M-116, como las derivadas de la adecuación y refuerzo de las restantes infraestructuras y enganche a las mismas generales, se llevarán a cabo íntegramente por

los titulares del ámbito constituidos en promotores, como bien se recogen en el Estudio económico del mismo, sin que, como se ha dicho, afecten a la economía de los presupuestos de ningún órgano de la Administración pública.

En todo caso, para el Ayuntamiento, la Hacienda Local, no se deriva carga alguna en fase de implantación, excluyendo las dotaciones de redes generales adscritas al mismo.

Todas estas infraestructuras se exponen y describen detalladamente en la Memoria Justificativa del Plan de Sectorización y en los planos correspondientes.

No obstante lo anterior, el sistema de actuación adoptado podrá ser objeto de modificación, de oficio o a solicitud de los interesados, mediante el procedimiento establecido legalmente.

### **6.7.3. Datos básicos de la actuación.**

Ya se ha puesto de manifiesto al hablar del ámbito de ordenación, que la superficie delimitada por éste es de 2.560.975,54 m<sup>2</sup>.

El carácter del sector es INDUSTRIAL, INDUSTRIA LOGÍSTICA. Su adscripción a usos netamente de actividades económicas así relacionadas se incardina en el marco general actual del territorio en este margen urbano del municipio de Meco.

La superficie total edificable homogeneizada en el sector resulta de la aplicación del índice 0,3571 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta del área del ámbito que se ordena, mínimamente inferior al techo definido en el Plan General.

El aprovechamiento edificable en el sector es de 914.491,19 m<sup>2</sup>e de uso característico, industrial/comercial y los usos alternativos que posibilita el Plan General que se desarrolla.

La desagregación de suelos en el sector es el que se expone en la tabla siguiente, expresando la zonificación que se propone en la ordenación pormenorizada del ámbito:

TABLA 1. DESAGREGACIÓN DEL SUELO DEL SECTOR.

| ORDEN | ZONA                                     | 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              |                      |
| 01    | ZONA 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          |                      |
| 02.   | ZONA TERCIARIO 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          |                      |
| 02.   | ZONA TERCIARIO EMPRESARIAL (TE) GRADO 2º | TEG2º03                   |                  | 12.856,40  | 19.777,83           | 0,10000000    | 1.285,64   | 1,000          | 1.285,64           | 0,7723%              |
|       |                                          | TEG2º04                   |                  | 6.921,43   |                     | 0,10000000    | 692,14     | 1,000          | 692,14             |                      |
| 03.   | ZONA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA / CR,s    | CR01                      |                  | 45,00      | 6.802,52            |               |            |                |                    | 0,2656%              |
|       |                                          | CR02                      |                  | 45,00      |                     |               |            |                |                    |                      |
|       |                                          | CR03                      |                  | 45,00      |                     |               |            |                |                    |                      |
|       |                                          | SEE                       |                  | 6667,52    |                     |               |            |                |                    |                      |
| 04.   | ZONA EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EQ)           | EQ01                      | RG               | 41.986,33  | 101.310,09          |               |            |                |                    | 3,9559%              |
|       |                                          | EQ02                      | RG               | 19.434,04  |                     |               |            |                |                    |                      |
|       |                                          | EQ03                      | RG               | 39.889,72  |                     |               |            |                |                    |                      |
| 05.   | ZONA 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%              |
|       |                                          |                           |                  |            |                     |               |            |                |                    |                      |
| 06.   | ZONA RED VIARIA / INFRAESTRUCTURAS (RV)  |                           | RL               |            | 291.823,35          |               |            |                |                    | 11,3950%             |
|       |                                          |                           | RG               | 291.823,35 |                     |               |            |                |                    |                      |

1. Firmante: Teresa Mallo Del Valle  
2. Puesto: Secretaria Accidental  
Fecha: 28/08/2024 13:35:53  
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión de Pleno de la Junta de Gobierno de Mecol 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 13:39:52

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 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 SECTOR. |                                         |        |    | 2.560.975,54 | 2.560.975,54 |  | 922.588,27 |  | 914.491,19 | 100,0000% |

En relación con el viario, tal y como se deduce de la tabla anterior y del plano de zonificación del Plan de Sectorización, se prevé como viario y aparcamiento formando parte de la red general de infraestructuras y servicios del sector.

En resumidas cuentas se significa que la totalidad de suelos de cesión, tanto para redes públicas como el suelo de cesión con aprovechamiento lucrativo, supone un monto total próximo al 41,72% sobre la totalidad de la superficie del sector.

En cuanto a las zonas adscritas específicamente a usos encuadrados como servicios urbanos, se cederán en su momento a la Compañía suministradora de energía, para disponer centros de transformación y subestación eléctrica.

6.7.4. Estudio económico de la actuación.

De conformidad con las previsiones legales y reglamentarias corresponderá a los Propietarios-Promotores de los terrenos integrantes del sector urbanizable, constituidos en Junta de Compensación en su caso, o como propietario único en otro, costear el importe de las obras de urbanización y cualquier otra que se derive del mismo concepto.

En este ámbito citado, el sector urbanizable, no se derivará para el correspondiente Ayuntamiento afectado como Administración urbanística actuante carga alguna de la actividad urbanizadora hasta tanto no reciba definitivamente la urbanización. En este momento será la Entidad Urbanística Colaboradora la que mantenga la urbanización hasta que el Ayuntamiento reclame para sí dicha obligación, de conformidad con lo establecido en el presente instrumento de modificación de Plan Parcial.

Con base en los presupuestos estimativos y aproximados que se han efectuado para la redacción del Estudio Económico-Financiero del Plan, en el anterior punto 6.5.5. se detalla un resumen del mismo que servirá de orientación en el futuro desarrollo de este Plan a través del necesario y correspondiente Proyecto de Urbanización y los instrumentos de gestión y equidistribución.

De los antecedentes que obran en relación con el desarrollo del sector, se deduce la capacidad económica del Promotor, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo.

Por lo que respecta a la edificación lucrativa prevista para los Promotores del Plan, en función de su destino y de su puesta en servicio en el momento que se considere oportuno, dentro de los plazos que se contemplan en el Programa de Actuación del plan, se ejecutarán bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos en función de las exigencias del mercado.

Como ha quedado puesto de manifiesto en el Programa de Actuación, se dispone una previsión de ejecución en una etapa para la ejecución de la urbanización en ocho años como máximo, aunque permitirá disponer de suelo en disposición de ser edificado y promocionado con anterioridad a la ejecución de la urbanización de la totalidad del área del sector por la posibilidad manifestada de edificar de forma simultánea a la urbanización, en las condiciones expuestas en la normativa urbanística del Plan de Parcial.

Dicha previsión, que generará unidades urbanísticas completas en sí mismas, posibilitará el establecimiento de unos flujos económicos de la promoción que por sí solos garantizan la operación urbanística y su remate en las condiciones prefijadas por el planeamiento, y en este sentido la autofinanciación, sin perjuicio de la inversión inicial.

En todo caso significar que dicho coste recaerá sobre los titulares patrimoniales de suelo.

Al Ayuntamiento como receptor del aprovechamiento de cesión obligatoria (ya monetizado) y de las redes públicas no recaerá carga de urbanización alguna.

La única carga que se deriva del desarrollo del sector será la que corresponde a la ejecución de las redes públicas de equipamientos generales, que o bien se desarrollarán por medios propios o bien a través de concesiones administrativas para su ejecución y explotación, de modo y manera que, habida cuenta que se trata de suelos de reserva pero sin adscripción a usos o necesidades detectadas, podrá ponerlos en carga cuando así considere necesario, pero sin que suponga una necesidad imperiosa a contar en este estudio de e sostenibilidad.

El Ayuntamiento, que podrá tomar al respecto la decisión que estime más oportuna, pero su ejecución puede ser bien a través de los ICIOS que se deduzcan del propio

desarrollo del sector, o bien sacar a licitación pública su ejecución más la explotación, al igual que se ha hecho en La Campa.

#### 6.7.5. Justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Una de las cuestiones que determina el RDL7/2015 para justificar en la Memoria de Sostenibilidad Económica es la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y de actividad económica.

Como se señala en la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica<sup>2</sup>, en relación con la mencionada suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, *el mandato estatal tiene una clara y explícita justificación. Si se pretenden generar ciudades de usos mixtos, equilibradas y sostenibles desde los tres puntos básicos de la misma, el medioambiental, el económico y el social, deberá propiciarse que existan suficientes usos generadores de empleo (productivos), sean estos de carácter industrial, empresarial, terciario, servicios, etc., que no solo reequilibren la ecuación residencia-trabajo, sino que también garanticen un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá, de manera muy importante, al ahorro energético y a la calidad de vida urbana.*

El propio Plan General da la verdadera medida en cuanto a la necesaria justificación de equilibrio.

Efectivamente, el suelo nuevo suelo ocupable (urbanizable tanto sectorizado como no sectorizado) que delimita el plan queda vinculado directamente a usos bien residenciales o bien destinado a actividades económicas (industriales, terciarias, etc.).

La circunstancia que determina el destino de los terrenos capaces de acoger unos usos u otros es el límite que supone la radial R2, al norte de la cual todos los usos son residenciales, más los compatibles para su servicio, mientras que al sur de la misma solo se permiten usos destinados a actividades económicas, excluyendo los usos residenciales, que son generadores de empleo y servicios.

El desarrollo del Plan General, en suelo urbano y urbanizable sectorizado determina un modelo equilibrado vivienda-empleo.

Lo mismo ocurre con el suelo urbanizable no sectorizado. Se determina un contingente de suelo dividido muy aproximadamente por mitades al norte y sur de la mencionada radial R2.

<sup>2</sup> Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas. 2011.

El desarrollo que prevé el presente plan de sectorización se refiere exclusivamente a la fracción sur, la que genera exclusivamente suelo para industria logística, terciario y servicios, en resumidas cuentas, generadora de empleo y actividad económica.

En cualquier caso supera la contingencia relativa a la *suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos* generadores de empleo y de actividad económica que determina la norma.

#### **6.7.6. Análisis de la incidencia en la Hacienda Local.**

##### **6.7.6.1. ANÁLISIS DE GASTOS.**

Del total de las cesiones de redes públicas, las correspondientes a viario y espacios libres y zonas verdes, en la medida que lo plantea el planeamiento, serán urbanizadas por cuenta y cargo de los titulares de derechos instituidos en Promotores.

No se prevén inversiones ni en viario ni en zonas verdes (tanto de redes públicas generales como locales) que tenga que acometer el Ayuntamiento.

Se excluyen los equipamientos generales proyectados que podrá ser objeto su puesta en carga mediante concesiones administrativas, sin que por ello le suponga coste alguno para el erario público.

Para la creación y puesta en marcha y funcionamiento del sector SUNS AE no se prevén nuevos servicios específicos por parte del Ayuntamiento de Meco, o de cualquier otra Administración Pública.

Tan solo será necesaria la ampliación o refuerzo de las prestaciones de servicios ya existentes para atender los nuevos usos y espacios públicos previstos.

Se parte del Presupuesto General de Gastos municipal para el año en 2020, evaluado en 10.544.270,28 €.

Es de difícil consideración el reparto entre las diferentes tramas urbanas municipales. La repercusión en la hacienda municipal se puede evaluar por porcentaje de suelo que se incorpora al desarrollo y después afectarlo por un porcentaje que considere las singularidades de la actividad que se va a producir, la desproporción de los volúmenes edificables y la baja densidad de población trabajadora relativa en el sector.

El mantenimiento de la urbanización e infraestructuras que lo sirven será a través de una Entidad Urbanística de Mantenimiento por lo que no va a afectar a la Hacienda municipal tampoco.

En este estado de cosas, la superficie actual desarrollada en el término municipal, a que hace referencia el presupuesto se puede estimar en 562,10 Has, que se corresponden 322,25 con las tramas residenciales del núcleo urbano de Meco, y las restantes 239,85 las tramas industriales y logísticas al sur de la radial R.2.

La ampliación que se proyecta, en términos de superficie de suelo es de 256,10 Has., lo que supone un 45,66% de suelo más.

En una tentativa aproximada de homogenizar superficies residenciales e industriales en relación con las necesidades y recursos municipales, se puede estimar que la superficie industrial y logística puede demandar un 25% de recursos que lo que demanda las áreas residenciales, bien sea por densidad de población, por demanda de servicios e infraestructuras.

Si aplicamos este coeficiente de ponderación a los suelos existentes tenemos que para los suelos residenciales se deduce un valor medio de presupuesto de gasto de 27.587,46 €/Ha, mientras que para los suelos industriales y logísticos el valor correspondiente es de 6.896,86 €/Ha.

Por todo lo anterior, se evalúa el coste añadido aproximado a la Hacienda municipal por la incorporación del nuevo sector urbanizable en  $(256,10 \text{ ha} \times 6.896,86 \text{ €/Ha} =) 1.766.285,85 \text{ €/año}$  en el momento que esté en carga (totalmente urbanizado y edificado) el sector.

Dichos gastos que se consideran se derivan en una gran medida de la mayor actividad municipal, centrada en la compra de bienes y servicios, como consecuencia del incremento de actividad previsto.

Los Gastos u Obligaciones reconocidos a tener en cuenta para proceder a una estimación de las mismas, se corresponden con los siguientes capítulos:

- Gastos de Personal.
- Gastos en Bienes y Servicios.
- Transferencias corrientes.

Se significa muy expresamente que la adopción de los valores anteriores hace referencia sin duda a los costes municipales para el mantenimiento del viario, en la participación de gastos de bienes y servicios considerada, que es preciso señalar que no los hará efectivos el Ayuntamiento hasta transcurrido el plazo de 20 años que será la obligación temporal fijada para la Entidad Urbanística Colaboradora de mantenimiento.

#### 6.7.6.2. ANÁLISIS DE INGRESOS.

Si ahora analizamos los ingresos que conlleva un desarrollo urbanístico como el que se plantea por la modificación de P.G., de urbanización y construcción de ciudad, éstos se pueden dividir en dos grupos: El primero se corresponde con la fase de urbanización, edificación y venta del suelo y de las edificaciones, siendo significativos como ingresos puntuales, y el segundo se corresponde con la fase de vida útil de las edificaciones, en donde los ingresos en esta fase son básicamente permanentes y constantes en el tiempo.

Teniendo en cuenta el carácter de este Informe de Sostenibilidad Económica, al fin perseguido se considera adecuado valorar los ingresos correspondientes a las partidas siguientes:

1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.
2. IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
3. IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA.
4. IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.
5. TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.
6. PARTICIPACIÓN EN LOS TRIBUTOS DEL ESTADO.

Se trata de que, en función de la programación considerada para el ámbito de actuación, estimar los ingresos anuales para cada año del desarrollo urbanístico.

#### 6.7.6.3. PROYECCIONES DE INGRESOS Y GASTOS.

Se incorpora a continuación como anexo justificativo de la sostenibilidad económica de la propuesta de modificación de P.G. los cuadros de resultado de las hipótesis estudiadas para diversas situaciones económicas, en todo caso muy conservadoras.

En el estudio realizado se analizan tres escenarios posibles:

- Escenario alto: se considera que un 60% del total se ejecutará en los dos cuatrienios.
- Escenario medio: se considera que un 45% del total se ejecutará en los dos cuatrienios.
- Escenario bajo: se considera que un 30% del total se ejecutará en los dos cuatrienios.

#### 6.7.7. Cuadros justificativos. Proyecciones de Ingresos y gastos.

Se adjuntan las Tablas expresivas del Estudio a continuación.

CS.V - 28880IDOC28BDED4C63A27354AA2 - https://sede.ayto-meco.es/sede/admin

ALTO

| SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO | SUPERFICIE<br>TOTAL<br>(m2s) | USO GLOBAL       | EDIFICABILIDAD<br>RESIDENCIAL (m2e) | EDIFICABILIDAD<br>LOGÍSTICA (m2e) | Nº TOTAL DE<br>VIVIENDAS |
|----------------------------------|------------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| SECTOR SUNS-AE                   | 2.560.975,54                 | INDUS. LOGÍSTICA | 0,00                                | 922.588,27                        | 0                        |

|                                      |            |  |                         |              |         |
|--------------------------------------|------------|--|-------------------------|--------------|---------|
| Número Máximo de viviendas           | 0          |  | Superficie construida   | 0,00         | m2/viv. |
| Edificación industrial y/o terciaria | 922.588,27 |  | Suelo indust./terciario | 1.658.452,99 | m2s     |
| Edificación residencial              | 0,00       |  | Suelo residencial       | 0,00         | m2s     |
| Previsión de ejecución               | 60,00%     |  |                         |              |         |

| PERIODO 2023-2026                    |            | AÑO 1º    | AÑO 2º    | AÑO 3º    | AÑO 4º    |
|--------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Previsión de ejecución               | 20,00%     | 35,00%    | 30,00%    | 20,00%    | 15,00%    |
| Numero de viviendas                  | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Edificación industrial y/o terciaria | 184.517,65 | 64.581,18 | 55.355,30 | 36.903,53 | 27.677,65 |
| Edificación residencial              | 0,00       | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |

| PERIODO 2027-2030                    |           | AÑO 5º   | AÑO 6º   | AÑO 7º   | AÑO 8º   |
|--------------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| Previsión de ejecución               | 40,00%    | 25,00%   | 25,00%   | 25,00%   | 25,00%   |
| Numero de viviendas                  | 0         | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Edificación industrial y/o terciaria | 369035,31 | 92258,83 | 92258,83 | 92258,83 | 92258,83 |
| Edificación residencial              | 0,00      | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 0,00     |

| PERIODO                       | SUPERFICIE CONSTRUIDA DE<br>VIVIENDAS | SUPERFICIE CONSTR.<br>INDUSTR./TERCIARIO |
|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| PERIODO 2023-2026             | 0,00 m2e                              | 184517,65 m2e                            |
| PERIODO 2027-2030             | 0,00 m2e                              | 369035,31 m2e                            |
| Superficie suelo por vivienda | 0,00 m2e                              |                                          |
| Valor de repercusión          | €/m2                                  |                                          |

| USOS Y TIPOLOGÍAS | Planeamiento y<br>Urbanización | Construcción | Venta | Suelo inicial | % sobre venta |
|-------------------|--------------------------------|--------------|-------|---------------|---------------|
|-------------------|--------------------------------|--------------|-------|---------------|---------------|

|                                                         |     |        |        |       |        |
|---------------------------------------------------------|-----|--------|--------|-------|--------|
| Residencial colectiva libre en bloque                   |     |        |        |       |        |
| Industrial-Terciarioedificacion en nave (B+entreplanta) | 145 | 571,91 | 716,91 | 312,5 | 43,59% |

| CAPÍTULOS Y PARTIDAS                           | PRIMER CUATRIENIO     |                       |                       |                       | SEGUNDO CUATRIENIO    |                       |                       |                       |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                | 2023                  | 2024                  | 2025                  | 2026                  | 2027                  | 2028                  | 2029                  | 2030                  |
| <b>CAP. I. IMPUESTOS DIRECTOS</b>              |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| IBI URBANA (RCL)                               | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |
| IBI URBANA (I)                                 | 148.156,46 €          | 275.147,71 €          | 359.808,54 €          | 423.304,16 €          | 634.956,25 €          | 846.608,33 €          | 1.058.260,41 €        | 1.269.912,49 €        |
| IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS                | 100.100,83 €          | 187.617,55 €          | 247.128,92 €          | 292.655,12 €          | 447.444,20 €          | 605.329,06 €          | 766.371,62 €          | 930.635,02 €          |
| VEHICULOS TRACCIÓN MECÁNICA                    | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |
|                                                |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| <b>CAP. II. IMPUESTOS INDIRECTOS</b>           |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| Construcciones instalaciones y obras (RCL)     | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |
| Construcciones instalaciones y obras (I+C)     | 1.108.038,66 €        | 949.747,42 €          | 633.164,95 €          | 474.873,71 €          | 1.582.912,37 €        | 1.582.912,37 €        | 1.582.912,37 €        | 1.582.912,37 €        |
|                                                |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| <b>CAP. III. TASAS Y OTROS INGRESOS</b>        |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| Prestaciones servicios urbanísticos (RCL)      | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |
| Prestaciones servicios urbanísticos (I+C)      | 295.476,98 €          | 253.265,98 €          | 168.843,99 €          | 126.632,99 €          | 422.109,97 €          | 422.109,97 €          | 422.109,97 €          | 422.109,97 €          |
|                                                |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| <b>CAP. IV. TRANSF. CORRIENTES DEL ESTADO.</b> |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| Participación en tributos.                     | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |
|                                                |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                          | <b>1.651.772,92 €</b> | <b>1.665.778,66 €</b> | <b>1.408.946,40 €</b> | <b>1.317.465,99 €</b> | <b>3.087.422,78 €</b> | <b>3.456.959,73 €</b> | <b>3.829.654,37 €</b> | <b>4.205.569,86 €</b> |

CS.V: 28880IDOC288BDEB4C63AAZ7354AA2 - https://sede.ayto-meco.es/sede/admin

|                                                         |                                    |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|--|--|
| MEDIO                                                   |                                    |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
| SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO                        | SUPERFICIE TOTAL                   | USO GLOBAL                  | EDIFICABILIDAD                      | EDIFICABILIDAD  | Nº TOTAL DE   |               |  |  |
|                                                         | (m2s)                              |                             | RESIDENCIAL (m2e)                   | LOGÍSTICA (m2e) | VIVIENDAS     |               |  |  |
| SECTOR SUNS-AE                                          | 2.560.975,54                       | INDUS. LOGÍSTICA            | 0                                   | 922.588,27      | 0             |               |  |  |
|                                                         |                                    |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
| Número Máximo de viviendas                              | 0                                  |                             | Superficie construida               | 0               | m2/viv.       |               |  |  |
| Edificación terciaria                                   | 922.588,27                         |                             | Suelo terciario                     | 1.658.452,99    | m2s           |               |  |  |
| Edificación residencial                                 | 0                                  |                             | Suelo residencial                   | 0               | m2s           |               |  |  |
| Previsión de ejecución                                  | 45,00%                             |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
|                                                         |                                    |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
| PERIODO 2023-2026                                       |                                    | AÑO 1º                      | AÑO 2º                              | AÑO 3º          | AÑO 4º        |               |  |  |
|                                                         |                                    |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
| Previsión de ejecución                                  | 15,00%                             | 35,00%                      | 30,00%                              | 20,00%          | 15,00%        |               |  |  |
| Numero de viviendas                                     | 0                                  | 0                           | 0                                   | 0               | 0             |               |  |  |
| Edificación industrial y/o terciaria                    | 138388,24                          | 48435,88                    | 41516,47                            | 27677,65        | 20758,24      |               |  |  |
| Edificación residencial                                 | 0,00                               | 0,00                        | 0,00                                | 0,00            | 0,00          |               |  |  |
|                                                         |                                    |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
| PERIODO 2027-2030                                       |                                    | AÑO 5º                      | AÑO 6º                              | AÑO 7º          | AÑO 8º        |               |  |  |
|                                                         |                                    |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
| Previsión de ejecución                                  | 30,00%                             | 25,00%                      | 25,00%                              | 25,00%          | 25,00%        |               |  |  |
| Numero de viviendas                                     | 0                                  | 0                           | 0                                   | 0               | 0             |               |  |  |
| Edificación industrial y/o terciaria                    | 276776,48                          | 69194,12                    | 69194,12                            | 69194,12        | 69194,12      |               |  |  |
| Edificación residencial                                 | 0,00                               | 0,00                        | 0,00                                | 0,00            | 0,00          |               |  |  |
|                                                         |                                    |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
| PERIODO                                                 | SUPERFICIE CONSTRUIDA DE VIVIENDAS |                             | SUPERFCIE CONSTR.Industr./TERCIARIO |                 |               |               |  |  |
| PERIODO 2023-2026                                       | 0,00                               | m2e                         | 138388,24 m2e                       |                 |               |               |  |  |
| PERIODO 2027-2030                                       | 0,00                               | m2e                         | 276776,48 m2e                       |                 |               |               |  |  |
| Superficie suelo por vivienda                           | 0                                  | m2s                         |                                     |                 |               |               |  |  |
| Valor de repercusión                                    | €/m2                               |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
| USOS Y TIPOLOGÍAS                                       |                                    | Planeamiento y Urbanización | Construcción                        | Venta           | Suelo inicial | % sobre venta |  |  |
| Residencial colectiva libre en bloque                   |                                    | 0                           | 0                                   | 0               | 0             |               |  |  |
| Industrial-Terciarioedificacion en nave (B+entreplanta) |                                    | 145                         | 571,91                              | 716,91          | 312,5         | 43,59%        |  |  |

| CAPÍTULOS Y PARTIDAS                           | PRIMER CUATRIENIO     |                       |                       |                     | SEGUNDO CUATRIENIO    |                       |                       |                       |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                | 2023                  | 2024                  | 2025                  | 2026                | 2027                  | 2028                  | 2029                  | 2030                  |
| <b>CAP. I. IMPUESTOS DIRECTOS</b>              |                       |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                       |
| IBI URBANA (RCL)                               | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €              | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |
| IBI URBANA (I)                                 | 111.117,34 €          | 206.360,78 €          | 269.856,40 €          | 317.478,12 €        | 476.217,18 €          | 634.956,25 €          | 793.695,31 €          | 952.434,37 €          |
| IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS                | 75.075,62 €           | 140.713,16 €          | 185.346,69 €          | 219.491,34 €        | 335.583,15 €          | 453.996,79 €          | 574.778,71 €          | 697.976,27 €          |
| VEHICULOS TRACCIÓN MECÁNICA                    | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €              | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |
|                                                |                       |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                       |
| <b>CAP. II. IMPUESTOS INDIRECTOS</b>           |                       |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                       |
| Construcciones instalaciones y obras (RCL)     | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €              | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |
| Construcciones instalaciones y obras (I)       | 831.029,00 €          | 712.310,57 €          | 474.873,71 €          | 356.155,28 €        | 1.187.184,28 €        | 1.187.184,28 €        | 1.187.184,28 €        | 1.187.184,28 €        |
|                                                |                       |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                       |
| <b>CAP. III. TASAS Y OTROS INGRESOS</b>        |                       |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                       |
| Prestaciones servicios urbanísticos (RCL)      | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €              | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |
| Prestaciones servicios urbanísticos (I)        | 221.607,73 €          | 189.949,48 €          | 126.632,99 €          | 94.974,74 €         | 316.582,47 €          | 316.582,47 €          | 316.582,47 €          | 316.582,47 €          |
|                                                |                       |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                       |
| <b>CAP. IV. TRANSF. CORRIENTES DEL ESTADO.</b> |                       |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                       |
| Participación en tributos.                     | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €              | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |
|                                                |                       |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                       |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                          | <b>1.238.829,69 €</b> | <b>1.249.334,00 €</b> | <b>1.056.709,80 €</b> | <b>988.099,49 €</b> | <b>2.315.567,09 €</b> | <b>2.592.719,80 €</b> | <b>2.872.240,77 €</b> | <b>3.154.177,39 €</b> |

CS.V.: 28880IDOC288DEDAJC63AAZ7354AA2 - https://sefe.ayto-meco.es/seAdmin

|                                                         |                                    |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|--|--|
| BAJO                                                    |                                    |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
| SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO                        | SUPERFICIE TOTAL                   | USO GLOBAL                  | EDIFICABILIDAD                      | EDIFICABILIDAD  | Nº TOTAL DE   |               |  |  |
|                                                         | (m2s)                              |                             | RESIDENCIAL (m2e)                   | LOGÍSTICA (m2e) | VIVIENDAS     |               |  |  |
| SECTOR SUNS-AE                                          | 2.560.975,54                       | INDUS. LOGÍSTICA            | 0                                   | 922.588,27      | 0             |               |  |  |
|                                                         |                                    |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
| Número Máximo de viviendas                              | 0                                  |                             | Superficie construida               | 0               | m2/viv.       |               |  |  |
| Edificación terciaria                                   | 922.588,27                         |                             | Suelo terciario                     | 1.658.452,99    | m2s           |               |  |  |
| Edificación residencial                                 | 0                                  |                             | Suelo residencial                   | 0               | m2s           |               |  |  |
| Previsión de ejecución                                  | 30,00%                             |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
|                                                         |                                    |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
| PERIODO 2023-2026                                       |                                    | AÑO 1º                      | AÑO 2º                              | AÑO 3º          | AÑO 4º        |               |  |  |
|                                                         |                                    |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
| Previsión de ejecución                                  | 10,00%                             | 35,00%                      | 30,00%                              | 20,00%          | 15,00%        |               |  |  |
| Numero de viviendas                                     | 0                                  | 0                           | 0                                   | 0               | 0             |               |  |  |
| Edificación industrial y/o terciaria                    | 92258,83                           | 32290,59                    | 27677,65                            | 18451,77        | 13838,82      |               |  |  |
| Edificación residencial                                 | 0,00                               | 0,00                        | 0,00                                | 0,00            | 0,00          |               |  |  |
|                                                         |                                    |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
| PERIODO 2027-2030                                       |                                    | AÑO 5º                      | AÑO 6º                              | AÑO 7º          | AÑO 8º        |               |  |  |
|                                                         |                                    |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
| Previsión de ejecución                                  | 20,00%                             | 25,00%                      | 25,00%                              | 25,00%          | 25,00%        |               |  |  |
| Numero de viviendas                                     | 0                                  | 0                           | 0                                   | 0               | 0             |               |  |  |
| Edificación industrial y/o terciaria                    | 184517,65                          | 46129,41                    | 46129,41                            | 46129,41        | 46129,41      |               |  |  |
| Edificación residencial                                 | 0,00                               | 0,00                        | 0,00                                | 0,00            | 0,00          |               |  |  |
|                                                         |                                    |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
| PERIODO                                                 | SUPERFICIE CONSTRUIDA DE VIVIENDAS |                             | SUPERFCIE CONSTR.Industr./TERCIARIO |                 |               |               |  |  |
| PERIODO 2023-2026                                       | 0,00                               | m2e                         | 92258,83                            | m2e             |               |               |  |  |
| PERIODO 2027-2030                                       | 0,00                               | m2e                         | 184517,65                           | m2e             |               |               |  |  |
| Superficie suelo por vivienda                           | 0                                  | m2s                         |                                     |                 |               |               |  |  |
| Valor de repercusión                                    | €/m2                               |                             |                                     |                 |               |               |  |  |
| USOS Y TIPOLOGÍAS                                       |                                    | Planeamiento y Urbanización | Construcción                        | Venta           | Suelo inicial | % sobre venta |  |  |
| Residencial colectiva libre en bloque                   |                                    | 0                           | 0                                   | 0               | 0             |               |  |  |
| Industrial-Terciarioedificacion en nave (B+entreplanta) |                                    | 145                         | 571,91                              | 716,91          | 312,5         | 43,59%        |  |  |

| CAPÍTULOS Y PARTIDAS                           | PRIMER CUATRIENIO   |                     |                     |                     | SEGUNDO CUATRIENIO    |                       |                       |                       |
|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                | 2023                | 2024                | 2025                | 2026                | 2027                  | 2028                  | 2029                  | 2030                  |
| <b>CAP. I. IMPUESTOS DIRECTOS</b>              |                     |                     |                     |                     |                       |                       |                       |                       |
| IBI URBANA (RCL)                               | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |
| IBI URBANA (I)                                 | 74.078,23 €         | 137.573,85 €        | 179.904,27 €        | 211.652,08 €        | 317.478,12 €          | 423.304,16 €          | 529.130,21 €          | 634.956,25 €          |
| IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS                | 50.050,41 €         | 93.808,78 €         | 123.564,46 €        | 146.327,56 €        | 223.722,10 €          | 302.664,53 €          | 383.185,81 €          | 465.317,51 €          |
| VEHICULOS TRACCIÓN MECÁNICA                    | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |
|                                                |                     |                     |                     |                     |                       |                       |                       |                       |
| <b>CAP. II. IMPUESTOS INDIRECTOS</b>           |                     |                     |                     |                     |                       |                       |                       |                       |
| Construcciones instalaciones y obras (RCL)     | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |
| Construcciones instalaciones y obras (I+C)     | 554.019,33 €        | 474.873,71 €        | 316.582,47 €        | 237.436,86 €        | 791.456,19 €          | 791.456,19 €          | 791.456,19 €          | 791.456,19 €          |
|                                                |                     |                     |                     |                     |                       |                       |                       |                       |
| <b>CAP. III. TASAS Y OTROS INGRESOS</b>        |                     |                     |                     |                     |                       |                       |                       |                       |
| Prestaciones servicios urbanísticos (RCL)      | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |
| Prestaciones servicios urbanísticos (I+C)      | 147.738,49 €        | 126.632,99 €        | 84.421,99 €         | 63.316,49 €         | 211.054,98 €          | 211.054,98 €          | 211.054,98 €          | 211.054,98 €          |
|                                                |                     |                     |                     |                     |                       |                       |                       |                       |
| <b>CAP. IV. TRANSF. CORRIENTES DEL ESTADO.</b> |                     |                     |                     |                     |                       |                       |                       |                       |
| Participación en tributos.                     | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |
|                                                |                     |                     |                     |                     |                       |                       |                       |                       |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                          | <b>825.886,46 €</b> | <b>832.889,33 €</b> | <b>704.473,20 €</b> | <b>658.732,99 €</b> | <b>1.543.711,39 €</b> | <b>1.728.479,86 €</b> | <b>1.914.827,18 €</b> | <b>2.102.784,93 €</b> |

#### 6.7.8. Conclusiones.

Tomando como base las estimaciones calculadas en los cuadros justificativos, se concluye considerando que incluso en el escenario más desfavorable se logra un saldo positivo a partir de la entrada en carga de todo el sector, contando con un superávit de ingresos a partir del quinto año.

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

## **6.8. SOSTENIBILIDAD A QUE HACE REFERENCIA EL ART. 48.2. LSCM9/2001.**

Toda vez que se proyecta el Plan de Sectorización con la ordenación pormenorizada de su ámbito, en grado de plan parcial, y habida cuenta las determinaciones propias del art. 49 de la LSCM9/2001, y por ende, las determinaciones de contenido que para su desarrollo se prevén en el 48.2 del mismo, por lo que se refiere a las determinaciones justificativas de la sostenibilidad de la ordenación.

En este capítulo, se justifican las determinaciones a que hace referencia este último artículo normativo.

### **6.8.1. Informe infraestructura red de saneamiento, Decreto 170/98. Condiciones de viabilidad del Canal de Isabel II.**

Se acompaña en el Anexo Nº 1 a este Documento el Informe del Canal de Isabel II exigible para dar cumplimiento al Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

En el mismo se expresan las condiciones que han de cumplir las diferentes infraestructuras con competencia del Canal de Isabel II en orden a la total viabilidad del desarrollo urbanístico proyectado.

Estas condiciones se han integrado en la Normativa Urbanística del plan.

### **6.8.2. Viabilidad Iberdrola.**

Se ha solicitado la viabilidad, y se está pendiente de su confirmación por la Compañía.

### **6.8.3. Viabilidad CTE.**

Se ha solicitado la viabilidad, y se está pendiente de su confirmación por la Compañía.

#### 6.8.4. Viabilidad Gas.

Se ha solicitado la viabilidad, y se está pendiente de su confirmación por la Compañía.

#### 6.8.5. Conexión y autonomía del sistema de transporte público.

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.

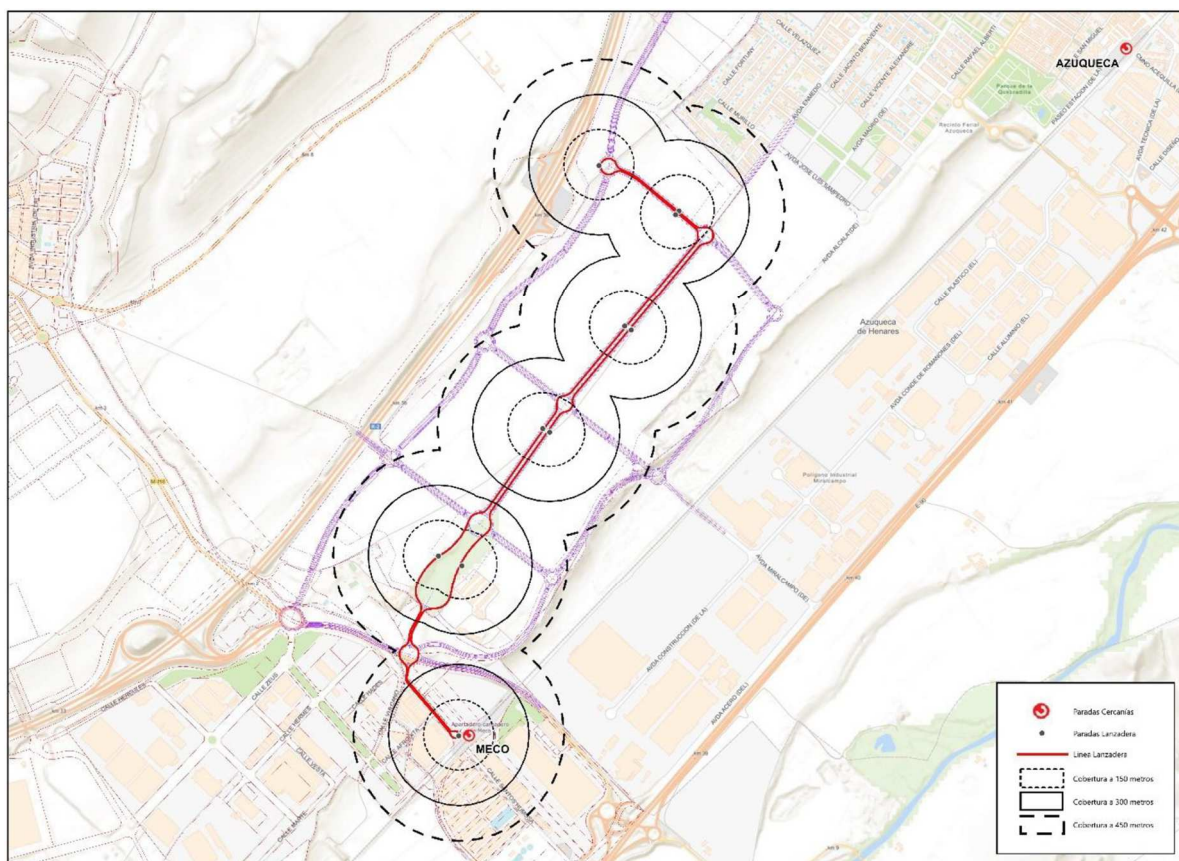


FIG.6.8.1. PROPUESTA DE LÍNEA DE TRANSPORTE PÚBLICO (BUS) POR EL INTERIOR DEL SECTOR DESDE LA ESTACIÓN DE CERCANÍAS (Fuente: Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible).

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

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

#### **6.8.6. Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil.**

Se acompaña Plan de Alarma, Seguridad y Evacuación del sector en el Anexo Normativo Nº 1 de las Normas e Instrucciones Urbanísticas del Plan.

#### **6.8.7. Justificación de la integración del sector en las diversas redes públicas de equipamientos y servicios.**

A los efectos del presente sector, la población trabajadora que es su destino objetivo determina la conexión e integración en los siguientes sistemas municipales y regionales:

- i. Enlace con la red viaria actual.
- ii. Red sanitaria-hospitalaria.
- iii. Red de servicios de seguridad y extinción de incendios.

El resto de redes de equipamientos y servicios se entiende que no aplica a este desarrollo.

##### **6.8.7.1. *Enlace con la red viaria actual.***

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.

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

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

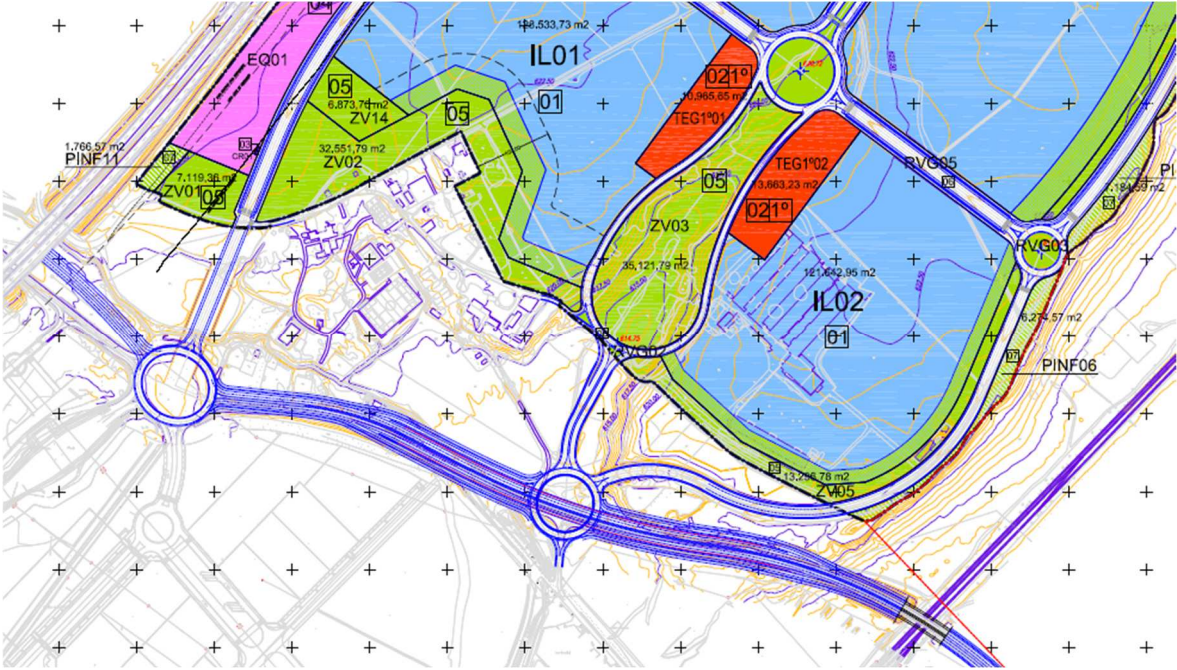


FIG.6.8.2. ACCESOS VIARIOS DESDE LA M-116, al suroeste del sector.

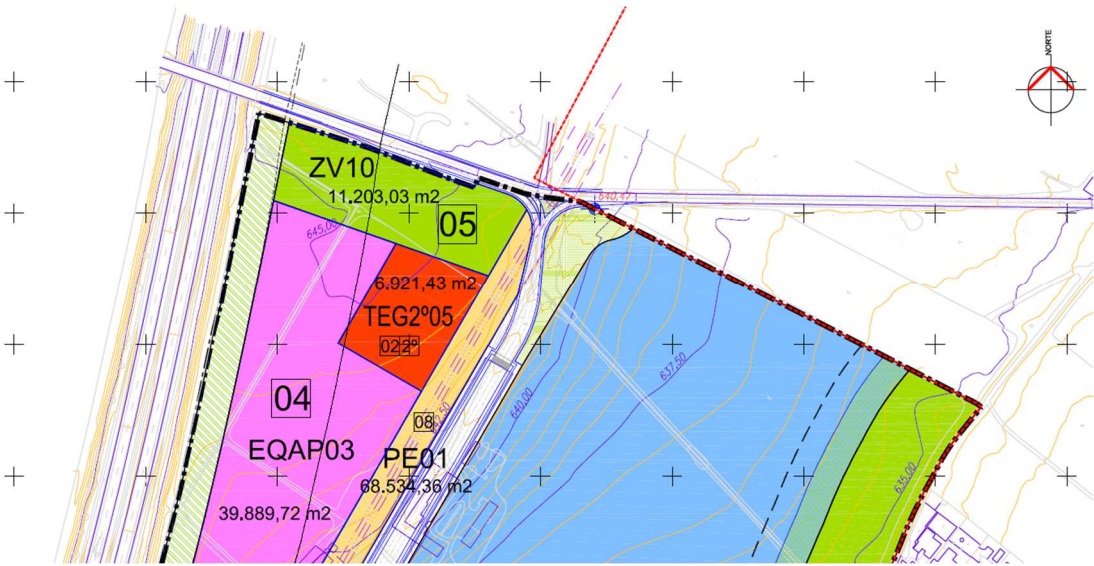


FIG.6.8.3. ACCESOS VIARIOS DESDE LA M-121, al norte del sector.

Ya han quedado justificados 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 3.6.3. de la Memoria de Ordenación, justificando su integración en el propio Plan General, y 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.

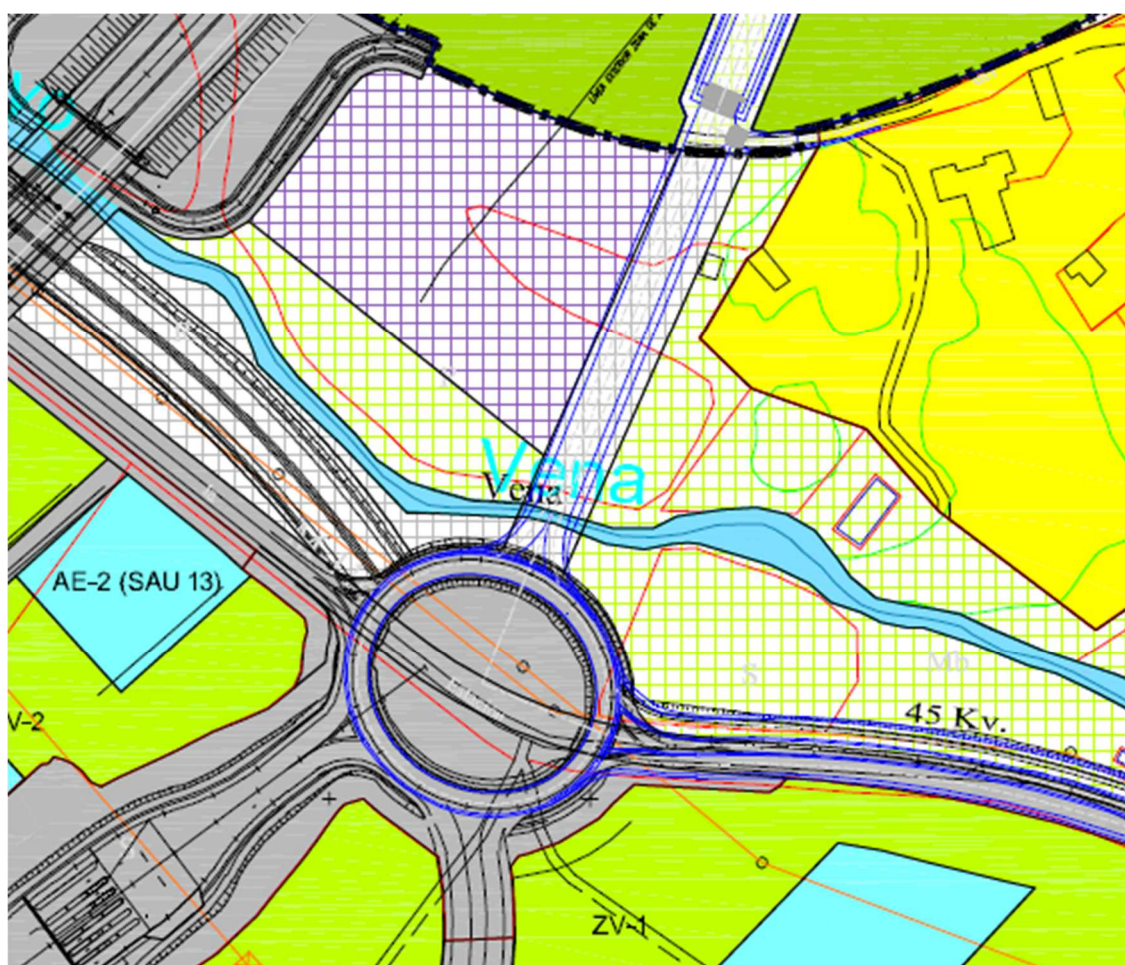


FIG. 6.8.4. ACCESO EXTERIOR 1 DESDE LA M-116, ROTONDA DE ACCESO A LA R2. (Fuente: P.G. de Meco y elaboración propia).

- o Que el Acceso Ext.2 desde la carretera M-116 se realiza por Redes Públicas Generales (Equipamiento) adscritas al Sector B.

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

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. 6.8.5. 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.

#### **6.8.7.2. Enlace con la red pública sanitaria y hospitalaria.**

La red sanitaria pública que da cobertura a este ámbito está constituida por:

- a) Centro de Salud, de Meco, en C/ Camino de la Virgen de la Cabeza, nº 6, en el núcleo urbano de Meco.
- b) Hospital Universitario de Alcalá de Henares, en Carretera de Alcalá a Meco, s/n, en término municipal de Alcalá de Henares.

#### **6.8.7.3. Enlace con la red pública de seguridad y extinción de incendios.**

La red pública de seguridad y extinción de incendios que da servicio al ámbito está constituida por:

En cuanto a servicios de seguridad:

- a) Policía Local de Meco, localizada en la Plaza de la Constitución, 1, en el núcleo urbano de Meco.
- b) Guardia Civil de Meco, en C/ Camino de la Virgen de la Cabeza, s/n, en el núcleo urbano de Meco.

En cuanto a servicios de extinción de incendios:

- c) Parque de Torrejón de Ardoz, de Bomberos de la Comunidad de Madrid, en Av. de las Estaciones, s/n, 28850 Torrejón de Ardoz, 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

**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 VI: ESTUDIO DE VIABILIDAD. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO PROPUESTO.***

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

1.Firmante: Teresa Mallo Del Valle  
Puesto: Secretaria Accidental  
Fecha Firma: 28/08/2024 13:39:52

## **DOCUMENTOS ANEXOS.**

**ANEXO N° 1: INFORME EXIGIDO POR EL DECRETO 170/1998, DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID. DETERMINACIONES DE VIABILIDAD DEL 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

**D. Mariano Oliveros Herrero**  
**Subdirector General de Evaluación Ambiental**  
**Estratégica y Desarrollo Sostenible**  
**Dirección General de Sostenibilidad y Cambio**  
**climático**  
**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,**  
**ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y**  
**SOSTENIBILIDAD**  
C/Alcalá, 16  
28014 Madrid (Madrid)

**Asunto: Solicitud de Informe en cumplimiento de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, así como de informe exigido por el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con el Avance del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado para Actividades Económicas SUNS AE del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Meco (Madrid).**

**SIA: 21/029**

**10-UB2-00031.2/2021**

**EXP: 2021\_EXP\_000007263**

En relación con su escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II, S.A.: 202100006938, por el que solicita Informe en cumplimiento de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, así como de informe exigido por el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con el Avance del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado para Actividades Económicas SUNS AE del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Meco, se informa lo siguiente:

En el caso de que transcurran más de cuatro años desde la fecha de emisión de este informe sin que se hubiera iniciado el desarrollo urbanístico de esta actuación, así como en el caso de que se produzcan hechos y/o circunstancias sobrevenidas que puedan afectar a la protección del medio ambiente y que estén motivadas por el régimen de explotación de los Sistemas de Saneamiento adscritos a esta Empresa Pública, o bien se produzca cualquier alteración sustancial en las características de usos, tipologías y edificabilidades de la actuación, el promotor, a través del Ayuntamiento, deberá solicitar a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad nuevo informe en cumplimiento del Decreto 170/1998. Canal de Isabel II, S.A., como ente gestor de los Sistemas de Saneamiento afectados, emitirá informe a la citada Consejería.

### Documentación recibida:

- *Documento Inicial Estratégico (Información Complementaria). Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado Único, destinado a actividades económicas, del Plan General de Meco (Madrid), de fecha marzo de 2021.*

### Antecedentes:

- *Convenio de Gestión Integral del servicio de distribución de agua de consumo humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Meco, de fecha 6 de junio de 2012.*
- *Convenio para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Meco, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Meco, de fecha 25 de enero de 2012.*
- *Convenio Administrativo entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Meco para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, de fecha 20 de junio de 2006.*
- *Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre el Ayuntamiento de Meco y el Canal de Isabel II, de fecha 7 de marzo de 2017.*
- *Anexo al Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre el Ayuntamiento de Meco y el Canal de Isabel II, de fecha 7 de marzo de 2017.*
- *Informe al Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas del término municipal de Meco (Madrid), emitido por Canal de Isabel II, S.A. con fecha 28 de abril de 2020 al Ayuntamiento de Meco.*
- *Informe para redacción del Avance del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado para Actividades Económicas SUNS AE del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Meco (Madrid), emitido por Canal de Isabel II, S.A con fecha 17 de febrero de 2021 a UROLA INVESTMENTS, SL.*

### Respecto al alcance del Avance del Plan de Sectorización del SUNS AE de Meco:

Según la documentación aportada, se pretende desarrollar el Sector SUNS AE, en terrenos clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbanizable no sectorizado, y localizados al sureste del término municipal, mediante la ejecución del correspondiente 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

El uso global propuesto para el Sector SUNS AE es industrial. Se prevé una superficie edificable industrial de 901.537,64 m<sup>2</sup> y una superficie edificable con uso terciario de 23.523,53 m<sup>2</sup>, además de una superficie edificable dotacional de 102.061,68 m<sup>2</sup> y una superficie destinada a zonas verdes de 505.993,42 m<sup>2</sup>.

### Respecto a la conexión a la red existente de abastecimiento de agua para consumo humano:

Con los datos anteriores, 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 95,10 l/s (8.217,0 m<sup>3</sup>/día), correspondiéndole un caudal punta de 160,45 l/s.

Para poder suministrar agua de 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 m<sup>3</sup>. Este incremento de capacidad es adicional al previsto de 20.000 m<sup>3</sup> 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.

El Sector SUNS AE deberá realizar una conexión en el Ramal Este y ejecutar 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.

Se adjunta un plano en el que se ubica el Sector SUNS AE y se representan las infraestructuras descritas anteriormente en cuanto al abastecimiento.

El Proyecto de la Red de distribución del Sector SUNS AE a incluir en el Proyecto de Urbanización deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas, cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012 Mod. 2020) y remitirse a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del 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.

En el caso de requerirse para la redacción del Proyecto de la Red de distribución del Sector SUNS AE información sobre la red de abastecimiento existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación podrá ponerse en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A.

## Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos:

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.

Así mismo, y de acuerdo 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. Se sugiere el uso de agua regenerada.

Se informa que, en la actualidad está en servicio el tratamiento terciario de la EDAR de Meco y que están ejecutadas las obras referentes al “Proyecto de Construcción para suministro de agua de riego con agua reutilizable. Municipio de Meco” que tenían como objeto abastecer, en una primera fase, las principales zonas verdes del municipio de Meco, incluyendo las impulsiones al depósito, un depósito de regulación, las redes de transporte y distribución, y los ramales de reparto o conexión.

Estas infraestructuras estaban recogidas en el Plan Director de Suministro de Agua Reutilizable de abril de 2006 que acompañaba al Convenio Administrativo para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público firmado entre Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Meco con fecha 20 de junio de 2006, en el que no se contemplaba el nuevo desarrollo SUNS AE.

En el caso de que se desee suministro con agua regenerada para el Sector SUNS AE 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., incluyendo en la petición la siguiente documentación:

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

En cualquier caso, 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.

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 a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del 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.

### Respecto a la depuración de las aguas residuales:

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 SUNS AE es de 7.025,5 m<sup>3</sup>/día (81,31 l/s), correspondiéndole un caudal punta de 144,53 l/s.

En la actualidad 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.

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, podría 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.

### Respecto a la red de saneamiento:

De acuerdo con la documentación aportada, 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.

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.

Por otro lado, y 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. En cualquier caso, se indica que Canal de Isabel II, S.A. no gestionará esas instalaciones.

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

El proyecto de la red de saneamiento 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, y remitirse a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación para la obtención de la Conformidad Técnica.

En el caso de requerirse para la redacción del proyecto de la red de alcantarillado del sector información relativa a la red de alcantarillado existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación se podrá poner en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A.

Igualmente, se recuerda que 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.

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

Se informa en cuanto al deber del promotor del Sector SUNS AE de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en la *Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid*, en el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* y en el capítulo III del Título II del *Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto*.

Con fecha 7 de marzo de 2017, se firmó un *Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, entre el Ayuntamiento de Meco y Canal de Isabel II*, en el que se han definido las infraestructuras hidráulicas de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los crecimientos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio, así como el coste total de las mismas y las cantidades a repercutir a cada uno de los ámbitos pendientes de desarrollo, y, en la misma fecha, se ha firmado igualmente un Anexo al Convenio donde se incluyen las infraestructuras para la evacuación de aguas pluviales que no se contemplan en el Convenio, no estando incluido en ninguno de ellos el Sector SUNS AE.

En el caso de que el Ayuntamiento de Meco quisiera incorporar dicho Sector SUNS AE al Convenio, según se indica en la Cláusula SEXTA del mismo, de manera que contribuya a las cargas de ejecución de las infraestructuras hidráulicas de abastecimiento consideradas (en el caso de la ejecución del refuerzo de la aducción, del ramal de distribución este y de la hinca del cruce de la autovía R-2), o bien por la

modificación de las mismas (en el caso de la ampliación del Depósito de Meco y de la ampliación de diámetro del tramo último del Ramal Este), éste deberá informar a Canal de Isabel II, S.A., con el fin de adecuar el Convenio y de esta manera actualizar las repercusiones iniciales unitarias de la cláusula CUARTA y por tanto las repercusiones iniciales a los nuevos desarrollos en la cláusula QUINTA.

Canal de Isabel II, S.A. 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 de dicho 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.

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

Para cualquier aclaración de este informe en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados, el promotor de la actuación se podrá poner en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A., a través de la siguiente dirección de correo electrónico: [promotores@canal.madrid](mailto:promotores@canal.madrid)

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

**P.A. Belén Gimeno Ruiz**  
**Jefe del Área Planeamiento**

**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 I

### PLANO DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

1.Firmante: Teresa Mallo Del Valle  
Puesto: Secretaria Accidental  
Fecha Firma: 28/08/2024 13:39:52

