

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 03/04/2025.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS

Autor del Encargo: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MECO

Meco (Madrid)

DICIEMBRE de 2024

HASH DEL CERTIFICADO:
E2F28CEB210F23AF2461620DA924EA4D22FFC0D0

FECHA DE FIRMA:
16/04/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Accidental

NOMBRE:
Teresa Maillo Del Valle

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 03/04/2025. La Secretaria accidental. Fdo. digitalmente al margen

ESTÁNDAR DE CALIDAD

El autor de este trabajo declara haber cumplido los protocolos de calidad desarrollados por Arnaiz 4.0 AIE para sus empresas y, en consecuencia, manifiesta que:

- Ha contado con la colaboración de profesionales cualificados y habilitados administrativamente para el desempeño de su carrera y ejercicio profesionales, bajo las premisas de independencia de criterio y solvencia técnica.
- El trabajo se ha desarrollado en un entorno de conocimiento colaborativo en el que Arnaiz 4.0 AIE garantiza los canales de comunicación para que los colaboradores de las empresas asociadas compartan su experiencia profesional y conocimientos científicos en áreas tan diversas como la Arquitectura, la Ingeniería, el Urbanismo, las Nuevas Tecnologías, la Construcción, la Economía, el Derecho, la Medicina, el Medio Ambiente, etc.
- Ha asignado suficientes medios materiales y dispone de solvencia financiera para el desarrollo del trabajo con plena independencia de criterio empresarial para la ordenación de sus propios recursos en términos de eficiencia.
- Posee medios tecnológicos y aplicaciones informáticas amparados en licencias y autorizaciones de proveedores de la más alta calidad.
- El tratamiento de la información y de los datos de sus clientes y proveedores se somete a protocolos permanentes de monitorización de seguridad para garantizar la confidencialidad y la ausencia de vulnerabilidades o ataques externos al entorno de trabajo.
- Sus procedimientos productivos se desarrollan bajo protocolos de cumplimiento normativo con especial énfasis en el respeto a la seguridad y salud laborales y al medio ambiente.

AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado en nombre y para el uso exclusivo del Cliente, y está sujeto y emitido de conformidad con el acuerdo entre el Cliente y el Autor.

El Autor no acepta responsabilidad alguna por el uso que terceras partes hagan de este informe. No está permitida la copia de este informe sin el permiso del Cliente o del Autor.

A) Regla de confidencialidad

Tampoco está permitida la reproducción o aprovechamientos de terceros de los procedimientos y sistemática de los mismos, cuya propiedad intelectual pertenece en exclusiva al autor y se destina a la utilidad de su cliente.

B) Implantación de los protocolos

Todos los datos personales a los que se tuviera acceso como consecuencia de la puesta en marcha del protocolo contenido en este documento se encuentran protegidos por la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD) y su Reglamento.

HASH DE VERIFICACIÓN: 28880IDOC228244F6B4B7A0641BD
FECHA DE FIRMA: 15/04/2025

PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Accidental

NOMBRE: Teresa Mallo Del Valle

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 03/04/2025.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

ÍNDICE

VOLUMEN I. MEMORIA DE INFORMACIÓN	4
1. Objeto, entidad promotora y legitimación	4
1.1. Objeto	4
1.2. Entidad promotora	4
1.3. Legitimación.....	4
2. Legislación aplicable	5
2.1. Legislación urbanística	5
2.2. Legislación sectorial	5
2.3. Normativa urbanística.....	5
3. Ámbito del Plan Especial	6
4. Estructura de la propiedad	7
5. Características físicas, usos y edificaciones existentes	8
6. Afecciones existentes	11
6.1. Patrimonio cultural arqueológico.....	12
6.2. ZEPA	13
6.3. Aeronáutica.....	13
7. Determinaciones de ordenación.....	14
7.1. Normas particulares que afectan al ámbito.....	15
7.1.1. Norma Particular de la Red Viaria (RV)	15
7.1.2. Norma Particular Deportiva (DE)	15
7.1.3. Norma Particular de las Zonas Verdes (ZV)	17
8. Documentación del Plan Especial.....	19
9. Equipo redactor.....	19
VOLUMEN II. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	22

NOMBRE: Teresa Maillo Del Valle
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria accidental
FECHA DE FIRMA: 14/04/2025
HASH DEL CERTIFICADO: E2F28CEB210F23AF2461620DA924EA4D72FFC0D0



VOLUMEN I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. Objeto, entidad promotora y legitimación

1.1. Objeto

El presente Plan Especial tiene como objeto un doble propósito. Por un lado, implantar el uso dotacional deportivo en el ámbito de suelo urbano colindante al recinto de la piscina municipal en la Glorieta del Verdoso, calificado como dotacional red viaria según el Plan General de Meo, ajustando para dicho recinto, con carácter excepcional, las condiciones de diseño urbano, aprovechamiento y condiciones de uso; y, por otro lado, adecuar las condiciones de usos de las Redes Públicas de Zonas Verdes Parque Urbano.

Por tanto, el presente Plan Especial procede a modificar la configuración de determinadas Redes Públicas en los términos que a continuación se describen:

- Cambio de calificación del suelo dotacional de red viaria colindante al recinto de la piscina municipal, que pasa a ser calificado como dotacional Deportivo Extensivo (DE-2), para la implantación del proyecto, actualmente en redacción, "nuevo edificio de técnicas y entrenamientos en agua para invierno y nuevo vaso, pradera y bar para uso recreativo en verano, en el recinto de la piscina municipal".
- Adecuación de la Normativa Particular Deportivo Extensivo (DE-2) en lo referido a condiciones de diseño urbano sobre alineaciones exteriores y retranqueos mínimos, condiciones de aprovechamiento en referencia a las alturas máximas permitidas y admisibilidad de usos complementarios, para garantizar la idoneidad funcional de implantación del proyecto anterior en el ámbito de las instalaciones de la piscina municipal.
- Ajuste de la Normativa Particular de Zonas Verdes en lo referido a la admisibilidad de las condiciones de usos, aplicable al grado ZV-1 Parque Urbano en el núcleo poblacional.

En todo caso, cabe señalar que las adaptaciones que se proponen contribuyen a mejorar el servicio integral de interés público a partir de la ordenación pormenorizada y no mermar el estándar de Redes Públicas del área homogénea, ya que no altera la calificación global de suelo ni la edificabilidad establecida por el Plan General para las mismas.

1.2. Entidad promotora

La entidad promotora del presente Plan Especial es el Ayuntamiento de Meco.

1.3. Legitimación

Según lo establecido en el artículo 50.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM), los planes especiales tienen la función de *"...definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada"*.

Asimismo, en el apartado 50.2 se contempla que *"los planes especiales se referirán a la definición, mejora, modificación, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las completas determinaciones de su ordenación urbanística incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción"*.

Conforme al artículo 56.1 de la LSCM, los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que podrán ser formulados por las Administraciones públicas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 03/04/2025.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

FECHA DE CALIFICACIÓN: 03/04/2025
PUESTO DE FIRMADO: SECRETARÍA ACCIDENTAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 03/04/2025.
La Secretaría accidental.
Fdo. digitalmente al margen

2. Legislación aplicable

2.1. Legislación urbanística

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- 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.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.2. Legislación sectorial

- Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de Mujeres y Hombres.
- La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

2.3. Normativa urbanística

- Plan General de Meco, aprobado definitivamente el 24 de septiembre de 2009, publicado en el BOCM nº251, de 22 de octubre de 2009.
- Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Meco, en relación al antiguo SAU-11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, incorporado al Plan General, aprobado definitivamente el 24 de junio de 2013, publicado en el BOCM nº 162 de 10 de julio de 2013.
- Modificación Puntual del Plan General de Meco número 2 y de la ordenación pormenorizada del Sector SUS-AE1 del Plan General, dividido en dos sectores, este y oeste, aprobado definitivamente el 4 de enero de 2019, publicado en el BOCM nº 34 de 9 de febrero de 2019.

HASH DEL CERTIFICADO:
E2F280C6B210F22800A924EA4D22FFC0D0

FECHA DE FIRMA:
03/04/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría accidental

NOMBRE DE TRABAJO:
Teresa Maldonado Calle

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 03/04/2025.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

3. Ámbito del Plan Especial

El ámbito del presente Plan Especial es discontinuo y se estructura en dos paquetes:

1. Complejo deportivo de la piscina municipal, conformado por:
 - El espacio viario, utilizado como aparcamiento, situado al norte del recinto de la piscina municipal, frente a la glorieta del Verdoso, en la cuña dotacional próximo al centro urbano.
El ámbito cuenta con una superficie de 966 m²s y limita:
 - Al sur con el recinto de la piscina municipal.
 - Al este con la carretera de Alcalá de Henares, con “acta de entrega por la Comunidad de Madrid al Ayuntamiento de Meco del tramo de la carretera M-121 comprendido entre los pp.kk 4+370 a 6+659, incluidas glorietas”, con fecha de suscripción de 23 de Febrero de 2023.
 - Al oeste y al norte con la carretera de Camarma de Esteruelas, con “acta de entrega por la Comunidad de Madrid al Ayuntamiento de Meco del tramo de la carretera M-116 comprendido entre los pp.kk 3+358 a 5+433, incluidas glorietas”, con fecha de suscripción de 23 de Febrero de 2023.
 - La parcela catastral 1889995VK7818N correspondiente al recinto de la piscina municipal con una superficie de 23.532 m²s.

La delimitación gráfica se define en el plano *PI.01- Situación y emplazamiento*.

2. Los suelos calificados como Zona Verde Parque Urbano (ZV-1) en el entorno del centro urbano.

El ámbito cuenta con una superficie de 178.291,53 m²s y su delimitación gráfica se define en el plano *PI.01- Situación y emplazamiento*.

HAZ DEL CERTIFICADO
20200924EA4D22FFC0D0
FIRMA: 20200924EA4D22FFC0D0
PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Accidental

NOMBRE:
Teresa Maillo Del Valle

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 03/04/2025.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

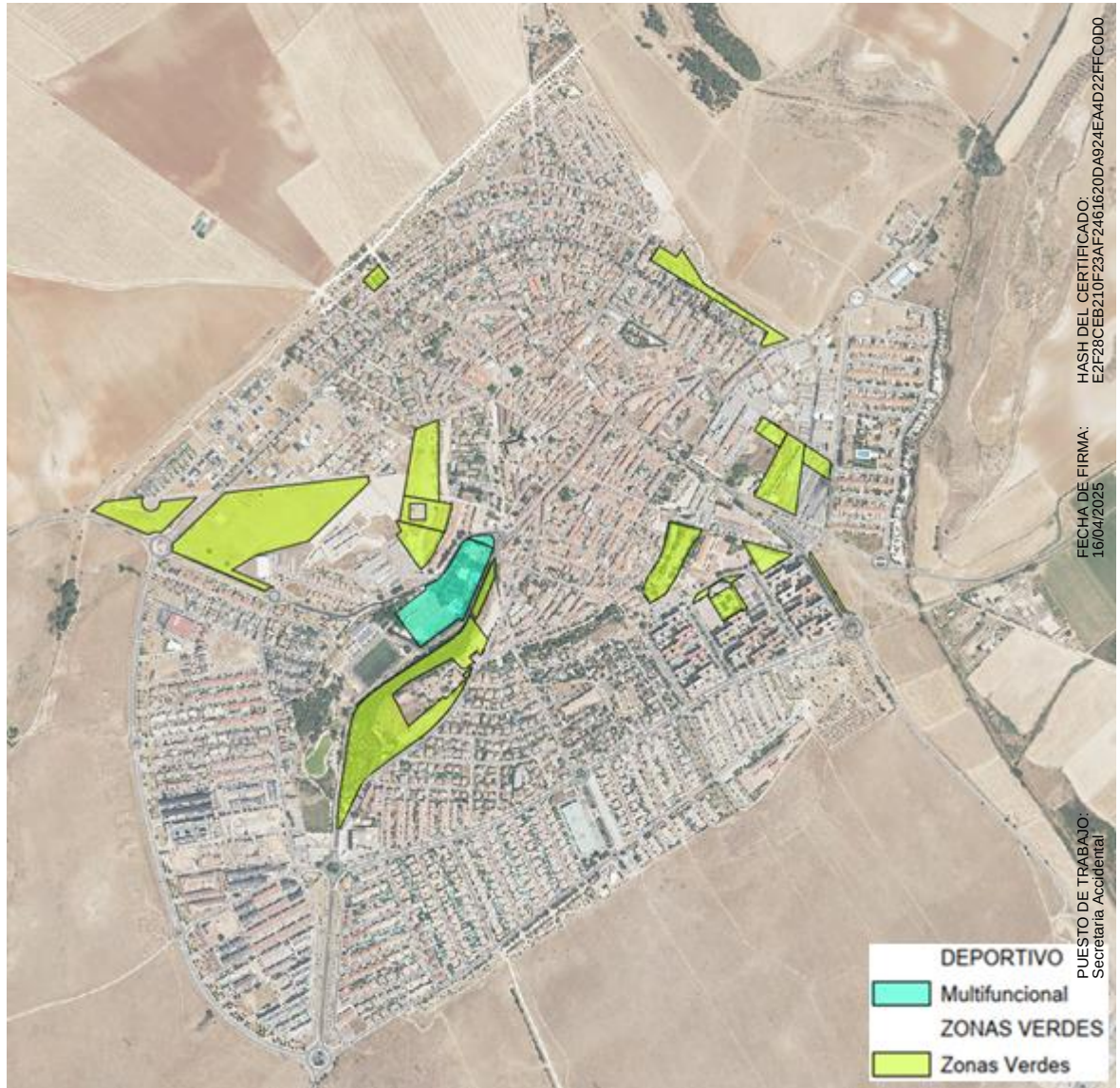


Figura. Localización del ámbito sobre ortofoto 2024. (Fuente: Google Maps)

4. Estructura de la propiedad

El suelo contenido en el ámbito del Plan Especial es de titularidad pública, integrándose en la Red Pública de Nivel Local.

NOMBRE:
Teresa Maillo Del Valle

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Accidental

FECHA DE FIRMA:
16/04/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
E2F28CEB210F23AF2461620DA924EA4D22FFC0D0

5. Características físicas, usos y edificaciones existentes

Actualmente, el ámbito junto al recinto de la piscina municipal no tiene ninguna edificación y se usa como aparcamiento, con aproximadamente 15 plazas de vehículos, a través del cual se produce el acceso al recinto de la piscina municipal. Junto a su perímetro también se localiza una parada de bus interurbano.



Figura. Estado actual del área. (Fuente: Google Maps)



Figura. Estado actual del área. (Fuente: Google Maps)

Se trata de un área relativamente plana con una diferencia de cota $<0,70$ m. medida desde la acera hasta el acceso al recinto municipal, lo que supone una pendiente máxima $<3\%$.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 03/04/2025.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
E2728CEB210F73AF261620DA0304406
FECHA DE FIRMA:
16/04/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Accidental

NOMBRE:
Teresa Maillo Del Valle

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 03/04/2025. La Secretaria accidental. Fdo. digitalmente al margen

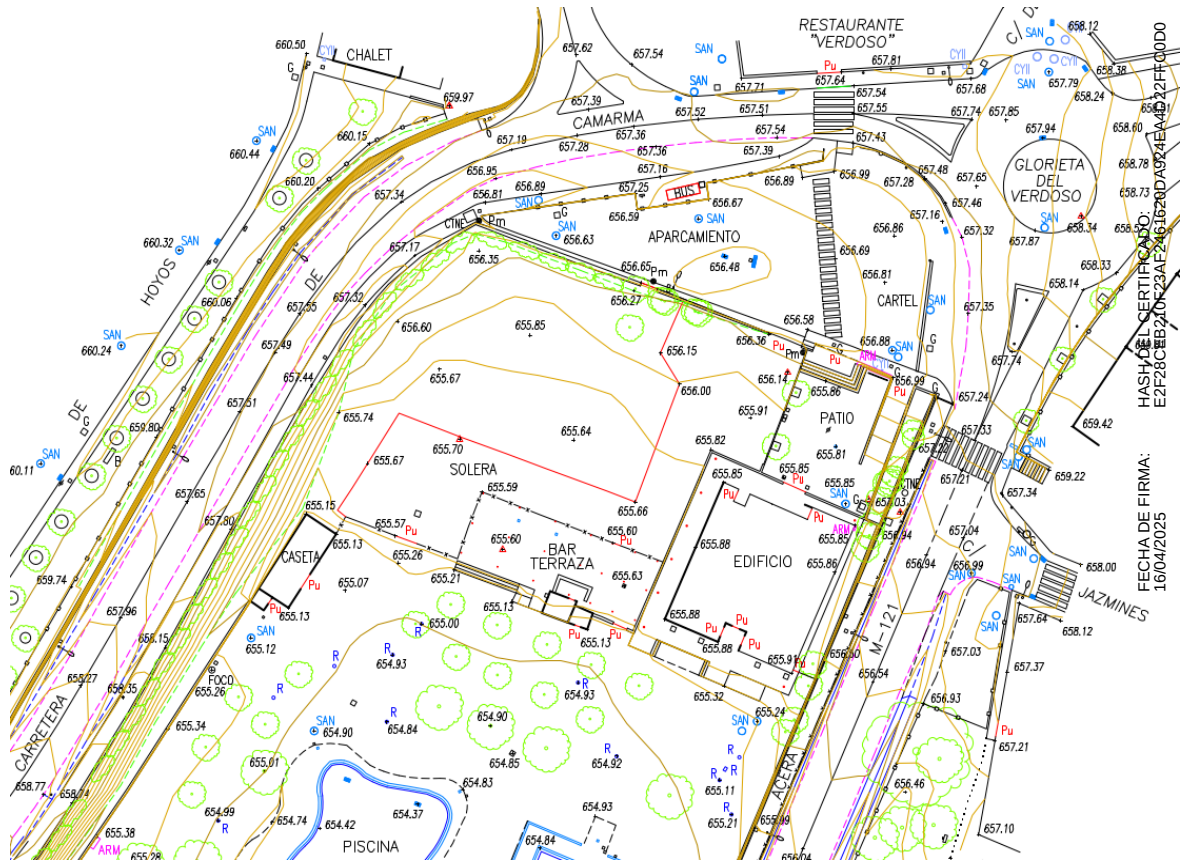


Figura. Topográfico. (Fuente: Topoterra, S.L)

Por otro lado, es destacable señalar que en la zona existen instalaciones urbanas que la atraviesan, tales como distribución de gas, electricidad de baja y media tensión y red de saneamiento, y que sus trazados deberán ser modificados.

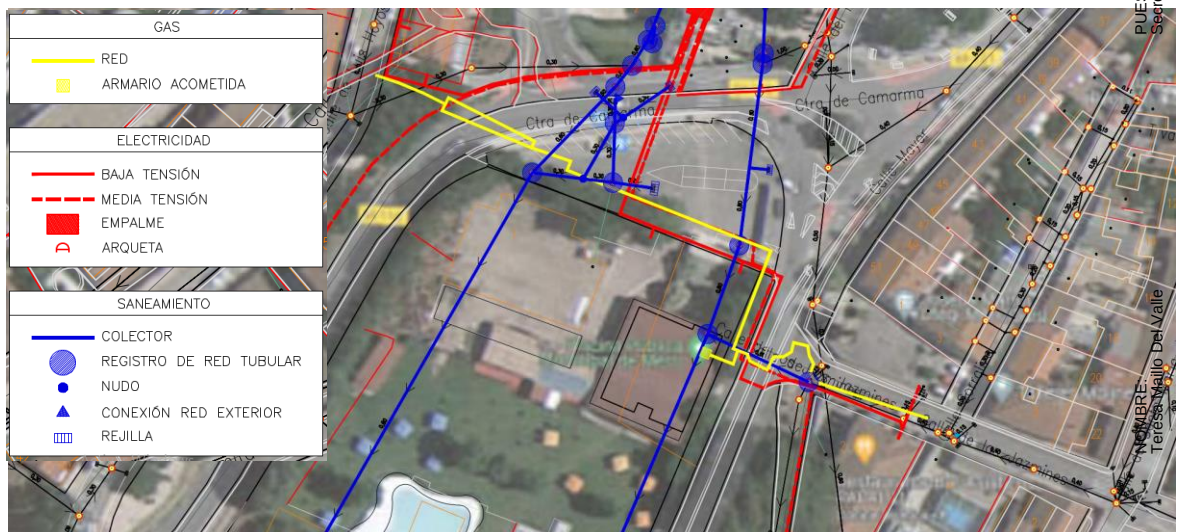


Figura. Servicios urbanos existentes. (Fuente: elaboración propia)

Se tratan de espacios urbanizados destinados al ocio, recreo y esparcimiento al aire libre, carentes de edificación.



Figura. Parques Urbanos. (Fuente: Google Maps)

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaria Accidental

NOMBRE:
Teresa Maillo Del Valle

FECHA DE FIRMA: 16/04/2025

6. Afecciones existentes

El ámbito del presente Plan Especial, al ser discontinuo, se encuentra sujeto a diversas afecciones en función de su localización, tal y como se grafían en el plano O.1.1a- Afecciones del Plan General de Meco.

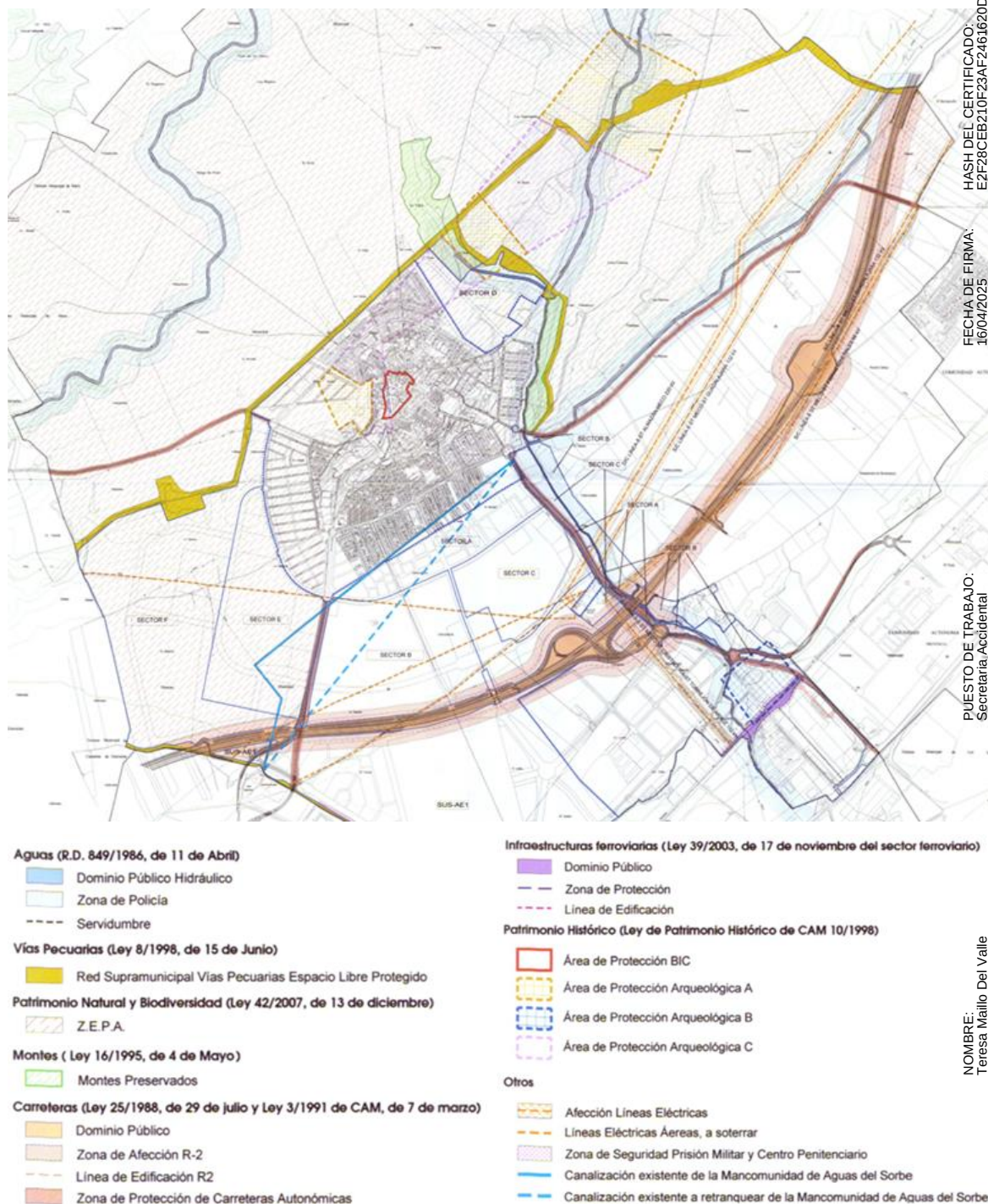


Figura. Extracto del Plano O 1.1a Afecciones (Plan General de Meco).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 03/04/2025. La Secretaria accidental. Fdo. digitalmente al margen

En lo respectivo a los espacios libres, este Plan Especial no altera la delimitación ni las superficies de las Zonas Verdes de Parques Urbanos (ZV-1), tampoco la calificación del suelo, sino que incide sobre la regulación de los usos complementarios, por lo que esta ordenación se inserta en la naturaleza propia de zonas verdes que llevan inherentes los condicionantes de protección que les son de aplicación en cada caso:

- ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”.
- Área de protección arqueológica A y C.
- Base Aérea de Torrejón de Ardoz.

Distinto caso es el ámbito del entorno de la piscina municipal, el cual se produce un cambio en la categoría del uso del suelo y por consiguiente un incremento en la superficie dotacional deportiva, por ello deberá responder a las siguientes disposiciones de protección:

- ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”.
- Área de protección arqueológica C.
- Base Aérea de Torrejón de Ardoz.

6.1. Patrimonio cultural arqueológico

- Área de protección arqueológica C.

El área C es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

La permanencia a esta zona implica que ante cualquier solicitud de obra que afecte al suelo y subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, que en caso de aparición de restos pasará a ser considerado área A regulándose por su propio régimen.

En todo caso, se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las medidas impuestas para la protección del patrimonio arqueológico, así como los vertidos, escombros y basuras sobre ellos.

- Área de protección arqueológica A.

La zona A es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante.

Esta situación implica que cualquier solicitud de obra que afecte al suelo y al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación que controlará toda la superficie afectada, previa al posible otorgamiento de licencia.

El informe valorará en función de los resultados la importancia de los restos hallados y propondrá medidas para su adecuada conservación.

HASIDO CERTIFICADO:
E2F282410F23AF2461620DA924E4E22FFD

FECHA DE FIRMA:
16/04/2025

PUESTO DE FIRMADO:
Secretaría Accidental

NOMBRE:
Teresa Mallo Del Valle

6.2. ZEPA

El ámbito se encuentra inserto en la “Zona C: Uso general” de la ZEPA, a efectos de regular los usos, aprovechamientos y actividades conforme a lo dispuesto por el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000, ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.

La presencia de núcleos urbanos en el interior del Espacio Protegido es anterior a la aprobación tanto de la ZEPA, estando regulados sus desarrollos por el planeamiento urbanístico vigente en cada municipio. Ante esta situación, el Plan de Gestión asume las necesidades de expansión de los núcleos urbanos incluidos en su ámbito de aplicación, siempre que se hagan con arreglo a la legislación urbanística y medioambiental vigente en cada caso y que sean compatibles con los valores de conservación del Espacio Protegido.

En lo relativo a la “Zona C: Uso general”, el Plan de Gestión incluye aquellas áreas de suelo urbano o urbanizable sectorizado o clasificaciones asimilables contenidas en los instrumentos de planeamiento, aprobados y vigentes, además de aquellas otras áreas que, no reuniendo valores manifiestamente relevantes en relación con los objetivos de conservación del ZEC, pudieran ser susceptibles de acoger actividades y usos adecuados para el desarrollo rural, incluidas las futuras necesidades de expansión de los núcleos urbanos mediante los correspondientes instrumentos de desarrollo urbanístico previstos por la ley.

En cualquier caso, los suelos de los posibles crecimientos urbanísticos futuros en el interior del Espacio Protegido habrán de estar siempre en la dicha zona.

Dado que los ámbitos del Plan Especial se contemplan en la ordenación pormenorizada de suelo urbano consolidado que realiza el Plan General, sus usos se regularán por el planeamiento urbanístico vigente, no obstante, bajo la zonificación C se permiten explícitamente la creación de parques y jardines periurbanos y la construcción e instalaciones con fines deportivos y/o recreativos.

6.3. Aeronáutica

De acuerdo con el artículo 12 del Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), el término municipal de Meco se encuentra incluido en el área afectada por las servidumbres aeronáuticas de la base militar, y por ende la finca objeto de calificación urbanística.

A tal efecto, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 584/1972, las Administraciones Públicas no podrán autorizar ninguna construcción, instalación o plantación ubicada en las zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que pueda constituir obstáculo sin el previo acuerdo favorable de la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias.

Asimismo, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias, podrán prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

Las actividades y usos existentes y de nueva implantación, podrán prohibirse o limitarse quedando, en este último caso, su ejercicio condicionado al cumplimiento de las medidas de mitigación que se determinen.

El ámbito discontinuo objeto del presente Plan Especial de Redes Públicas se ubica en su totalidad en el sector urbano consolidado y cuenta con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Meco y sus modificaciones puntuales.

De acuerdo con el Plan General en el marco de la Ley 9/2001 de Suelo, el ámbito forma parte de la red de infraestructuras en la categoría de red de comunicaciones viarias y de la red de equipamientos en la categoría de zonas verdes y espacios libres.

Esta calificación vigente se detalla en el plano *PI.03.2- Planeamiento vigente. Calificación.*

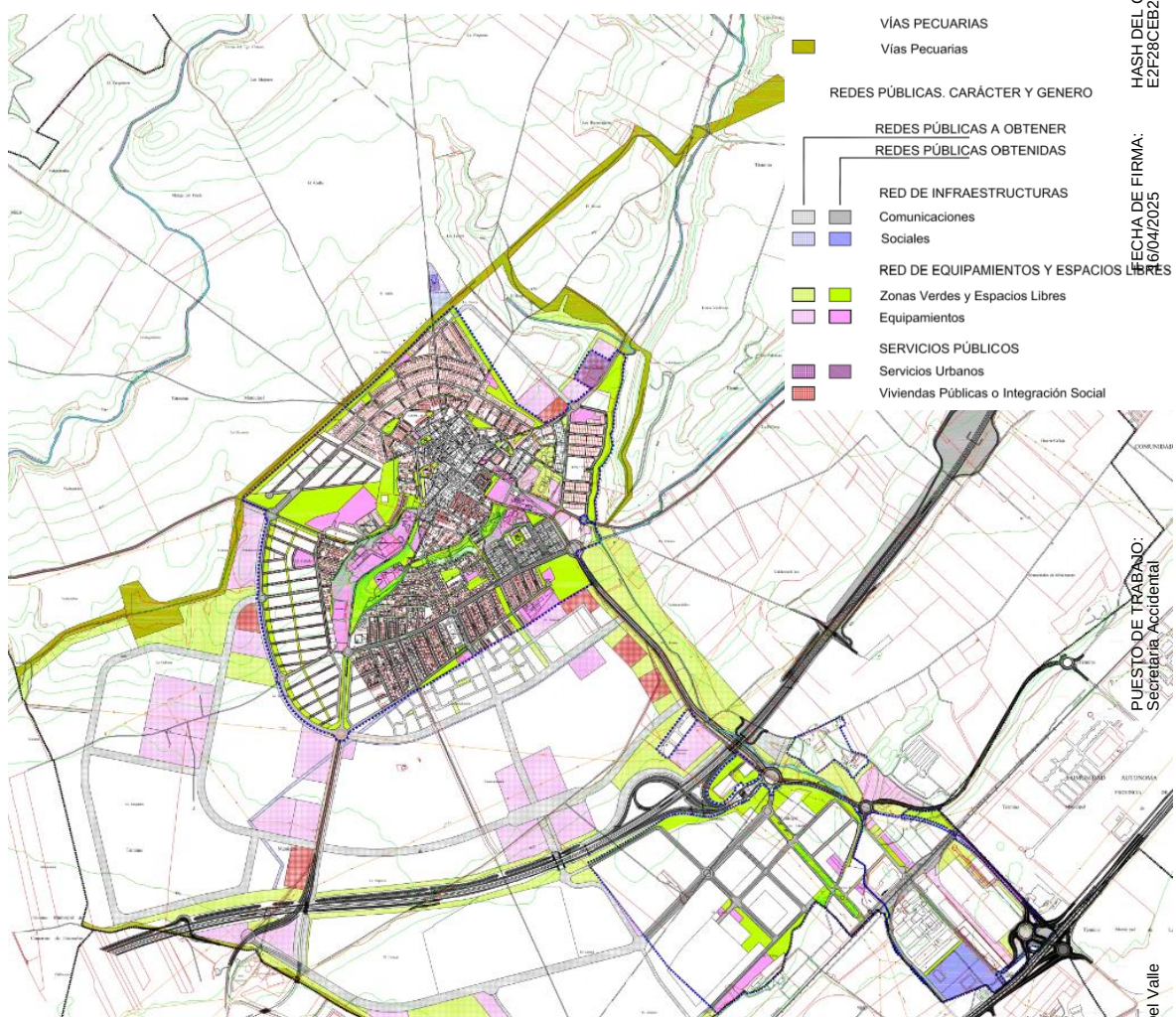


Figura. Extracto del Plano O 1.2 Redes Públicas. Modificación Puntual nº2 (Plan General de Meco).

FECHA DE FIRMA: 16/04/2025
HASH DE CERTIFICADO: E228FEB21023AF2461620DA924EA02EFC0D0

HASH DEL CERTIFICADO:
E22806FEB210A23AF246162

FECHA DE FIRMA: 16/04/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Accidental

NOMBRE: Teresa Maíllo Del Valle

L.P.

e 22

- Todas las instalaciones deportivas que están cerradas al exterior se consideran como edificaciones, salvo que tengan cerramientos traslúcidos que sean no fijos y permitan dejar la instalación totalmente al aire libre.
- Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos:
 - Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.
 - Los retranqueos mínimos respecto a calle y linderos en todos los grados de edificaciones serán igual a la altura de edificación.
 - Las instalaciones deportivas, quedarán sujetas a las separaciones que se regulan en las normas generales de la edificación.
- Parcelación:
 - No se define parcela mínima en ninguno de los Grados.
 - En todo caso, se respetará la parcelación existente en las Urbanizaciones y la que resulte de los Proyectos de Compensación aprobados, pudiendo el Ayuntamiento autorizar segregaciones en las parcelas de uso deportivo para ajustarlas a las necesidades del municipio.

En lo referente a las condiciones de aprovechamiento (apartado 8.9.5) se establece:

- Ocupación máxima.
 - La ocupación máxima se determina diferenciando la ocupación de la edificación y la ocupación de las instalaciones de elementos al aire libre que no constituyen un edificio con un volumen cerrado, y serán las siguientes:

	De Edificación	De las Instalaciones
DE-1	30 %	60 %
DE-2	40%	80%
DE-3	70 %	90 %

- Alturas máximas.
 - La altura máxima permitida en todos los Grados, tanto para las edificaciones como para las instalaciones, será la siguiente:
 - DE-1 1 planta – 6 m a cornisa.
 - DE-2 1 planta – 6 m a cornisa.
 - DE-3 2 plantas – 10 m a cornisa.
 - En todos los casos el Ayuntamiento podrá autorizar alturas hasta 12 m cuanto se trate de instalaciones polideportivas que tengan justificada esta altura.
- Edificabilidad máxima.
 - La edificabilidad máxima para cada uno de los Grados será la siguiente:
 - DE-1 0,30 m²/m²
 - DE-2 0,40 m²/m²
 - DE-3 1,20 m²/m²

Por otro lado, las condiciones de uso (apartado 8.9.6) se definen de la siguiente manera:

- Uso principal.

- Equipamiento dotacional deportivo.
- Equipamiento comercial de espectáculos deportivos y especiales, recreativo deportivo.
- Usos compatibles.
 - Serán compatibles los usos de zonas verdes además de aquellos que se especifiquen expresamente en las Fichas de Ordenación y Gestión.
- Uso complementario
 - En el Grado DE-2 se permitirá un máximo del 25% de la edificabilidad para Equipamiento Comercial Recreativo y Hostelería de Restauración, y un 5% para uso Comercial y Terciario.
 - En el Grado DE-3, además de los permitidos para el Grado DE-2 en sus mismas condiciones, se permite el uso Residencia Especial de estudiantes y el Equipamiento Comercial de Hostelería y Hostelería de Residencia.
 - También se permitirán en todos los Grados el uso residencial unifamiliar para una vivienda de guarda de las instalaciones, con una superficie máxima de 150 m², cuando la parcela sea superior a 10.000 m² o existan construidos más de 3.000 m² de superficie.
- Usos prohibidos
 - El resto de usos.

7.1.3. Norma Particular de las Zonas Verdes (ZV)

Por otro lado, la Norma Particular de las Zonas Verdes (*apartado 8.10. del Capítulo 8 de las Normas Urbanísticas*) corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

En función de su uso específico se establecen cinco grados:

- ZV-1: Parque Urbano.
- ZV-2: Parque Lineal.
- ZV-3: Áreas Ajardinadas.
- ZV-4: Áreas Peatonales.
- ZV-5: Verde Especial.

En referencia a las condiciones de uso (*apartado 8.10.6*) se define:

- Uso principal:
 - Las zonas verdes se destinarán a los usos a que haga referencia a cada uno de los grados de los usos específicos regulados en el *Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas*.
- Usos complementarios:
 - Se permiten para todos los grados los usos de zonas verdes en los Subtipos 2.3 Áreas de juego y 2.4 Áreas libres deportivas.
 - Se permiten para todos los grados los usos de carriles de bicicletas, calles peatonales, calles de coexistencia y red secundaria.
 - Sólo se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento, restauración y servicios de infraestructuras en los grados ZV-1, ZV-2 y ZV-3.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 03/04/2025.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

- En las zonas ZV-3 (Áreas Ajardinadas), se permitirán usos de servicios de equipamiento comercial de transportes de parkings públicos, tanto en superficie como subterráneos realizados con cubiertas ajardinadas, así como estacionamientos.
 - En las zonas ZV-1 (Parques Urbanos), solo se permitirán usos de servicios de equipamiento comercial de transportes de parkings públicos, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.
 - En zonas específicas se permitirá el uso comercial Categoría 4ª.
 - En las zonas de Parque Lineal y Parque Urbano se admitirá el uso Estacionamiento.
- Usos prohibidos:
- El resto de usos.

NOMBRE:
Teresa Maillo Del Valle

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Accidental

FECHA DE FIRMA:
16/04/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
E2F28CEB21032AF2461620D4844D22FFD

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 03/04/2025.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

8. Documentación del Plan Especial

La Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 52 que *“El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados”*.

Por otro lado, la documentación e índice del presente Plan Especial se adecúan al documento de “Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid”, elaborado por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, la documentación que comprende el presente documento se corresponde con la que se desglosa a continuación:

- **BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.**
 - Volumen I. Memoria de Información.
 - Objeto, entidad promotora y legitimación.
 - Legislación aplicable.
 - Ámbito del Plan Especial.
 - Estructura de la propiedad.
 - Características físicas, usos y edificaciones existentes.
 - Afecciones existentes.
 - Determinaciones de ordenación.
 - Documentación del Plan Especial.
 - Equipo redactor.
 - Volumen II. Planos de Información.
 - PI.01. Situación y emplazamiento.
 - PI.02. Afecciones.
 - PI.03.1. Planeamiento vigente. Redes Públicas.
 - PI.03.2. Planeamiento vigente. Calificación.

HASIDEL CERTIFICADO:
E2F29CCEB210F0A1A24616389A924E43D0200FFC0D0

FECHA DE FIRMA:
16/04/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Accidental

NOMBRE:
Teresa Maillo Del Valle

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 03/04/2025.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen

■ **BLOQUE II: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.**

- Volumen I. Memoria de Ordenación.
 - Objeto, conveniencia y oportunidad del Plan Especial.
 - Justificación de la ordenación propuesta.
 - Memoria de análisis de impacto normativo.
 - Evaluación Ambiental Estratégica.
- Volumen II. Normativa Urbanística.
 - Determinaciones de la ordenación pormenorizada.
 - Ejecución del Plan Especial.
 - Sostenibilidad de la actuación propuesta.
- Volumen III. Planos de Ordenación.
 - PO.01. Delimitación del ámbito y ortofoto.
 - PO.02. Calificación del suelo.

■ **RESUMEN EJECUTIVO.**

- Introducción.
- Objeto, entidad promotora y legitimación del Plan Especial.
- Conveniencia y oportunidad del Plan Especial.
- Ámbito del Plan Especial.
- Ordenación propuesta.
- Comparativa del planeamiento vigente y del Plan Especial.
- Ámbitos en los que se suspende la ordenación y los procedimientos de ejecución.

HASH DEL CERTIFICADO:
E2F28CEB210F23AF2461620DA924EA4D22FFC0D0

FECHA DE FIRMA:
16/04/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Accidental

NOMBRE:
Teresa Mallo Del Valle

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 03/04/2025. La Secretaria accidental. Fdo. digitalmente al margen

9. Equipo redactor

El equipo redactor de este Plan Especial es Arnaiz Arquitectos, SLP, codirigido por los arquitectos D. Luis Arnaiz Rebollo y D. Gustavo Romo García.

Forman parte del equipo base de su redacción:

- D. Alejandro Romero Salido (arquitecto).....Desarrollo
- D. Jorge Calle Tesoro (ICCP) Asesoramiento infraestructuras
- Dª. Silvia Rodríguez Villaverde (abogada)Gestión y asesoramiento jurídico
- D. David Díaz García (delineante)Delineación
- Dª. Eva Maroto Leal (administrativo)Edición y maquetación

En Meco, diciembre de 2024.

Fdo.: D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

Fdo.: D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468

HASH DEL CERTIFICADO:
E2F28CEB210F23AF2461620DA924EA4D20FFFC0D0
FECHA DE FIRMA:
16/04/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Accidental

NOMBRE:
Teresa Maillo Del Valle



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 03/04/2025. La Secretaria accidental. Fdo. digitalmente al margen

VOLUMEN II. PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI.01. Situación y emplazamiento.
- PI.02. Afecciones.
- PI.03.1. Planeamiento vigente. Redes Públicas.
- PI.03.2. Planeamiento vigente. Calificación.

En Meco, diciembre de 2024.

Fdo.: D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

Fdo.: D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468

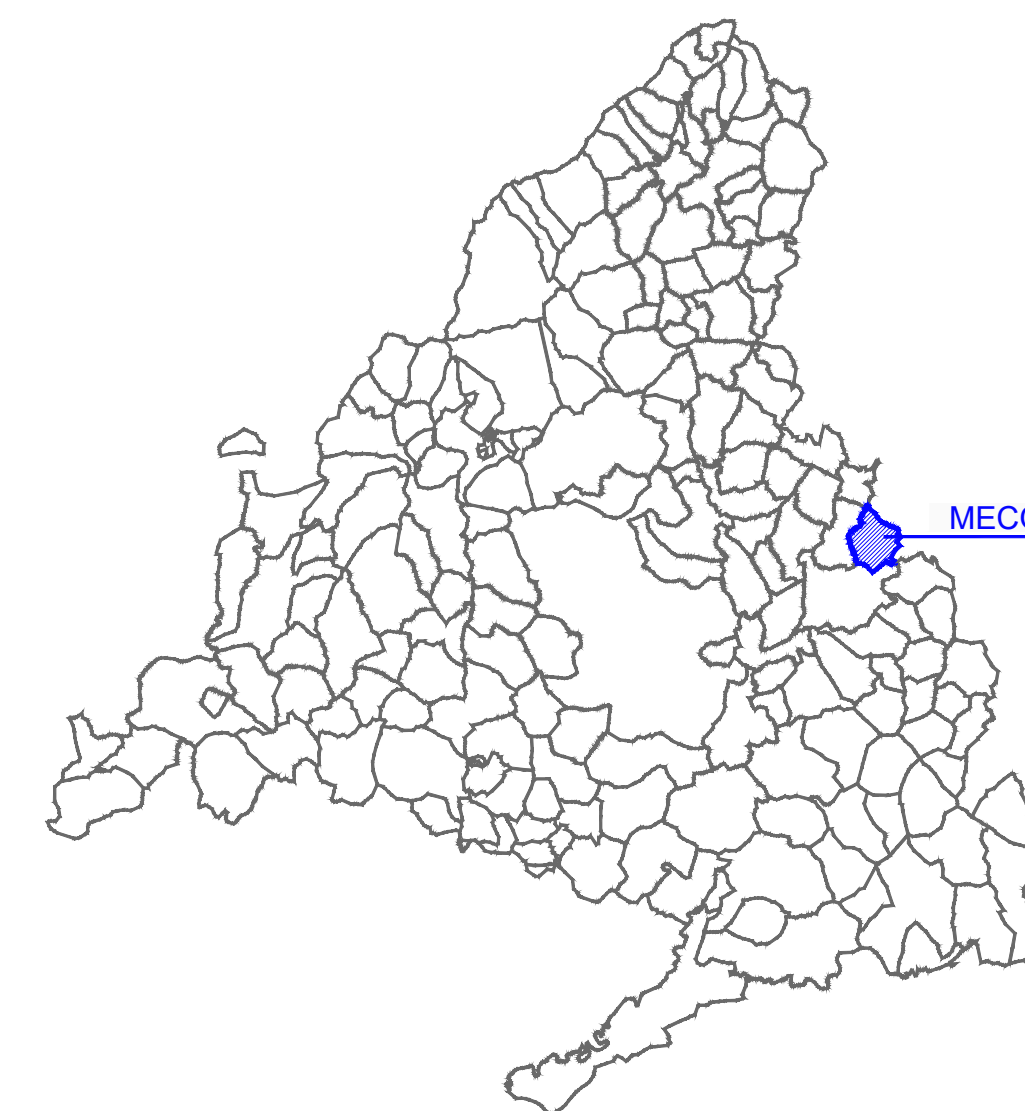
NOMBRE:
Teresa Maillo Del Valle

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Accidental

FECHA DE FIRMA:
16/04/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
E2F28CEB210F23AF2461620DA924EA4D22FFC0D0



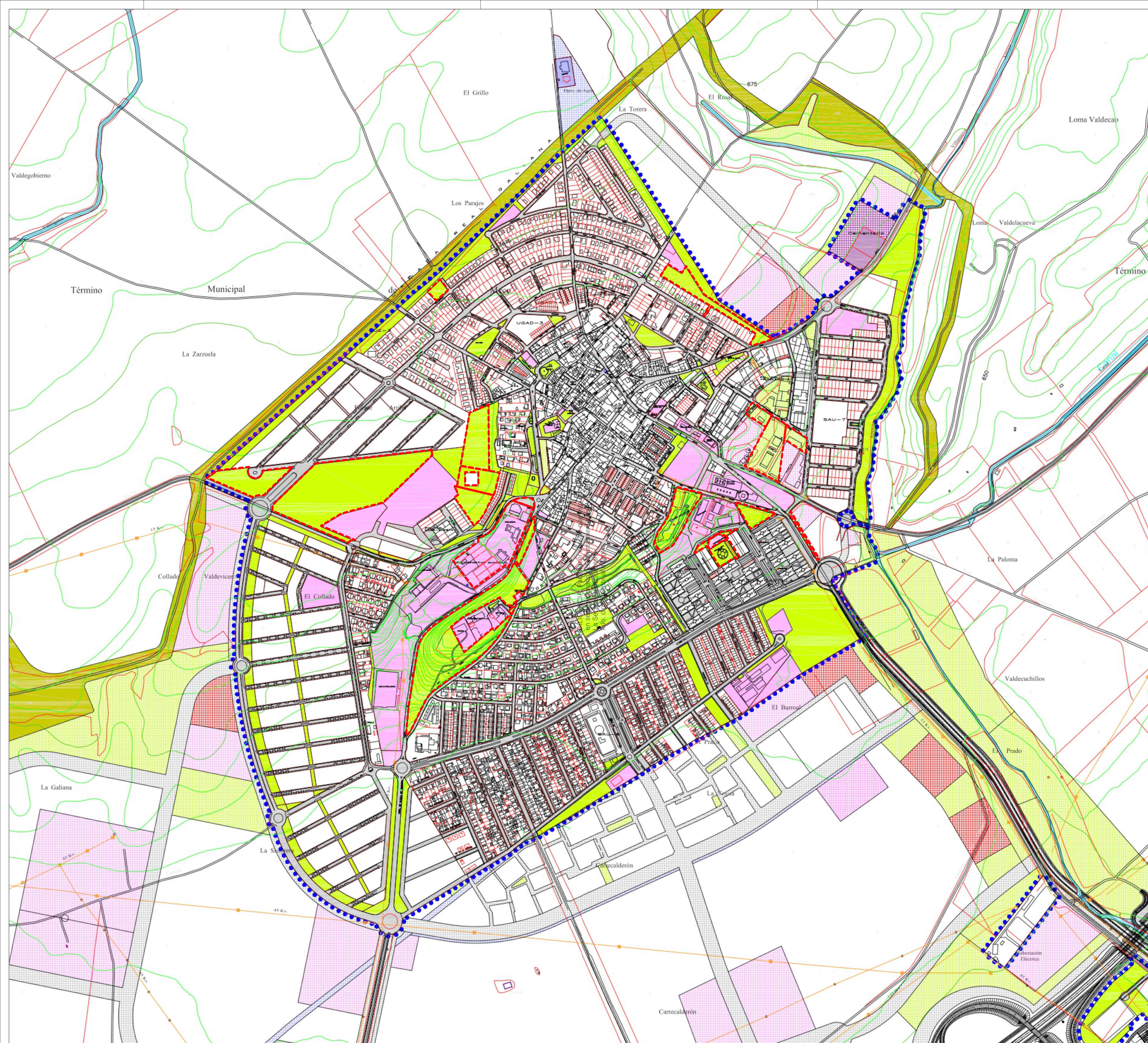


FECHA DE FIRMA: 15/04/2025
HASH DEL CERTIFICADO: E2F28CEB210E23AF2461620DA924EA4D22FECD0D

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Accidental

NOMBRE:
Teresa Mallo Del Valle

firmado digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 288801D0C228244F6B4B7A0641BD



LEYENDA
--- Límite del ámbito

REDES PÚBLICAS. CARÁCTER Y GENERO

REDES PÚBLICAS A OBTENER	
REDES PÚBLICAS OBTENIDAS	
	RED DE INFRAESTRUCTURAS
	Comunicaciones
	Sociales
	RED DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES
	Zonas Verdes y Espacios Libres
	Equipamientos
	SERVICIOS PÚBLICOS
	Servicios Urbanos
	Viviendas Públicas o Integración Social

PLANO

PI 3.1

Plan de Información

Planeamiento vigente

Redes públicas

PROYECTO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

PLAN ESPECIAL

Plan Especial de Redes Públicas

Meco MADRID

EL PROMOTOR

Excmo.

Ayuntamiento de Meco

ARNAUZ REBOLLO

LUIS

508755479

Forma de aprobación

por el Ayuntamiento de Meco

BOGHO

GARCIA

GUSTAVO

718268345

Forma de aprobación

por el Ayuntamiento de Meco

ARNAUZ Arquitectos S.L.P.

Luis Arnau Rebollo

NORTE

ESCALA

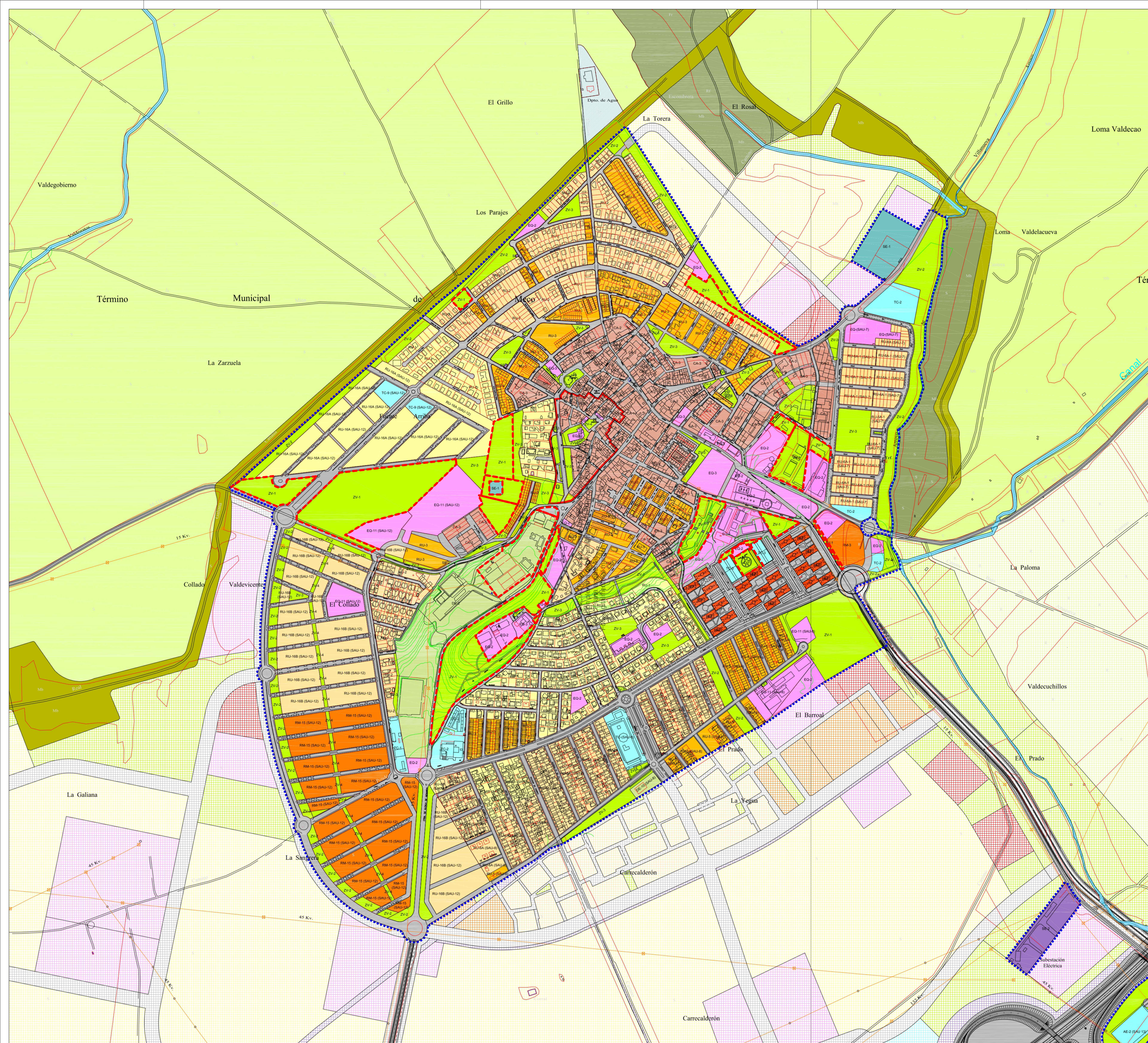
1:5.000

FECHA

Diciembre 2024

REF

24AA0108



LEYENDA

--- Límite del ámbito

+++ Límite del Término Municipal

--- Límite del Suelo Urbano

--- Límite Protección Bic

Suelo No Urbanizable
Suelo Urbanizable
Suelo Urbano

NU SUR UR

USOS RESIDENCIALES

CASCO CA
Urbano

UNIFAMILIAR RU
Extensivo (RU-1)
Intensivo (RU-2)
Colonia Urbana (RU-3)
Mantenimiento

MULTIFAMILIAR RM
Extensivo (RM-3)
Intensivo (RM-1, RM-2)

RESIDENCIAL R

USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

TERCIARIO
Tercario Comercial TC
Tercario Empresarial TE

INDUSTRIAL IN
Industrial

USOS DOTACIONALES

VIVIENDA VIS
Vivienda Pública o de Integración Social

EQUIPAMIENTO EQ
Equipamiento

DEPORTIVO DE
Multifuncional

ZONAS VERDES ZV
Zonas Verdes

SERVICIOS SE
Servicios Urbanos
Servicios de Infraestructuras

RED VIARIA RV
Red Vial

RU-3 ZONA DE ORDENANZA SUELO URBANO
RU-6A (SAU-8) ZONA DE ORDENANZA PLANEAMIENTO INCORPORADO

USOS EN EL MEDIO NATURAL

Agropecuaria regadio
Agropecuaria estepas cerealistas ZEPA
Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido
Cauces y Riberas
Monte Preservado
Según Estudio de Detalle Aprobado

(*)

PLANO **PI 3.2** Planos de Información

Planamiento vigente
Calificación del suelo

PROYECTO DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
PLAN ESPECIAL
Plan Especial de Redes Públicas
Meco MACRID

EL PROMOTOR
Excmo.
Ayuntamiento de Meco

ARNAUZ REBOLLO
Luis Arnauz Rebollo
508755477

BOYO GARCIA
GUSTAVO
71826845

ARNAUZ Arquitectos S.L.P.
Luis Arnauz Rebollo

NORTE

ESCALA 1:5.000
FECHA Diciembre 2024
REF 24AA0108

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> | Código Seguro de Verificación: 28880DOC23824F6B470641BD