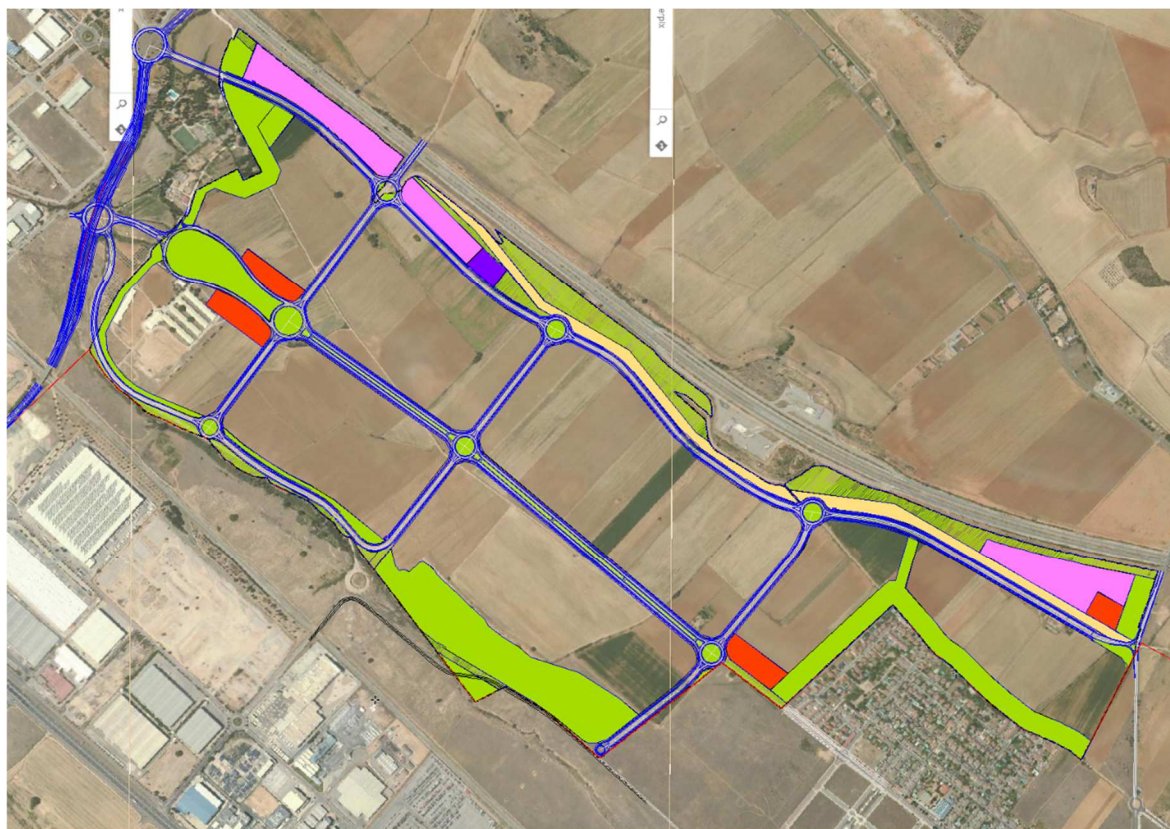


DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 27/08/2024.
La Secretaria accidental.
Fdo. digitalmente al margen



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 I.A.: MEMORIA DE INFORMACIÓN-**

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



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 I.A.: MEMORIA DE INFORMACIÓN.

ÍNDICE.

TOMO I.A.: MEMORIA DE INFORMACIÓN.....5

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.....7

1.1. PROMOTOR DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.....7

1.2. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO8

1.2.1. Encuadre municipal y afecciones sectoriales..... 8

1.2.2. Ámbito. Forma y Superficie..... 11

1.2.2.1. Ámbito. Límites del sector. 11

1.2.2.2. Forma y superficie. 15

1.2.3. Topografía. Características físicas del terreno..... 15

1.2.4. Estructura de la Propiedad..... 17

1.2.5. Infraestructuras territoriales. 18

1.2.5.1. Accesibilidad al ámbito..... 18

1.2.5.2. Distribución de agua para el consumo y regenerada. 22

1.2.5.3. Evacuación de aguas residuales..... 22

1.2.5.4. Evacuación de aguas pluviales. Drenaje superficial..... 22

1.2.5.5. Distribución de energía eléctrica. 23

1.2.5.6. Telecomunicaciones..... 23

1.2.5.7. Gas combustible..... 23

1.2.6. Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes. 23

1.2.7. Vegetación en el ámbito..... 25

1.2.8. Estudio del Patrimonio Histórico-Cultural. 26

1.2.9. El entorno socioeconómico. Situación del mercado inmobiliario en el entorno del Corredor del Henares. 27

1.3. MARCO LEGAL Y REGLAMENTARIO. 34

1.3.1. Legislación y reglamentos..... 34

1.3.2. Informes sectoriales a solicitar 36

1.4. MARCO NORMATIVO DE PLANEAMIENTO. 37

1.5. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE..... 39

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

1.5.1.	Determinaciones del Plan General para el Sector.	39
1.5.2.	Delimitación del Sector.	41
1.5.3.	Análisis de los accesos al sector desde la M-116.	42
1.6.	ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES.	45
1.6.1.	Conexiones viarias.	45
1.6.2.	Sistema de Transporte.	47



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 I.A.: MEMORIA DE INFORMACIÓN.



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

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. PROMOTOR DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

El presente Plan de Sectorización lo promueve la iniciativa privada.

La entidad promotora del sector es la **COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS-AE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE MECO**, que radica en Madrid (28014-Madrid), Plaza de las Cortes, 2, cuarta planta, con CIF V02799773.

Es competente para promoverlo en virtud de las determinaciones del artículo 56.1 de la LSCM9/2001.

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

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

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

Como se dirá más adelante en titular de derechos sobre más del 50% de los suelos que constituyen el sector.



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

1.2. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

1.2.1. Encuadre municipal y afecciones sectoriales.

Los terrenos objeto del Plan de Sectorización se localizan en lo que se conoce como e “Corredor del Henares” que tradicionalmente se ha desarrollado al amparo de la autovía A-2.

Este corredor se ha caracterizado por estar amparado por una autovía que comunica Madrid, polo de primer nivel de actividad del Estado, con Barcelona de similar importancia, pasando por el nudo de Zaragoza, igualmente relevante a estos efectos.

El potencial de comunicaciones terrestres, en el entorno de Madrid se ha visto incrementado por la puesta en servicio de la autovía radial R.2. entre Madrid y Guadalajara.

En la siguiente figura 2.1. se observa la posición (terrenos delimitados en trazo rojo).

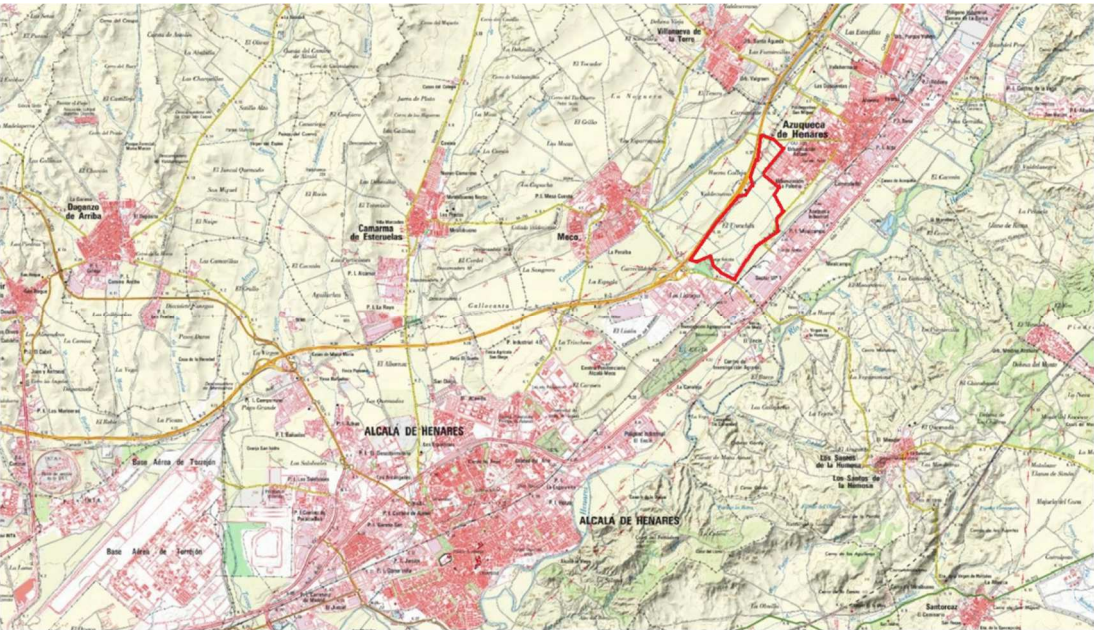


FIG. 1.2.1. EL SECTOR EN EL MARCO TERRITORIAL (Fuente: IGN y elaboración propia).



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

Se encuentra ubicado colindante con la R.2, justo a continuación del nudo de entrada y salida con conexión con la carretera M-116 y, a través de ésta, con la A-2.

Entre el sector y la A-2 se localiza un desarrollo industrial antiguo, el Polígono Industrial “Miralcampo”, que va poco a poco transformándose y acogiendo instalaciones de naturaleza logística.

El sector, ya se ha dicho que comparte límite con el del propio término municipal, colindante con el de Azuqueca De Henares. De hecho, el sector que estamos considerando es colindante con terrenos ocupados por zonas residenciales unifamiliares, y se está desarrollando un sector al Este, en término de Azuqueca, igualmente residencial, que generará una continuidad con su núcleo edificado.

Se posiciona muy cerca de un núcleo de primer orden en el territorio de la Comunidad de Madrid como es Alcalá de Henares, si bien participa más de las características de implantación de los suelos industriales y logísticos que se han desarrollado al margen izquierdo de la A-2

En la figura 1.2.2., se observa con mayor detalle la implantación del sector considerado en el término municipal de Meco.

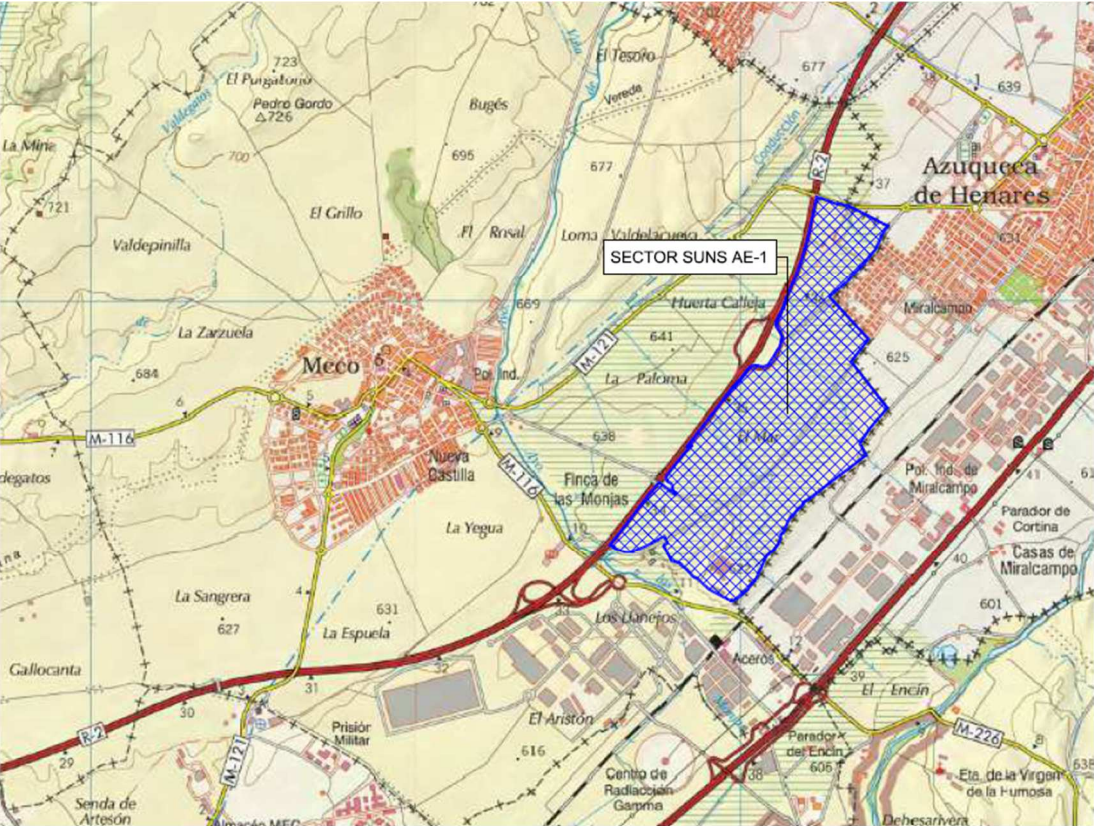


FIG. 1.2.2. EL SECTOR EN EL MARCO MUNICIPAL (Fuente: IGN y elaboración propia).



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 sector delimitado ocupa la franja sureste del municipio.

Todos los suelos al sur de la radial R.2. en el municipio son usos relacionados con las actividades económicas, al margen de los usos residenciales, todos los cuales se disponen o proyectan al norte de aquella.

Ambientalmente no se encuentra afectado el territorio del sector delimitado por ningún ámbito de protección, ni de la comunidad de Madrid, ni del Estado ni internacional.



FIG. 1.2.3. DELIMITACIÓN (EN COLOR AMARILLO) DE LAS ZONAS PROTEGIDAS DE LA RED NATURA 2000 ESTEPAS CEREALISTAS DE LOS RÍOS JARAMA Y HENARES (Fuente: visor IDEM Comunidad de Madrid).

En la figura anterior se delimita en color amarillo el área afectada por el LIC-ZEC Cuencas de los Ríos Jarama (código del sitio ES3110001) y Henares y ZEPA Estepas Cerealistas de los Ríos Jarama y Henares (código del sitio ES0000139), si bien es colindante con el sector únicamente por el borde Norte, estando la carretera M-121 entre el sector y la ZEPA, constituyéndose esta carretera como el borde sureste de la misma.



En el Estudio Ambiental Estratégico que forma parte de este Plan de Sectorización (Tomo II), se pone de manifiesto todo lo relativo a las afecciones del medio natural en el entorno.

1.2.2. **Ámbito. Forma y Superficie.**

El suelo que es objeto del presente Plan de Sectorización es todo el suelo clasificado por el Plan General de Meco como suelo urbanizable no sectorizado destinado a actividades económicas, no residenciales, y que se localizan al sureste de la Radial R.2.

Con la misma delimitación y según un reciente levantamiento topográfico taquimétrico, y considerando el límite del término municipal, que prácticamente es coincidente con todo el límite Sureste y este del sector delimitado, cuenta con una superficie de 256,10 hectáreas.

La posición en el término municipal se puede ver en el plano I.01. y su delimitación y forma se puede observar en el plano I.04., ambos constitutivos de la documentación gráfica del plan.

1.2.2.1. **Ámbito. Límites del sector.**

El ámbito del sector se adecua a las determinaciones del planeamiento municipal, encuadrando el mismo en el suelo que se localiza al Sur de la autopista radial R.2, al este de la carretera M-116, y hasta el límite del término municipal por esta parte, como se observa en la siguiente figura del Plan General.

Es relevante señalar que el límite del sector, compartido igualmente entre los términos municipales de Meco y Azuqueca de Henares, lo es igualmente entre comunidades autónomas, de Madrid y de Castilla La Mancha.

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 Secretaría accidental.
Edo. digitalmente al margen

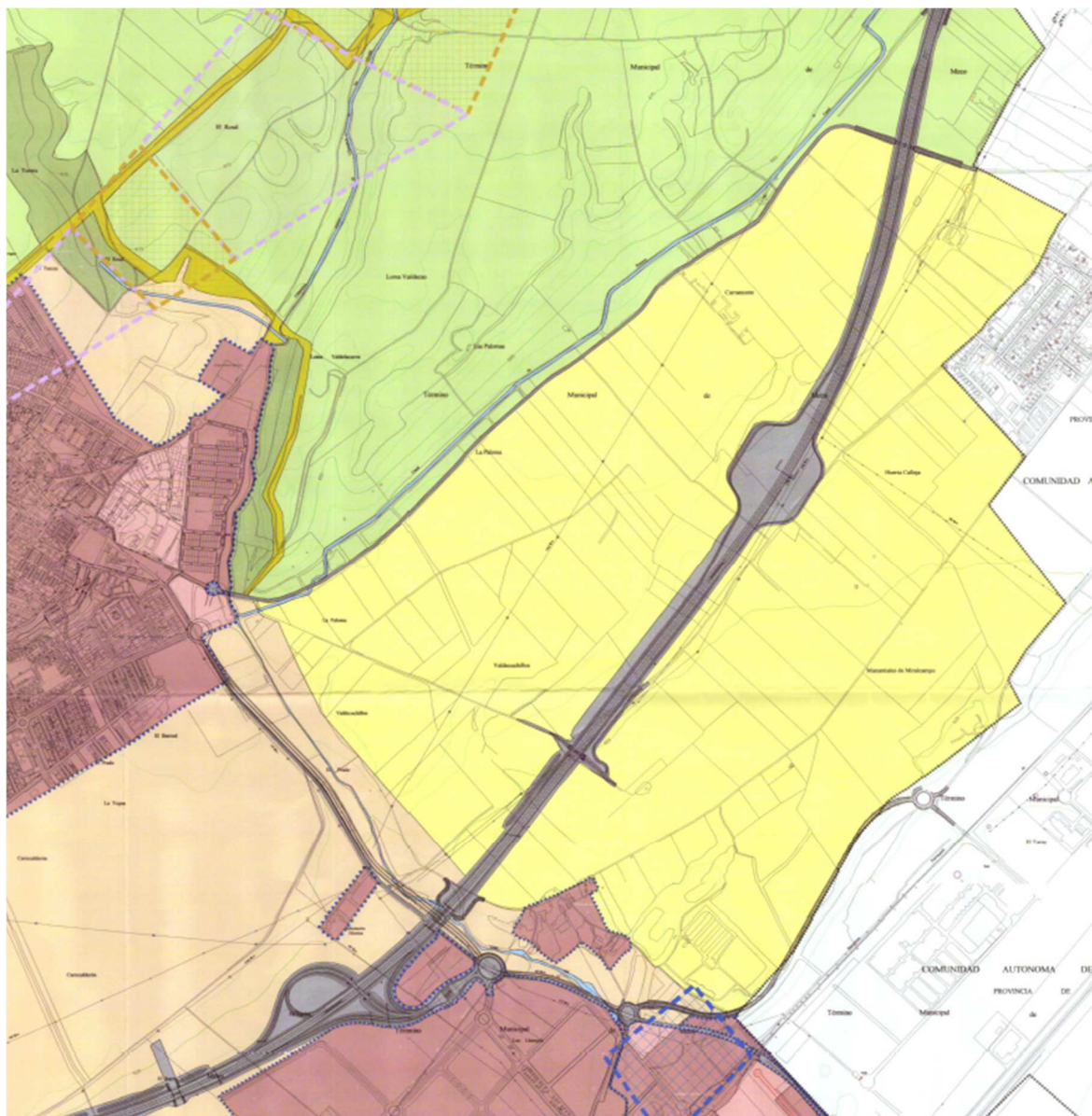


FIG. 1.2.4. FRACCIÓN DEL PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL PGOU DE MECO (Fuente: Plan General de Meco 2009).

Si entramos a considerar los límites señalados de forma pormenorizada, se efectúan las siguientes consideraciones.

- Límite con la radial R.2.

El límite noroeste-oeste adoptado por el sector en este tramo es la línea definida por la expropiación del Ministerio de Fomento para la ejecución de la citada autovía.

Por el Ministerio se ha facilitado la documentación necesaria para su reproducción en la cartografía digital utilizada para la elaboración de la documentación gráfica del plan.

Los planos facilitados son los del Proyecto de Expropiación, cuya parte más significativa es la siguiente:



FIG. 1.2.5. FRACCIÓN DE LOS PLANOS DE EXPROPIACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LA AUTOPISTA R.2. (Fuente: Ministerio de Fomento).

Por el Ministerio en el trámite de audiencia se ha informado de la necesidad y obligatoriedad de que se respete este límite en cualquier caso. Al efecto se ha adoptado el mismo.

- Límite conjunto coincidente del sector con los límites de término municipal.

Prácticamente todo el límite norte y este, hasta el extremo sur del sector, el límite del sector es el límite del término municipal de Meco, coincidente con el de Azuqueca de Henares.

El citado límite queda perfectamente descrito en el Documento que se acompaña como Anexo I del Tomo IC de este Plan de Sectorización, expreso de la definición de la Línea Límite entre los Términos Municipales de Meco y Azuqueca de Henares, según el Acta de fecha 11 de octubre de 1994.

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

1.Firmante: Teresa Mallo Del Valle
Puesto: Secretaria Accidental
Fecha Firma: 28/08/2024 11:44:12

NOMBRE: LOPEZ COLON SANTOS - 05351572R
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC2AA49EE6F76BF4F4386
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 29/07/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B



A partir de la descripción y de la consideración de las coordenadas UTM de los vértices que constituyen la poligonal, se ha dispuesto en la cartografía analítica dicha línea.

En las tablas siguientes se relacionan las coordenadas tanto en el elipsoide ED50 como en el ETRS89.

COORDENADAS DE LA LÍNEA LÍMITE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE MECO CON AZUQUECA DE HENARES (GU)

COORDENADAS UTM ED50	COORDENADAS UTM ETRS89
----------------------	------------------------

MOJÓN	X	Y	Z	MOJÓN	X	Y	Z
1 (M.3 T.)	475.841,223	4.491.557,376	651,044	1 (M.3 T.)	475.732,249	4.491.349,469	651,044
2	475.808,546	4.491.508,598	651,169	2	475.699,574	4.491.300,692	651,169
3	476.063,378	4.491.157,861	645,498	3	475.954,393	4.490.949,947	645,498
4	475.961,297	4.491.028,963	644,300	4	475.852,310	4.490.821,049	644,300
5	475.804,132	4.490.734,818	645,425	5	475.695,139	4.490.526,904	645,425
6	476.140,792	4.490.562,922	634,740	6	476.031,793	4.490.355,000	634,740
7	476.054,385	4.490.384,904	634,896	7	475.945,383	4.490.176,980	634,896
8	475.696,744	4.490.008,051	632,849	8	475.587,735	4.489.800,126	632,849
9	475.994,402	4.489.686,313	628,489	9	475.885,384	4.489.478,383	628,489
10	475.861,073	4.489.512,897	627,891	10	475.752,055	4.489.304,969	627,891
11	476.138,834	4.489.158,237	626,367	11	476.029,808	4.488.950,300	626,367
12	475.994,976	4.488.987,753	625,522	12	475.885,948	4.488.779,816	625,522
13	475.930,395	4.488.883,487	625,356	13	475.821,366	4.488.675,549	625,356
14	475.976,081	4.488.794,722	625,142	14	475.867,049	4.488.586,784	625,142
15	475.631,778	4.488.531,585	623,762	15	475.522,742	4.488.323,647	623,762
16	475.321,440	4.488.187,256	622,356	16	475.212,401	4.487.979,320	622,356
17	475.159,655	4.487.902,994	622,033	17	475.050,612	4.487.695,056	622,033
18	474.946,349	4.487.669,936	620,993	18	474.837,300	4.487.461,998	620,993
19 (M. 4 T.)	475.560,550	4.487.027,290	605,570	19 (M. 4 T.)	475.451,494	4.486.819,335	605,570

Se comprueba la adopción de dichos vértices junto con la descripción de la línea entre los mismos, ya sean representando mojones principales o auxiliares.

- Límite en el frente de la M-116.

Por último, el límite del sector se cierra por el sureste en el frente de la carretera M-116, dejando entre ésta y el sector una franja de suelo de sistemas generales adscrito a los sectores de suelo urbanizable sectorizado delimitados en el Plan General, más un ámbito de suelo urbano residencial.

En este tramo, siguiendo en todo caso la delimitación que fijan los planos de ordenación del Plan General para el sector, se ha adoptado la línea que van definiendo las parcelas catastrales, obtenida de la cartografía vectorial del Catastro, a través de su Sede Electrónica.



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

De esta forma se cierra la poligonal que delimita el sector, compatibilizando en todo caso las determinaciones del Plan General con las determinaciones de mayor detalle en el territorio.

1.2.2.2. Forma y superficie.

Se ha efectuado un levantamiento topográfico muy preciso, georreferenciado en el sistema UTM datum ETRS89, con salida en soporte informático vectorial.

Se han reconocido los límites urbanísticos señalados en el punto anterior sobre el levantamiento, y se ha considerado el deslinde municipal por lo que se refiere al límite del término municipal.

Tiene una forma de franja de terreno alargada en dirección Noreste-Suroeste, siendo uno de sus lados el constituido por la autopista R.2. y otro sensiblemente paralelo a este por el sureste conformando el escarpe del terreno que define el límite entre los términos municipales de Meco y Azuqueca de Henares.

De todo ello se deduce una área total delimitada muy aproximada, hallada de forma analítica, de **2.560.975,54 metros cuadrados de extensión superficial**. Será la que se emplee en el desarrollo del plan.

1.2.3. Topografía. Características físicas del terreno.

Morfológicamente constituye un paralelogramo muy irregular, alargado en dirección NE-SO, cuyos bordes están constituidos por la radial R.2 y el límite del término municipal, que se pronuncia en un acusado escarpe en el lado sureste.

En la figura siguiente se observa estas características señaladas.



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

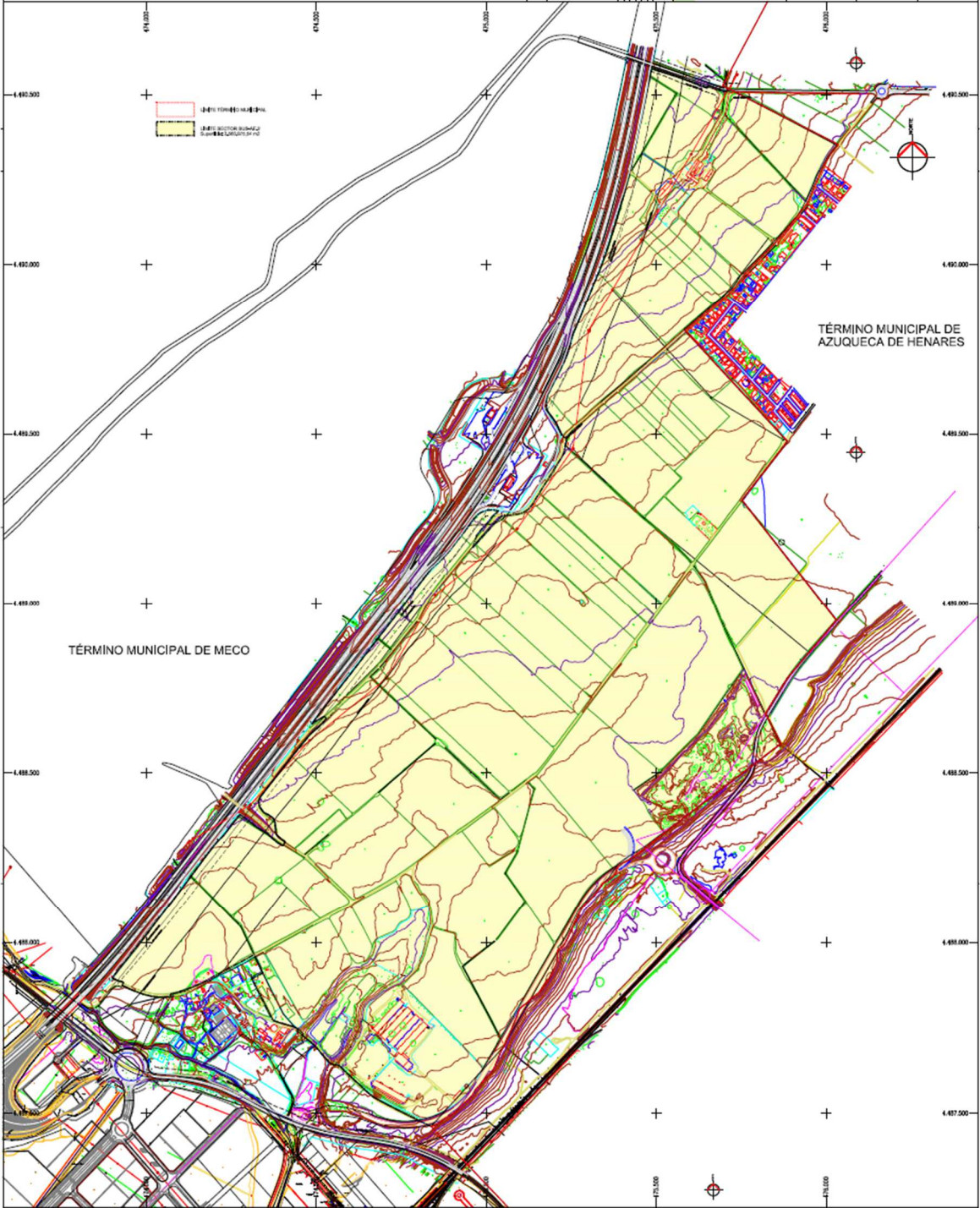


FIG. 1.2.6. ÁMBITO DEL SECTOR. TOPOGRÁFICO (Fuente: Elaboración propia).

Topográficamente se encuentra entre las cotas +645,50 como cota más alta, y que se localiza en el vértice norte del sector, y la +614,83 como cota más baja, localizada en el centro del lado suroeste de la poligonal que conforma el sector, en una zona que presenta una leve depresión en el terreno.



El territorio que conforma el sector no presenta movimientos acusados del terreno, tratándose de un territorio notablemente plano y horizontal, si exceptuamos la pequeña depresión existente al suroeste antes citada.

La propiedad del suelo en el ámbito del sector responde a una estructura típicamente agrícola de secano.

PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR SUNS-AE DEL P.G.O.U. DE MECO. JUL.2023. TOMO I.A.
Página 17 de 49

NOMBRE: LOPEZ COLON SANTOS - 053351572R
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FECHA DEL CERTIFICADO: 29/07/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDX44FF3C3220944F068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - Código Seguro de Verificación: 288580IDOC2AA49EE6F76BF4F4386

Sin perjuicio del fraccionamiento que se observa en la imagen precedente, la Comisión Gestora promotora del Plan de Sectorización tiene derechos sobre la mayoría de las fincas que la hacen tenedora de más del 50% de la titularidad del suelo.

Este pormenor se justificará adecuadamente cuando se inste el desarrollo efectivo del suelo de conformidad con las determinaciones del art. 106 de la LSCM9/2001.

1.2.5. Infraestructuras territoriales.

1.2.5.1. Accesibilidad al ámbito.

Si observamos el fotoplano de la figura 1.2.6. anterior, se observa que la accesibilidad al ámbito se va a producir desde la carretera M-116 que discurre paralela al límite suroeste del sector delimitado.

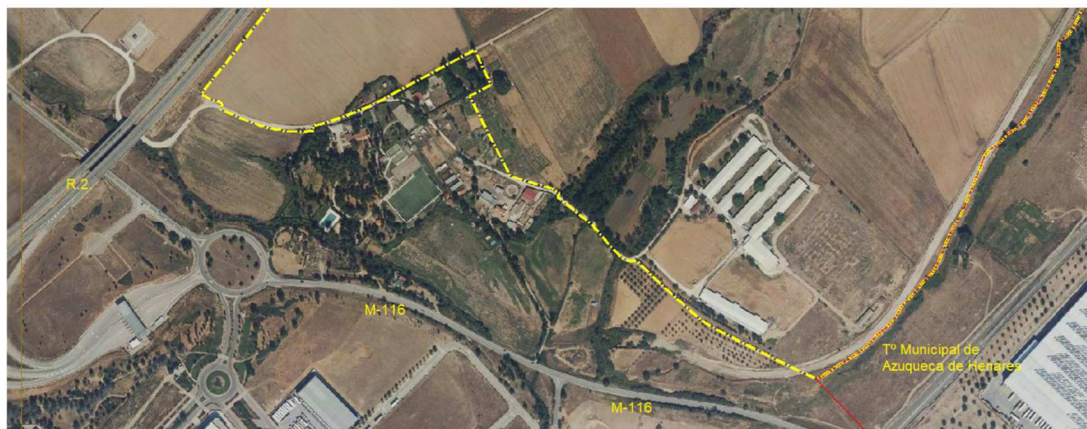


FIG. 1.2.7. ACCESIBILIDAD AL ÁMBITO DESDE EL SUR (Fuente: PNOA-IGN y elaboración propia).

Efectivamente, junto al vértice este de los terrenos delimitados se encuentra la rotonda sobre la M-116 que da acceso a la autovía R.2., y desde la que se acometerá con accesibilidad viaria al sector, ya previsto desde el Plan General.

Sin perjuicio de esto, la continuación de la carretera M-116 hacia el este comunica directamente con la Autovía del Nordeste A-2, en un nudo que resuelve todos los movimientos entre ambas.

Se rehabilitará así mismo la conexión por el sur, por la carretera inacabada que ahora se presenta como un plataforma de tierras que acaba en la rotonda en tierras al este del sector, enfrentada al polígono Industrial "Miralcampo" (ver figura 1.2.8.).

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

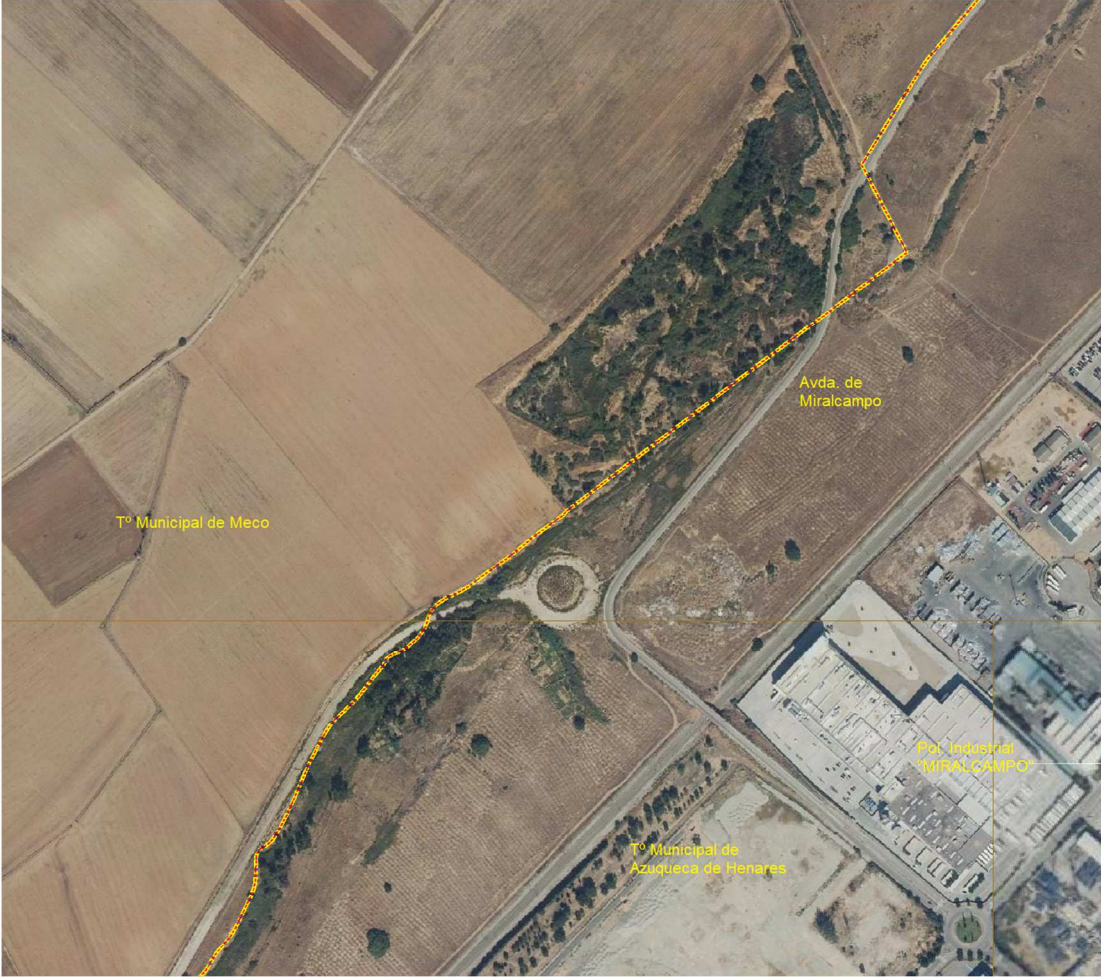


FIG. 1.2.8. ACCESIBILIDAD AL ÁMBITO DESDE EL ESTE (Fuente: PNOA-IGN y elaboración propia).

Por el este del sector, borde coincidente con el del término municipal, hoy día se presenta una carretera, que en el callejero de Azuqueca se denomina Avda. de Miralcampo, y que comunica el núcleo urbano de Azuqueca con la vía de servicio de la A-2 a través del polígono industrial del mismo nombre.

Será procedente conectar esta avenida dándole continuidad por la carretera inacabada hasta la M-116, lo que posibilitará, en beneficio mutuo de Meco y Azuqueca de Henares, estas conexiones.

Por último, si observamos la figura 1.2.9. siguiente, que refleja el borde norte del sector, es tangente a la carretera M-121 que comunica Meco con el núcleo de población de Azuqueca. Se considera otro potencial acceso 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



FIG. 1.2.9. ACCESIBILIDAD AL ÁMBITO DESDE EL NORTE por M-121 (Fuente: PNOA-IGN y elaboración propia).

En los puntos considerados hay que resolver la accesibilidad al área.

Con ser tangente y constituir un borde del sector con una longitud de casi tres kilómetros, no es posible el acceso desde la autovía R.2. salvo desde el control del peaje con acceso desde la rotonda sobre la M-116 que referíamos al principio.

Se analizan los accesos desde la M-116 desde la óptica del planeamiento vigente en el siguiente Capítulo 1.5.

De menor importancia, conviene señalar en este punto que el sector se ha delimitado, junto a la R.2. por la línea de la expropiación, como así lo ha solicitado la Dirección General de Carreteras del Estado.

Sin embargo lo anterior, hay una parte que si bien se ha expropiado efectivamente, se ha hecho con el objeto de dar continuidad al camino municipal de Meco a Azuqueca de Henares, como se puede observar en el siguiente fotograma.

Efectivamente, como se observa en la siguiente figura, sobre la R.2. se ha ejecutado un puente perpendicular al eje de la misma, y que ahora da servicio a los caminos municipales que discurren hacia el sur.



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

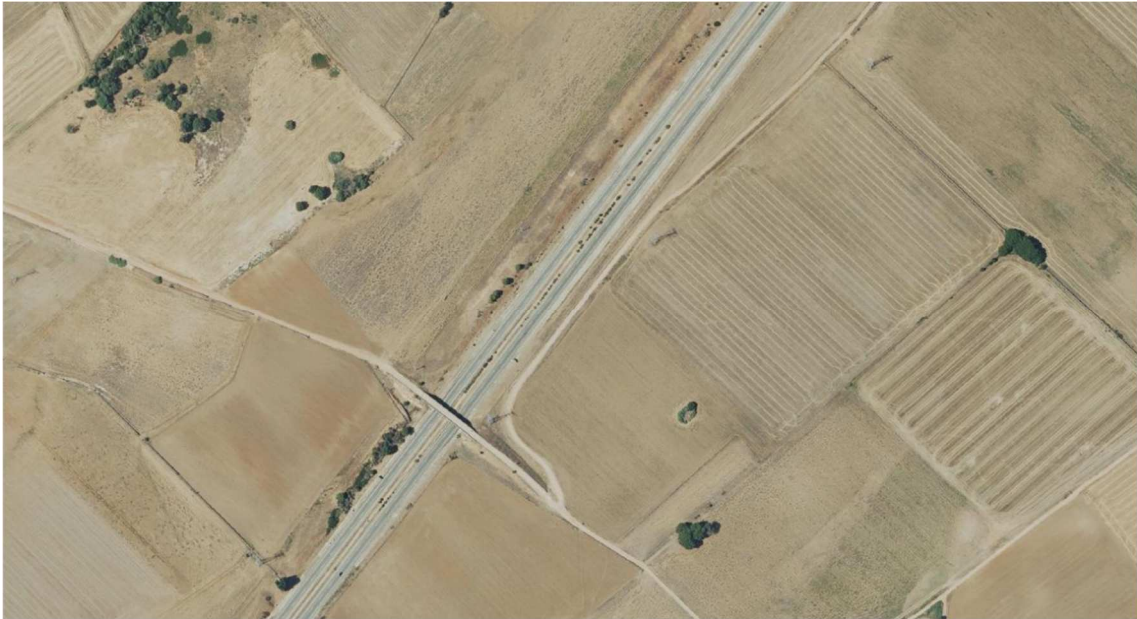


FIG. 1.2.9.bis. ACCESIBILIDAD AL ÁMBITO DESDE EL NORTE por M-121 (Fuente: PNOA-IGN).

El Plan de Sectorización define en esta parte su ámbito por la línea de expropiación de la R.2., sin embargo, la delimitación está condicionada por la restitución del camino municipal, que queda fuera de la línea de dominio público de la R.2.

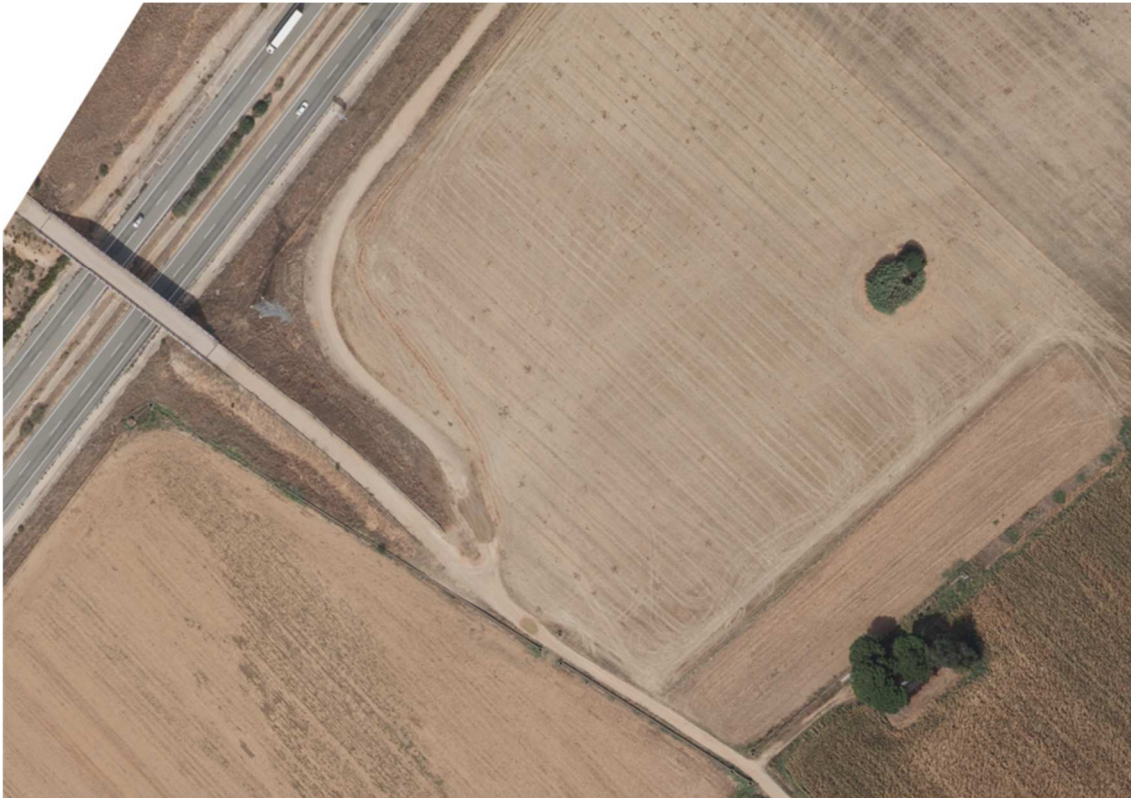


FIG. 1.2.9.trs. ACCESIBILIDAD AL ÁMBITO DESDE EL NORTE por M-121 (Fuente: PNOA-IGN).



Como se verá en la parte de justificación de la ordenación, se define para el mismo un nuevo viario que vendrá a sustituir a los trazados de caminos municipales antiguos, no obstante manteniendo este paso sobre la R.2.

En lo que se refiere a este concreto punto, y como se verá en la ordenación, el viario general del sector se prolonga hacia el puente sobre la R.2., dando continuidad al camino que proviene de la zona noroeste, desde Meco.

1.2.5.2. Distribución de agua para el consumo y regenerada.

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

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

Se han efectuado consultas formales al citado organismo para enfocar la conexión a la red general, todavía sin respuesta, sin embargo, se ha analizado el modelo proyectado en el Plan general para la infraestructura del transporte de agua, habiéndose previsto un nuevo anillo al núcleo urbano, que dará servicio a las nuevas extensiones residenciales programadas, y del que sale un ramal de $\varnothing 400$ mm que llega hasta la rotonda sobre la M-116, con un tope ciego.

La alimentación del sector muy bien puede derivarse de esta canalización, generando las mallas adecuadas para garantizar el servicio.

1.2.5.3. Evacuación de aguas residuales.

El municipio está servido por una estación depuradora de aguas residuales que gestiona el Canal de Isabel II relativamente reciente, y con capacidad para atender el efluente que genere el sector.

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

Existe un colector con diámetro $\varnothing 2.000$ mm que discurre por la calle Ferrocarril, cruza por debajo del ferrocarril a la altura de la estación de Cercanías de Meco y continúa por la calle La Venta, frente al Polígono Industrial Neinor Henares hasta la entrada a la E.D.A.R.

1.2.5.4. Evacuación de aguas pluviales. Drenaje superficial.

El planteamiento del vertido de aguas pluviales es un problema radicalmente diferente al de las aguas residuales.

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



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

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

1.2.5.5. Distribución de energía eléctrica.

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

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

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

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

1.2.5.6. Telecomunicaciones.

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

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

1.2.5.7. Gas combustible.

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

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

1.2.6. Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.



El uso básico del suelo en el territorio del sector que estamos considerando es el de agricultura de secano.

Si observamos la siguiente figura 1.2.10. este uso se extiende a más del 90% del ámbito.

Existe una red de canales de riego que dan servicio a la zona, y que provienen de la zona norte de la R.2.

Existe al norte, junto al borde del sector, una construcción, aparentemente un depósito de agua, asociado al sistema de riego citado.

Solo existe una instalación agropecuaria (granja avícola) al sur del ámbito, y otras dos instalaciones agrícolas, una de ellas al norte del ámbito, de menor entidad y sin uso actual, y otra edificación, aparentemente vivienda, en junto al borde Este del sector, muy próxima a la zona residencial unifamiliar de Azuqueca de Henares colindante al sector.

Por último, señalar que en el borde sureste existe una finca que ha estado ajena a la explotación agrícola y se ha utilizado para verter tierras y escombros.

Más hacia el sureste, a continuación de la finca antes descrita, se presenta la plataforma de un viario del que se ha ejecutado la plataforma de tierras únicamente, y que va conformando muy aproximada mente el borde del sector en este tramo sur-sureste.

El sector está atravesado longitudinalmente por el Camino del Mar, y bordeando la R.2. lo cruza el Camino Bajo de Azuqueca.

Del primero de los citados caminos se desdobra el Camino Olivos de Abajo, que da acceso a la granja avícola antes citada.

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



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. 1.2.10. ÁMBITO DEL SECTOR SOBRE FOTOPLANO (Fuente: PNOA-IGN y elaboración propia).

1.2.7. Vegetación en el ámbito.

De la observación de la figura anterior se puede observar que la vegetación natural en el sector está localizada únicamente en la depresión existente al Sureste que se abre al Arroyo de las Monjas, y por la existente en la finca utilizada para vertidos.

El resto son pies arbóreos aislados en el sector, en todo caso muy pocos.



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

1.2.8. Estudio del Patrimonio Histórico-Cultural.

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

Este Estudio (ver Anexo VI-Tomo IC, relativo al ESTUDIO ARQUEOLÓGICO que informa y complementa al Plan de Sectorización) es el que ha servido de base para establecer las condiciones de proyección del yacimiento encontrado al Este del sector junto al límite del mismo, denominado “El Mar”.

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

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

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

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

La protección se formaliza a través de todas las directrices anteriores que se concretarán en la parte dispositiva del Plan de Sectorización.

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



1.2.9. El entorno socioeconómico. Situación del mercado inmobiliario en el entorno del Corredor del Henares.

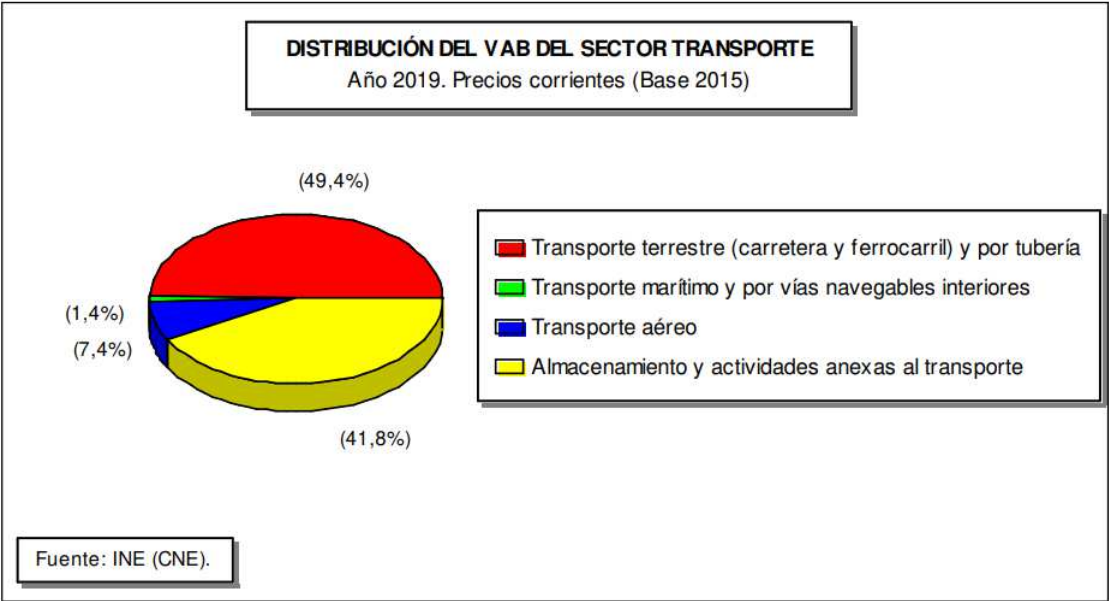
Encuadre global del ámbito logístico

Según los datos macroeconómicos recogidos en la publicación “Evolución de los indicadores económicos y sociales del transporte terrestre”, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que figuran en la Contabilidad Nacional de España, del INE, la participación del sector “transporte y almacenamiento” en el PIB del año 2019 (Precios Corrientes. Base 2015), fue del 3,9%, lo que da una idea de la magnitud del sector.

Asimismo, desglosa la participación por actividades en el PIB de la siguiente forma:

PARTICIPACIÓN EN EL PIB				
TOTAL	Transporte terrestre (carretera y ferrocarril) y por tubería	Transporte marítimo y por vías navegables interiores	Transporte aéreo	Almacenamiento y actividades anexas al transporte
3,9%	1,9%	0,1%	0,3%	1,6%

Dentro del sector “transporte y almacenamiento” (sin las actividades postales y de correos) la rama de actividad que más aporta al VAB es el “transporte terrestre (carretera y ferrocarril) y por tubería”, con un 49,4%, pero seguida de cerca por la del “almacenamiento y actividades anexas al transporte”, con un 41,8%.



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

Este posicionamiento de las actividades de “almacenamiento y actividades anexas al transporte”, se debe en gran medida a que en ubicaciones cercanas a los centros de grandes ciudades hay necesidad de plataformas de distribución, que se proveen en muchos casos directamente desde los almacenes de las empresas productoras, lo que justifica la exigencia de nuevas naves logísticas de gran tamaño, lo que ha dado lugar a la aparición de un fenómeno que se denomina “mercado inmologístico”.

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 “outsourcing logístico”. La trascendencia de este fenómeno se ha puesto especialmente de manifiesto durante la crisis sanitaria que padecemos.

De este modo, se ha generado una gran demanda en el mercado de grandes superficies para atender las necesidades de distribución, en parte debidas al crecimiento del “ecommerce” y los avances en la industria logística y en la distribución en los sectores productivos, en aspectos que se pueden concretar en los siguientes:

- o La centralización y economías de escala en suministro que se concreta en grandes centros de distribución en contra de multitud de centros menores. Esto permite la centralización de operaciones y economías de escala.
- o Reducción de espacio en tiendas por la tendencia al “ecommerce” directo desde centros de distribución.
- o Crecimiento en variedad en líneas de producto que es necesario luego incorporar a envíos únicos por eficiencia.
- o Evolución en la gestión de inventarios, y mayor eficiencia en servicios de reparto.
- o Optimización de costes de transporte vía coordinación de reparto.
- o Tecnología de escaneo y reconocimiento de producto en remoto para gestión de flujo de producto.
- o Control de flujo de información a través de big data.
- o Gestión de procesos de logística inversa – tratamiento y gestión del producto de la devolución para incorporación al flujo de nuevo.
- o Gestión de producto en diferentes fases con maquinaria específica – sorters, robótica, etc... de utilización óptima en grandes superficies con soleras lisas con mínimas tolerancias para operación.

Entre los múltiples usos, como ejemplo, está el de Centro de Distribución: Centros que se enfocan hacia el flujo de producto en lugar de al de almacenamiento que es más



propio de las empresas productoras. De este modo, el foco está puesto en el centro de distribución como nodo en el sistema de transporte donde los envíos se pueden agrupar o repartir y también transformar en muchos casos, así como desempaquetar, empaquetar, marcar, catalogar, registrar, etc.

Para conocer más en detalle el estado del sector se ha recurrido a recabar informaciones de diferentes consultoras por ser las poseedoras de datos de su situación. Así, distintos estudios realizados por el sector inmobiliario muestran que el auge del comercio electrónico sigue impulsando la demanda de activos industriales y logísticos en toda Europa.

En este sentido, destaca el último informe de Savills Aguirre Newman, en el que se indica que 62.000 millones de euros es la cifra que ha alcanzado la inversión inmobiliaria en el sector industrial-logístico en Europa durante el año 2021. Esto se traduce en un aumento del 79% respecto a la media de los últimos cinco años y un 20% frente a 2020.

En el citado informe también se recoge que se han contratado 38 millones de metros cuadrados en el sector industrial-logístico europeo. Esto supone el incremento de la demanda, un 28% por encima de la media de los últimos cinco años. Por países, Alemania (8,6 millones de m²), Países Bajos (6,9 millones de m²) y el Reino Unido (5,1 millones de m²) han sido los países con mayor actividad de alquiler; mientras que Rumanía (+63 %), Francia (+63 %) y España (+62 %) tuvieron el desempeño más alto frente a sus respectivas medias de los últimos cinco años.

En este mismo sentido sus responsables señalan que “según nuestros datos, el 58 % de los operadores logísticos y el 46 % de los retailers esperan aumentar sus almacenes en los próximos tres años en Europa, siendo España uno de los mercados más populares para aumentar su huella. Ahora bien, tenemos todavía por delante muchos desafíos y retos que resolver. La demanda 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”.

Por su parte, la consultora CBRE analiza los mercados de Valencia, Zaragoza, Sevilla, Málaga y Bilbao, además de los dos focos logísticos del país, Zona Centro y Cataluña, concluyendo que la contratación el sector logístico en España alcanzó los 2.716.000 m² a cierre de 2021, lo que supone el mejor resultado de la historia, y que confirma su fortaleza.

Según explica esta consultora, en la Zona Centro se han cerrado doce transacciones correspondientes a naves mayores de 25.000 m², que suponen 470.000 m², la mayor parte situadas en el área de distribución nacional. Las transacciones están relacionadas con todo tipo de sectores, aunque destaca especialmente el e-commerce, que ha abarcado el 21% del total de la contratación.

Asimismo, según un informe de BNP Paribas Real Estate, entre abril y junio, la demanda del segmento logístico se ha incrementado un 201% en Madrid y un 186% en Barcelona, respecto al mismo periodo de 2020.

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



La contratación de espacios logísticos en el segundo trimestre de 2021 en la región madrileña y su zona de influencia ha sumado 283.460 metros cuadrados, distribuidos en 22 nuevas operaciones. Esta cifra supone un ajuste del 18% respecto al anterior trimestre y un incremento del 201% respecto al mismo periodo de 2020.

En el acumulado del año, se han contabilizado 43 operaciones, un 65% más que en el primer semestre de 2020, y la contratación ha alcanzado los 628.549 metros cuadrados, un 182% más que entre enero y junio del año pasado.

El Corredor del Henares acentúa su protagonismo, acaparando el 65% de la demanda del segundo trimestre y el 55% de las operaciones firmadas. En este eje, los mercados más dinámicos del trimestre han sido Torrejón de Ardoz, Coslada, San Fernando de Henares y la localidad alcarreña de Cabanillas del Campo, donde se localizan las operaciones más destacadas de este segundo trimestre por volumen de superficie contratada: la firma de 47.155 metros cuadrados por parte de un operador logístico y un proyecto llave en mano para DSV de 44.653 metros cuadrados.

El corredor logístico del Henares

El nombre de “Corredor del Henares” alude a un territorio de concentración y difusión económica, que se construye aproximadamente durante siete décadas hasta conformar uno de los espacios productivos más dinámicos y personales del centro peninsular compuesto por 22 municipios colindantes entre Madrid y la provincia de Guadalajara.

Todo esto coincide con la conformación del área metropolitana madrileña de la que El Corredor es una pieza fundamental y como aquella, en este tiempo se ha complejizado y extendido espacialmente desde la metrópoli madrileña hasta las provincias limítrofes. El Corredor “ha crecido” a lo largo y a lo ancho, incorporando municipios de la Comunidad de Madrid y de la provincia de Guadalajara que se benefician de su cada vez mayor accesibilidad entre sí y con el eje principal, facilitada por el refuerzo continuo de un sistema de comunicaciones interconectado.

La competitividad territorial que acompaña al Corredor es resultado en gran parte de la densidad y eficacia de sus infraestructuras de transporte, longitudinales y puntuales, que llegan a constituir su razón de ser. Es tal el protagonismo de este hecho, que puede decirse que la historia de la construcción de carreteras, ferrocarriles, puertos aéreos, puertos secos, estaciones o terminales de carga coincide con la del propio Corredor. La autovía Madrid-Barcelona y la autopista Madrid-Guadalajara, y los dos ferrocarriles, el AVE y el de largo recorrido, que unen ambos Madrid y Barcelona.

Además, hay que reseñar elementos puntuales de gran significado para el ámbito objeto de análisis, como son los aeropuertos de Madrid-Barajas Adolfo Suárez y Torrejón de Ardoz y los puertos secos de Coslada y Azuqueca de Henares, infraestructuras a las que hay que añadir sus terminales de carga.

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 lo tanto, 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 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.

Así es visto por el capital privado internacional, que orienta sus inversiones hacia él, y por las instituciones europeas que lo incorporan a proyectos de comunicación trans-europeos. En este sentido, cabe señalar que la Unión Europea decide, en 2010, dar carta de naturaleza a la Red Transeuropea de Transporte y fomentar el ferrocarril como modo de transporte de viajeros y mercancías. En dicha Red se diseña la línea "Corredor Central", que une el sur de España con Francia y el resto de Europa y en la que se integra el tramo español del Corredor del Henares.

Dentro de este marco general de partida, cabe subrayar que la demanda de suelos para Actividades Logísticas y de Distribución en la Comunidad de Madrid y especialmente en el Corredor del Henares es tradicionalmente muy alta, y especialmente en los últimos años con el cambio social y económico de compras "on-line" (e-commerce), que ha supuesto un déficit de instalaciones de gran capacidad de almacenamiento y distribución.

Así, el Corredor del Henares ya aparece antes de la crisis económica como un espacio metropolitano en transformación funcional y adaptación territorial. Si la transformación funcional del Corredor se manifiesta con la presencia en alza de las actividades logísticas frente a las industriales, la adaptación territorial se justifica tanto por las políticas territoriales favorables al cambio en los municipios tradicionales y centrales al eje como por el mayor dinamismo económico que experimentan en términos relativos los municipios situados en los bordes del Corredor.

El Protocolo de Colaboración para el Desarrollo de una Plataforma de Actividades Económicas entre los municipios de Meco y Azuqueca de Henares, suscrito y hecho público, el 18 de febrero de 2020, así lo pone de manifiesto y justifica.

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

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

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

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

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

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

Como ejemplo tenemos, entre otras, en el propio municipio de Meco la parcela de Inditex de 311.000 m² y más recientemente la de Leroy-Merlin de 75.000 m², en Sagunto la de Mercadona de 500.000 m², en Sevilla la de Amazon de 240.000 m², o en la vecina Azuqueca de Henares, recientemente Carrefour con 100.000 m².

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

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

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

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

La otra oportunidad es la denominada iniciativa de desarrollo ALMA Henares, a caballo entre los municipios de Meco y Azuqueca de Henares, con más de dos millones y medio de m² en el propio municipio de Meco, en el que, a través de este Plan de Sectorización, se pretende desarrollar grandes parcelas/manzanas (únicamente unas ocho “megaparcels”) que van de superficies comprendidas entre los 120.000 m², de las más pequeñas, a los cerca de 400.000 m², de las de mayor tamaño.

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

A la fuerte inversión que atraerán estos desarrollos se une el interés de su oferta de empleo que con la ratio de 1 empleos directo por cada 150 m² construidos nos da unas expectativas de más de 6.000 nuevos empleos, la mayoría de ellos de muy alta cualificación.



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

1.3. MARCO LEGAL Y REGLAMENTARIO.

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

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

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

1.3.1. Legislación y reglamentos.

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

A) De ámbito Estatal:

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

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

B) De ámbito de la Comunidad de Madrid:

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

¹ En adelante RDL7/2015.

² En adelante LSCM9/2001.



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

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

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



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

2.3.2. Informes sectoriales a solicitar.

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

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

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



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

1.4. MARCO NORMATIVO DE PLANEAMIENTO.

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

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

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

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

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

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

Posteriormente se han tramitado dos modificaciones puntuales, la primera en relación al antiguo SAU-11 respecto al parámetro de ocupación en una de las ordenanzas particulares: RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2013, por la que se hace pública la Orden 1538/2013, de 19 junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Meco, en relación al antiguo SAU-11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, incorporado al Plan General. En vigor desde la publicación el 10 de julio de 2013 en el BOCM 162. La modificación puntual nº 2 aprobada por la Orden



295/2018, de 20 diciembre, publicada BOCM de 4 de enero de 2019, y las ordenanzas y parte normativa en el BOCM número 34 de 9 de febrero de 2019.

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

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 11:44:12

NOMBRE: LOPEZ COLON SANTOS - 05351572R
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC2AA49EE6F76BF4F4386
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 29/07/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B



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

1.5. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.5.1. Determinaciones del Plan General para el Sector.

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

1º Determinaciones de carácter gráfico.

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

2º Determinaciones de carácter normativo.

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

Las condiciones que se fijan al efecto son las siguientes:

1. Su desarrollo se efectuará mediante un plan de Sectorización, de conformidad con las determinaciones de la LSCM9/2001. Su contenido será el que determinan los arts. 44 a 46 todos ellos de la citada LSCM9/2001.
2. Conjuntamente con el plan de sectorización se desarrollará el plan parcial que lo desarrolle.

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

3. Las Redes Generales y Supramunicipales se adscribirán en razón de su previa definición por las Administraciones competentes a las que se hayan de adscribir, y en todo caso mediante los instrumentos de Planificación Territorial que determina la legislación vigente.
4. La incorporación, en su caso, de Suelos Urbanizables No Sectorizados al desarrollo urbanístico, deberán responder al modelo global de ocupación del suelo y usos globales determinados en el Plan General, y en particular no se podrán establecer usos globales residenciales al Sur de la radial R.2. ni usos globales de actividades económicas al Norte de la misma.
5. El Plan de Sectorización contendrá un apartado específico en que se justifique la delimitación propuesta en función del resto de condiciones e la normativa urbanística al respecto del P.G., y las características de los enlaces e infraestructuras en él previstos y la relación de éstos con las Redes Supramunicipales de accesos e infraestructuras urbanas generales.
6. En particular, se acreditarán como mínimo dos conexiones distintas con Redes Supramunicipales (vías Interurbanas) existentes por cada ámbito a sectorizar.
7. Para los planes de sectorización de iniciativa privada su superficie tendrá como mínimo una extensión de 60 hectáreas, garantizándose que tras la propuesta de delimitación, no quedan otras fracciones de esta clase y categoría de suelo por debajo de dicha superficie.
8. El Plan de Sectorización deberá constituir una unidad urbanística integrada, entendiendo por tal aquella que tenga resuelta e adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica propuesta por el Plan General, la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito sectorizado hayan de ubicarse, así como las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.
9. El Plan de Sectorización incluirá justificación expresa de capacidad y viabilidad autónoma respecto del resto del Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado en relación con el cumplimiento de vertidos, saneamiento y depuración tanto de aguas residuales como pluviales. Deberá justificar el acceso y conexión independiente a la E.D.A.R., sin utilizar los colectores y/o emisarios existentes.
10. Se plantea como obligación necesaria en desarrollo del plan de sectorización el soterramiento de las líneas eléctricas de alta y media tensión que discurran por los suelos incluido en el plan.



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

1.5.2. Delimitación del Sector.

El sector delimitado por el Plan de Sectorización abarca todo el suelo clasificado como urbanizable en categoría de no sectorizado que se encuentra al sureste de la radial R.2.

Como ha quedado puesto de manifiesto, es el suelo que está destinado únicamente a usos de actividades económicas, excluyendo el uso residencial.

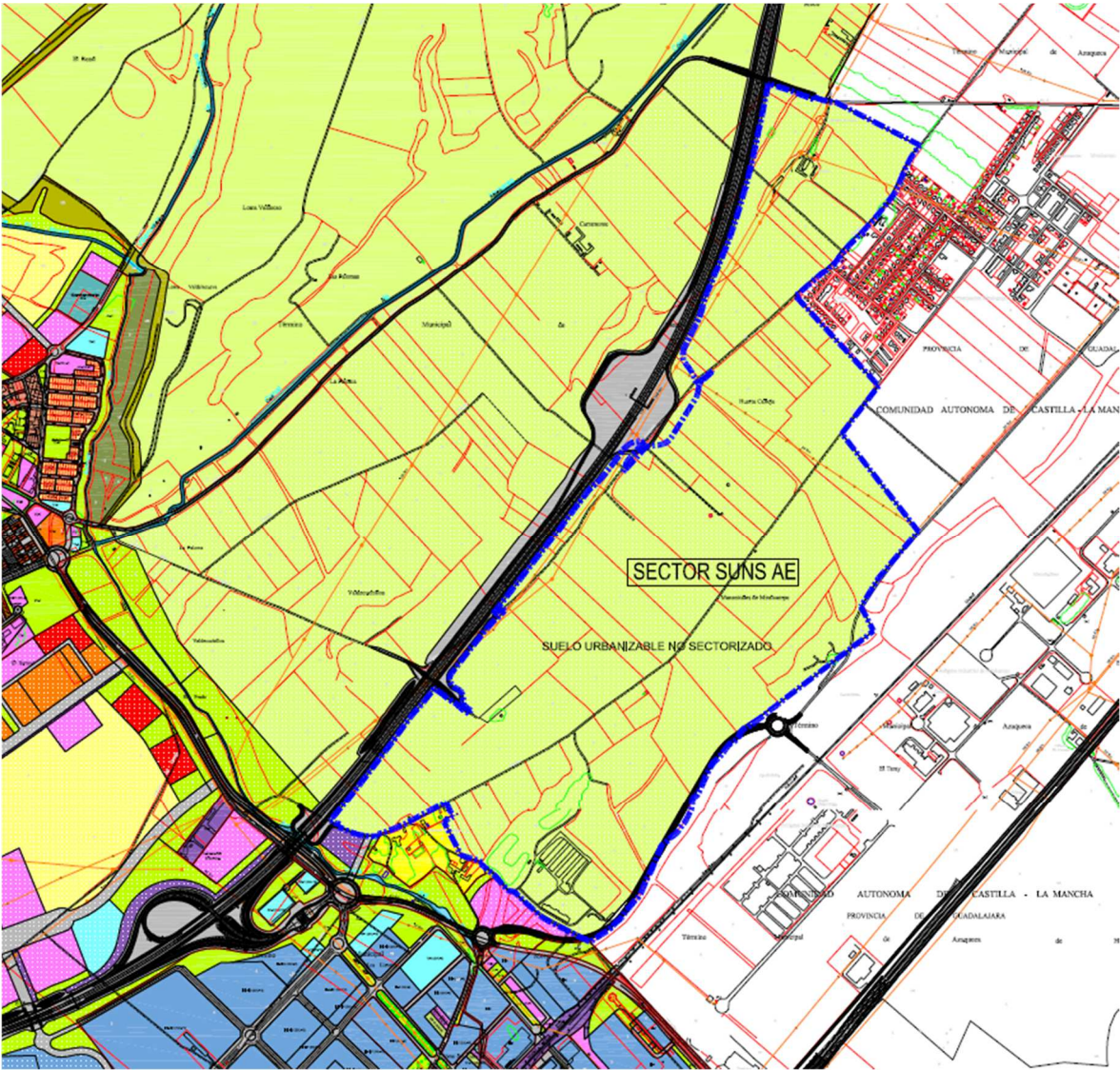


FIG. 1.5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR SOBRE EL PLANO DE CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLAN GENERAL (Fuente: P.G. de Meco y elaboración propia).

Esta delimitación, como se justifica en la Memoria de Ordenación, es totalmente concordante y consecuente con las determinaciones propias del Plan General para esta clase y categoría de suelo.



L.Firmante: Teresa Maillo Del Valle
Puesto: Secretaria Accidental
Fecha Firma: 28/08/2024 11:44:12

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

- Se observa en la figura siguiente 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.

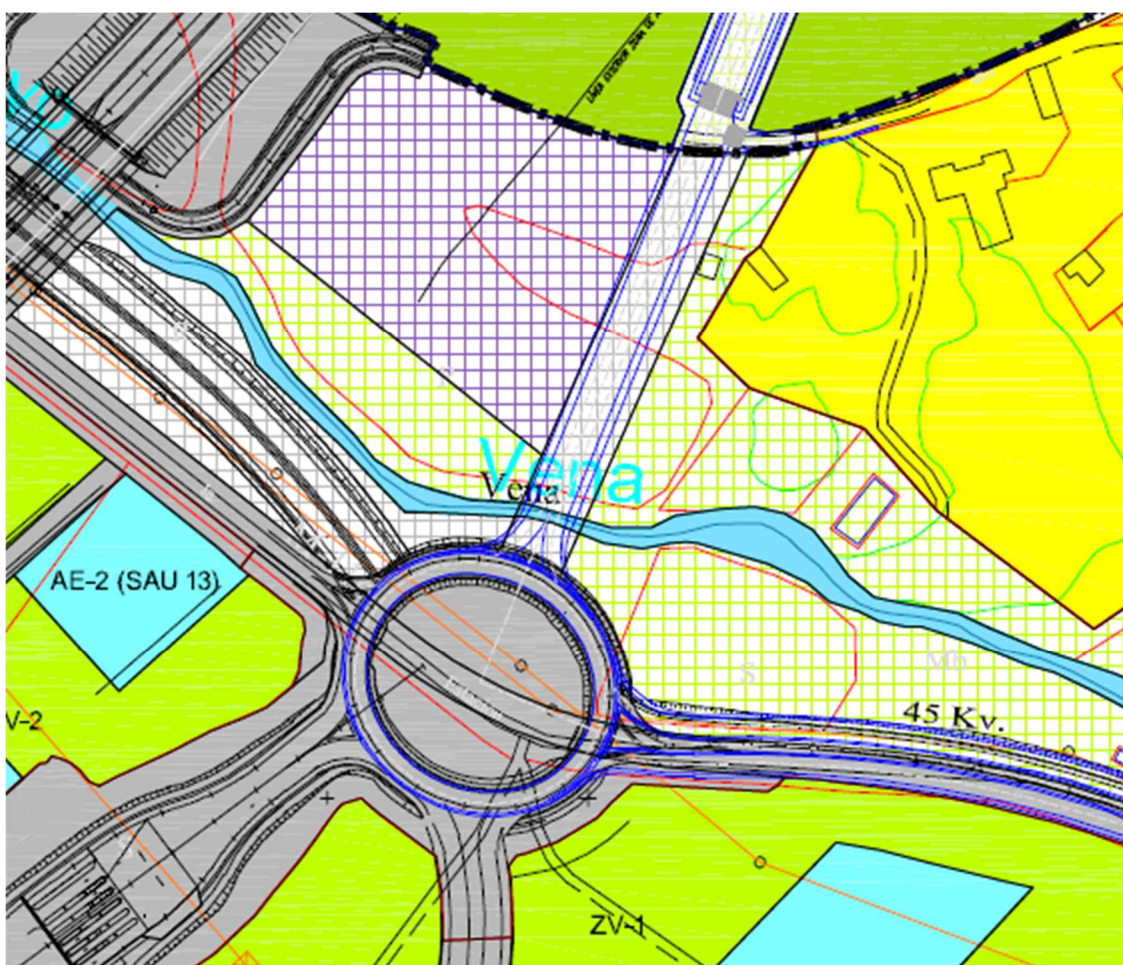


FIG. 1.5.2. ACCESO EXTERIOR 1 DESDE LA M-116, ROTONDA DE ACCESO A LA R2. (Fuente: P.G. de Meco y elaboración propia).

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

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

Como se observa en la siguiente figura, desde la rotonda intermedia proyectada por el P.G. entre la de acceso a la R.2 y el puente sobre el ferrocarril, se proyecta, a través de los sistemas generales adscritos al suelo urbanizable sectorizado, el acceso central al sector.

Este acceso podrá igualmente dar servicio ulterior al desarrollo de los citados sistemas generales proyectados.

La rotonda se dimensiona para que pueda haber las cinco conexiones a la misma y trenzados de los tráficos interiores con la holgura suficiente para la fluidez necesaria del tráfico.

- o Que el Acceso Ext.3 desde la carretera M-116 se realiza por un suelo público ya obtenido por expropiación del Mº de Fomento para la ejecución del proyecto con clave 98-M-9004.C “Autopista de peaje R-2 de Madrid a Guadalajara. Tramo M-50 (enlace Ajalvir) – Guadalajara. **Vía de conexión de Azuqueca con la carretera M-116”**.



FIG. 1.5.3. ACCESOS EXTERIORES 2 Y 3 DESDE LA M-116, ROTONDA INTERMEDIA DEL PLAN GENERAL. (Fuente: P.G. de Meco y elaboración propia).



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 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.



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

1.6. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES.

Al efecto de informar el Plan de Sectorización se ha redactado un Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible que se acompaña en el Anexo II del Tomo IC.

Del mismo se extraen las siguientes apreciaciones que sirven para orientar el plan.

1.6.1. Conexiones viarias.

Se ha puesto de manifiesto en el punto 1.2.5.1. anterior los puntos de acceso que el sector tiene a los efectos de orientar su planificación.

Se describe ahora la situación actual en relación con la oferta de transporte, caracterizando el viario y el transporte público disponible en el área de estudio.

- Características del viario

La zona de estudio es colindante con las siguientes carreteras:

- **R-2.** El límite noroeste del desarrollo está constituido por la carretera R-2. Vía de peaje que une Madrid con la A-2 al norte de Guadalajara capital. Cuenta con dos carriles por sentido, y un enlace a la altura del kilómetro 33, situado junto al extremo oeste del ámbito objeto de estudio.
- **M-116,** que constituye el límite suroeste del ámbito. Carretera local de la red de carreteras de Madrid, que cuenta con un carril por sentido, y que conecta Camarma de Esteruelas con Meco y la A-2.
- **GU-103 – M-121.** Conectan con el ámbito en el extremo norte de este. Carretera que conecta Meco con Azuqueca de Henares. Tiene dos tramos diferenciados:
 - o Entre Meco y la calle de Rafael Guijosa, cuenta con un carril por sentido.
 - o Desde la calle de Rafael Guijosa hasta el casco urbano de Azuqueca, cuenta con dos carriles por sentido.



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

- **A-2.** Aunque no tiene conexión directa con el ámbito, corre en paralelo a este a un kilómetro de distancia por su parte este. Autovía del Nordeste que une Madrid con Barcelona. El tramo a la altura del ámbito está limitado por dos enlaces de pesas situados en los kilómetros 38 y 42. En este tramo, la carretera cuenta con la siguiente sección:

o Sentido Barcelona.

- Tronco. Formado por tres carriles.
- Vía de servicio. Se inicia en el enlace del kilómetro 38 y cuenta con dos carriles en todo el tramo, excepto en el tramo donde se produce una conexión desde el tronco a la vía de servicio.

o Sentido Madrid:

- Tronco. Formado por tres carriles.
- Vía de servicio. Continuación de la que viene del tramo situado al norte, tiene dos tramos. En el primero, cuenta con dos carriles unidireccionales sentido Madrid. Pasada la intersección con la avenida Miralcampo, cuenta con un carril por sentido hasta llegar al enlace del kilómetro 28. La única conexión entre tronco y vía de servicio se produce en la parte este, donde se permite el acceso desde la vía de servicio al tronco.

El ámbito está limitado por su parte sureste por la línea del ferrocarril, que sirve de separación del polígono industrial Miralcampo. La **Avda. de Miralcampo** es el eje vertebrador del polígono del mismo nombre que lo atraviesa en sentido NO-SE. Aunque la sección general consta de dos carriles por sentido, en su parte NO se reduce a un único carril por sentido, sección con la que cruza la línea de ferrocarril para cruzar a la margen donde se sitúa el ámbito objeto de estudio. Una vez en esa margen, gira en dirección NE para conectar por medio de una glorieta con la avenida de Alcalá.



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. 1.6.1. VIARIO DEL ENTORNO (Fuente: Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible).

1.6.2. Sistema de Transporte.

A la hora de analizar la movilidad del entorno se debe caracterizar la oferta de transporte público existente que podrá dar servicio al nuevo desarrollo.

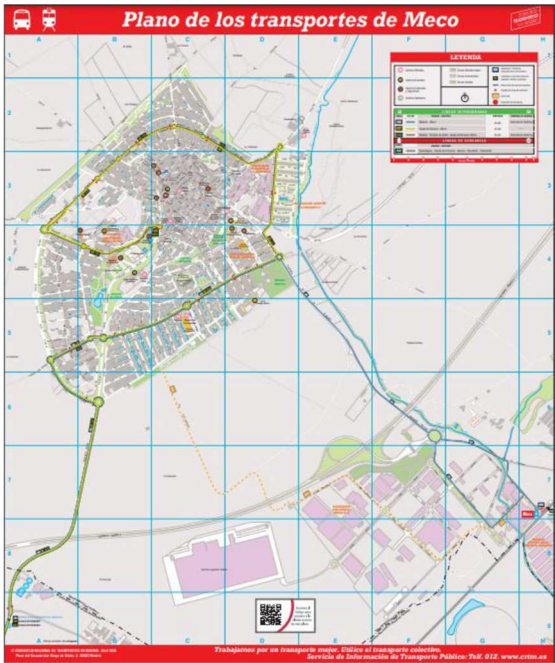


FIG. 1.6.2 PLANO DE TRANSPORTES DEL DISTRITO DE MECO. CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES (Fuente: Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible).



En la figura anterior se muestra las conexiones de la zona próxima al desarrollo, enumeradas a continuación y cuyos horarios e itinerarios se recogen en el citado Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible.

De esta manera el sistema de transporte analizado abarca los siguientes modos de transporte público.

Autobús interurbanos

Los autobuses interurbanos del Consorcio Regional de Transportes de Madrid dan servicio a esta zona, encontrándose las siguientes líneas:

- Línea 222 Madrid (Avenida América)-Meco.
- Línea 250 Alcalá de Henares-Meco.
- Línea 275 Alcalá-Los Santos de la Humosa-Alcalá.

Por otro lado, encontramos la línea VAC044 perteneciente a la red de autobuses de largo recorrido que permite la movilidad entre diferentes Comunidades Autónomas y, siendo su titularidad estatal, depende administrativamente del Ministerio de Fomento. Esta red se organiza en diferentes concesiones, identificadas con las siglas VAC (Viajeros Administración Central).

Cercanías

El ámbito también se encuentra servido por la red de cercanías, en concreto con la línea 2 y la estación Meco, perteneciente a la zona tarifaria C1. Esta estación abre sus puertas a las 5:30, para atender los trenes en hora punta con una frecuencia entre 15-17 minutos.

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 I.A.: MEMORIA DE INFORMACIÓN.

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 Mecó el 27/08/2024. La Secretaria accidental. Fdo. digitalmente al margen

