

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**65****MECO**

URBANISMO

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 13 de noviembre de 2024, que se hace público mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 277, de 20 de noviembre de 2024, se procedió a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del sector en grado de plan parcial, del sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-AE, destinado a actividades económicas de Meco (Plan ALMA), en el modo que consta en el acuerdo, que se corresponde con el aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Meco en sesión plenaria celebrada el 27 de agosto de 2024.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a los efectos de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y con el fin de que entre en vigor el planeamiento y sus determinaciones en los términos aprobados, se procede a publicar los documentos normativos del Plan de Sectorización que ha sido aprobado en el acuerdo del Consejo de Gobierno citado y los planos correspondientes a la sectorización y ordenación pormenorizada zonificación. El resto de la documentación del expediente, cuya publicación no es preceptiva, se encuentra a disposición de los interesados en el Ayuntamiento de Meco, plaza de la Villa, número 1, de Meco. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.c) y 25.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, este anuncio, junto con las normas urbanísticas, se publicará en la página web del Ayuntamiento de Meco ( [www.ayto-meco.es](http://www.ayto-meco.es) ), en el Portal de Transparencia, sección urbanismo.

Se publican a continuación los siguientes documentos:

- Normas e instrucciones urbanísticas, que incluye fichas de desarrollo del Sector.
- Plano OE-03: propuesta de Sectorización.
- Plano OP-02 (completo) ordenación pormenorizada zonificación.

**NORMAS E INSTRUCCIONES URBANÍSTICAS Y FICHA DEL DESARROLLO DEL SECTOR****Determinaciones estructurantes.****1.1. Disposiciones y determinaciones de carácter general.****Art. 1. Objeto, Naturaleza y Características.**

1. El objeto del presente Plan de Sectorización, es el establecimiento de las condiciones necesarias para la ordenación urbanística del territorio delimitado por el Sector SUNS-AE, de suelo urbanizable no sectorizado, definido en el contexto del Plan General de Ordenación Urbana de Meco, estando en el presente vigente y al cuales se somete en todos los términos que determina dicho documento, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clasificación y calificación dentro del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

2. La naturaleza y fundamento del presente Plan de ordenación se basa en lo establecido en el artículo 44 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2.001, de 17 de julio).

3. El presente Plan de Sectorización tiene las siguientes características:

A. Proyecta las determinaciones de ordenación del territorio delimitado por el sector de suelo urbanizable no programado Sector SUNS-AE.

B.- Es dependiente y derivado, y se somete por tanto al planeamiento de rango superior constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Meco, aprobado con carácter definitivo por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid en sesión de fecha 24 de septiembre de 2009, publicado en el B.O.C.M. número 251 de fecha 22 de octubre de 2009, y posterior modificación adoptada definitivamente por acuerdo de 17 de julio de 2018 del citado Consejo de Gobierno (B.O.C.M. número 176, de 25 de julio de 2018).

C.- Es inmediatamente ejecutivo, una vez se publique en los diarios oficiales correspondientes el acuerdo de aprobación definitiva y la parte dispositiva del plan de conformidad con lo previsto en el artículo 64 de la Ley del Suelo.

**Art. 2. Ámbito de aplicación.**

El presente Plan de Sectorización es de aplicación exclusiva sobre el territorio delimitado por el sector de suelo urbanizable no sectorizado **Sector SUNS-AE**, quedando definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan.

**Art. 3. Vigencia.**

De conformidad con las determinaciones del artículo 66 de la Ley del Suelo,

1. El presente Plan entrará en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la Ley del Suelo.

**Art. 4. Efectos.**

Este Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada en grado de plan parcial, así como los Planes Especiales, los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos de conformidad con las determinaciones del artículo 64 de la Ley del Suelo.

A.- Publicidad. - Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan y de los planes que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito y a obtener certificaciones o cédulas urbanísticas respecto de los mismos.

B.- Obligatoriedad. - El Plan de Sectorización y los Proyectos y Estudios que lo desarrollan, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

C.- Ejecutividad. - La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los Planes, Proyectos y Estudios que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista tanto pública como privada.

#### **Art. 5. Modificaciones del Plan.**

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan, con la tramitación prevista en los artículos 67 a 69 de la Ley del Suelo, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

A.- Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.

B.- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley del Suelo.

#### **Art. 6. Contenido documental del Plan.**

El presente Plan de Sectorización consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 46 de la Ley del Suelo:

A.- Memoria Informativa y documentación anexa que lo informa.

B.- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

C.- Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad.

D.- Estudios Sectoriales.

E.- Estudio Ambiental Estratégico.

F.- Planos (de información y de ordenación).

G.- Normas e Instrucciones Urbanísticas

H.- Programa de Actuación.

#### **Art. 7. Normas de interpretación.**

Las presentes normas de interpretación se establecen sin perjuicio de las que dimanen del propio Plan General que se desarrolla.

1. Las determinaciones del presente Plan de Sectorización se interpretarán con base a los criterios que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellos sobre estos.

4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

#### **Art. 8. Afecciones y Normativa Complementaria.**

Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan de Sectorización, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento municipal, será así mismo de aplicación la Normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

Para las vías pecuarias será de aplicación específica lo determinado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias estatal, y en la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 7/2001, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.M.

En relación con vertidos líquidos procedentes del saneamiento se estará a lo que señala el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico en la materia el definido por la legislación estatal, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

En relación con las carreteras de titularidad de la Comunidad de Madrid se estará a las determinaciones de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y en su desarrollo a las determinaciones de su Reglamento aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo, y a la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla al citado Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.

En relación con las carreteras de titularidad del Estado se estará a las determinaciones de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

En desarrollo del sector se aplicará lo determinado tanto en la legislación estatal como en la autonómica relativo a eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas y accesibilidad a personas con minusvalías.

En todo caso, deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los Planes, Proyectos y actividades que así establece la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado.

Se someterá, en su caso, al procedimiento regulado en Título IV de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

En relación con las aguas, Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio el Plan Hidrológico Nacional.

Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos y normativa de desarrollo.

Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

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.

Ley 38/2015, de fecha 29 de septiembre, del Sector Ferroviario –recientemente modificada por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre-, el Real Decreto 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y el Real Decreto 929/2020, de 27 de octubre, sobre Seguridad Operacional e Interoperabilidad Ferroviarias, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

## **1.2. Terminología de conceptos.**

### **Art. 9. Terminología empleada en el Plan de Sectorización.**

1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología de conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Meco, del que el presente Plan de Sectorización es directo desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones que las mismas establecen en su parte Normativa de disposiciones Generales.

2. Si con carácter particular o específico este Plan de Sectorización estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte sometidos en lo que afecta a los anteriores, y por otra, con el contenido que en cada caso se defina, para cualquier parte de su ámbito territorial.

### 1.3. Régimen urbanístico del suelo.

#### Art. 10. Clasificación y Calificación del suelo. Área de reparto.

1. El Plan determina la clasificación y calificación de los terrenos que integran su territorio, con arreglo y en desarrollo de las determinaciones que establece para el ámbito el Plan General.
2. El presente Plan de Sectorización incorpora determinaciones de ordenación pormenorizada, por lo que no será preciso otro planeamiento de desarrollo posterior.
3. El sector de suelo urbanizable es el ámbito en donde se van a hacer efectivos los derechos de los propietarios de la totalidad del ámbito del Plan de Sectorización que se considera. En los mismos se proyectan con carácter vinculante las zonas en donde se desarrollarán los usos lucrativos y las previstas para las redes públicas que estructurarán el ámbito.
4. Esta clasificación y calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que les son de aplicación a cada una de las fracciones de suelo que a través de la calificación se determinan en el ámbito.
5. En cualquier caso se significa que la totalidad del área delimitada por el Sector SUNS AE se constituye como un sólo área de reparto. Las condiciones de esta área de reparto se expresan en las presentes normas urbanísticas.

#### Art. 11. Redes públicas.

De conformidad con lo previsto en el artículo 36 de la Ley del Suelo:

1. Constituyen redes o sistemas supramunicipales aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio comarcal o regional, determinantes del desarrollo urbano que configuran la estructura general orgánica del territorio.
2. Constituyen redes o sistemas generales aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio municipal, determinantes del desarrollo urbano que configuran la estructura general orgánica del municipio.
3. Constituyen redes o sistemas locales los elementos de la ordenación al servicio de la población y los usos que se proyectan para el sector, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan de Sectorización, quedando vinculados al citado sector, y en su desarrollo a la ordenación pormenorizada que se acompaña.
4. Los elementos o zonas que componen las redes públicas en el sector urbanizable y su ordenación se describen en el apartado 4.1.8. de las presentes Normas Urbanísticas.
5. En el presente Plan de Sectorización se establecen como vinculantes para la ordenación pormenorizada, la delimitación del territorio en donde se dispondrán las reservas para redes públicas.

#### Art. 12. Edificaciones y usos fuera de ordenación.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 64 de la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones de cualquier naturaleza erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan de Sectorización, así como los usos a que los mismos, o bien al suelo, estuviesen asignados, que resultaran disconformes con la normativa y ordenación que contiene el presente documento de planeamiento, serán considerados fuera de ordenación.
2. La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de la realización de obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.
3. No obstante, en casos excepcionales derivados de situaciones previas con sujeción al planeamiento anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de consolidación siempre que no estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años.
4. Al objeto de facilitar el desmantelamiento y traslado (en su caso) de las actividades existentes propias del suelo no urbanizable, se permitirá mantener las mismas durante el plazo de 1 año tras la recepción de las obras de urbanización.

**Art. 13. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.**

1. Por razón de la clase de suelo del sector objeto del presente Plan de Sectorización, y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación del suelo como así mismo el Plan General de Ordenación Urbana de Meco, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

a) Respecto del sector urbanizable:

-Innecesaria la redacción de Plan Parcial de Ordenación por tener determinaciones de ordenación pormenorizada.

-Redacción de Proyecto de Urbanización.

De gestión:

- Redacción de Proyecto de Equidistribución (Reparcelación).

- Posibilidad de redacción de un Convenio de Gestión y/o Ejecución con el Ayuntamiento.

De cesión:

- Cesión obligatoria y gratuita, y libre de cargas, de los terrenos adscritos a las zonas que se definen pormenorizadamente para redes públicas.

- Cesión de los terrenos con aprovechamiento lucrativo en cuantía del 10% del total proyectado en el plan, localizados, de conformidad con las necesidades de la Administración receptora, en donde determine el Proyecto de Reparcelación para el polígono de ejecución, surtiendo esta cesión la obligación a que hace referencia el artículo 22, en relación con el 21 y el 18, todos ellos de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del sector, según efectúa la propuesta del Plan de Sectorización con la ordenación pormenorizada.

- Edificación de los solares resultantes de la ordenación, que quedan para los Promotores, dentro de los plazos que se fijan en el Programa de actuación y Plan de Etapas que forma parte sustancial de este Plan de Sectorización.

- Imputación de los costes definidos en el Plan Especial de Desarrollo y Ejecución del Plan General de Meco.

De conservación de la urbanización:

- Constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora para el mantenimiento de la urbanización una vez se haya entregado ésta a la Administración urbanística actuante, tras la suscripción del acta de recepción de la urbanización.

- Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado por el sector tienen respecto al aprovechamiento que fija el Plan General de Ordenación Urbana de Meco, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente del suelo, se limita al 90% del aprovechamiento tipo del sector, en los términos y con las condiciones previstas en el presente Plan de Sectorización.

- Tanto en lo que se refiere a las cargas como a los derechos de los titulares o propietarios de suelo dentro del sector, se estará a lo que determina la legislación del suelo y a lo previsto por el planeamiento municipal de afección.

**1.4. Ámbito territorial.****Art. 14. Ámbito.**

1. Se determina como ámbito del sector de suelo urbanizable no sectorizado, denominado Sector SUNS-AE (actividades económicas), al delimitado entre la Radial R2, y el límite Sureste del término municipal, y encierra todos los suelos así clasificados y categorizados por el Plan General destinados al uso global de actividades económicas.

2. El límite del término municipal está determinado por el Acta de la operación practicada para reconocer la línea de término y señalar los mojones comunes a los términos municipales de Meco y Azuqueca de Henares, pertenecientes el primero a la provincia de Madrid y el segundo a la de Guadalajara, suscrito el 11 de octubre de 1994.

2. Gráficamente queda definido en el plano de ordenación OE.1. titulado ÁMBITO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN que forma parte sustancial del Plan.

3. La superficie delimitada es de 2.560.975,54 metros cuadrados de extensión superficial.

**Art. 15. Área de reparto.**

La totalidad del sector se corresponde con una única área de reparto a que se referirán los aprovechamientos del mismo.

**1.5. Uso global.**

**Art. 16. Uso global. Carácter del sector.**

El uso global, de conformidad con las previsiones del Plan General, es el de Actividades Económicas.

El carácter del sector es Industrial, Industria Logística.

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

**1.6. Usos pormenorizados permitidos. Coeficientes de homogeneización.**

**Art. 17. Definición de los usos pormenorizados lucrativos.**

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

Su regulación se someterá a las determinaciones que para los usos en suelo urbanizable establece el Plan General.

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

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

Dentro de los usos complementarios se encuentran también:

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

**Art. 18. Coeficientes de homogeneización.**

El Plan de Sectorización adopta los mismos coeficientes de homogeneización que establece el Plan General para ámbitos con uso Global Actividades Económicas.

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

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

**1.7. Aprovechamiento y edificabilidad.**

**Art. 19. Aprovechamiento unitario y total en el sector.**

1. En coordinación con el Plan General que se desarrolla, el aprovechamiento unitario del sector se fija en 0,3573 metros cuadrados edificables del uso característico por cada metro cuadrado de suelo bruto del sector.

2. La aplicación de este aprovechamiento unitario sobre la superficie bruta del sector arroja un total máximo de 915.036,56 metros cuadrados edificables del uso característico (uas -unidades de aprovechamiento-).

**Art. 20. Aprovechamiento lucrativo pormenorizado.**

Para cada uno de los usos previstos en la ordenación vinculante del plan se fijan los siguientes aprovechamientos homogeneizados:

ZONA	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO (M <sup>2</sup> EUC-UAS)
01	INDUSTRIA LOGÍSTICA (IL-2)	0,991	891.578,86
02	TERCIARIO EMPRESARIAL (TE)	1,000	22912,33
03	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	----	----
	<b>TOTAL APROVECHAMIENTO</b>		<b>914.491,19</b>

**Art. 21. Edificabilidad lucrativa en el sector.**

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

2. No se considera edificabilidad computable la eventual edificación que se levante en la zona de infraestructura privada asociada a la red de la infraestructura eléctrica, tanto si es sobre como bajo rasante.

3. No computará como superficie edificada las plataformas intermedias que sea necesario disponer para el tratamiento y manipulación automática en altura de los productos, espacios o recorridos de mantenimiento, trámex, y cuando solamente se utilicen para el eventual control y reparación de la maquinaria y automatismos, sin que exista contradicción con art.5.5.2 del Plan General.

**Art. 22. Edificabilidad lucrativa en usos pormenorizados.**

Para cada uno de los usos previstos en la ordenación vinculante del plan se fijan la siguiente edificabilidad neta lucrativa:

ZONA	DESCRIPCIÓN	EDIFICABILIDAD NETA (M <sup>2</sup> E)
01	INDUSTRIA LOGÍSTICA (IL-2)	899.675,94
02	TERCIARIO EMPRESARIAL (TE)	22.912,33
03	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	----
	<b>TOTAL EDIFICABILIDAD NETA LUCRATIVA</b>	<b>922.588,27</b>

**1.8. Redes públicas.**
**Art. 23. Definición.**

1. De conformidad con las determinaciones del art. 36 de la Ley 972001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.

2. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:

a) Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.

b) Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.

c) Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

**Art. 24. Estructura general.**

1. El presente Plan de Sectorización no define dentro de su delimitación física redes de naturaleza supramunicipal.

2. El conjunto de suelos que constituyen las reservas para redes públicas generales, de conformidad con las determinaciones del Plan General que se desarrolla, se evalúa en **97,08 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad lucrativa en el sector.**

3. El destino de estos suelos será el que determina el plan, y se describen el siguiente artículo.

**Art. 25. Cuantificación de las redes públicas generales.**

1. Las redes públicas generales determinadas por el Plan de Sectorización se desglosan por tipo y superficie en la siguiente tabla:

RESUMEN DE REDES PÚBLICAS GENERALES	SUPERFICIE NETA m <sup>2</sup> s	PORCENTAJE EN SECTOR	m <sup>2</sup> POR CADA 100 m <sup>2</sup> e
<b>REDES GENERALES</b>			
ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES (ZV)	302.359,65	11,8064%	32,77
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (PINF)	131.621,40	5,1395%	14,27
PASILLO ELÉCTRICO/INFRAESTRUCTURAS (PE)	68.534,36	2,6761%	7,43
RED VIARIA / INFRAESTRUCTURAS (RV)	291.823,35	11,3950%	31,63
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EQ)	101.310,09	3,9559%	10,98
<b>TOTAL REDES GENERALES:</b>	<b>895.648,85</b>	<b>34,9730%</b>	<b>97,08</b>

2. La disposición geográfica vinculante es la que se define en los planos de ordenación relativos a la estructura general del sector.

**Art. 26. Ordenación de las redes públicas generales.**

1. Se determina con carácter finalista la ordenación de los suelos destinados por el plan a redes públicas generales, y que estructuran el sector.

Las condiciones de ordenación se ordenan a través de la zona urbanística correspondiente que se determina en el Capítulo 4.2. de esta Normativa Urbanísticas

2. En todo caso, la ordenación se enmarca en la prevista por el Plan general para suelo urbano, adaptada a las circunstancias específicas y singularidades del sector.

**Art. 27. Estructura local.**

1. Derivado del carácter del sector, industrial, no se deriva la necesidad de reserva de redes públicas locales. Solamente se deduce la reserva de redes locales de la fracción de edificabilidad destinada por el plan al uso terciario empresarial.

2. El conjunto de suelos que constituyen las reservas para redes públicas locales, de conformidad con las determinaciones del Plan General que se desarrolla, se evalúa en 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad lucrativa en el sector destinada al uso terciario empresarial.

3. El destino de este suelo es el de zona verde ajardinada en una única fracción de suelo.

**Art. 28. Cuantificación de las redes públicas locales.**

1. Las redes públicas locales determinadas por el Plan de Sectorización se desglosan por tipo y superficie en la siguiente tabla:

RESUMEN DE REDES PÚBLICAS LOCALES	SUP. NETA m <sup>2</sup> s	PORCENTAJE EN SECTOR	m <sup>2</sup> POR CADA 100 m <sup>2</sup> e
<b>REDES LOCALES</b>			
ZONAS VERDES Y AJARDINADAS	6.873,70	0,2684%	0,75
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	0,00	0,0000%	0,00
<b>TOTAL REDES LOCALES:</b>	<b>6.873,70</b>	<b>0,2684%</b>	<b>0,75</b>
<b>REDES LOCALES (Sobre usos no industriales)</b>			
ZONAS VERDES Y AJARDINADAS	6.873,70	0,2684%	30,00
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	0,00	0,0000%	0,00
<b>TOTAL REDES LOCALES:</b>	<b>6.873,70</b>	<b>0,2684%</b>	<b>30,00</b>

2. La disposición geográfica vinculante es la que se define en los planos de ordenación relativos a la estructura general del sector.

**Art. 29. Ordenación de las redes públicas locales.**

1. Derivado de que se define la ordenación pormenorizada en el capítulo 4.2. de esta Normativa Urbanísticas se determina con carácter finalista la ordenación de los suelos destinados por el Plan a Redes públicas Generales.

2. En todo caso, la ordenación se enmarca en la prevista por el Plan general para suelo urbano, adaptada a las circunstancias específicas y singularidades del sector.

**Art. 30. Gestión de las redes públicas.**

1. De conformidad con las determinaciones del Plan de Sectorización, la gestión de los suelos destinados a redes públicas será del Ayuntamiento, sin perjuicio de que las obras de implantación de las diferentes parcelas destinadas a dichas redes públicas sean ejecutadas por la iniciativa privada promotora del plan, tanto redes locales como generales.

2. Se exceptúan de la determinación anterior los suelos destinados a red pública de dotaciones de equipamientos que corresponderá íntegramente al Ayuntamiento, bien sea directamente o mediante su concesión administrativa para la ejecución y explotación.

**1.9. Desarrollo del Plan de Sectorización.****Art. 31. Desarrollo del plan.**

El presente Plan de Sectorización, que conlleva la ordenación pormenorizada en grado de Plan Parcial, se desarrollará una vez se apruebe definitivamente, de conformidad con lo previsto en la legislación del suelo vigente, en los términos y condiciones que se prevén para el suelo urbanizable sectorizado y con plan parcial aprobado con carácter definitivo.

**1.10. Relativo a la protección de la red pública de carreteras.****Art. 32. Medidas generales de protección de la autopista R.2.**

1. Se observará y dará cumplimiento en todo a las determinaciones de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (del Estado), y al Reglamento General de Carreteras.

2. En las zonas de protección de la autopista R.2., que se describen en los siguientes puntos, no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera. La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio competente, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia la citada Ley de Carreteras. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la misma.

3. No se podrá rebasar el límite del sector por ninguna actuación o circunstancia, coincidiendo dicho límite con la línea de dominio público de la carretera.

4. De conformidad con el art. 33 de la precitada Ley de Carreteras, se define la línea límite de la edificación a 50 metros de la medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. Dentro de la franja de terreno comprendido entre esta línea límite de edificación y el límite del sector está prohibida cualquier actuación, sea esta obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

5. Se define la zona de servidumbre de la autopista R.2., de conformidad con lo determinado por el art. 31 de la citada Ley de Carreteras, como la banda de terreno situada entre la línea de dominio público y otra línea situada a 25 metros de la arista de la explanación medida ésta sobre la horizontal y perpendicularmente en cada punto. En esta zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

6. Se define la zona de afección de la autopista R.2., de conformidad con lo determinado por el art. 32 de la citada Ley de Carreteras, como la banda de terreno situada entre la zona de servidumbre, descrita en el punto anterior, y otra línea situada a 100 metros de la arista de la explanación medida ésta sobre la horizontal y perpendicularmente en cada punto.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

7. La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

8. Los paralelismos deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre y si no fuera factible se ubicarán lo más alejado posible de las carreteras, y siempre fuera del dominio público, salvo que una prestación de un servicio público de interés general así lo exija, según el art.29 de la Ley de Carreteras.

9. De conformidad con lo dispuesto en el art.37 de la Ley 37/2015, fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales, como es el caso del borde de la R.2., queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde las calzadas de la carretera, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma. Esta prohibición no dará derecho a indemnización y se regirá por lo dispuesto en Ley de Carreteras.

10. En caso de resultar necesarias medidas de protección acústica, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido en vigor, las mismas serán ejecutadas a cargo de los promotores urbanísticos, pudiendo situarse dentro de la zona de dominio público, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Al respecto, los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán contener los oportunos estudios acústicos y las medias de protección acústica para cumplir los objetivos de calidad acústica.

### **Art. 33. Medidas generales de protección de las carreteras de la Comunidad de Madrid.**

1. Una vez obtenido el informe favorable al planeamiento general, y en fases posteriores de desarrollo del planeamiento, las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente. Los cruces y paralelismos de las redes de servicios con la red de carreteras autonómicas deberán ser objeto de un proyecto específico que deberá ser autorizado por esta Dirección General.

En todo caso, se estará a las determinaciones que respecto de la protección de las carreteras determina la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.

2. No estará autorizado ningún nuevo acceso a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid que no lo esté expresamente por la Dirección General de Carreteras, aunque figure como tal en el Plan General de Ordenación Urbana. Los accesos a todos los ámbitos del suelo se realizarán por las vías municipales mejorando los accesos actuales y no se autorizarán nuevos accesos directos por carreteras de competencia autonómica.

Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid, en caso de ser necesarias, deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

No podrán variarse las características o uso de los accesos existentes sin la previa autorización de la Consejería de Transportes e Infraestructuras.

Será necesario tramitar la solicitud de autorización correspondiente mediante resolución de la Dirección General de Carreteras, de acuerdo con el artículo 99 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo. La entrada en servicio del desarrollo está condicionada a dicha autorización, según las limitaciones contempladas en dicho artículo.

3. Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras que sean consecuencia de los permisos tramitados en la

Dirección General de Carreteras, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la Administración municipal.

4. Será normativa de aplicación la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

Todas las actuaciones propuestas deberán cumplir la normativa de aplicación y, en cuanto a las conexiones con la red de carreteras autonómica, se deberán diseñar prestando especial atención a las recomendaciones de tipología de conexiones, a nivel o a distinto nivel si fuere el caso, y que en aquellos tramos en los que sea necesario, se propondrán las vías de servicio correspondientes para la correcta reordenación de accesos a las carreteras autonómicas.

5. Respecto a la prevención de la contaminación acústica, actualmente es de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras. En este sentido, se recuerda que los promotores de la actuación deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

6. Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso la Subdirección General de Conservación y Explotación de esta Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

#### **1.11. Relativo a las condiciones impuestas a las infraestructuras.**

##### **Art. 34. Determinaciones respecto de la red de distribución de agua para consumo humano.**

1. De forma previa a suministrar agua de consumo humano al Sector SUNS AE, deberán estar ejecutadas y puestas en servicio, las infraestructuras que sean precisas según las determinaciones e informes del Canal de Isabel II, S.A., algunas de las cuales requieren aumentar su capacidad al incorporarse el Sector SUNS-AE, tal y como se indica a continuación:

- Ampliación de la capacidad de regulación del depósito en 8.000 m<sup>3</sup>. Este incremento de capacidad es adicional al previsto de 20.000 m<sup>3</sup> en el Convenio de 2017.

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

2. El Sector SUNS AE deberá realizar una conexión en el Ramal Este y ejecutar una tubería de diámetro mínimo 400 mm y fundición dúctil (FD), desde el punto de conexión hasta al Sector, donde conectará con la red interior de distribución.

3. El Proyecto de la Red de distribución del Sector SUNS AE a incluir en el Proyecto de Urbanización deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas, cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012 Mod. 2020) y remitirse al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

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

5. El caudal medio que demanda el Sector SUNS AE, calculado según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), es de 9.112,16 m<sup>3</sup>/día (105,46 l/s), siendo el caudal punta 176,41 l/s.

**Art. 35. Determinaciones respecto de la red de distribución de agua regenerada para riego.**

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.
2. Así mismo, y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano. Se sugiere el uso de agua regenerada.
3. En el caso de que se opte por el suministro con agua regenerada para el Sector SUNS AE se deberá solicitar al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P. Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada gestionada por Canal de Isabel II, S.A., incluyendo en la petición la siguiente documentación:
  - Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.
  - Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.
4. En cualquier caso, la viabilidad de conexión exterior a la red general de agua regenerada de Canal de Isabel II, S.A. estará condicionada a la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que sería tramitada por Canal de Isabel II, S.A.
5. El proyecto de la red de riego con agua regenerada del Sector SUNS AE deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II, y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

**Art. 36. Determinaciones respecto de la red de saneamiento y vertido de aguas residuales.**

1. Atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020), el caudal de vertido de aguas residuales que genera el Sector SUNS AE es de 7.790,90 m<sup>3</sup>/día (90,17 l/s).
2. Los vertidos generados por el municipio de Meco se tratarán en la EDAR de Meco, gestionada por Canal de Isabel II, S.A. y situada en su término municipal.
3. El caudal de vertido generado por el Sector SUNS AE deberá tratarse en la ampliación de la EDAR de Meco. No obstante, en el caso de que este ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de la ampliación, podrá estudiarse la incorporación de los vertidos en la EDAR actual de Meco, para lo cual y previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, se deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.
4. La red de saneamiento propuesta es de tipología separativa para aguas residuales y pluviales.

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas negras y otra para pluviales.

En el proyecto de urbanización del sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales. Estas aguas de escorrentías exteriores deberán ser tenidas en cuenta en el cálculo del tanque de pluviales general para garantizar el caudal de vertido al arroyo.

5. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales aportadas por la actuación.
6. Por otro lado, y con el objeto de minimizar la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de urbanización de la actuación deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos

de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación. Estos SUDS podrán disponerse tanto en el interior de las parcelas como en la zona verde prevista. En cualquier caso, se indica que Canal de Isabel II, S.A., M.P. no gestionará esas instalaciones.

7. La incorporación de las aguas residuales se realizará a la cámara de entrada de la EDAR de Meco, de manera que no quede comprometida la capacidad de los colectores existentes.

8. El proyecto de la red de saneamiento interior a incluir en el Proyecto de Urbanización del Sector SUNS AE deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II, y remitirse al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación para la obtención de la Conformidad Técnica.

9. En el caso de requerirse para la redacción del proyecto de la red de alcantarillado del sector información relativa a la red de alcantarillado existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación deberá recabar los datos del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.p.

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

### **Art. 37. Determinaciones respecto de la red de saneamiento de aguas pluviales. Condiciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo.**

1. La red de saneamiento propuesta es de tipología separativa para aguas residuales y pluviales.

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

En el desarrollo del Plan de Sectorización a través del necesario Proyecto de Urbanización, y para solicitarse de la CHT las pertinentes autorizaciones, deberán justificarse todos los extremos pertinentes de las obras y su adecuación a la Ley de Aguas y al Reglamento de Dominio Público Hidráulico para que sean autorizadas. Entre los mismos deberá incluirse el estudio completo del cauce del Arroyo de las Monjas, tanto en situación pre operacional como en situación pos operacional para justificar las soluciones que se adopten.

3. Con el objeto de minimizar la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de urbanización de la actuación deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación. Estos SUDS podrán disponerse tanto en el interior de las parcelas como en la zona verde prevista. En cualquier caso, se indica que Canal de Isabel II, S.A. no gestionará esas instalaciones.

4. Para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico, deberán observarse las siguientes condiciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.

- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Será necesario estudiar con detalle las características y la localización del emisario y del aliviadero del punto de vertido de las aguas pluviales del Sector y se recuerda que la ejecución de obras y actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y a la zona

de servidumbre requerirán de la preceptiva autorización previa de la CHT, en el marco de lo establecido en el art. 126 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces, deberán discurrir, en cualquier caso, sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos.

- En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible.

Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación pos operacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de este Organismo.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

- En virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio el Plan Hidrológico Nacional, el desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.

- En la redacción del proyecto se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.

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

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

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

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

- En este sentido, si se pretende realizar algún vertido directo o indirecto al cauce, debe ser solicitada previamente en esta Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización de

vertidos, regulada en el art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el art. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

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

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

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

- En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el art. 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

#### 5. Condicionantes específicos para la red de pluviales.

a) En la situación pos operacional se modificará la permeabilidad de los terrenos y, por tanto, se incrementarán los caudales instantáneos de la escorrentía superficial generados por lluvias de período de retorno superior al contemplado en el diseño de la red de aguas pluviales, por lo que habrá que analizar el destino de las aguas de escorrentía que se generen en el ámbito de actuación para los aguaceros de periodo de retorno mayor a 10 años, así como considerar las afecciones que podrían provocar las mismas en los cauces y en las zonas bajas donde desaguan de forma natural el Sector.

b) Como regula el Plan Hidrológico de la cuenca los puntos de desbordamiento en las redes de recogida de aguas pluviales deberán disponer de tanques de tormenta que permitan retener una lluvia de 20 minutos con una intensidad de 10 l/s\*ha, considerando la totalidad de la cuenca de aportación y un coeficiente de escorrentía de valor la unidad, sin perjuicio de que en el correspondiente estudio en detalle, se justifiquen otros valores en el dimensionamiento de los tanques de tormenta que garanticen que no se produzcan efectos perjudiciales sobre la calidad de las aguas por la incorporación al cauce de las primeras aguas de escorrentía.

c) El caudal máximo que se incorpore al cauce en los puntos de desbordamiento, tanto en redes unitarias como de recogida de pluviales, no podrá superar nunca un valor equivalente al 10 % del caudal circulante por el cauce en régimen natural, para un periodo de retorno igual al de diseño de la red, sin perjuicio de que en el correspondiente estudio en detalle, se justifiquen valores superiores que garanticen que, para el mismo periodo de retorno, no se produce un incremento del caudal circulante por el cauce respecto a la situación pre operacional.

d) Por lo que se refiere a las obras de restitución del agua al cauce (vertido), en ningún caso se admitirán actuaciones que supongan reducir la sección del cauce. Estas obras se realizarán siempre sin interferir en la franja de 5 metros correspondiente a la zona de servidumbre de uso público. No se permitirán estructuras (arquetas, etc.) en la zona de servidumbre. Las actuaciones de protección (aletas, etc.) asociadas al desagüe no deberán sobresalir de la rasante del terreno y se deberá prestar especial precaución en restituir, tras las excavaciones, el perfil del terreno a su estado original.

e) El titular de la autorización será responsable de los daños y perjuicios que ocasione al dominio público hidráulico y a terceros.

f) Si durante la ejecución de las obras se precisara ocupar provisionalmente el dominio público hidráulico o realizar actuaciones que pudieran suponer un obstáculo a la normal circulación de las aguas, el interesado estará obligado a solicitar de la Confederación Hidrográfica del Tajo la oportuna autorización de las obras provisionales, aportando para ello documento suscrito por técnico competente en el que se analicen las incidencias de las citadas obras provisionales respecto a las avenidas antes mencionadas.

g) La Administración no responderá de los daños que pudieran ser ocasionados en la instalación del saneamiento por causa de avenidas ordinarias y extraordinarias, siendo obligación del beneficiario de la autorización el mantenimiento de la misma, desbroce y corta o poda de las masas arbórea que pudieran afectarle en terrenos de dominio público hidráulico.

6. Condicionantes específicos de la CHT para redes de aguas residuales.
- a) Previamente a la conexión de la red de saneamiento de aguas residuales a la EDAR de Meco deberá quedar garantizado que dichas instalaciones tienen capacidad suficiente para asumir los nuevos caudales, o ser ampliadas en caso de que fuera necesario.
- b) Deberá tenerse en cuenta que cualquier variación sustancial en las condiciones de vertido o en las instalaciones de depuración autorizadas, requerirá la correspondiente revisión de la autorización de vertido vigente, de conformidad con lo establecido en el artículo 261 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), debiendo el titular de la misma presentar en este Organismo de cuenca, con suficiente antelación, la solicitud de revisión junto a los formularios de la declaración de vertido que resulten afectados y la documentación técnica justificativa que corresponda.
- c) Los vertidos industriales a la red general de saneamiento deberán dar cumplimiento a lo establecido ordenanza reguladora de vertidos de aplicación y serán objeto del tratamiento previo que sea necesario según lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

**Art. 38. Deber de contribuir a la financiación de las infraestructuras hidráulicas generales necesarias.**

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

**Art. 39. Condicionado de la puesta en servicio de las infraestructuras hidráulicas.**

1. Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará las Conformidades Técnicas de la red de distribución y de la red de alcantarillado del Proyecto de Urbanización del Sector SUNS AE a la firma del único nuevo Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas y al pago previo del importe que corresponda de la aplicación de las repercusiones unitarias resultantes, y al cumplimiento, por parte de su promotor, de los condicionantes incluidos en los informes emitidos por Canal de Isabel II, S.A., M.P.
2. Canal de Isabel II, S.A. condicionará la recepción de la red de distribución del sector y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento, a los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento y Depuración adscritos a Canal de Isabel II, S.A., M.P. a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector.

**1.12. FICHA DE DESARROLLO DEL ÁMBITO.**

En total correspondencia con las determinaciones y tratamiento del suelo urbanizable del Plan General, y las determinaciones señaladas en el resto de la normativa urbanística presente, para el desarrollo del ámbito se propone la ficha de desarrollo del sector SUS-AE2 siguiente.

santos lópez colón  
arquitecto y urbanista

## FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

	<b>Código</b> <b>Sector SUS.AEZ. (ÚNICO)</b>
11/07/2024	Página 1 de 5

1- Características	
Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	2.560.975,54 m2s
Superficie de redes Supramunicipales	0,00 m2s
Superficie de Redes Generales	895.648,85 m2s
Superficie total de Redes Supramunicipales y Generales	895.648,85 m2s
Superficie edificable máxima	922.588,27 m2e
Superficie edificable máxima homogeneizada	914.491,19 m2uc
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	1er CUATRIENIO

2- Gestión	
Gestión	CONVENIO / COMPENSACIÓN
Aprovechamiento unitario del Sector	0,3573
Aprovechamiento del Área de Reparto	0,3573
Uso Global	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
Carácter del sector	INDUSTRIAL LOGÍSTICO
10% de Cesión Municipal*	91.449,12 m2uc

\* Se ceden terrenos urbanizado en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la Superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001 del Suelo de la C.M.)

3- Objetivos
- Ordenar el resto de suelos municipales previstos para actividades económicas previstos en el Plan General.
- Posicionar al municipio de Meco como primer motor de actividades logísticas en el Corredor del Henares.

4- Usos lucrativos		
Usos Pormenorizados	Tipologías	Edificabilidad.
Terciario Empresarial G. 1º	Abiertas y aisladas (singular)	20.934,55 m2e
Terciario Empresarial G. 2º	Abiertas y aisladas	1.977,78 m2e
Industria Logística IL-2	Abiertas y aisladas	899.675,94 m2e

5- Coeficientes de Ponderación	
Industria Logística IL-2	0,991
Terciario Empresarial	1,000

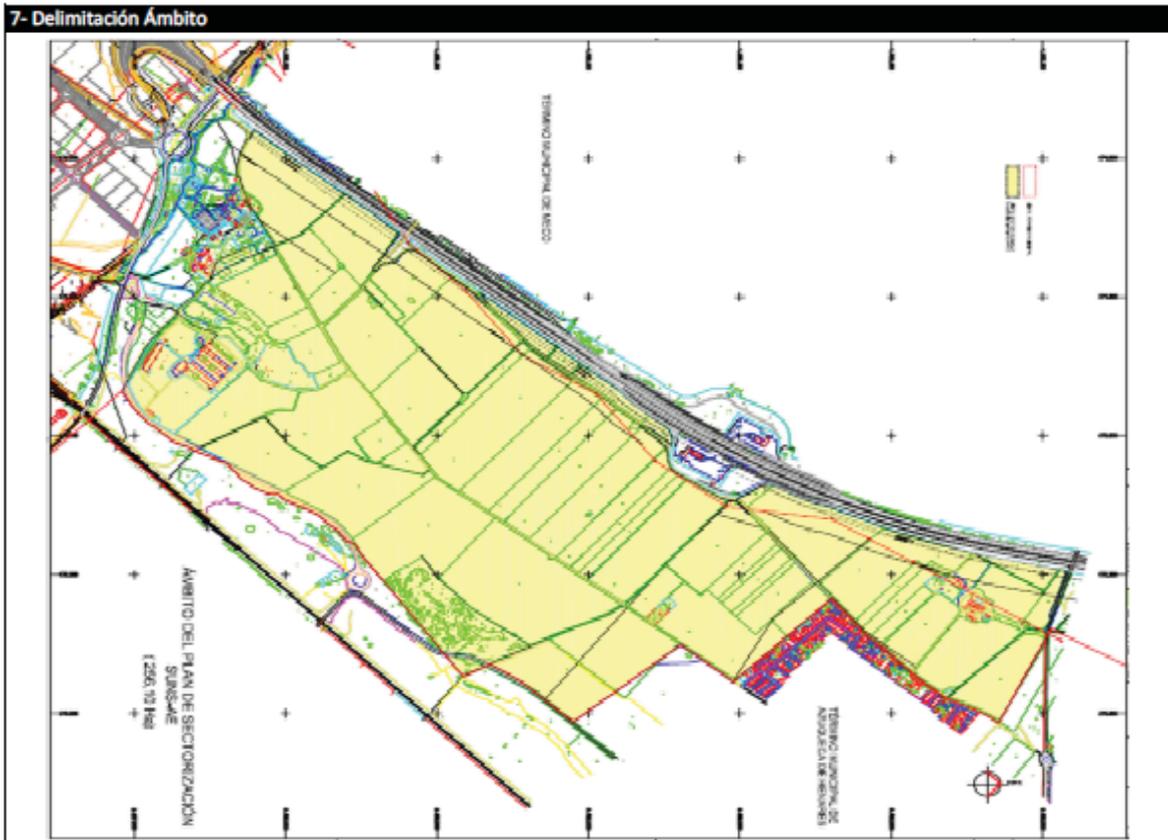
santos lópez colón  
arquitecto y urbanista

**FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE  
SECTORIZADO**

**Código**  
**Sector SUS.AEZ. (ÚNICO)**

11/07/2024 Página 2 de 5

6- Superficies de Redes Públicas				
		Sector SUS.AEZ. (U	Total A.R.	
		m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	Estándar (m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c)
Red local	Zonas Verdes	6.873,70	6.873,70	0,75
	Equipamiento/Servicios	0,00	-	0,00
	Red Viaria	0,00	-	-
	<b>Total Redes Locales</b>	<b>6.873,70</b>	<b>-</b>	<b>0,75</b>
Red General	Zonas Verdes	302.359,65	302.359,65	32,77
	Equipamientos	101.310,09	101.310,09	10,98
	Infraestructuras y protección	491.979,11	491.979,11	53,33
	<b>Total Redes Locales</b>	<b>895.648,85</b>	<b>895.648,85</b>	<b>97,08</b>
Red Supramunicipal	Dotaciones	0,00	0,00	0,00
	Infraestructuras	0,00	0,00	0,00
	<b>Total Redes Supramunicipales</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total Redes en A.R. del P. SEC. del SUNS.</b>		<b>902.522,55</b>	<b>895.648,85</b>	<b>97,83</b>



**santos lópez colón**  
arquitecto y urbanista

**FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE  
SECTORIZADO**

Código  
**Sector SUS.AEZ. (ÚNICO)**

11/07/2024

Página 3 de 5



- 9-Determinaciones estructurantes de la ordenación**
- Se dispondrá una banda de protección de la R2 coincidente con la línea límite de edificación de la vía, de la que formarán parte si así conviene zonas de equipamientos que en su desarrollo queden sin edificación, sin perjuicio de las autorizaciones de la D.Gral de carreteras que procedieren.
  - Se dispondrá zona verde de protección a Este y Oeste del sector, de "colchón" con zonas residenciales existentes de 60 metros de anchura. Igual banda se dispondrá en la zona colindante con la ZEPA.
  - El sector se estructurará mediante una avenida central.
  - La zona suroeste, de entrada al sector desde la nueva rotonda en la M-116 se proyecta como un espacio libre representativo que permitirá actuaciones singulares en la ordenación.
  - El norte del sector, en sentido Este-Oeste, estará atravesado por una vía suficientemente dimensionada que por el noreste permitirá la conexión, en su día, con la conocida como "Carretera de la Vega" en término de Azuqueca de Henares.
  - La banda norte del sector se plantea en la ordenación espacios dotacionales públicos que podrá permitir aparcamiento de de camiones (espera o tránsito).
  - La zona de terciario empresarial situada junto al eje central permitirá edificación referencial de hasta 40 m de altura total.
  - La edificación para industria logística podrá llegar con carácter general hasta los 30 metros de altura, pero para las parcelas más grandes (más de 200.000 m2s) hasta los 40 metros de altura máxima.

santos lópez colón  
arquitecto y urbanista

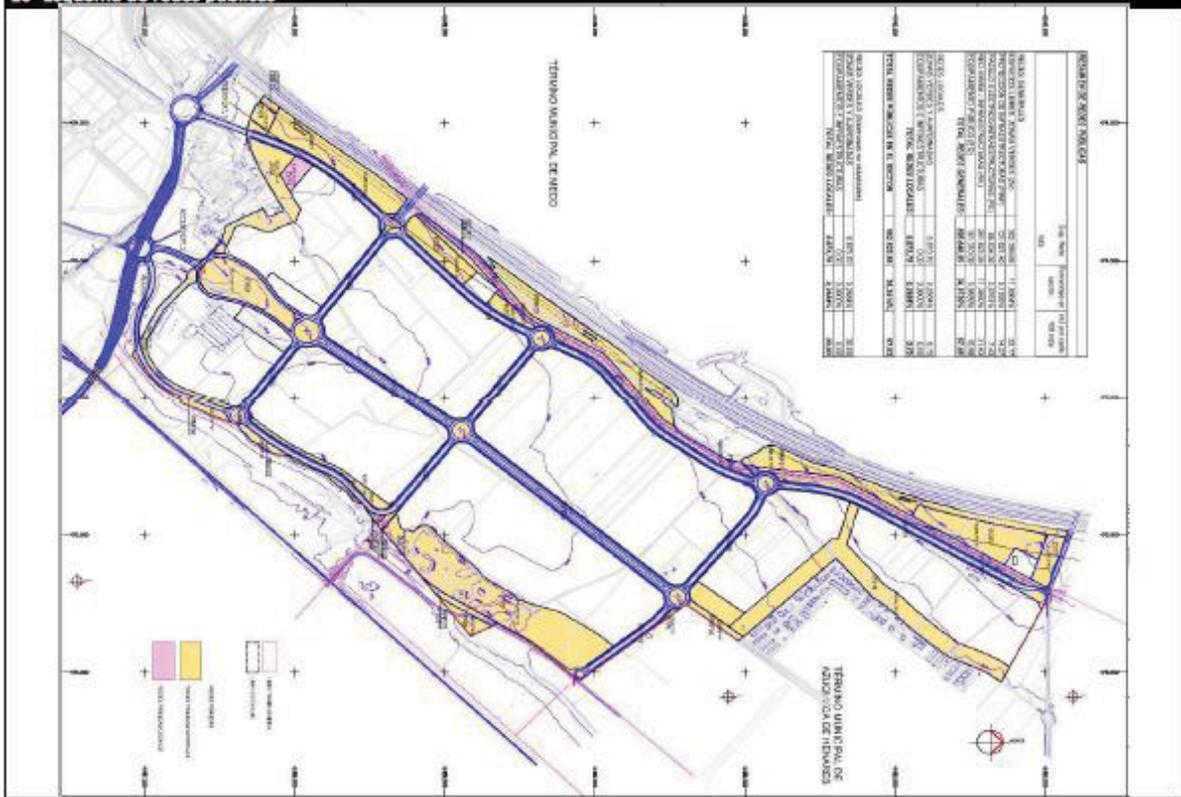
FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE  
SECTORIZADO

11/07/2024

Código  
Sector SUS.AE2. (ÚNICO)

Página 4 de 5

10- Esquema de redes públicas



santos lópez colón  
arquitecto y urbanista

## FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

	<b>Código</b>
	<b>Sector SUS.AEZ. (ÚNICO)</b>
11/07/2024	Página 5 de 5

### 11-Determinaciones estructurantes de infraestructura

- Se proyecta la conexión del sector por el Oeste con la carretera M-116 a través de la nueva rotonda y la duplicación de la plataforma de la carretera ya previstas en el P.G., y por la M-121 por el norte.
- El norte del sector, en sentido Este-Oeste, estará atravesado por una vía suficientemente dimensionada que por el Este permitirá la conexión futura con la conocida como "Carretera de la Vega" en término de Azuqueca de Henares.
- La ejecución de este sector conllevará la de la posibilidad de continuidad a través de todo el SUNS de la "Carretera de la Vega", sin perjuicio de resarcirse de la parte exterior al mismo que corresponda al resto de los sectores.
- Se utilizarán los suelos necesarios (zonas verdes y viario) en las cotas topográficas más bajas del sector (Oeste y Suroeste) para implantar dispositivos de drenaje urbano sostenible.
- Los suelos lucrativos quedan obligados por la ordenación a la retención de un porcentaje del caudal de lluvia dentro de su parcela .
- Todo el viario se diseñará con doble carril de circulación por sentido, y los elementos de giro (rotondas) tendrán capacidad para el giro de los vehículos articulados de mayor tamaño permitido por el Reglamento General de Vehículos.
- Se utilizarán los suelos necesarios en las cotas topográficas adecuadas para implantar dispositivos de drenaje urbano sostenible apoyado en el sistema general de zonas verdes.

### 12-Determinaciones estructurantes medioambientales

- Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación medioambiental vigente.
- Se implantarán en el sector sistemas de drenaje urbano sostenibles, de conformidad con las recomendaciones de la CHT. Se localizarán laminadores e infiltradores de las aguas pluviales tanto en parcelas privadas como en zonas verdes que respondan al estudio que de las aguas pluviales acompaña al plan de sectorización, de forma que no modifique el régimen hidráulico de los cauces a los que se vierte.
- Se incluirá en la red viaria y espacios libres una red ciclable que de servicio al sector.
- Las determinaciones que se deriven del procedimiento ambiental y que determine el Órgano Ambiental para este ámbito serán vinculantes, y si de ellas se derivan costes e imputaciones económicas parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores.
- Será de aplicación la regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica vigente en la Comunidad de Madrid.
- La zona verde de redes generales que bordea la radial R2 permitirá la disposición de dispositivos de protección contra el ruido, si del estudio específico se determina su necesidad.
- Se incorporará una zona húmeda en superficie en la parcela que se sitúa al este del sector y que antiguamente se utilizó como gravera. Esta zona podrá integrarse en el sistema de drenaje urbano sostenible que ha de implantarse en el sector.
- Control de zonas con indicios de contaminación (granja avícola).
- Seguimiento ambiental que se preverá en el Plan de Vigilancia Ambiental derivado del Estudio Ambiental Estratégico que se apruebe para el ámbito.

### 13-Determinaciones estructurantes de gestión

- Los costes que se determinen para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de los nuevos viarios para su conexión con los sistemas supramunicipales, así como el soterramiento y/o traslado de líneas de transporte eléctrico, y otras imputaciones de sistemas generales, serán sufragados en función de sus aprovechamiento con el resto de suelos urbanizables sectorizados del municipio.
  - La conservación de la urbanización durante los 20 primeros años será por cuenta de los particulares a través de la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de conservación, que deberá constituirse con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.
- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras que sean consecuencia de los permisos tramitados en la Dirección General de Carreteras, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la Administración municipal.

## 2. Determinaciones para la ordenación pormenorizada (En grado de Plan Parcial).

### 2.1. Condiciones generales para el desarrollo. Instrumentos.

#### Art. 40. Condiciones generales para su desarrollo. Sistema de actuación.

1. La aplicación del presente Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada en grado de plan parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como en lo que se refiere a las condiciones de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación pormenorizada.

2. El completo desarrollo de este plan corresponde a la iniciativa privada mediante el **sistema de compensación**, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo para el caso de incumplimiento de todos o alguno de los miembros de la Junta de Compensación o conductos discrepantes.

#### Art. 41. Instrumentos urbanísticos de desarrollo.

1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún instrumento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente plan.

2. No obstante esto anterior, si se diese alguna circunstancia especial sobrevenida, previa delimitación del ámbito espacial en que concorra, el Ayuntamiento u órgano de la Administración Urbanística competente podrá decretar la necesidad de redacción de un Plan Especial que dé satisfacción a la necesidad suscitada, sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 4.1.1. de la presente Normativa.

3. Serán pues proyectos de desarrollo del plan, en su caso para cada Unidad de Ejecución, los siguientes:

A.- Proyecto de Reparcelación (documento de equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación urbanística).

B.- Proyecto de Urbanización.

C.- Proyectos de Edificación.

4. El alcance y contenido de cada uno de ellos se determina en el art. 2.7.1. y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mecó y en la legislación urbanística de aplicación.

#### Art. 42. Condiciones de actuación y ejecución.

1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones legales vigentes.

2. **Ámbito de actuación.**

La ejecución del Plan se realizará por polígonos completos.

Se delimita una única unidad de ejecución coincidente con el ámbito del sector.

No obstante, el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo del plan podrá delimitar ámbitos territoriales menores a los solos efectos de determinación de las fases de ejecución material de las determinaciones, de conformidad con lo previsto en el Plan de Etapas que forma parte sustancial del presente plan.

3. **Determinación del sistema de actuación.**

La ejecución de las determinaciones del plan se realizará por el sistema de compensación sobre cada unidad de ejecución, sin perjuicio de que se defina una sola sobre la totalidad del ámbito del sector y de la aplicación de los artículos 115.3, 115.4 y 246.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En todo caso, se podrá plantear la posibilidad de suscribir un convenio de gestión y ejecución con el ayuntamiento en orden al desarrollo efectivo del sector, de acuerdo con las determinaciones y en los términos previstos en el art. 246 de la LSCM9/2001.

4. El coste de los Proyectos derivados del desarrollo del sector y así mismo de las obras de urbanización e implantación de los servicios, y de las obras que eventualmente se hayan convenido, será a cargo de los promotores del Sector.

#### **Art. 43. Conservación de la urbanización.**

La conservación de la urbanización hasta su recepción por el correspondiente Ayuntamiento correrá a cargo de los particulares Promotores.

Los Promotores-Propietarios del sector, así como los futuros titulares de derechos dentro del mismo, quedan obligados a costear el mantenimiento de la urbanización y servicios del polígono en que se incluyan, integrándose en la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de mantenimiento, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión. El plazo máximo de mantenimiento por la Entidad Urbanística Colaboradora será de veinte años (con posibilidad de prórroga acordada con el Ayuntamiento), momento éste en el que el Ayuntamiento asumirá la conservación y mantenimiento. No obstante, esto anterior, en razón a la total urbanización, la consolidación de la edificación y ocupación efectiva del sector, el Ayuntamiento podrá reclamar dicha obligación de forma previa.

El alcance mínimo de la obligación de mantener se concreta en las siguientes obligaciones para la Entidad de conservación, sin perjuicio de su definición posterior mediante un Convenio de Ejecución:

- Mantenimiento de los pavimentos y señalización de la red viaria local.
- Mantenimiento de las zonas verdes locales, y
- Mantenimiento de las infraestructuras que dan servicio a las parcelas del sector a través de las Compañías suministradoras.
- Mantenimiento de la red de alumbrado público.

#### **2.2. Normas de urbanización. Condiciones.**

##### **Art. 44. Normativa de aplicación.**

1. La finalidad de las presentes Normas de Urbanización es la de determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las infraestructuras urbanas en el sector y se han de recoger en los correspondientes Proyectos de Urbanización que se redacten en desarrollo del Plan de Sectorización.

2. Con carácter general se estará a las determinaciones del Capítulo 4, Normas Generales de Urbanización, y se dan aquí por reproducidas, de las Normas Urbanísticas propias del Plan General que se desarrolla.

3. El desarrollo y previsiones de urbanización para el sector urbanizable se efectuará con un único Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de:

a) Que se puedan redactar proyectos específicos para las infraestructuras de conexión del sector con los redes o sistemas generales o supramunicipales de los que se vaya a servir.

b) Que en el Proyecto de Urbanización se puedan definir varias fases para su ejecución y desarrollo, siempre y cuando se garantice la viabilidad y autonomía de cada una de ellas.

4. Consecuente con lo anterior, se dará cumplimiento a la Normativa Técnica que dimana de las diferentes Compañías suministradoras de los servicios urbanos.

5. Las infraestructuras, su diseño, cálculo y ejecución, estarán directamente vinculadas a las determinaciones del siguiente Capítulo 4.3. relativo a las medidas generales de protección del medio ambiente.

6. En todo caso, en relación con las infraestructuras generales de servicio al sector, se estará a las determinaciones que se expresan en la Sección 4.1.11. de la presente Normativa.

7. El Proyecto de Urbanización que desarrolle el sector único que se define para el ámbito del Plan de Sectorización, incluirá un proyecto específico del desdoblamiento de la carretera M-116 y de la rotonda intermedia, y del enlace del viario del sector con la carretera M-121, definiendo con precisión todos los elementos de la carretera y de sus zonas de dominio público y protección, ya previstos con carácter enunciativo por el Plan General, para su autorización por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de por ésta en función de sus competencias, pudiese adelantar su ejecución y ello con independencia de la financiación o parte de la misma que corresponde a las obligaciones del sector.

Si fuere preciso la redacción previa o simultánea de un plan especial para garantizar la adecuación de la infraestructura viaria al planeamiento urbanístico en su condición de Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones, así se efectuará.

**Art. 45. Enlace con los servicios generales.**

1. En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los correspondientes servicios urbanísticos del sector con los generales del municipio, y así mismo, acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
2. En relación con las obras que afecten a carreteras de titularidad de la Comunidad de Madrid o a sus accesos, antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario o a la zona de protección deberá pedirse permiso a la Dirección General de dicha Comunidad de Madrid competente en la materia (hoy Dirección General de Carreteras).
3. Cualquier autorización que se solicite en relación con lo señalado en el párrafo anterior se efectuará con el correspondiente Proyecto de Construcción definitivo, suscrito por técnico competente, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.
4. Dentro de las conexiones exteriores se tendrá en cuenta el servicio del Canal del Henares. Toda vez que se deja sin servicio toda la zona del sector que se ordena, se dará continuidad subterránea a las canalizaciones de riego que atraviesan el sector y dan servicio a las terrazas al sureste del sector, y se integrarán en la ordenación proyectada, con las mismas características de capacidad hidráulica que las actuales aéreas.

**Art. 46. Condiciones de cálculo de las redes de infraestructura y obras de urbanización.**

1. Las condiciones de cálculo de las redes de servicios serán las que determinan las Normas Urbanísticas del Plan General en su Capítulo 4, y subsidiariamente se aplicarán la normativa específica de las Compañías suministradoras, con especial referencia al Canal de Isabel II por lo que se refiere a las infraestructuras hidráulicas, Iberdrola SAU de Distribución para la infraestructura eléctrica, y las determinaciones de los artículos 45 y 49.4 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en relación con la implantación de cualquier operadora de telecomunicaciones en los términos y con las condiciones que se determinan en la misma.

**Art. 47. Determinaciones relativas a las secciones transversales del viario.**

1. El presente plan, y su ordenación pormenorizada, determinan gráficamente el desarrollo transversal de las diferentes secciones tipo consideradas.
2. Sin perjuicio de lo anterior, se determina únicamente a estos efectos como vinculante en cada sección tipo las siguientes determinaciones:
  - i. La dimensión transversal recta, medida en metros.
  - ii. La dimensión recta, medida en metros, de las calzadas y número de carriles por sentido.
  - iii. La disposición en cada uno de los lados del vial, excepto en las secciones tipos 4 y 5 que solo lo será en uno de los lados, de una acera capaz de acoger los recorridos que prevé la legislación en materia de accesibilidad universal (1,80 m. de anchura) más un sobreechanco que permita la disposición de elementos urbanos tales como báculos y columnas de alumbrado público, señalización viaria, papeleras, semáforos, etc.
3. Será el Proyecto de Urbanización el que defina la geometría final de la sección transversal de cada vial proyectado.
4. Además de las condiciones anteriores, se deberán considerar en la definición definitiva de estas secciones transversales circunstancias tales como:
  - i. La iluminación de cada una de las bandas en que se desagrega la sección recta.
  - ii. En relación con lo anterior, el nivel de iluminación de las bandas peatonales afectas a los recorridos que proveen accesibilidad universal.
  - iii. La eficiencia energética de los dispositivos y luminarias que se empleen.
  - iv. Las consideraciones ambientales respecto de la infiltración del agua de pluviales al terreno.

**Art. 48. Condiciones materiales específicas de las obras de urbanización.**

1. El Proyecto de Urbanización adoptará para sí las determinaciones técnicas de los Pliegos de Condiciones Técnicas Generales que en su caso haya aprobado por el Ayuntamiento.
2. Condiciones específicas para la red de riego.

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

ii. El riego de zonas verdes se efectuará mediante red específica de agua regenerada servida por el Canal de Isabel II y/o alternativas de captación de aguas propias del ámbito al existir derechos de captación de agua.

3. Determinaciones para atenuar el ruido en el entorno.

Para dar cumplimiento a la legislación y normativa en materia de ruido en la Comunidad de Madrid se habrán de implementar en desarrollo del mismo las siguientes medidas preventivas con objeto de proporcionar un mayor nivel de confort acústico:

a. Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, cabe citar a título indicativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación para el caso de que los edificios a proyectar estén dentro de su ámbito de aplicación.

b. Adoptar las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h durante el periodo diurno y el periodo nocturno.

Se recomiendan los dispositivos para moderar la velocidad, publicados por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

4. Determinaciones para el cumplimiento de las determinaciones de protección contra incendios en el sector.

- Respecto de los parámetros que fija el Documento Básico CTE DB-SI 5, las determinaciones mínimas para el viario son las siguientes:

- Ancho de carril de la calzada del viario: 3,50 m. en doble carril por sentido, 7,00 m.
- Altura mínima libre o gálibo: en todo caso se garantiza mayor o igual a 4,50 m.
- Capacidad portante del vial: como mínimo 20 kN/m<sup>2</sup>.
- Radio de giro y ancho vial en giros e intersecciones del viario: se garantiza que el radio de giro en cualquier posición del sector es superior a 5,30 metros. Con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

No obstante esto anterior, será preciso dimensionar los carriles en el acceso e interior de las parcelas para garantizar que pueda operar y girar un camión de emergencia.

- Respecto de los hidrantes contra incendio, de conformidad con las determinaciones del Documento Básico CTE DB-SI 4, se dispondrán hidrantes contra incendio con interdistancia entre dos consecutivos iguales o inferiores a 100 m.

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

6. Las obras de urbanización de los accesos desde el exterior del sector, singularmente desde la M-116, deberán tener en cuenta la posible afección a los hábitats de interés comunitario (HIC) existentes en el entorno del Arroyo de las Monjas, para lo cual se realizará un estudio detallado de la vegetación existente en la zona y se evitará en la medida de lo posible su afección a estos HIC.

7. Cuando se actúe en el entorno del ferrocarril, y de conformidad con el art. 16 Ley del Sector Ferroviario que determina que "para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, adoptando para ello las medidas de control del riesgo necesarias con el objeto de que este resulte aceptable de acuerdo con el método común de seguridad para la evaluación y valoración del riesgo. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas", con carácter previo a cualquier actuación, el promotor deberá contar con Autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, dirigiéndose para su tramitación a la Gerencia de Área de Zonas de Afección.

8. En aplicación del art 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico/paleontológico, deberá comunicarse en el plazo de 3 días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, para que esta tome las medidas oportunas para la conservación y puesta en valor de los bienes aparecidos.

### **2.3. Normas generales de la edificación, usos y protección.**

#### **Art. 49. Normas generales de la edificación y de los usos.**

En coordinación con lo establecido en el planeamiento municipal, el Plan General de Ordenación Urbana de Meco, se adoptan para el presente Plan como propias, y se dan aquí por reproducidas, las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de dicho plan, que se contienen en los capítulos 5, Normas Generales de la Edificación, y 6, Normas Generales de los Usos Urbanísticos, de las Normas Urbanísticas propias del precitado Plan General.

#### **Art. 50. Determinaciones no contempladas en las Normas Generales del artículo anterior.**

Si se estableciesen determinaciones no contempladas en la citada normativa general se definirán a todos los efectos en el punto de la presente normativa en que se consideren, no vulnerando en cualquier caso a las mismas, o desarrollándolas en los términos previstos en las precitadas Normas Generales, y serán de aplicación a cualquier ámbito en que se haga referencia a dicha determinación.

#### **Art. 51. Remisión al Plan General.**

Las determinaciones en este aspecto serán las que establece el Plan General en el Volumen III, Capítulo 7, con especial hincapié en lo referente a la supresión de barreras arquitectónicas, calidad acústica de los ambientes exteriores y lo referente a todos los aspectos de carácter estético, con el fin de que la ordenación del Sector tenga una homogeneidad en su conjunto que la distinga y singularice.

Los movimientos de tierras u otros materiales de apariencia inerte, se realizarán en presencia de los Servicios Técnicos Municipales o personal cualificado designados por estos, los cuales, mediante inspección visual, caracterización organoléptica, análisis en situ o, si se considerase necesario, análisis en laboratorio, identifiquen la naturaleza de los residuos objeto de análisis para determinar la clase de vertedero en el que deberán ser depositados los mismos para su adecuada gestión, dando cumplimiento a lo establecido por la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 (2003/33/CE)

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

### **2.3. Ordenanzas específicas para las zonas de ordenación pormenorizada.**

#### **Art. 52. Generalidades.**

1. Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso y Edificación previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades que se desarrollen en la totalidad del sector.

2. En total, el presente Plan de Sectorización define ocho Zonas de ordenación particulares para cada zona de ordenación proyectada por el mismo, cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en el correspondiente plano de zonificación. El listado de las mismas es el siguiente:

Zona 01.	INDUSTRIA LOGÍSTICA.	[IL]
Zona 02	TERCIARIO EMPRESARIAL.	
	Grado 1º	[TEG1º]
	Grado 2º	[TEG2º]

Zona 03.	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.	
	Red privada	[CR]
Zona 04.	EQUIPAMIENTO PÚBLICO.	[EQ]
Zona 05.	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	
	Grado 1º Red General.	[ZVRG]
	Grado 2º Red Local.	[ZVRL]
Zona 06.	RED VIARIA/INFRAESTRUCTURAS.	[RV]
Zona 07.	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	[PINF]
Zona 08.	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS/PASILLO ELÉCTRICO	[PE]

3. De conformidad con las determinaciones del planeamiento municipal al que se somete, las claves o zonas de ordenanza particulares para cada zona con usos lucrativos, que a continuación se desarrollan, son las determinadas por el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada que se definen como de aplicación específica.

Los códigos que se exponen entre corchetes son los que se reflejan para cada ámbito territorial en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada.

#### 4. Plantas bajo rasante.

Se permite con carácter general dos plantas bajo rasante en todas las zonas con aprovechamiento edificable, lucrativas o no, de conformidad y con las condiciones previstas en la norma 5.6.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General, salvo que expresamente se determine en contrario en los artículos siguientes para cada zona en cuestión.

A efectos de considerar planta bajo rasante en el ámbito del presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada, en concordancia con el planeamiento municipal a que se somete, se considerará como tal la planta así definida en las Normas Urbanísticas del mismo, salvo que expresamente se determine de otra forma más restrictiva en los artículos siguientes. Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante -planta baja-.

Esta planta baja, de conformidad con la norma 5.6.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General, se mantendrá como máximo entre los -1,00 m y 1,50 m sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de todo el perímetro de la edificación, pudiendo escalonarse. Cualquier espacio por debajo de esta planta será considerado planta bajo rasante.

No computará, a efectos del límite de edificabilidad, la superficie de plantas bajo rasante en las condiciones previstas en 5.5.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 5. Determinaciones para atenuar el ruido en la edificación.

Para dar cumplimiento a la legislación y normativa en materia de ruido en la Comunidad de Madrid, los cerramientos de la edificación residencial y dotacional se aislarán contra el ruido para llegar hasta valores iguales o inferiores previstos en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

En todo caso los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, cabe citar a título indicativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación para el caso de que los edificios a proyectar estén dentro de su ámbito de aplicación.

#### 6. Determinaciones para atenuar la exposición al gas radón.

Para dar cumplimiento a la legislación y normativa en materia de protección frente al gas radón, dentro de su ámbito de aplicación, en las edificaciones se implementarán las soluciones establecidas en el C.T.E. Sección HS 6. protección frente a la exposición al radón.

7. Cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura).

**Art. 53. Ordenanza de Zona 01. Industria Logística.****1. Definición y ámbito de aplicación.**

Es la zona que acogerá el conjunto de instalaciones y edificaciones que forman el núcleo logístico-industrial que se define por el sector.

En general serán áreas de almacenamiento e industria logística en parcela de gran dimensión, destinando los espacios libres de edificación a zona ajardinada y arbolada, aparcamiento y otros usos asociados al principal.

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

**2. Grados.**

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación no se establecen grados.

**3. Tipologías edificatorias.**

Las tipologías de edificación permitida para esta zona es la de edificación aislada.

**4. Condiciones de parcelación.**

Se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela edificable mínima a efectos de segregación y parcelaciones: treinta mil metros cuadrados (30.000,00 m<sup>2</sup>).

- Frente mínimo de parcela edificable (suma de longitud de alineaciones oficiales continuas) a efectos de segregaciones y parcelaciones: cincuenta metros lineales (50,00 m).

- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela edificable un círculo de cincuenta metros de diámetro ( $\varnothing$  50,00 m).

- Como condición simultánea a las anteriores se determina que la relación del fondo recto de la parcela no será por ningún motivo superior a tres veces y media (3,5) el frente a vía pública de la parcela.

- En el caso particular de los CTs, que se proyecten en parcelas privadas lucrativas, si no se establecen servidumbres o derecho de superficie sobre fracción parcial de la finca, se podrá segregar una porción de parcela para su cesión a la Compañía eléctrica suministradora. En este caso, tanto la parcela cedida como el resto de parcela podrán ser exclusivamente la necesaria para la instalación, y en todo caso inferiores a la mínima establecida.

**5. Condiciones de volumen edificable.**

Las condiciones de edificabilidad se definen por el índice de edificabilidad asignada a la parcela neta.

- Índice de edificabilidad máxima sobre rasante: ..... 0,55976322 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

- Altura máxima de la edificación: Se fija una altura máxima general de 30,00 metros al punto más alto de la cubierta.

A estos efectos se define como punto más alto de la cubierta la distancia entre el origen estimado, como se determina en las normas generales del Plan General, hasta el punto funcional más alto de la cubierta, sin incluir chimeneas, petos, carteles publicitarios, torreones y equipos de instalaciones estén o no cerrados, y similares.

No obstante lo anterior, para parcelas de más de 200.000 metros cuadrados la altura máxima se fija en 40 metros. Esta altura máxima quedará en todo caso condicionada a que otras determinaciones de carácter sectorial puedan establecer limitaciones al efecto.

- Número máximo de plantas sobre rasante: .....No se establecen

- Número máximo de plantas bajo rasante: .....2.

En ordena a flexibilizar las condiciones de desarrollo de la zona de almacenamiento logístico de las naves, no computará como superficie edificada las plataformas intermedias que sea necesario disponer para el tratamiento y manipulación automática en altura de los productos, espacios o recorridos de mantenimiento, trámex, y cuando solamente se utilicen para el eventual control y reparación de la maquinaria y automatismos, sin que exista contradicción con art. 5.5.2 DEL PG, que tampoco computarán como planta.

Se excepcionan de la altura máxima todos aquellos elementos que justificadamente hayan de emplazarse con dimensiones tales por motivos técnicos de instalaciones o procesos industriales.

Las instalaciones técnicas tales como antenas, chimeneas, maquinaria de refrigeración, ascensores y elementos singulares destinados a sistemas de almacenamiento automático, silos robotizados, y cualesquiera otras instalaciones o elementos que los avances de la técnica requieran para el desarrollo de la actividad logística, podrán alcanzar la altura que demanden los requerimientos técnicos, únicamente condicionada por las limitaciones que se determinen por la afección a las zonas de aproximación a la Base Aérea de Torrejón de Ardoz.

A los efectos del cómputo de edificabilidad de los edificios que se proyecten en la parcela, tanto principales como auxiliares, se estará a las determinaciones del art. 5.5.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad:

- Las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra en cualquier localización, ya sea sobre rasante o en planta baja en superficie o en volúmenes edificadas no cerrados lateralmente (planta baja porticada), o bajo rasante en situación de sótano o semisótano en edificación.
- Las plataformas que se localicen sobre o bajo rasante de servicios, exigidas por las características de las maquinarias, si solamente van a tener una eventual utilización para control y reparación de las mismas, así como aquellas plantas técnicas de instalaciones logísticas realizadas con trámex o similar con eventual utilización por el personal para control.
- Las instalaciones logísticas interiores de las edificaciones compuestas por entramados metálicos sustentadores de pavimentos conformados con trámex o tableros en las zonas transitables. Dichas instalaciones no tendrán la consideración de planta de edificación.
- Las plantas intermedias que alojen maquinaria de almacenamiento y procesado de datos.

6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de dominio y uso público.
- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se fija un retranqueo mínimo de quince metros (15,00 m).
- Retranqueos a linderos laterales y de fondo: Tanto para el retranqueo lateral como para el retranqueo de fondo, se fija un retranqueo mínimo de  $H/2$ , siendo H la altura máxima de la edificación enfrentada al lindero considerado, con un mínimo absoluto de 10,00 metros.
- El espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos de acceso rodado, aparcamiento y carga y descarga.
- Separación entre edificios en la misma parcela: La separación mínima entre edificios situados en la misma parcela será igual a la altura del mayor en la cara enfrentada entre los mismos, con un mínimo absoluto de 10 metros. Para cuando haya más de dos edificios, esta distancia se cumplirá considerando dos a dos los edificios proyectados sobre la parcela.
- A los efectos de la existencia de varios edificios en la parcela, podrán disponerse paso de comunicación entre ellos tanto en aéreo como en superficie de parcela que computarán como edificabilidad. En el primero de los casos respetarán los gálibos necesarios para el desarrollo de la actividad proyectada en la parcela.
- Como condición especial de retranqueos, se fijan para las manzanas IL01, IL07 e IL08, un retranqueo obligatorio al límite del sector de 100,00 metros lineales, tal y como se grafía en el plano de ordenación pormenorizada OP.02.
- Índice de ocupación máxima sobre rasante: 65% de la parcela neta.
- La extensión de la edificación bajo rasante únicamente podrá extenderse dentro de los límites fijados por los retranqueos mínimos permitidos en función de la edificación proyectada, exceptuando de esta norma las construcciones destinadas a instalaciones al servicio de la edificación, y computarán como edificabilidad en función de lo determinado en el punto 5 anterior.
- Respecto de las edificaciones auxiliares exteriores, se estará a las determinaciones del art. 5.8.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 7. Condiciones de uso.

Serán los siguientes:

- Principal o característico: Industria almacén (IN-A) (Industria Logística).
- Otros usos permitidos o compatibles (que pueden sustituir o convivir con el principal): Resto de usos industriales (excepto industria agropecuaria (IN\_P) e industria minera (IN-M)). Data Center.
- Complementario:

Residencial. Se permite una vivienda para uso exclusivo de guardia y custodia por parcela, vinculada a la actividad de la misma, con una superficie máxima de 120,00 metros cuadrados, por cada 100.000 metros cuadrados de parcela.

Terciario. Se permiten las oficinas vinculadas a la propia industria, sin que en ningún caso sobrepase el 20% de la superficie construida.

Comercial. se permite el vinculado a la propia industria, con una superficie máxima del 15% de la edificabilidad total.

Equipamiento comercial de Hostelería – Restauración (EC-HA). Se permiten bares, cafeterías y similares cuando sean para el uso interno de la propia industria y la superficie máxima no supere los 50 m<sup>2</sup> por cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

Servicios de infraestructuras. Se permiten edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, CTs, etc.

Todo aquel que coadyuve al principal.

- Uso obligatorio: Aparcamiento asociado a las instalaciones, tanto de automóviles como de camiones.

Zonas verdes y ajardinadas.

- Prohibidos: Resto de usos.

#### 8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,50 m.

En los frentes correspondientes a calles y espacios públicos, la parte inferior tendrá una altura máxima de 1,50 m. y sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas; el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60%, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación.

En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada o cerramiento metálico diáfano.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso de tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

Se permitirán edificios auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.

Se respetará, en todo caso, los términos y condiciones previstas con carácter general en las Normas Generales del Plan General.

#### 9. Otras Condiciones.

Condiciones específicas medioambientales dentro de las parcelas:

Con carácter general, se estará a las determinaciones que se adjuntan en el Capítulo 4.3., relativo a medidas generales de protección del medio ambiente.

Con efectos de laminar el agua de lluvia general en el sector, y de forma vinculante, en cada parcela se dispondrán los elementos necesarios para retener, laminar y/o infiltrar el agua de lluvia de forma que aporte a la red de pluviales, en caudal y tiempo, la cantidad de agua que se derivaría en situación preoperacional, es decir, en situación de terreno natural. Las condiciones de cálculo

serán las que se estimen para cada parcela/manzana en el Proyecto de Urbanización para la red de saneamiento de aguas pluviales de conformidad con lo que se determina en el art. 48.10 de esta Normativa Urbanística.

Con efectos de minorar la demanda de energía eléctrica de la red general, se dispondrán los mecanismos o dispositivos precisos para captación de energías renovables, para uso propio, que como mínimo será lo que determina la normativa vigente (CTE).

Con carácter general se dará un tratamiento medioambiental a las cubiertas, sea para proyectar cubiertas verdes o sea para disponer dispositivos de captación de energías renovables.

En cada parcela que resulte de la ordenación y subsiguiente parcelación, se destinará como mínimo el 10% de su superficie neta de la misma a espacio ajardinado y plantación de arbolado. Se fijan en el plano de ordenación pormenorizada OP.02.la disposición obligatoria de esta zona arbolada para varias manzanas adscritas a esta ordenanza. En otro caso, si dicha superficie se dispone perimetralmente en todo o parte de la parcela la banda arbolada no tendrá una anchura inferior a 2,50 m.

Para cualquiera de estas situaciones, la superficie para plantación de arbolado o ajardinamiento de la parcela se adecuará para que permita la infiltración al subsuelo de las aguas pluviales, en las condiciones materiales que se consideran en el Cap. 4.3. de estas Normas Urbanísticas.

El arbolado, así como la zona ajardinada estará dotado de sistemas de riego automático por goteo. Las especies deberán de seleccionarse entre las propuestas por el Ayuntamiento por su buena adaptación al medio, su resistencia, etc. El diseño del ajardinamiento será libre, si bien deberá constar explícitamente en el proyecto de edificación.

Condiciones específicas para la carga y descarga:

Toda la actividad de carga y descarga se producirá en el interior de las parcelas privativas, incluyendo la espera de los vehículos, que no podrá hacerse en el viario público. La espera podrá efectuarse en las zonas dotacionales que así se proyectan en el sector.

Cada instalación deberá justificar en la elaboración de proyecto y solicitud de la correspondiente licencia municipal, la demanda de espacios destinados a carga y descarga, así como la solución elegida, en el interior de la parcela privada, para espacios de maniobra de vehículos pesados o de carga media, así como la previsión de espacios de aparcamiento de vehículos ligeros en relación con la actividad que se pretenda instalar.

Condiciones de aparcamiento.

Se exige una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Se permitirá reducir este estándar hasta una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> construidos, siempre que se justifique que la actividad a desarrollar requiera un reducido número de personal. La reducción del estándar de aparcamiento se mantendrá vigente hasta el cambio de la actividad que justificaba su reducción.

La superficie destinada a aparcamientos de vehículos ligeros (turismos, motos y furgonetas) deberá tener un coeficiente de escorrentía de 0,45 como máximo. Para ello se podrán utilizar pavimentos semipermeables, incorporar métodos de recogida e infiltración de aguas pluviales o alternar bandas permeables con otras menos permeables.

Condiciones de accesibilidad a la parcela.

El ancho de los accesos de vehículos pesados a las parcelas será tal que la maniobra de acceso geoméricamente será viable para los vehículos más grandes y no invadirá el sentido contrario de circulación de vehículos.

#### **Art. 54. Ordenanza de Zona 02. Terciario Empresarial.**

##### **1. Definición y ámbito de aplicación.**

Es la zona que acogerá los usos terciarios complementarios a la industria logística, con un alto componente de terciario oficinas, y ello sin perjuicio de que puedan implantarse actividades como oficinas bancarias, restauración asociada al terciario, hotelero, etc., como complementarios y dando servicios a los usos logísticos.

En general serán parcelas con edificación aislada y singular, destinando los espacios libres de edificación a zona ajardinada y arbolada, aparcamiento y otros usos asociados al principal.

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

2. Grados.

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación se establecen dos grados:

Grado 1º: Terciario Empresarial de Representación.

Grado 2º: Terciario Empresarial de Servicio.

El Grado 1º se localiza exclusivamente sobre dos fracciones en el acceso central del sector, al suroeste del mismo.

El Grado 2º se localiza principalmente junto a las zonas de equipamientos públicos definidos en la ordenación.

3. Tipologías edificatorias.

Las tipologías de edificación permitida para ambos grados de esta zona es la de edificación aislada.

4. Condiciones de parcelación.

Se establecen las siguientes condiciones para ambos grados:

- Parcela edificable mínima a efectos de segregación y parcelaciones: dos mil metros cuadrados (2.000,00 m<sup>2</sup>).

- Frente mínimo de parcela edificable (suma de longitud de alineaciones oficiales continuas) a efectos de segregaciones y parcelaciones: treinta metros lineales (30,00 m).

- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela edificable un círculo de treinta metros de diámetro ( $\varnothing$  30,00 m).

- En el caso particular de los CTs, que se proyecten en parcelas privadas lucrativas, si no se establecen servidumbres o derecho de superficie sobre fracción parcial de la finca, se podrá segregar una porción de parcela para su cesión a la Compañía eléctrica suministradora. En este caso, tanto la parcela cedida como el resto de parcela podrán ser exclusivamente la necesaria para la instalación, y en todo caso inferiores a la mínima establecida.

5. Condiciones de volumen edificable.

Las condiciones de edificabilidad y altura se definen para cada grado por el índice de edificabilidad asignada a la parcela neta:

Grado 1º:

- Índice de edificabilidad máxima sobre rasante: .....0,85000000 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

A los efectos del cómputo de edificabilidad de los edificios que se proyecten en la parcela, tanto principales como auxiliares, se estará a las determinaciones del art. 5.5.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- Altura máxima de la edificación hasta el plano de cubierta: Se fija una altura máxima general de dieciocho (18,00) metros.

- Número máximo de plantas sobre rasante: .....4 plantas (baja + tres).

- Número máximo de plantas bajo rasante: .....2 plantas.

Se podrá autorizar más altura o mayor número de plantas mediante un estudio de detalle para un proyecto singular.

Se excepcionan de la altura máxima todos aquellos elementos que justificadamente hayan de emplazarse con dimensiones tales por motivos técnicos de instalaciones.

Con carácter singular y extraordinario se permitirá la edificación de un elemento singular que sirva de hito referencial del sector con una altura de 40,00 metros.

Grado 2º:

- Índice de edificabilidad máxima sobre rasante: .....0,10000000 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

A los efectos del cómputo de edificabilidad de los edificios que se proyecten en la parcela, tanto principales como auxiliares, se estará a las determinaciones del art. 5.5.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- Altura máxima de la edificación hasta el plano de cubierta: Se fija una altura máxima general de 10,00 metros.

- Número máximo de plantas sobre rasante: .....2 plantas (baja + una).

Se podrá autorizar más altura o mayor número de plantas mediante un estudio de detalle para un proyecto singular.

Se excepcionan de la altura máxima todos aquellos elementos que justificadamente hayan de emplazarse con dimensiones tales por motivos técnicos de instalaciones.

6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de dominio y uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se fija un retranqueo mínimo para ambos grados de cinco metros (5,00 m).

- Retranqueos a linderos laterales y de fondo: Tanto para el retranqueo lateral como para el retranqueo de fondo, se fija un retranqueo mínimo para ambos grados de 5,00 metros.

- El espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos de acceso rodado, aparcamiento y espacios libres ajardinados o arbolados.

- Índice de ocupación máxima sobre rasante:

Grado 1º: 60% de la parcela neta.

Grado 2º: 10% de la parcela neta.

- Extensión de la edificación bajo rasante: Únicamente podrá extenderse dentro de los límites fijados por los retranqueos mínimos permitidos en función de la edificación proyectada, exceptuando de esta norma las construcciones destinadas a instalaciones al servicio de la edificación, y computarán como edificabilidad en función de lo determinado en el punto 5 anterior.

- Respecto de las edificaciones auxiliares exteriores, se estará a las determinaciones del art. 5.8.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

7. Condiciones de uso.

Serán los siguientes para cada grado:

Grado 1º:

- Principal o característico: Servicios terciarios (T) (Oficinas de gestión de actividades terciarias).

- Otros usos permitidos (compatibles):

Comercial, Grados 2º, 3 y 4º.

Eq. Comercial de Hostelería y Hotelería.

Eq. Dotacional (privado).

Servicios Urbanos.

Industria tecnológica / Laboratorios de I+D, Industrias Limpias e Industrias de Fabricación Especial.

- Uso obligatorio: Aparcamiento asociado a las instalaciones. Zonas verdes y ajardinadas.

- Usos complementarios: Todo aquel que coadyuve al principal, como Equipamiento comercial recreativo deportivo EC-RD, de relación EC-RR, Equipamiento Comercial Docente, sanitario, etc.

Servicios de infraestructuras. Se permiten edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, Centros de Transformación, etc.

- Prohibidos: Resto de usos.

Grado 2º:

- Principal o característico: Terciario Oficinas.

- Otros usos permitidos (compatibles):

Comercial, Grados 2º, 3 y 4º.

Eq. Comercial de Hostelería y Hotelería.

Eq. Dotacional (privado).

Servicios Urbanos.

Eq. Comercial para Vehículos, talleres de reparación de vehículos, incluidas ITVs.

- Uso obligatorio: Aparcamiento asociado a la edificación. Zonas verdes y ajardinadas.

- Usos complementarios:

Servicios de infraestructuras. Se permiten edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, Centros de Transformación, etc.

- Prohibidos: Resto de usos.

8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m.

En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior tendrá una altura máxima de 1,00 m. y sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas; el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60%, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación.

En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada o cerramiento metálico diáfano.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso de tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

Se permitirán edificios auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.

9. Otras Condiciones.

Condiciones específicas medioambientales dentro de las parcelas:

Con carácter general, se estará a las determinaciones que se adjuntan en el Capítulo 4.3., relativo a medidas generales de protección del medio ambiente.

Con efectos de laminar el agua de lluvia general en el sector, y de forma vinculante, en cada parcela se dispondrán los elementos necesarios para retener, laminar y/o infiltrar el agua de lluvia de forma que aporte a la red de pluviales, en caudal y tiempo, la cantidad de agua que se derivaría en situación preoperacional, es decir, en situación de terreno natural. Las condiciones de cálculo serán las que se estimen para cada parcela/manzana en el Proyecto de Urbanización para la red de saneamiento de aguas pluviales de conformidad con lo que se determina en el art. 48.10 de esta Normativa Urbanística.

Con efectos de minorar la demanda de energía eléctrica de la red general, se dispondrán los mecanismos o dispositivos precisos para captación de energías renovables, para uso propio, que como mínimo será lo que determina la normativa vigente (CTE).

Con carácter general se dará un tratamiento medioambiental a las cubiertas, sea para proyectar cubiertas verdes o sea para disponer dispositivos de captación de energías renovables.

En cada parcela que resulte de la ordenación y subsiguiente parcelación, se destinará como mínimo el 10% de su superficie neta de la misma a plantación de arbolado. Si dicha superficie se dispone perimetralmente en todo o parte de la parcela la banda arbolada no tendrá una anchura inferior a 2,50 m.

La superficie para plantación de arbolado o ajardinamiento de la parcela se adecuará para que permita la infiltración al subsuelo de las aguas pluviales, en las condiciones materiales que se consideran en el Cap. 4.3. de estas Normas Urbanísticas.

Condiciones de aparcamiento.

Se exige, en el interior de la parcela privada, una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables computables.

La superficie destinada a aparcamientos deberá tener un coeficiente de escorrentía de 0,45 como máximo. Para ello se podrán utilizar pavimentos semipermeables, incorporar métodos de recogida e infiltración de aguas pluviales o alternar bandas permeables con otras menos permeables.

En todo caso, en esta zona se situará un centro de recogida de residuos no peligrosos de conformidad con lo previsto en el art. 30 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya dimensión se efectuará de acuerdo a los usos e intensidades previstas en el sector, no siendo de aplicación a este ámbito las condiciones de parcela mínima prevista para la zona y grado.

#### **Art. 55. Ordenanza de Zona 03. Infraestructura Eléctrica.**

##### **1. Definición y ámbito de aplicación.**

Es la zona que se aplica a las superficies que se grafían con los índices CR y SEE.

Corresponde a las superficies destinadas a acoger los centros de reparto previstos para la red principal de suministro de energía eléctrica en el sector y el suelo previsto para una subestación eléctrica, que se reserva la promotora para ceder directamente a la Compañía suministradora de energía eléctrica.

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

A los efectos referenciales, las condiciones previstas para esta zona de ordenanza serán las que el Plan General determina en la Norma Particular de Servicios en grado 2 (SE-2) para las cuestiones que a continuación no se regulan, adaptado a las singularidades del sector.

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

##### **2. Grados.**

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación no se establecen grados.

##### **3. Tipologías edificatorias.**

No se permiten otras edificaciones que las propias de la infraestructura eléctrica a que están destinadas las parcelas.

##### **4. Condiciones de parcelación.**

No procede.

Las parcelas y superficies previstas en la ordenación pormenorizada se consideran parcelas netas e indivisibles a cualquier efecto.

##### **5. Condiciones de volumen edificable.**

No se determinan.

La superficie edificada será la imprescindible para el servicio infraestructural a que son destinadas.

##### **6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de dominio y uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: No se fijan.

- Retranqueos a linderos laterales y de fondo: No se fijan.

- Índice de ocupación máxima sobre rasante: no se fija.

##### **7. Condiciones de uso.**

- Principal o característico: Servicio de Infraestructuras: Servicio de energía eléctrica.

- Prohibidos: Resto de usos.

##### **8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.**

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º, de Protección, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

**Art. 56. Ordenanza de Zona 04. Equipamiento Público.**

## 1. Definición y ámbito de aplicación.

Es la zona que acogerá los usos dotacionales públicos, de carácter general, que se incorporan al sector para su estructuración.

En general son parcelas que, dispuestas en el borde noroeste del sector y colindantes o cercanas a la R.2., sean previsto que pudieran destinarse a usos que así decida el Ayuntamiento.

La presente zona podrá servir para disponer dotaciones de aparcamiento de espera, como dotación pública, en el sector para evitar el aparcamiento masivo de camiones en el sector.

La edificación que se levante será aislada, destinando los espacios libres de edificación a zona ajardinada y arbolada, aparcamiento y otros usos asociados al principal.

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

## 2. Grados.

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación no se establecen grados.

## 3. Tipologías edificatorias.

Las tipologías de edificación permitida es la de edificación abierta y aislada.

## 4. Condiciones de parcelación.

Se establecen las siguientes condiciones para ambos grados:

- Parcela edificable mínima a efectos de segregación y parcelaciones: diez mil metros cuadrados (10.000,00 m<sup>2</sup>).

- Frente mínimo de parcela edificable (suma de longitud de alineaciones oficiales continuas) a efectos de segregaciones y parcelaciones: treinta metros lineales (30,00 m).

- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela edificable un círculo de treinta metros de diámetro ( $\varnothing$  30,00 m).

- Como condición simultánea a las anteriores se determina que la relación del fondo recto de la parcela no será por ningún motivo superior a tres veces y media (3,5) el frente a vía pública de la parcela.

## 5. Condiciones de volumen edificable.

Las condiciones de edificabilidad se definen por el índice de edificabilidad asignada a la parcela neta:

- Índice de edificabilidad máxima sobre rasante: ..... 1,33000000 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

La edificabilidad máxima podrá aumentarse de forma individual en cada parcela en función de las necesidades de los equipamientos o servicios correspondientes, previa justificación e informe favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Meco.

- Altura máxima de la edificación hasta el plano de cubierta: Se fija una altura máxima general de 15,00 metros.

- Número máximo de plantas sobre rasante: .....3 plantas (baja + dos).

- Justificadamente, por motivos de necesidad municipal del uso a implantar, podrá incrementarse la edificabilidad y altura en un máximo del 50% respecto de la fijada, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

## 6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de dominio y uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se fija un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).

- Retranqueos a linderos laterales y de fondo: Tanto para el retranqueo lateral como para el retranqueo de fondo, se fija un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).

- Índice de ocupación máxima sobre rasante: 60% de la parcela neta.

- Justificadamente, por motivos de necesidad municipal del uso a implantar, podrá incrementarse la ocupación en un máximo del 50% respecto de la fijada, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

- La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a los linderos determinados en el apartado anterior.

7. Condiciones de uso.

- Principal o característico: Equipamiento Dotacional, en todos los subtipos y categorías.

- Otros usos permitidos (compatibles):

Industria almacén.

Terciario.

Eq. Comercial.

Servicios de infraestructuras.

Servicios urbanos.

- Usos complementarios: Comercial. se permite el vinculado, con una superficie máxima del 15% de la edificabilidad total. Servicios de infraestructuras. Se permiten edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, Centros de Transformación, etc.

- Uso obligatorio: Aparcamiento asociado a la edificación.

- Prohibidos: Resto de usos.

8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m.

En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior tendrá una altura máxima de 1,00 m. y sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas; el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60%, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación.

En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada o cerramiento metálico.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso de tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

En las edificaciones adosadas que comparten medianería, cuando dicha medianería queda vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.

Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcela. No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros o elementos ciegos de más de 2,0 metros de altura, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

Se permitirán edificios auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.

Todas las edificaciones habrán de incorporar las determinaciones de la Ley 8/1993, de 22 de junio sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y su Modificación de 23 de julio de 1998 (Decreto 138/1998), así como cumplir con la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

9. Otras Condiciones.

Condiciones específicas medioambientales dentro de las parcelas:

Con carácter general, se estará a las determinaciones que se adjuntan en el Capítulo 4.3., relativo a medidas generales de protección del medio ambiente.

Con efectos de laminar el agua de lluvia general en el sector, y de forma vinculante, en cada parcela se dispondrán los elementos necesarios para retener, laminar y/o infiltrar el agua de lluvia de forma que aporte a la red de pluviales, en caudal y tiempo, la cantidad de agua que se derivaría

en situación preoperacional, es decir, en situación de terreno natural. Las condiciones de cálculo serán las que se estimen para cada parcela/manzana en el Proyecto de Urbanización para la red de saneamiento de aguas pluviales de conformidad con lo que se determina en el art. 48.10 de esta Normativa Urbanística.

Con efectos de minorar la demanda de energía eléctrica de la red general, se dispondrán los mecanismos o dispositivos precisos para captación de energías renovables, para uso propio, que como mínimo será lo que determina la normativa vigente (CTE).

Con carácter general se dará un tratamiento medioambiental a las cubiertas, sea para proyectar cubiertas verdes o sea para disponer dispositivos de captación de energías renovables.

En cada parcela que resulte de la ordenación y subsiguiente parcelación, se destinará como mínimo el 10% de su superficie neta de la misma a plantación de arbolado. Si dicha superficie se dispone perimetralmente en todo o parte de la parcela la banda arbolada no tendrá una anchura inferior a 2,00 m.

La superficie para plantación de arbolado o ajardinamiento de la parcela se adecuará para que permita la infiltración al subsuelo de las aguas pluviales, en las condiciones materiales que se consideran en el Cap. 4.3. de estas Normas Urbanísticas.

El arbolado, así como la zona ajardinada estará dotado de sistemas de riego automático por goteo. Las especies deberán de seleccionarse entre las propuestas por el Ayuntamiento por su buena adaptación al medio, su resistencia, etc. El diseño del ajardinamiento será libre, si bien deberá constar explícitamente en el proyecto de edificación.

Condiciones de aparcamiento.

Se exige, en el interior de la parcela privada, las necesarias en función del uso que se implante y/o en su caso la establecida en el PG capítulo 6 según el uso a implantar.

La superficie destinada a aparcamientos deberá tener un coeficiente de escorrentía de 0,45 como máximo. Para ello se podrán utilizar pavimentos semipermeables, incorporar métodos de recogida e infiltración de aguas pluviales o alternar bandas permeables con otras menos permeables.

#### **Art. 57. Ordenanza de Zona 05. Espacios Libres. Zonas Verdes.**

##### 1. Definición y ámbito de aplicación.

Es la zona que se aplica a las superficies que se grafían con el índice ZV.

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

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

##### 2. Grados.

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación no se establecen grados.

##### 3. Tipologías edificatorias.

Las tipologías de edificación permitida es la de edificación abierta y aislada.

##### 4. Condiciones de parcelación.

Las parcelas previstas en la ordenación pormenorizada se consideran parcelas netas e indivisibles a cualquier efecto.

##### 5. Condiciones de volumen edificable.

La superficie edificable máxima sobre rasante es de 0,02 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

En este caso, la altura máxima de la edificación se establece en 5,0 metros hasta el alero, si es edificación cerrada, y 7,0 metros si es una construcción abierta por tres de sus lados.

La superficie edificada será la imprescindible para el servicio a que son destinadas, y lo determinará el Ayuntamiento en el momento de su ejecución.

##### 6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de dominio y uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se fija un retranqueo mínimo de diez metros (10,00 m).

- Retranqueos a linderos laterales y de fondo: Tanto para el retranqueo lateral como para el retranqueo de fondo, se fija un retranqueo mínimo de diez metros (10,00 m).

- Separación entre edificios en la misma parcela: La separación mínima entre edificios situados en la misma parcela será no menor de 100 metros. Para cuando haya más de dos edificios, esta distancia se cumplirá considerando dos a dos los edificios proyectados sobre la parcela.

- Índice de ocupación máxima sobre rasante: no se fija.

#### 7. Condiciones de uso.

- Principal o característico:

Zonas verdes en parcelas ZV.02., ZV.03., ZV.07, ZV.08. y ZV.11.

Zonas verdes de protección en el resto de las parcelas.

- Otros usos permitidos (compatibles):

Equipamiento dotacional: en instalaciones al aire libre, exclusivamente en ZV.02. y ZV.11.

Juegos Infantiles exclusivamente en ZV.02. y ZV.11.

Eq. Comercial, exclusivamente en ZV.02. y ZV.11.

Instalaciones de mantenimiento, con carácter general en todas las parcelas.

Servicios de infraestructuras, con carácter general en todas las parcelas.

Red Viaria: corresponde a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito rodado y/o peatonal. Se permite exclusivamente para el acceso a las edificaciones o aparcamientos, con carácter general en todas las parcelas.

- Prohibidos: Resto de usos.

#### 8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º, de Protección, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 9. Otras Condiciones.

Condiciones específicas medioambientales dentro de las parcelas:

Con carácter general, se estará a las determinaciones que se adjuntan en el Capítulo 4.3., relativo a medidas generales de protección del medio ambiente.

La plantación de especies vegetales se efectuará de conformidad con lo dicho en el cuitado Capítulo 4.3.

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

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

En todo caso, se valorará la posibilidad de que en la parcela ZV.07. se pueda disponer de balsas ecológicas que permitan la parada y nidificación de aves que se encuentren en tránsito.

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

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

Se mantendrá la topografía de las parcelas en la situación actual.

Exclusivamente en las parcelas ZV.02. y ZV.011. se permite el modelado del terreno para el control del ruido y la protección de las áreas residenciales periféricas del sector. Estas parcelas se

adecuarán, y arbolarán de modo y manera que puedan ser consideradas zonas estanciales a los efectos ambientales, para que, aparte de ser una barrera frente a ruidos, vistas, etc., puedan servir de expansión a la población residente colindante. Las condiciones para su desarrollo se determinan en el Capítulo 4.3. siguiente.

**Art. 58. Ordenanza de Zona 06. RED VIARIA. INFRAESTRUCTURAS.****1. Definición y ámbito de aplicación.**

Es la zona que se aplica a las superficies que se grafían con el índice RV.

Corresponde a las superficies de dominio y uso público destinadas al tráfico rodado y peatonal.

Dentro del tráfico rodado se considera el modo de transporte ciclable.

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

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

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

**2. Grados.**

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación no se establecen grados.

**3. Tipologías edificatorias.**

Las tipologías de edificación permitida es la de edificación abierta y aislada.

**4. Condiciones de parcelación.**

No procede.

Las parcelas y superficies previstas en la ordenación pormenorizada se consideran parcelas netas e indivisibles a cualquier efecto.

**5. Condiciones de volumen edificable.**

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes etc. Así como cabinas y kioscos que tendrán una superficie máxima construida de 12 m<sup>2</sup>, una altura máxima de 3,00 metros.

Estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

La superficie edificada será la imprescindible para el servicio a que son destinadas, con una planta como máximo, y lo determinará el Ayuntamiento en el momento de su ejecución.

**6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de dominio y uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: No se fijan.

- Retranqueos a linderos laterales y de fondo: No se fijan.

- Índice de ocupación máxima sobre rasante: no se fija.

**7. Condiciones de uso.**

- Principal o característico: Red viaria. Zonas verdes (ajardinadas y de protección).

- Usos complementarios: Servicios de infraestructuras. Servicios de dotación de aparcamiento, subtipo Estacionamiento.

- Prohibidos: Resto de usos.

8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º, de Protección, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

9. Otras Condiciones.

Condiciones específicas medioambientales:

Con carácter general, se estará a las determinaciones que se adjuntan en el Capítulo 4.3., relativo a medidas generales de protección del medio ambiente.

La plantación de especies vegetales se efectuará de conformidad con lo dicho en el citado Capítulo 4.3.

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

Condiciones específicas funcionales:

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

Al viario que discurre por el noroeste del sector, próximo y sensiblemente paralelo a la radial R2, no se podrán efectuar giros a izquierdas tanto de entrada como de salida a parcelas. Sobre este vial todos los movimientos de entrada y salida de parcelas se efectuarán a derechas.

#### **Art. 59. Ordenanza de Zona 07. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

1. Definición y ámbito de aplicación.

Es la zona que se aplica a las superficies que se grafían con el índice PINF.

Corresponde a las superficies de dominio y uso público destinadas a la protección de infraestructuras, con referencia expresa a la autovía R.2. y del viario al sureste del sector, ello sin perjuicio de que la zona así regulada que se proyecta en prolongación hacia el núcleo de Azuqueca, o al sureste del ámbito y que suponen otro tipo de protección infraestructural, y que posibilitarán conexiones futuras con el sector desde Azuqueca.

Con carácter infraestructural, tiene la condición de espacio libre sin que concurran en el mismo las determinaciones legales específicas para los mismos.

En cualquiera de los casos se estará a las determinaciones que dimanen de la Legislación de Carreteras a las afectadas por la R.2 para cualquier actuación que se derive del uso en esta zona urbanística.

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

En general, y con las especificaciones que dimanen de la legislación de carreteras, estas zonas se arborarán con especies de las que se determinan en el siguiente Capítulo 4.3.

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

2. Grados.

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación no se establecen grados.

3. Tipologías edificatorias.

No se permiten edificaciones, salvo aquellas destinadas al mantenimiento propio de estos espacios.

4. Condiciones de parcelación.

Las parcelas previstas en la ordenación pormenorizada se consideran parcelas netas e indivisibles a cualquier efecto.

5. Condiciones de volumen edificable.

No se permiten, salvo para el mantenimiento de las propias zonas verdes.

En este caso, la altura mínima de las edificaciones será de una planta y 4 metros de altura, prohibiéndose la edificación bajo rasante.

La superficie edificada será la imprescindible para el servicio a que son destinadas, y lo determinará el Ayuntamiento en el momento de su ejecución.

6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de dominio y uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se fija un retranqueo mínimo de diez metros (10,00 m).

- Retranqueos a linderos laterales y de fondo: Tanto para el retranqueo lateral como para el retranqueo de fondo, se fija un retranqueo mínimo de diez metros (10,00 m).

- Índice de ocupación máxima sobre rasante: no se fija.

7. Condiciones de uso.

- Principal o característico:

Zonas libres (protección).

- Otros usos permitidos (compatibles):

Instalaciones de mantenimiento, con carácter general en todas las parcelas.

- Prohibidos:

Resto de usos.

8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º, de Protección, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

9. Otras Condiciones.

Condiciones específicas medioambientales dentro de las parcelas:

Con carácter general, se estará a las determinaciones que se adjuntan en el Capítulo 4.3., relativo a medidas generales de protección del medio ambiente.

La plantación de especies vegetales se efectuará de conformidad con lo dicho en el cuitado Capítulo 4.3.

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

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

En todo caso, permitirá la construcción de barreras acústicas si fuese preciso.

#### **Art. 60. Ordenanza de Zona 08. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS/PASILLO ELÉCTRICO.**

1. Definición y ámbito de aplicación.

Es la zona que se aplica a las superficies que se grafían con el índice PE.

Corresponde a las superficies de dominio y uso público destinadas a la protección de infraestructuras, con referencia expresa a la línea de muy alta tensión que discurre por el borde noroeste del sector.

Con carácter infraestructural, tiene el carácter de espacio libre sin que concurran en el mismo las condiciones legales específicas para los mismos.

Se trata de una banda de terreno (pasillo eléctrico) que protege a la antes citada línea de muy alta tensión. Se trata de un terreno en el que por la propia naturaleza de la protección, no permite ninguna actividad, edificación o plantaciones.

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

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

2. Grados.

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación no se establecen grados.

3. Tipologías edificatorias.

No se permiten edificaciones.

4. Condiciones de parcelación.

Las parcelas previstas en la ordenación pormenorizada se consideran parcelas netas e indivisibles a cualquier efecto.

5. Condiciones de volumen edificable.

No se permiten.

6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de dominio y uso público.

7. Condiciones de uso.

- Principal o característico:

Zonas libres (protección).

- Prohibidos:

Resto de usos.

8. Otras Condiciones.

Condiciones específicas medioambientales dentro de las parcelas:

Con carácter general, se estará a las determinaciones que se adjuntan en el Capítulo 4.3., relativo a medidas generales de protección del medio ambiente.

Permitirá el acceso rodado a las parcelas en que esta franja de terreno se interponga entre el viario y las citadas parcelas.

### **3. Medidas generales de protección del medio ambiente.**

Derivado de las conclusiones del Estudio Ambiental Estratégico, se deducen las siguientes medidas de protección, tanto en fase de ejecución del planeamiento como en fase de explotación del mismo.

Las medidas deben ser tenidas en consideración en los diferentes documentos técnicos que desarrollen esta planificación, en los que se incluirá tanto la fase de obras como el posterior sistema de operación, por lo que también deben reflejarse en los documentos presupuestarios y financieros de los mismos.

#### **3.1. Medidas de cambio climático.**

La mitigación busca mejorar el balance entre emisiones de gases de efecto invernadero e inmisiones de estos gases a través de sumideros. Dado que dichas emisiones e inmisiones son en conjunto de carácter continuo, en contraposición con gran parte de las acciones de adaptación, que buscan mejorar la resiliencia frente a episodios puntuales, su gestión debe basarse en la aplicación de toda una serie de determinaciones como las que a continuación se exponen.

#### **Art. 61. Calidad del aire.**

A) Fase de construcción

Durante la realización de estas actuaciones se observarán las siguientes medidas tendentes a reducir las emisiones fugitivas de polvo:

- Antes del inicio de las obras se elaborará un plan para el transporte terrestre de los materiales desde las zonas de procedencia hasta el entorno de la obra.

- La zona afectada por las actuaciones estará en todo momento perfectamente jalonada para que no se produzcan tránsitos de vehículos o maquinaria fuera de las zonas estrictamente necesarias.
  - Se establecerán viales de acceso para los transportes de materiales de préstamo y los elementos constructivos que discurran por zonas que produzcan un mínimo de molestias a la población cercana.
  - Teniendo en cuenta la proximidad de zonas habitadas será necesario regar sistemáticamente las zonas donde se realicen movimientos de tierra y los caminos de obra durante la fase de ejecución de las mismas, para evitar el levantamiento de polvo y el exceso de emisión de partículas en suspensión y sedimentables a la atmósfera. El riego se efectuará a partir del momento en que comiencen el movimiento de tierras, siempre y cuando dicho periodo coincida con el periodo seco, con una dosis suficiente para no producir polvo, pero no exagerado para evitar la formación de charcos, lodos y barro.
  - La retirada de los lechos de polvo y limpieza de las calzadas del entorno de actuación utilizadas para el tránsito de vehículos de obra paliará la presencia de partículas totales e inhalables.
  - Igualmente, la emisión debida a la acción del viento sobre la superficie de la carga de los volquetes puede reducirse, bien por confinamiento, cubriéndola mediante lonas de forma que no incida el viento directamente sobre ella, o bien, mediante riego.
- Las medidas que se recomiendan para la minimización de la afección por la emisión de gases contaminantes a la atmósfera serán los siguientes:
- Se revisará la maquinaria y vehículos antes de la recepción en obra a fin de poder desechar las unidades con mal funcionamiento.
  - Se realizará un correcto mantenimiento de la maquinaria y vehículos durante el periodo de obras, de tal forma que se produzca una correcta combustión en sus motores.
  - Se realizará la Inspección Técnica de Vehículos en los plazos previstos por la normativa vigente.
  - Se planificarán y programarán las actuaciones de proyecto a fin de reducir al mínimo el uso de la maquinaria y vehículos.
  - Se procurará reducir y evitar la emisión a la atmósfera de sustancias volátiles y tóxicas, molestas o peligrosas (gases de escape, humos y olores, etc.) haciendo uso de la maquinaria lo más parcamente posible (no dejar los motores en marcha) y conservando los materiales (cerrar bidones y depósitos, evitar vertidos de sustancias muy volátiles, etc.).
  - Se evitarán las incineraciones de material sobrante de las obras y cualquier otra emisión de gases que perjudique a la atmósfera.
- B) Fase de operación.

Se adoptarán las siguientes medidas:

- Se diseñará la configuración espacial y sus características constructivas para asumir los parámetros climáticos de la zona y fomentar la eficiencia energética y la implantación de energías renovables.
- Se contribuirá al fomento de la descarbonización del entorno urbano con la implantación de medidas tales como: optimizar la eficiencia de la envolvente de los edificios; crear espacios intermedios para aumentar ganancias térmicas en invierno y reducir las ganancias en verano; optimizar la eficiencia de los sistemas de climatización; mejorar la eficiencia de la demanda de electricidad e implantar sistemas de gestión energética inteligente a nivel de la urbanización y de los edificios.
- Se utilizarán materiales de construcción que tengan la menor huella de carbono posible a fin de disminuir las emisiones totales en el conjunto de la actuación o de los edificios.
- Se facilitará el empleo de medios no motorizados para el desplazamiento mediante la localización de los elementos de la infraestructura ciclista, pistas bici y aceras bici, así como la disposición de áreas para guarda y custodia de bicicletas.
- Se colocarán purificadores en las salidas de chimeneas, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.
- Los proyectos de Urbanización y Edificación de uso actividades económicas, serán sometidos a los procedimientos ambientales correspondientes que así establezca la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y a la legislación estatal en la materia.

#### **Art. 62. Eficiencia energética.**

- A) Fase de construcción.
- Una buena parte de las medidas descritas para conseguir la minimización de la afección por la emisión de gases contaminantes a la atmósfera serán aplicables para mejorar la eficiencia

energética. Además de su consideración, para disminuir el consumo energético, se fomentará el empleo de energías renovables, especialmente en lo que se refiere al suministro eléctrico de las instalaciones auxiliares de la obra.

B) Fase de operación.

Se adoptarán las siguientes medidas:

- El Proyecto de Urbanización deberá contemplar la máxima calificación energética del alumbrado exterior según la Instrucción Técnica Complementaria "ITC – EA – 01 Eficiencia Energética" del "Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior" aprobado por el Real Decreto 1890/2008, o normativa que lo sustituya.

- El Proyecto de Urbanización deberá prever la implantación de estos sistemas automatizados para el control de iluminación eléctrica en zonas comunes que mejoran no solo la eficiencia energética, sino que también reducen el coste económico. Las ventajas de la iluminación bioclimática consisten en que prolongan la vida útil de las luminarias, incrementan la productividad y el confort de las personas, y permiten lograr espacios adaptados y personalizables.

- Se deberá reservar un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento en viario público a aquellas asociadas a la incentivación de modos de transporte alternativos como vehículos eléctricos o similares. Se deberán proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos, y/o futura tecnología limpia cero emisiones, para un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento.

- Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio y/o anexo específico sobre medidas pasivas, ahorro, eficiencia y descarbonización, basado en los principios de electrificación y disminución de la demanda energética, el uso de instalaciones centralizadas eficientes y el aprovechamiento de energías renovables "in situ", con el objetivo de garantizar que el edificio cumpla el nivel más alto de calificación energética vigente, superando el estándar de "edificio de consumo energético casi nulo" y aspirando a conseguir edificios de energía positiva. En dicho estudio se justificará el cumplimiento del nivel más alto de calificación energética según la normativa local/nacional que trasponga la Directiva (UE) 2018/844 y las directrices posteriores (EPBD) que vengan a sustituirla o modificarla.

- Los Proyectos de Edificación deberán estudiar la conveniencia de reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta.

En particular, se recomiendan las instalaciones fotovoltaicas en la cubierta de las edificaciones, dado que estos sistemas tienen la ventaja de generar su electricidad en el punto de consumo, intercambiando de forma bidireccional con la red eléctrica tanto los excedentes de energía como la energía necesaria cuando la producción fotovoltaica sea menor que la demanda, pudiendo llegar a generar excedentes netos (ver anexo XVI del Estudio Ambiental Estratégico).

Asimismo, se recomienda que en el Proyecto de Urbanización se estudie la opción de implantar instalaciones fotovoltaicas tanto en las zonas de aparcamiento de los viales públicos como en las áreas de aparcamiento logístico, bien mediante marquesinas de aparcamiento o utilizando algún otro tipo de cubierta que lo permita.

- Para el aprovechamiento energético y de la iluminación natural se deben tener en cuenta consideraciones como reducir la superficie de piel exterior, obtener una buena exposición solar, utilizar filtros solares (persianas, lamas y celosías), pintar de color claro o utilizar materiales pulidos de baja dispersión de la luz en las paredes, etc.

- Para reducir el consumo de energía y las emisiones contaminantes, se introducirán sistemas de control lumínico y térmico y se incorporarán equipos de alta eficiencia energética.

- En las parcelas de los usos industriales logísticos se deberán proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos y/o futura tecnología limpia cero emisiones para un mínimo de 1 punto de recarga de 3.68 kW por cada 40 plazas de aparcamiento, según marca el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Las instalaciones de recarga deben estar dotadas de sistemas de recarga inteligente que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable.

- Se evaluará la conveniencia de acreditar la sostenibilidad de las edificaciones con la certificación Breeam (Building Research Assessment Methodology) o similar (Leed, Passivhaus,...).

**Art. 63. Ruido.**

## A) Fase de construcción.

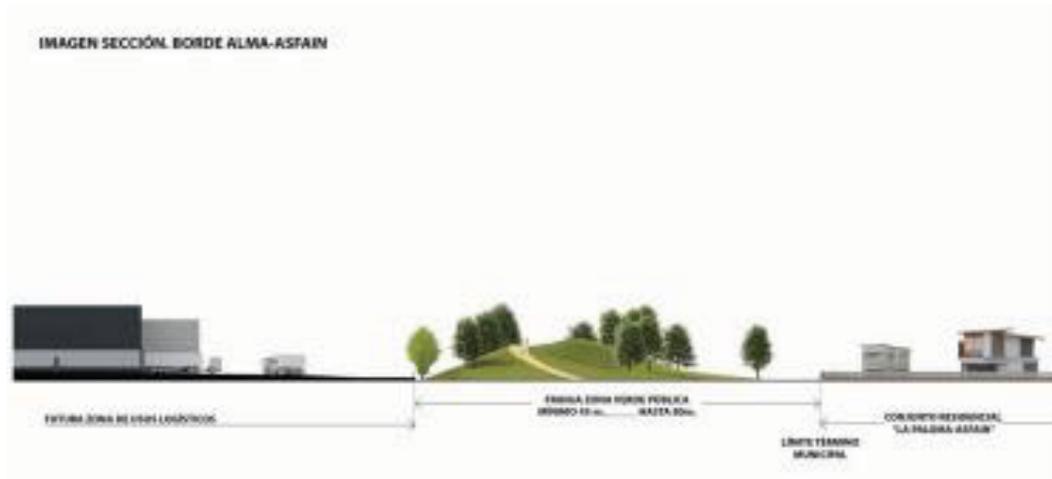
Se adoptarán las siguientes medidas:

- Se establecerán viales de acceso para los transportes de materiales de cantera y los elementos constructivos que discurran por zonas que produzcan un mínimo de molestias a la población residente.
- Seleccionar y utilizar máquinas y herramientas lo más silenciosas posibles.
- Insonorizar la maquinaria de apoyo a la obra que genere más ruido, recurriendo, por ejemplo, a la utilización de silenciadores en maquinaria con sistemas de combustión interna o de presión de aire.
- Seleccionar, siempre que sea posible, técnicas y procesos constructivos que generen menos ruido y menos vibraciones.
- Respetar los límites de velocidad impuestos en las de vías de circulación de acceso a la obra.
- Exigir la ficha de Inspección Técnica de todas las máquinas que vayan a emplearse en la ejecución de las obras, para evitar el empleo de maquinaria que exceda los límites que establece la Reglamentación vigente.
- Realización de las operaciones de mantenimiento de la maquinaria en los plazos y forma adecuada, para garantizar que las emisiones acústicas de las mismas se mantengan en los valores que sirvieron para su homologación inicial según las directivas europeas y reglamentación nacional de aplicación.
- Efectuar una monitorización de la emisión de ruidos durante el transcurso de las obras, que incluya campañas de medición y/o monitorización periódica de los niveles acústicos, para así verificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que establezca la normativa en vigor y, en su caso, establecer las medidas correctoras necesarias que garanticen el cumplimiento de dichos objetivos.

## B) Fase de operación.

Se adoptarán las siguientes acciones:

- Para dar respuesta a la demanda de protección acústica en las zonas próximas a los núcleos residenciales colindantes con el sector, en sus extremo nororiental y suroccidental, se ha de disponer una zona verde, con una anchura mínima de 60 metros, en la que se asiente un caballón de por lo menos 4-5 metros de altura. Además, el referido caballón estará terminado a base de vegetación arbustiva y arbórea que ejercerá una acción fonoabsorbente complementaria, según se desprende de las experiencias realizadas dentro del proyecto de investigación Hosanna, financiado por la Unión Europea, en el que se concluyó que las pantallas acústicas naturales a base de plantas también sirven para proteger a los residentes del ruido.

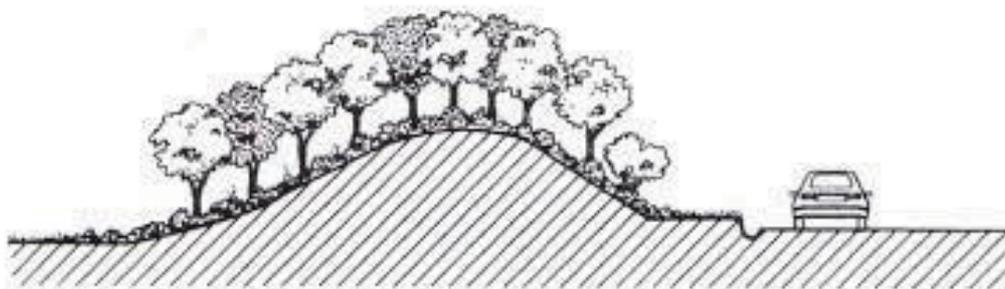


Asimismo, en estos puntos en los que en las parcelas lucrativas son colindantes con áreas residenciales, se añadirá una banda de mejora de la protección acústica de tal manera que no se podrá edificar a menos de 100,00 metros del límite del sector, estableciendo de esta forma un espacio que facilite la transición sonora entre dos áreas de diferentes objetivos de calidad acústica.



Las zonas verdes se contemplarán tanto en el entorno de la Colonia ASFAIN, en el municipio de Azuqueca de Henares, como colindantes con el núcleo residencial de Meco, tal y como se observa en los planos de ordenación.

Estas zonas verdes dispuestas en los bordes del Sector, en donde las zonas residenciales son colindantes con éste, serán las únicas que tendrán carácter estancial en todo el ámbito. Con esta finalidad, la confluencia de éstas con las vías de comunicación colindantes se verá protegida acústicamente con la formación de un caballón vegetado que permita alcanzar el confort acústico propio de las zonas verdes estanciales.



- Colocación de capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario del sector. El empleo de este pavimento ha demostrado que (aparte de mejorar la seguridad vial al mejorar la adherencia de los vehículos, reducir la distancia de frenado y aumentar el control de los vehículos) supone una considerable reducción de los niveles de ruido producidos por el rozamiento de las gomas neumáticas de las ruedas con el pavimento. Asimismo, se realizarán las operaciones rutinarias de limpieza y mantenimiento del firme con baldeos y cepillados mecanizados para evitar la colmatación de los poros del firme drenante.
- Adoptar las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h durante el periodo diurno y el periodo nocturno. Se recomiendan los dispositivos para moderar la velocidad, publicados por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.
- Cumplir los requisitos referentes al aislamiento acústico de las edificaciones que se establezcan en las legislaciones que les compete. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación. En particular, prever en los proyectos de construcción la insonorización de las edificaciones mediante la utilización de materiales aislantes en fachadas, paredes medianeras, cristaleras, puertas, techos y suelos. Asimismo, se ha de prever la instalación de silenciadores en las tomas de entrada y salida de aire
- Todo equipo, máquina, conducto de fluidos o electricidad, o cualquier otro elemento generador de vibraciones se instalará y mantendrá con las precauciones necesarias para reducir al máximo posible los niveles transmitidos por su funcionamiento, incluso dotándolo de elementos elásticos separadores o de bancada antivibratoria independiente si fuera necesario. Del mismo modo, todas las tuberías frigoríficas / de climatización deberán estar instaladas con muelles para la eliminación de vibraciones.

**Art. 64. Contaminación lumínica.**

**A) Fase de construcción.**

Durante la ejecución de las obras se deberán de establecer prácticas que eviten la contaminación lumínica, del tipo de las que a continuación se exponen:

- Aprovechar al máximo la luz natural mediante una adecuada programación de los diferentes tajos de obra, evitando los trabajos en horas de escasa iluminación natural.
- Se deberá evitar la instalación de elementos de alumbrado que proyecten el haz de luz de forma cenital.
- En caso de utilización de proyectores, estos han de ser preferentemente de asimetría frontal y su fotometría ha de estar de acorde con el área a iluminar, utilizando viseras o aletas externas que garanticen el control de la luz fuera de las zonas requeridas.

**B) Fase de operación.**

Se adoptarán las siguientes medidas:

- El diseño de la iluminación exterior deberá considerar la minimización de la contaminación lumínica. Con este fin, se tendrán en cuenta las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía. En todo caso, el Proyecto de iluminación deberá dar cumplimiento tanto al Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia

energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como a los objetivos contemplados en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. En particular, el alumbrado público debe cumplir los requisitos de la Sección 9. Recomendaciones sobre los límites del resplandor del cielo de CIE 126 -1997, Directrices para minimizar el resplandor del cielo o su equivalente local (ITC-EA-03).

- En materia de protección de la contaminación lumínica, el Proyecto de urbanización contemplará las siguientes determinaciones:

- Establecimiento de variaciones temporales de los niveles de iluminación.
- Se incluirá un catálogo de elementos de iluminación normalizados, a partir del cual se propondrán las diferentes soluciones.
- Se emplearán lámparas con diseño específico para cada tipo de ámbito y estructura de paisaje, teniendo en cuenta las características propias de estos elementos y los objetivos paisajísticos que se pretenden conseguir. Evitar la implantación de columnas de gran altura para alumbrado público, salvo cuando otras exigencias así lo aconsejen.
- Utilizar luminarias con valores mínimos de emisión de luz por encima del plano horizontal, rechazando aquellas luminarias que emitan valores superiores a un determinado porcentaje de luz por encima de dicho plano.
- Para que el deslumbramiento sea mínimo, el haz de luz se ha de dirigir hacia abajo, manteniéndolo por debajo de 70°. Si se eleva la altura de montaje, debería disminuirse el ángulo del haz de rayos luminosos
- Se utilizarán lámparas con la temperatura de color adecuada, aptas para percibir los colores con cierta fidelidad.
- Se priorizará la iluminación de las áreas peatonales a las rodadas.
- Se procurarán diseños que eviten el derroche energético, evitando expresamente la dispersión lumínica a edificios cercanos o hacia el cielo. De acuerdo con lo anterior, se deberá estudiar la posibilidad de coordinar la iluminación pública con la privada (aunque el alumbrado público no debe de proyectarse en función del privado).
- En las áreas de menor requerimiento lumínico, previamente definidas, se rebajará la intensidad luminosa, mediante diseños que busquen una iluminación más ambiental, buscando el ahorro energético, acabar con la iluminación superflua y reducir la contaminación lumínica, tanto la que afecta a las viviendas colindantes como al cielo nocturno en general, sin menoscabo de la sensación de seguridad de los viandantes.
- Se debe de priorizar la eficiencia lumínica frente a diseños que sean más contaminantes o con bajos rendimientos luminosos.
- Se evitará el uso de lámparas vapor de mercurio.
- La carcasa será cerrada y opaca, de modo que evite proyecciones cenitales y que impida sobresalir al elemento refractor.
- La disposición y orientación de las fuentes de luz evitará que ésta incida en zonas exteriores al Plan.

Además de las medidas indicadas en materia de protección del medio nocturno, se proponen además las siguientes recomendaciones:

- Orientar la luz en la dirección de los elementos que se pretenden iluminar, mediante luminarias que eviten por completo la emisión de luz en direcciones indeseadas.
- No iluminar las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna.
- Utilizar luminarias adecuadas para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas. Favoreciendo, en la medida de lo posible en función del proyecto y sus necesidades de iluminación, que durante las horas nocturnas se mantengan las condiciones naturales de luz.
- Utilizar lámparas con una dimensión espectral máxima en las que las longitudes de onda el ojo humano tiene mayor sensibilidad.

- No sobreiluminar ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.
- Proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.

**Art. 65. Sumideros de carbono.**

Se observarán las siguientes medidas:

- En caso afección al arbolado existente, los ejemplares comprometidos se trasladarán a otras zonas. Para los casos en los que sea ineludible la eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
- En los espacios no ocupados por edificaciones o áreas de aparcamiento y o maniobra, se introducirán plantaciones vegetales con requerimientos hídricos adaptados al clima y condiciones del municipio de Meco, que permitan limitar la radiación solar en las épocas estivales.
- En relación con el tipo de vegetación que integrarán las nuevas zonas verdes se ha considerado que el que mejor responde a las necesidades, es el tipo de vegetación en el que predomina de forma significativa el arbolado.
- El césped, gran consumidor de agua y de otros recursos no será utilizado como elemento vegetal. Únicamente se podrá utilizar de forma restringida en pequeñas superficies y como necesidad estética no reemplazable por otro tipo de vegetación. En cualquier caso, se utilizarán variedades de bajas necesidades de agua y alta resistencia a la aridez extrema.

**3.2. Medidas de adaptación.**

Las acciones de adaptación estarán dirigidas fundamentalmente en dos direcciones: El efecto “isla de calor urbana” y riesgo de inundación por avenidas.

**Art. 66. Efecto isla de calor.**

Se entiende por “isla de calor”, el efecto producido por la combinación de la emisión de la energía consumida en un área de características urbanas, y de la existencia de superficies asfaltadas y urbanizadas, que dan lugar a temperaturas ambientales localmente superiores a la de los alrededores (generalmente esta diferencia se encuentra entre 1 y 4°C).

Para la disminución de este efecto se adoptarán las siguientes medidas:

- Empleo de vegetación, tanto mediante cobertura vegetal como con arbolado o pérgolas con plantas trepadoras.
- Creación de zonas con arbolado de rápido crecimiento y o con elementos temporales o permanentes que posibiliten un adecuado sombreado de los espacios desde la recepción de la urbanización. Todos los elementos artificiales de sombreado tendrán acabados de tonos claros que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores o bien contarán con paneles fotovoltaicos integrados.
- Se realizarán plantaciones lineales de arbolado de sombra o bulevares, que contribuyan a la creación de zonas de sombra.
- Se utilizarán materiales de alto albedo (claros) en el diseño y construcción de las edificaciones.
- Se recomienda la utilización de cubiertas verdes en los edificios, considerando las restricciones que pueden suponer la estructura portante, y las instalaciones y servicios que deben situarse en ellas como paneles energéticos, antenas, cuartos de ascensores, etc. Esta técnica proporciona las siguientes ventajas:
  - Reducen la carga sobre la red de alcantarillado, ya que una gran parte del agua de lluvia es asimilada por las plantas, o se evapora.
  - Proporcionan un mejor clima cercano y contrarresta el aumento de la temperatura en las ciudades, causado por la proporción creciente de superficies asfaltadas.
  - Protege el material de tejado subyacente.
  - Una capa vegetal viva en los tejados reemplaza en parte el terreno verde ocupado por el cuerpo del edificio, contribuyendo así a la reinstauración de la vegetación.
  - Presenta un aspecto más natural que uno revestido de material cerámico o chapa.
  - Amortigua el ruido.
  - Protege contra el calor estival y aísla en el invierno.

**Art. 67. Riesgo de avenidas por inundaciones.**

No existen zonas afectadas por riesgos de inundación, incluso teniendo en cuenta los efectos que previsiblemente se derivan del cambio climático, no obstante, se estará a la aplicación de los condicionados generales de la legislación en vigor.

**3.3. Otras medidas correctoras del medio físico.****Art. 68. Medio hídrico.****A) Fase de construcción.**

Las medidas relativas a la protección de la calidad de las aguas durante las obras, frente a vertidos que tengan su origen en el desarrollo de las mismas o en las instalaciones provisionales de obra, serán las siguientes:

- Los envases de desencofrantes, resinas, siliconas, etc., se recogerán y ubicarán en una zona especialmente habilitada para este fin en los puntos limpios creados en la zona de obras. Serán entregados a un transportista autorizado para que este a su vez los lleve a un gestor autorizado.
- Impermeabilización del terreno ocupado por las instalaciones de obra mediante el aporte de material con contenido arcilloso hasta formar un asiento adecuado.
- Construcción de una red de drenaje perimetral a la planta de instalaciones de obra, diseñada para la cuenca receptora, que evite y desvíe la entrada de aguas de escorrentía a las instalaciones.
- La limpieza de la canaleta para el vertido de hormigón se realizará de forma manual. El lavado de las cubas de hormigón se realizará dentro de la zona específica para estas acciones.
- Para evitar vertidos incontrolados durante el repostaje y los cambios de lubricantes de la maquinaria se ha previsto el suministro de carburantes y cambios de lubricantes se realice fuera de la propia obra, en instalaciones autorizadas con este fin.
- Se estimará la viabilidad de incorporar los vertidos de las zonas auxiliares de obra (vestuarios, aseos, etc.) a la red general de evacuación de aguas residuales urbanas de la zona.
- Las excavaciones y el movimiento de maquinaria se suspenderán durante los días de lluvia intensa, para no favorecer el arrastre de sólidos por la escorrentía superficial.

Las medidas encaminadas a la protección de cauces han sido contempladas, en parte, anteriormente. No obstante, puntuales acciones a desarrollar durante la fase de construcción precisan normas específicas fundamentalmente en lo que se refiere a la afección en el arroyo de las Monjas. Las normas y criterios a aplicar para minimizar sus efectos son:

- El acceso de la maquinaria a las áreas de trabajo se realizará respetando el cauce y generando la mínima afección posible a la ribera.
- Se planificarán y ejecutarán las obras de forma que se evite el vertido al arroyo de materiales que puedan ser disueltos o transportados en suspensión, para evitar la alteración temporal de la calidad del agua.
- En caso necesario, se utilizarán medios físicos (mallas antierosión) para evitar cualquier proceso importante de este tipo.
- Durante las obras se tendrá en cuenta que la franja de afección se mantenga en los límites de ocupación de la obra, con objeto de reducir la afección a las márgenes.

Se evitarán los periodos más lluviosos, con el fin de minimizar el riesgo de aporte de partículas. Las excavaciones y el movimiento de maquinaria se suspenderán durante los días de lluvia intensa, para no favorecer el arrastre de sólidos por la escorrentía superficial.

- Los puntos de vertido serán acondicionados, en todo caso, para asegurar que no se producen efectos erosivos que puedan modificar el equilibrio hidráulico y geomorfológico del cauce. Se instalarán disipadores de energía en la intersección de la nueva canalización y el actual cauce. Estos son estructuras a partir de gravas (playas de bolos y similares), que permiten la reducción de la velocidad del agua antes de incorporarla a los cauces naturales, asegurando que no se produce un aumento de la erosión y evitando así su desestabilización por erosión del lecho.

- Una vez finalizados los trabajos se procederá a la limpieza del área afectada, retirando las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc. depositándolos en vertederos controlados e instalaciones adecuadas para su tratamiento. A continuación, se procederá a realizar tratamientos de renaturalización de márgenes en el entorno de las zonas que pudieran resultar afectadas.

B) Fase de operación

En relación con la red de saneamiento y distribución de agua para el consumo humano se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones de tipo general:

- Diseñar el Proyecto de Urbanización con el criterio urbanístico de contemplar la implantación de infraestructuras verdes urbanas que fomenten el ahorro en el consumo de agua y que faciliten la gestión sostenible de la red de saneamiento y del agua de lluvia.

- El Proyecto de Urbanización deberá incluir un proyecto específico de drenaje sostenible que justifique la implementación de sistemas de drenaje sostenible según los criterios de diseño definidos en las "Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II. 2016 Anexo 2. Técnicas de drenaje urbano sostenible" o normativa que le sustituya, así como la "Guía básica para el diseño de sistemas de gestión sostenible de aguas pluviales en Zonas Verdes" o guía que le sustituya.

- Los Proyectos de Edificación deberán demostrar la capacidad del sistema de drenaje interior de parcela (titularidad privada o pública) de gestión propia de una parte del agua de lluvia, mediante sistemas de infiltración y/o captación, almacenamiento y reutilización, habilitando el volumen de laminación necesario para que el caudal de salida sea igual al que resulta para la situación de partida. Los edificios deberán tener una red para el vertido de agua de lluvia a la red de pluviales, independiente a la red de saneamiento de residuales.

- Los sistemas de captación de las aguas de escorrentía deberán estar provistos de un doble sistema de canalizaciones que permita la segregación de las aguas pluviales recogidas en las cubiertas de las edificaciones, respecto a las recogidas en las zonas de viales y aparcamientos, ya que la calidad de estas últimas es de prever que presenten contaminación por hidrocarburos y por metales pesados, procedentes de la emisión de los escapes, fugas y derrames de los vehículos que transiten por dichas áreas. Para estas últimas aguas será necesario, previo al vertido al sistema de pluviales la separación o tratamiento de las aguas dentro de la parcela de modo que se eliminen las grasas, hidrocarburos metales en suspensión, etc.

- Se deberán arbitrar los sistemas necesarios para que el agua de lluvia recogida cumpla con los estándares de calidad exigida por la normativa vigente para su empleo posterior en la urbanización (bien en riego, baldeo o bien en otros usos) o para su infiltración.

- En particular, las líneas de captación de aguas procedentes de viales y aparcamientos, dado que además de partículas, pueden contener contaminantes disueltos (metales pesados e hidrocarburo), será necesario dotarlo de un sistema de decantación/desarenado, así como un paso por filtros de arenas, que permitan eliminar el arrastre de partículas, y a continuación, instalar un sistema de tratamiento que permita reducir las concentraciones de compuestos orgánicos (hidrocarburos), presentes en las aguas pluviales, que finalmente se incorporen al sistema de infiltración y/o al sistema de estanques.

- Las líneas de captación de aguas procedentes de las cubiertas de las edificaciones, en las que no se prevé la presencia de contaminantes disueltos, bastaría con que estuvieran dotadas, antes de su paso a las zonas de infiltración, de un sistema de decantación/desarenado, así como un paso por filtros de arenas, que permitan eliminar el arrastre de partículas finas que podrían ir colmatando poco a poco el sistema de infiltración.

- El Proyecto de urbanización deberá indicar el porcentaje de acabados permeables de la red de espacios libres del suelo a urbanizar. En estos espacios deberán utilizarse superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida será de aplicación en todos los espacios libres. Tienen la consideración de superficies permeables, entre otros, los pavimentos porosos como gravas, arenas y materiales cerámicos porosos. La instalación de losetas, empedrados o adoquines ejecutados con juntas de material permeable tendrán también dicha consideración.

- Siempre que no haya criterios geotécnicos que lo desaconsejen, se debe considerar la conveniencia de planificar actuaciones para la naturalización urbana (cubiertas ecológicas y jardines verticales), urbanización de bajo impacto (pavimentos permeables, calles verdes, eco-parkings), sistemas de regulación del agua de lluvia (depósitos de retención, infiltración o reciclado), drenaje lineal (cunetas filtrantes, drenaje muros, control erosión), o la ecogestión del agua.
- Para el caso que se pueda llegar a utilizar los recursos de agua regenerada provenientes de la nueva EDAR Meco, se recomienda prever el establecimiento de una red urbana para el riego de parques y la limpieza de calles mediante baldeo en la medida que lo autorice el Canal de Isabel II.
- Se observará con el mayor esmero la aplicación de sistemas para el ahorro de agua como: sistemas economizadores de agua en los sistemas de fontanería en las cisternas y en los grifos, limitación de los caudales de riego en parques y jardines, diseño y selección de plantas con criterios de ahorro hídrico y otros. Así, en todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. Igualmente, en todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, y una instalación de detectores de humedad en el suelo.
- En los casos que corresponda, se verificará el cumplimiento de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento en la Comunidad de Madrid.

**Art. 69. Geomorfología y relieve.**

El proceso de urbanización producirá una serie de movimientos y acondicionamientos de tierras, que alterarán geomorfológicamente los terrenos.

Para mitigar los impactos derivados de los acondicionamientos de terrenos y movimientos de tierras se dispondrán medidas adecuadas para que los excedentes, si los hubiera, sean gestionados adecuadamente.

**Art. 70. Suelo.****A) Fase de construcción**

Los acondicionamientos de los terrenos supondrán la desaparición o alteración de los suelos donde se desarrollen las diferentes actuaciones de urbanización. Para su conservación y uso el Proyecto de urbanización incluirá un apartado donde se describa la retirada segregada, gestión y mantenimiento de la tierra vegetal durante el proceso de obra, para su posterior uso en los parques y jardines durante los trabajos de urbanización.

Asimismo, se adoptarán las siguientes medidas:

- Medidas de protección del suelo en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria:
  - Pavimento resistente a hidrocarburos.
  - Canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas.
  - Gestión de residuos según tipología.
- Gestión de acopios temporales de suelo según tipología:
  - Implantar el objetivo de excedente cero, diseñando las excavaciones para que equilibren los rellenos necesarios.
  - Acopiar suelo soporte de vegetación en condiciones adecuadas para su reutilización posterior.
- Implantación de un plan de vigilancia de la calidad del suelo y las aguas subterráneas para la fase de obras.

**B) Fase de operación**

Para actividades de nueva implantación o que se reubiquen en el ámbito se observarán las siguientes medidas de prevención de la contaminación del suelo y las aguas subterráneas:

- Restricción del empleo de sistemas de almacenamiento y trasiego subterráneo de sustancias peligrosas.
- Adopción de sistemas anti-fugas para los almacenamientos aéreos, como cubetos de retención y sistemas de detección de fugas.
- Control de acceso a parcelas pendientes de desarrollar para evitar vertidos incontrolados.
- En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

**Art. 71. Vegetación.****A) Fase de construcción**

Aunque los impactos descritos sobre la vegetación natural no revisten especial entidad, la posible afección a las comunidades presentes se adoptarán las medidas protectoras y/o correctoras siguientes:

- Durante el período de obras, y a fin de lograr que los efectos negativos sobre la vegetación afecten sólo el territorio estrictamente necesario, se balizará toda la zona de actuación y los viales de acceso.
- Para evitar las afectaciones por emisión de polvo, tanto a las comunidades vegetales de matorral como a las zonas agrícolas colindantes, se efectuará un afirmado adecuado de los caminos de acceso provisionales y se efectuarán riegos controlados en las zonas no afirmadas.
- Se deberá mantener en todo momento el carácter forestal naturalizado de la denominada Zona húmeda 2 (ver DAE), respetando los árboles, arbustos y zarzas existentes, así como toda vegetación asociada a esta zona húmeda. No se realizará en ella un ajardinamiento al uso, sino que sólo se realizarán labores de mejora, acondicionamiento y mantenimiento de la misma, mediante podas, repoblaciones de planta autóctona, etc., que favorezcan la esencia forestal natural de la propia zona y los viales planteados al sur en el interior del sector, deberán ser planificados y ejecutados teniendo en cuenta este requerimiento.
- Con la finalidad de conservar los valores ambientales existentes y potenciales, en el Proyecto de Urbanización se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid. En cualquier caso, la retirada de arbolado debe ser previamente autorizada mediante la resolución del órgano municipal correspondiente – en función de la titularidad pública o privada del suelo – para todos aquellos ejemplares de más de 10 años de antigüedad o 20 cm de diámetro en su base, según estipula la citada Ley 8/2005.
- La adecuación y actuación sobre el arbolado existente se llevará a cabo en fase de ejecución del planeamiento (proyectos de urbanización y de edificación) y se acometerá a través de un Proyecto de Tala o Trasplante orientado a conservar el mayor número de pies afectados por la ordenación. Dicho Proyecto se llevará a cabo siguiendo el procedimiento administrativo que establece la Ley 8/2005 y la Ordenanza Municipal de tramitación de Licencias Urbanísticas, observando las siguientes Directrices a seguir:
  - Definirá las medidas de diseño que minimicen los cambios en las cotas del terreno dentro de las zonas verdes con respecto a la cota que presentan en el estado preoperacional.
  - El trasplante de cada pie se condicionará a que su supervivencia quede asegurada.
  - Se establecerán los trabajos y condiciones necesarios para la ejecución del trasplante:
  - Requerimientos del suelo y condiciones del lugar de destino.
  - Trabajos preparatorios.
  - Trabajos de formación del cepellón.
  - Trabajos de poda.
  - Trabajos de trasplante propiamente dicho.

- Trabajos de plantación en la nueva ubicación.
- Cuidados posteriores.
- El Proyecto de Tala o Trasplante y los trabajos de trasplante se realizarán de acuerdo con las NTJ 08E: Norma Tecnológica de Jardinería y Paisajismo NTJ 08E "Trasplante de Grandes Ejemplares".
  - Además de la normativa vigente, se deberán tener en cuenta, tanto en el Proyecto de Tala o trasplante, como en el diseño y ejecución en materia de zonas verdes y espacios libres, los siguientes documentos:
    - Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo (NTJ) del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas y Peritos Agrícolas de Cataluña, particularmente las referidas a trasplante de grandes ejemplares y protección de arbolado por obras
    - Pliego de Condiciones Técnicas Generales aplicable a la redacción de proyectos y ejecución de las obras municipales del Ayuntamiento de Madrid
    - Manual de Plantación para el arbolado viario de la ciudad de Madrid
    - Guía básica de diseño de sistemas de gestión sostenible de aguas pluviales en zonas verdes y otros espacios públicos.
  - Las obras y actuaciones previstas para llevar a cabo la planificación propuesta respetarán en todo momento la vegetación arbórea que se haya decidido mantener. No obstante, el movimiento de la maquinaria necesaria para la ejecución de la obra puede producir daños sobre la vegetación próxima existente. Por este motivo, en las ocasiones en las que existe vegetación en las áreas en las que se van a efectuar actuaciones, así como en las zonas de movimiento de la maquinaria, además de extremar los cuidados en los movimientos de la misma y en la realización de excavaciones en sus proximidades, se hace necesaria la consideración de una serie de medidas preventivas que minimicen estas afecciones:
    - Se rodeará el tronco con un cercado de madera de 2 metros de altura, acolchado por dentro, atando las ramas bajas y desplazándolas hacia arriba. La instalación de estas protecciones se realizará de forma que los ejemplares no sufran deterioro alguno, protegiendo la corteza en el lugar donde se fijen las ataduras de las ramas.
    - Poda de las ramas que puedan verse afectadas por el movimiento de maquinaria y camiones durante las obras. Se evitará de este modo la rotura accidental de las mismas que puede provocar desgajamientos con efectos muy negativos para la viabilidad de los árboles.
    - Las heridas producidas por la poda o por movimientos de la maquinaria u otras causas, deben ser cubiertas por un mastic antiséptico, con la doble finalidad de evitar la penetración de agua y la consiguiente pudrición y de impedir la infección. Se cuidará de que no queda bajo el mastic ninguna proporción de tejido o sano y de que el corte sea limpio y se evitará usar mastic cicatrizante junto a injertos no consolidados.
    - No se realizarán vertidos de sustancias y elementos (materiales, escombros, tierras, etc.) en la zona radical de los árboles.
    - Una vez finalizadas las obras se realizará una limpieza exhaustiva de los terrenos colindantes a la obra dejándolos en las mejores condiciones posibles.
  - Durante la ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras no se procederá a la instalación de zonas auxiliares, plantas de tratamiento, parques de maquinaria, acopio de materiales, vertederos y préstamos, etc., en suelos con características ambientales destacadas (cauces, HIC, zonas húmedas, etc.).
  - El Proyecto de Urbanización contará con un Plan de Restauración Ambiental de las zonas afectadas directamente por las obras. En este contexto, entre otras acciones, se dará plena satisfacción a la compensación de las previsibles afecciones sobre la cubierta terreno forestal (Zona 3). Este plan, valorado y que debe formar parte del presupuesto total del proyecto, detallará: medidas de protección de la fauna en los sistemas de drenaje, especies vegetales utilizadas en la reforestación y labores a realizar para ello.

- En otro orden de cosas, y con el objetivo de liberar el mayor volumen posible de suelo y de mejorar la calidad ambiental del ámbito de actuación, los Proyectos de edificación valorarán de manera individualizada la conveniencia de diseñar cubiertas planas ajardinadas, utilizando alguno de los sistemas estandarizados en el mercado para cubiertas ecológicas, y considerando las restricciones que pueden suponer las instalaciones y servicios que deben situarse en ellas como paneles energéticos, antenas, cuartos de ascensores, etc.

Estos acabados ajardinados se podrán complementar con otros materiales como grava de colores (blanco, crema...), corteza de pino, césped artificial o madera.

Asimismo, la maquinaria que se disponga en las cubiertas de los edificios debe estar integrada en el conjunto arquitectónico, de forma que no se produzca un impacto visual extraño en las cubiertas verdes ajardinadas. La cubierta también deberá contar con un cerramiento perimetral, compuesto en su parte inferior por un elemento ciego y en la superior por un elemento de seguridad perimetral (barandilla).

Con independencia de que se ratifique la idoneidad técnica y económica de esta solución, y para facilitar la contribución del futuro desarrollo a la conservación de la flora y de la fauna, se recomienda la adopción de las siguientes actuaciones:

- Se aprovecharán las intersecciones y rotondas para ensanchar la vegetación del viario. Se procurará que las zonas verdes estén interconectadas por espacios libres y zonas peatonales.

- Para promover la conexión entre las manchas de hábitat cercanas al ámbito se propone la revegetación de los bordes de los caminos con especies naturales, por ejemplo, mediante la adopción de las siguientes iniciativas:

- Implantar infraestructuras verdes mediante la formación de estructuras vegetales (setos) en los bordes de caminos utilizando especies arbóreas y arbustivas autóctonas, destinadas al incremento de la biodiversidad de insectos y aves dentro del ámbito estepario.

- Mejora de la disponibilidad, calidad y conectividad espacial, eligiendo adecuadamente las especies a intercalar para asegurar a su vez el beneficio sobre todo el ecosistema, aves, quirópteros, etc.

- El seto deberá ser multiespecífico, con un mínimo de 5 especies arbustivas que presenten una floración escalonada con la finalidad de facilitar recursos como la polinización a lo largo de todo el año.

- Como ejemplo, se puede presentar el siguiente marco de plantación: anchura mínima de 4 metros, utilización de especies mixtas con un 25 % de plantas de cada tipo, subarbustivas, arbustivas y arbóreas que se deben plantar a 0,3 plantas por metro cuadrado.

- Realizar labores de restauración hidrológica mediante la repoblación de las zonas más degradadas con especies vegetales propias de las asociaciones que representan los hábitats próximos al Plan, con el fin de conservar y mantener unas dimensiones adecuadas del cauce del arroyo, aumentando en la medida de lo posible el tamaño de la ribera asociada.

- Las especies vegetales o arbóreas que se planten serán autóctonas o alóctonas, adaptadas al entorno y condiciones ambientales de Meco, de bajo consumo hídrico, y limitando la superficie de pradera, de forma que se dé prioridad a la utilización de plantas tapizantes y especies de bajos requerimientos hídricos.

- De igual modo, se establecerán medidas para minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población proponiendo la selección de especies vegetales cuyo polen tiene una baja incidencia de alergias.

- Diversificar la disponibilidad de recursos y hábitats para la fauna que pueda utilizar estos territorios como ámbitos de alimentación y refugio. En este sentido, mediante la instalación de nidos se contribuirá a la mejora de las condiciones de nidificación de las especies, potenciando su riqueza y abundancia.

- En ningún caso se utilizará especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (Real Decreto 216/2019) como el árbol del cielo (*Ailanthus altissima*).

#### B) Fase operacional

- Se presentará anualmente un estudio de seguimiento del Plan de Restauración Ambiental, durante los primeros cinco años, para conocer si las plantaciones alcanzan los objetivos para los que fueron diseñadas o si sufren alguna alteración y, en ambos casos, poder adoptar medidas de conservación acordes con las posibles afecciones o los desvíos acaecidos.

- Las operaciones de mantenimiento que se realicen tendrán como objetivo mantener, en la medida de lo posible, las zonas en condiciones adecuadas para fomentar la presencia de vegetación y de fauna asociada a la misma. Entre las operaciones necesarias, pueden citarse el riego, la poda, la reposición de ejemplares, la plantación de planta de temporada, la siega, la escarificación, el aireamiento del suelo o el abono.

Se aconseja la no utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y espacios libres. Especialmente, se cumplirá lo indicado en el Reglamento de ejecución (UE) 2017/2324 de la Comisión de 12 de diciembre de 2017 que renueva la aprobación de la sustancia activa glifosato con arreglo al Reglamento (CE) nº 1107/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la comercialización de productos fitosanitarios, y modifica el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) nº 540/2011 de la Comisión.

#### **Art. 72. Fauna.**

La reducción de las afecciones sobre la fauna en la fase de construcción se complementará a través de la aplicación de los siguientes criterios:

- Se dejará una franja de protección como espacios libres, en la zona del Sector adyacente al espacio protegido red Natura 2000 (ZEC "Cuencas de los ríos Jarama y Henares" /ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares"), de una anchura de 60m, como zona de amortiguamiento de afecciones a dicha zona protegida.

- Asimismo, con el objetivo de minorar las molestias a la fauna derivadas de la pérdida de hábitat y del aumento de la presencia humana, el Proyecto de Urbanización incluirá el diseño una zona húmeda estacional, en la denominada de la Zona húmeda 1 (ver DAE), formada a partir de la construcción de balsas de laminación/retención de aguas pluviales con las que se pretende, además de cumplir con su condición de regulación higrológica, favorecer las condiciones para la fauna.

Para ello, al objeto de realizar una definición más detallada de las medidas correctoras que deberán implantarse, se remitirá el desarrollo y definición de las mismas, a la elaboración de un "Proyecto de acondicionamiento ambiental de zona húmeda estacional y su plan de vigilancia".

Este Proyecto para el desarrollo de la zona húmeda estacional se redactará con las siguientes premisas:

- Diseñar un espacio que permita mantener la estructura, funcionalidad y valores ambientales propios de una zona húmeda, especialmente en lo que se refiere a sus características hídricas, florísticas y faunísticas.

- Elaborar un esquema urbanístico y topográfico que permita implantar las características geomorfológicas de este tipo de humedales, evitando la homogeneización del mismo y favoreciendo el establecimiento de diferentes nichos ecológicos, de tal manera que haya zonas con varias profundidades, se favorezca la existencia de islas y playas y el dinamismo en el flujo de agua. Es decir, diseñar un espacio complejo que ofrezca los requerimientos ambientales que necesitan las especies que potencialmente podrán utilizar la zona. Se debe evitar, especialmente, el diseño de una charca profunda y homogénea que no ofrezca los requerimientos ambientales necesarios para las especies que habitan y crían en los humedales. En un principio se estima necesaria la formación de tres tipos de espacios, un área emergida remodelada, una zona palustre y la propia zona húmeda.

- Mantener, en la medida de lo posible, la vegetación presente en el lugar, de forma que se elimine la menor cantidad de vegetación existente, tanto a la hora de ejecutar la balsa, como en las actuaciones de mantenimiento que se lleven a cabo en la misma.

- Mantener, en la medida de lo posible, la zona en condiciones adecuadas para fomentar la presencia de vegetación y de fauna asociada a la misma, de forma que las operaciones de mantenimiento que se realicen tengan también este objetivo presente.

- Se deberá tener en cuenta que, si finalmente no es posible el mantenimiento de la vegetación forestal existente, ésta deberá ser compensada conforme al artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid según lo especificado anteriormente para esta zona (epígrafe 4).

En este sentido, como quiera que el desarrollo del plan va a suponer la alteración de la clasificación natural del suelo, será necesario llevar a cabo las citadas compensaciones establecidas en el artículo 43 de la Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de

Madrid. Contando con la vegetación existente y que va a permanecer en las dos zonas forestales (Zona húmeda 1 y Zona húmeda 2), se considerará realizada la mitad de la compensación, debiéndose repoblar la misma superficie ocupada por dichos terrenos en otra zona para dar cumplimiento a la Ley Forestal. Mientras que la Zona 3, en la que se eliminará la vegetación existente, se deberá compensar reforestando una superficie no inferior al doble de la ocupada por la Zona 3.

Por ello, de forma previa a la efectiva urbanización del ámbito se deberá remitir a la Dirección General de Biodiversidad una Memoria de la superficie a compensar definitivamente donde se tengan en cuenta los aspectos que se estipulan en el Anexo II del Informe de Dicha D. Gral.

- Garantizar que el aporte de aguas pluviales, o de otro tipo, provenientes del diseño del Sector que garantice un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.
- Se realizará un estudio hidrológico específico para la alimentación de la zona húmeda, donde se analicen los balances hídricos, las superficies de recarga, la capacidad de recarga del acuífero subyacente y el ritmo de evaporación y desecación, por lo que se dimensionarán los colectores de aguas pluviales que alimentarán a la zona húmeda en la cantidad justa, permitiendo su supervivencia.
- En cuanto a la calidad del agua que llegue a la zona húmeda, se justificará que sea procedente de aguas pluviales, en ningún caso se admitirá la llegada de aguas residuales, aunque presenten dilución.
- Diseñar un esquema de los espacios limítrofes que sea acorde con la singularidad del espacio central, favoreciendo la existencia de un colchón de protección visual, a través del diseño y mantenimiento de motas arboladas. Las especies elegidas para la plantación serán autóctonas, con especies resistentes a la sequía y a las condiciones climatológicas cambiantes, con bajo mantenimiento y adaptadas a este tipo de espacios.
- Diseñar un proyecto de iluminación que permita la compatibilidad con el sistema ambiental de la zona húmeda, evitando el exceso de iluminación nocturna en las zonas cercanas al humedal. Con carácter general, para la protección del medio nocturno se reducirá la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar.
- Elaborar un Plan de vigilancia ambiental que controle las actuaciones en la zona, evitando impactos y perturbaciones sobre las especies que utilizan el área y permitiendo establecer las medidas preventivas y correctoras. Se contemplarán aspectos tales como:
  - Elaboración de un plan de mantenimiento de la zona que fomente, por un lado, la sostenibilidad del espacio, que además sea predictivo en la resolución de las situaciones futuras, y que compagine la sostenibilidad ambiental como la económica.
  - Control del aporte de aguas pluviales provenientes del diseño de las parcelas, que garantice un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.
  - Gestión de los residuos generados garantizando la correcta gestión de los mismos, evitando su depósito incontrolado y permanencia en las proximidades de la laguna, protegiéndose el acuífero de la contaminación
  - Se describirán los impactos residuales previsible tras la aplicación de las medidas preventivas y correctoras.
  - Control de la contaminación acústica.
- Durante la ejecución de las obras se realizarán muestreos previos a la fase de obra, procediendo si se considera necesario a la recogida y/o captura de ejemplares, y su traslado a zonas próximas que no se verán afectadas por las obras, así como el traslado de los nidos de aves que se pudieran localizar en el ámbito de las actuaciones, antes de su ejecución.
- El desbroce de los terrenos sobre los que se actuará se realizará de forma gradual, a fin de facilitar la huida de los efectivos con capacidad de desplazamiento.
- Se limitará en lo posible la duración de la apertura de las zanjas a fin de evitar el efecto "barrera" que se crea durante la fase de construcción. Realizando este tipo de obras por tramos y tapando las zanjas simultáneamente.

- Se procederá de forma periódica a la revisión de la obra, en especial de las zanjas, para la actuación sobre individuos atrapados, en especial anfibios y reptiles. Es aconsejable realizar la inspección a primeras horas de la mañana, ya que algunos de ellos son de hábitos nocturnos.

- Será obligatorio que los sistemas de drenaje (longitudinales y transversales) de las vías de comunicación permitan el paso de los diferentes grupos faunísticos, en especial facilitarán el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares. Se comprobará que las obras de drenaje y las cunetas de cualquier vial se han realizado de forma que no sean potenciales trampas para pequeños animales.

- Durante las obras de desarrollo, especialmente en la zona que limita con la ZEC y ZEPA, se evitará el tránsito de vehículos. La ejecución de las labores de movimiento de tierra y otras susceptibles de necesitar maquinaria pesada y/o emitir ruidos elevados evitarán el periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de agosto. Estos trabajos siempre se realizarán con luz solar. En caso de existir zanjas, éstas se tapan por la noche, dotándolas de rampas de salida.

- Se considera conveniente que se incluyan en el Plan y en sus distintos documentos de desarrollo, recomendaciones a la hora de realizar o modificar edificaciones y construcciones, de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas y cernícalos, así como de quirópteros. Estas adaptaciones pueden consistir en la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo cubierta, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc., evitando el periodo de abril a agosto para la rehabilitación de tejados que puedan albergar colonias de avión común o vencejo.

- Se considera adecuadas y necesarias todas aquellas medidas que ayuden a potenciar el cernícalo primilla, en peligro de extinción, como la adaptación arquitectónica con infraestructuras de bajo o nulo impacto visual (nidales incluidos en las edificaciones, etc.) que puede contribuir a garantizar la pervivencia de esta especie. Asimismo, para favorecer la creación de una nueva colonia se propone la colocación de un primillar con nidales artificiales en el entorno o en la zona de actuación.

En ejecución del Plan de Sectorización, se deberá consensuar con la Dirección General de Biodiversidad la localización del primillar que se propone y sus características en un proyecto específico para ello.

- Para compensar la pérdida de hábitat propio de las especies esteparias que supone el desarrollo propuesto, en el Proyecto de urbanización se incorporarán al Plan medidas favorecedoras de las especies esteparias potencialmente afectadas con la pérdida de hábitat mediante:

a. Arriendo/compra de terrenos, por parte del promotor, dentro del mismo municipio o colindantes y, a ser posible, en zonas próximas al ZEC para la puesta en marcha sobre ellas de un programa agroambiental, con medidas encaminados a favorecer sobre ellas la presencia de aves esteparias (barbecho tradicional, barbecho sembrado con leguminosas, cultivos de girasol, retraso de cosecha, etc.) durante un periodo de 15 años. Este programa es deseable sea gestionado por gestor con experiencia en este tipo de programas.

b. Implantación de, al menos, 8 puntos de agua adecuados para las especies esteparias, debidamente mantenidos, especialmente durante la época de estiaje, que tengan una separación de más de 500 metros entre ellos y de las principales vías de comunicación.

- Es necesario que las instalaciones eléctricas, atiendan a las condiciones técnicas establecidas por el Real Decreto 1432/2008 y el Decreto 40/1998 y en la medida de lo posible, favorecer el soterramiento del mayor número de tendidos con independencia de la clase de suelo.

#### C) Fase operacional.

Se presentará anualmente un estudio exhaustivo de seguimiento de las poblaciones de fauna, que abarque el periodo de cría, dispersión y de agrupamiento invernal de las especies de mayor interés, durante los primeros diez años, para conocer si las poblaciones asociadas a la zona húmeda estacional y a las zonas ZEC y ZEPA, colindantes con el Plan, sufren alguna alteración y poder adoptar medidas de conservación acordes con las posibles afecciones.

#### Art. 73. Paisaje.

##### A) Fase de construcción.

El impacto paisajístico que se producirá durante las obras será debido a la introducción de nuevos elementos de infraestructuras e instalaciones para su ejecución (grúas, maquinaria, casetas de obra, etc.), caminos o pistas de acceso, movimientos de tierra, instalaciones auxiliares, lugares de

acopio o almacenamiento de materiales, etc. Con el fin de minimizar el impacto paisajístico de las instalaciones de obra, se optará según convenga por una o varias de las posibilidades que a continuación se citan:

- Ubicar las instalaciones de obra en el lugar menos accesible visualmente de la parcela aprovechando las cotas del terreno.
- Tender hacia la concentración, es decir, y siempre que ello sea posible, hacia la ubicación dentro de un mismo recinto de todas las instalaciones, evitando su dispersión.
- Extremar las medidas relativas tanto a la señalización de los pasillos y accesos de trabajo (no permitiendo el tránsito de vehículos o maquinaria fuera de las zonas delimitadas) como las concernientes a la restitución de los terrenos finalmente afectados.

#### B) Fase de operación.

Para minorar la afección paisajística, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de diseño, especialmente los relacionados con la vegetación y naturalización del entorno:

- En los usos de suelo destinados a zonas verdes contempladas por la ordenación, con el objetivo de generar espacios de continuidad paisajística, se integrará una masa de vegetación de elevado porte y alta frondosidad, en la medida en que las circunstancias lo permitan, y de carácter mixto, en una proporción de 2/3 especies caducifolias y 1/3 especies de hoja perenne.

Se trata de crear una barrera vegetal, especialmente en los frentes de las naves IL2, IL4 e IL6 que están orientadas al sureste, para que actúen como filtro visual de las edificaciones. Se propone asimismo la alternancia de estas especies arbóreas con otras especies de menor porte para provocar un efecto armonioso y rítmico entre espacios ocupados y vacantes. Esto se propone también para la zona verde localizada al noroeste del ámbito del planeamiento, y muy especialmente en las zonas verdes en torno a la parcela IL8 ya que sus fachadas serán visibles desde varios puntos de observación.

En definitiva, se trata de integrar las edificaciones en el entorno mediante la creación de pantallas o barreras vegetales que oculten, al menos de manera parcial, las naves destinadas al uso industrial logístico, de manera que se minimice el impacto visual que provocan dichas edificaciones.

- Apostar por la creación de un ambiente urbano de calidad y de una imagen propia, diferenciada de otros espacios productivos.
- Localizar los edificios singulares en las posiciones de mayor visibilidad hacia el exterior del ámbito.
- Priorizar los aspectos de integración en el paisaje y calidad ambiental mediante la ubicación estratégica de las zonas verdes y de los volúmenes construidos.
- Estructurar la red viaria interior a partir de la vía principal de acceso y configurar a partir de un sistema viario de distribución, un sistema viario de servicio, una red de itinerarios peatonales y una red de aparcamientos suficientemente dimensionados.
- Jerarquizar los viales para facilitar la ordenación del conjunto del ámbito, al mismo tiempo que permita ajustar el dimensionado de la sección y el tratamiento de la vía como espacio público.
- Dotar el Sector de una imagen atractiva, relacionando las parcelas con un espacio verde.
- Potenciar la relación del Plan con su entorno, asignando objetivos distintos a zonas verdes y espacios libres con diferentes funciones:
  - un espacio representativo frontal y un eje central, como elementos emblemáticos del Sector,
  - áreas verdes repartidas circundando todo el ámbito, como elemento de protección exterior,
  - intensificación de las zonas verdes en los espacios en contacto con áreas residenciales, actuando de protección paisajística y barrera sonora, y
  - la creación un espacio singular valor natural.
- Para proteger con carácter general las visualizaciones del desarrollo urbanístico, tanto desde el entorno exterior del propio ámbito como desde éste hacia el exterior, se vigilarán las afecciones de la edificaciones e instalaciones de elevada visibilidad (antenas de telefonía móvil, carteles de publicidad, etc.), susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama,

proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. En este sentido, se considera necesario que el Proyecto de Urbanización lleve a cabo la evaluación de su incidencia en el paisaje urbano, además en particular, para las edificaciones e instalaciones auxiliares que rompan la línea del horizonte o cuya altura sobrepase los 18 m se deberá realizar un estudio del impacto paisajístico de las mismas.

- Diseñar la vegetación de las zonas lineales con arbolado y jardinería formada por árboles de diferentes especies, setos y pequeños espacios ajardinados y entre las dotaciones de estos espacios estarán las propias del mobiliario urbano. Además, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones tanto de tipo alérgico sobre las personas como de plagas procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

- Considerar en la planificación y el diseño de espacios verdes los aspectos que condicionan el espacio destinado al arbolado adoptando criterios en función del ancho de las vías, la separación mínima entre la línea de fachada y el arbolado, la separación entre árboles según el tamaño de los mismos, el volumen subterráneo, el volumen formado por sus copas, la orientación en relación con el movimiento del sol, etc.

- Utilizar de forma prioritaria de especies autóctonas o cultivadas desde antiguo en el desarrollo de espacios verdes y un uso eficaz y sostenible del manejo de agua para riego. En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

- Para una mayor naturalización de los espacios libres se dispondrá de arbolado de tamaños bajo o medio (alturas comprendidas entre los 5 a los 15 m) en proporciones de 2/3 especies caducifolias y 1/3 especies de hoja perenne. Además de esta generación arbórea será importante la alternancia con especies arbustivas que le dotará de una mayor naturalidad.

Por otra parte, para la protección del medio urbano se recomienda la adopción de las siguientes medidas:

- Procurar adecuar el diseño del desarrollo urbanístico de tal forma que, en la medida de lo posible, se evite la desvinculación con el mosaico paisajístico del entorno y la discontinuidad con las estructuras básicas del mismo.

- Utilizar, en términos generales, tonalidades naturales similares a las del terreno, con colores de baja saturación y utilizando los contrastes con moderación, para facilitar la integración cromática.

- La señalización de las diferentes zonas debe ser diseñada y planificada de forma que responda a una imagen corporativa de calidad.

- Observar criterios de diseño de los proyectos técnicos particulares de obra que tengan en cuenta factores indicativos como:

- Estudio detallado de los acabados arquitectónicos.
- Intervención de profesionales cualificados en la definición de la integración paisajística y diseño de acabados de las instalaciones.
- Adecuada integración del color y de las estructuras en el paisaje.
- Ajardinamiento de los espacios libres de edificación en el interior de las parcelas. Las zonas no destinadas a aparcamiento deben estar convenientemente ajardinadas y arboladas. En el área de aparcamiento se recomienda disponer un árbol de hoja caduca por cada cuatro plazas de aparcamiento.
- Disponer, preferentemente, cerramientos diáfanos o utilizar la vegetación para filtrar la visión.

- Se adecuarán las fuentes lumínicas del Plan de Sectorización para cumplir con el requisito asociado a este tipo de impactos, además de contar con iluminación acorde a los requisitos de eficiencia energética para un mínimo consumo de electricidad.

#### **Art. 74. Gestión de residuos.**

A) Fase de construcción.

Las recomendaciones a seguir para su gestión son las siguientes:

- El Proyecto de Urbanización deberán incluir un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) que defina el balance de tierras y cuantifique los volúmenes de residuos que se prevea generar durante la ejecución del ámbito, así como la gestión prevista de los mismos, estableciendo las medidas de recogida separativa necesarias para el correcto acopio y clasificación de los distintos tipos de residuos.

• En particular, el Proyecto de urbanización incluirá un Estudio de Demolición Selectiva en el se recogerán los siguientes aspectos dentro de la Memoria, Planos, PPTP, Presupuesto y Anejos:

• Evaluación del estado actual de las edificaciones a demoler, incluyendo los aspectos más relevantes identificados en la auditoría de residuos.

• Los trabajos previos necesarios.

• Las diferentes etapas.

• Las técnicas y medios más adecuados en cada etapa.

• Los métodos de evacuación de residuos del interior del edificio.

• La gestión de cada uno de los residuos que se vayan a generar.

• Las medidas de seguridad a adoptar en las diferentes etapas del proceso.

- En el Proyecto de Urbanización se definirá el destino final de los materiales extraídos en los trabajos de excavación. Si se prevé la utilización de los materiales pétreos generados en la misma obra, esta circunstancia deberá incluirse específicamente con objeto que se considere acreditación fehaciente a efectos de no considerarlos como residuos.

- El Proyecto de Urbanización deberá incluir un estudio específico sobre la selección de materiales de construcción, valorando la selección preferente de materiales que cumplan una o varias de las siguientes condiciones:

• Materiales de proximidad, de extracción y manufactura local, priorizando materiales de origen regional (radio aproximado de 160 km), o en segundo lugar materiales nacionales.

• Priorizar la selección de materiales recuperados o reciclados, en un porcentaje o en su totalidad.

• Promover el uso de mobiliario y materiales reciclables, es decir, aquellos que son homogéneos o cuyos componentes pueden separarse con facilidad.

• En caso de empleo de madera, se deberá priorizar la selección de aquellas con Certificación Forestal.

• Este estudio deberá analizar la viabilidad de cumplir que el 40% en coste de top 5 de los materiales de urbanización (coste, volumen, peso) son sostenibles aportando evidencias preliminares explicando cómo se cumplirá.

- Los Proyectos de Edificación han de prever que el diseño de las edificaciones cuente con el espacio suficiente para poder realizar el triaje de residuos de la manera más adecuada en el interior de las mismas, así como en el de los usos comunitarios.

- Seleccionar preferentemente mobiliario urbano que presente algún tipo de mejora medioambiental en aspectos como el contenido en materiales reciclados, el origen del producto, el bajo mantenimiento y la alta durabilidad, etc.

- Con el fin de evitar la generación de residuos se recomienda que los residuos de demolición susceptibles de ser tratados para aprovechamiento de los materiales en obra sean valorizados en el ámbito de actuación mediante una planta de tratamiento de RCDs que esté en funcionamiento durante las operaciones de demolición.

- Asimismo, el contratista deberá utilizar en obra los áridos procedentes de la valorización de residuos en la citada planta, con los usos permitidos por la normativa vigente. Se deberá justificar que la selección de materiales empleados en la construcción de caminos y carreteras que se hayan recuperado localmente o que estén formados por materiales reciclados.

- Para evitar la contaminación accidental de suelos por deposición de los materiales (roturas de contenedores), vertidos accidentales de aceite y grasas (maquinaria) y dispersión por inclemencias meteorológicas de residuos o materiales acopiados se procederá a gestionar inmediata y adecuadamente los residuos producidos.
- Los residuos generados durante la ejecución de las obras serán debidamente evacuados a vertedero distinguiéndose: Inertes – arenas, tierras, cerámicos – maderas, PVC y poliestirenos y cartón.
- Par la gestión de los residuos sólidos urbanos se colocarán contenedores en la zona de instalaciones de la obra, y en diversos lugares junto a la zona de trabajo, para favorecer el depósito de los RSU por parte de los trabajadores.
- Los residuos susceptibles de reciclaje (papel, cartón, madera, piezas y elementos metálicos, plásticos, aceites y grasas de la maquinaria, etc.) se acopiarán, separados por tipologías, en los lugares habilitados al efecto en las instalaciones de obra. Cada una de ellas contará con un punto de acopio.
- En caso de vertido accidental de lubricantes o combustibles, procedentes de la maquinaria en operación en cualquiera de los sectores de la obra, se procederá al tratamiento inmediato de la superficie afectada con sustancias absorbentes, de las que deberán ir provistos las distintas unidades de maquinaria. El material afectado deberá ser posteriormente retirado de modo selectivo y transportado a vertedero especial, conforme a las indicaciones del apartado referente a suelos contaminados.
- Los residuos contaminantes generados en ningún caso se depositarán en los vertederos de inertes previstos en el Proyecto.
- Los RPs sólo presentan una opción de gestión: su entrega a Gestor Autorizado por la Consejería competente.
- Una vez finalizada la funcionalidad de las instalaciones de obra se procederá a su total desmantelamiento y a la limpieza y desescombro del área afectada, procediéndose al traslado de los residuos a un vertedero controlado y/o gestión adecuada de residuos tóxicos y suelos contaminados.

#### B) Fase de operación.

Para la protección del medio urbano se recomienda la adopción de las siguientes medidas:

- Los residuos sólidos urbanos deberán ser gestionados por el Ayuntamiento de Meco y su transporte al vertedero de destino final deberá ser acorde con la Ordenanza de Limpieza Municipal.
- Se incluirán puntos limpios al menos con cuatro secciones: residuos orgánicos, vidrio, papel y cartón y plástico.
- Será de aplicación la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid y, específicamente, de acuerdo con el art. 30 de la misma el ámbito de actuación debe contar con un centro de recogida para residuos no peligrosos, cuya gestión será competencia de su órgano gestor.
- Los residuos industriales serán recogidos para ser depositados en vertederos específicos y su gestión quedará sujeta a cada industria. Las empresas encargadas de la recogida de este tipo de residuos deberán estar autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.
- Los residuos inertes que se generen como consecuencia del desarrollo urbanístico se gestionarán de acuerdo con la normativa aplicable en el momento de su ejecución.

#### **Art. 75. Ciudad inteligente y movilidad.**

Para optimizar la gestión de los recursos tanto naturales como económicos, sociales e institucionales, mediante la implantación de sistemas interactivos y adaptativos que proporcione la utilización de las tecnologías de la información y de la comunicación (TICs), y para generar un medio ambiente urbano que favorezca la salud y el bienestar colectivo, se recomienda la adopción de las siguientes medidas:

- Estudiar en la fase de Proyecto de Urbanización la viabilidad de diseñar e integrar una red de infraestructuras inteligentes hiperconectadas y bidireccionales de transporte, energía, agua y residuos y una edificación con requisitos de inteligencia y conectividad, de manera que se optimice

el uso de recursos, se mejore la eficiencia global del sistema urbano y se aporten beneficios medioambientales y sociales a los usuarios, siguiendo los criterios de las normas UNE publicadas por El Comité Técnico de Normalización sobre Ciudades Inteligentes de AENOR, el AEN/CTN 178 o normativa que las sustituya.

- Incluir una red de vías ciclistas que conecten con su entorno para facilitar que la movilidad en bicicleta sea una opción de transporte verdaderamente funcional y eficiente, integrada en el día a día de los habitantes, visitantes y trabajadores del ámbito.
- Se señalarán los principales itinerarios, tanto peatonales como ciclistas, desde la estación de Cercanías de Meco, indicando su tiempo de recorrido y los puntos conflictivos en el mismo.
- Para el menor uso del vehículo privado se propone la implantación de un servicio de transporte público a la demanda en el que el usuario notifique a las rutas cercanas al polígono su intención y necesidad de utilizar el servicio. Seguidamente, las rutas ya existentes, con las posibles modificaciones previstas, tomarán las desviaciones previstas hasta llegar a la parada designada.
- Se debe estudiar la incorporación de una línea lanzadera desde la estación de Cercanías de Meco hasta el ámbito, para dotar de mayor conectividad y permeabilidad al Sector.
- Establecer en las normas urbanísticas particulares del ámbito la obligación de localizar en las parcelas áreas para guarda y custodia de bicicletas, en cuantía suficiente para los usos de que se trata, y de los elementos de la infraestructura ciclista que facilitan la relación con el entorno mediante el empleo de medios no motorizados para el desplazamiento, en particular, de la instalación de puntos de recarga para las bicicletas eléctricas.
- Potenciar la accesibilidad a los itinerarios a pie, beneficiosos para la salud y para la independencia de las personas mayores, mediante una ordenación que garantiza la interconexión con el entorno e itinerarios peatonales accesibles y seguros.

#### **Art. 76. Sanidad ambiental y epidemiológica.**

##### **A) Fase de construcción.**

- Durante los trabajos de movimiento de tierras se establecerán medidas de vigilancia y control de plagas urbanas y así mitigar tanto su posible impacto sobre el medio como la destrucción de nichos ecológicos de artrópodos y roedores con el consiguiente peligro de dispersión y proliferación a las zonas próximas.
- En caso de detectarse problemas de plagas urbanas, se implantarán actuaciones a través del programa de vigilancia y control municipal de plagas del Ayuntamiento de Meco.

##### **B) Fase de funcionamiento.**

- Con carácter general, se proyecta soterrar todas las líneas eléctricas aéreas que atraviesan el Sector. De esta norma general se exceptúa la línea de alta tensión de 132 KV.
- Para la línea de 132 KV que, con origen en la Subestación Eléctrica de Meco se dirige al noroeste al sur de la R.2, se proyecta un pasillo eléctrico que se localizará entre el primer vial del sector y el límite noroeste del mismo (se observa en los planos de ordenación del plan en color siena).
- Los edificios que dispongan de sistemas de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria mediante placas termo-solares deberán disponer de sistemas adecuados de prevención y control para evitar riesgos para la salud de la población. Su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- En los proyectos de edificación deberán tenerse en consideración criterios sanitarios en la ubicación y el diseño de torres de refrigeración y condensadores evaporativos. Respecto a su ubicación deberán situarse en lugares alejados tanto de personas como de tomas de aire acondicionado o de ventilación. Para ello, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en la Norma UNE 100030:2017 "Prevención y control de la proliferación y diseminación de Legionella en instalaciones".
- Siempre que sea posible se utilizará riego localizado por goteo. Si no fuese posible y considerando que los sistemas de riego por aspersión son instalaciones de riesgo de proliferación y dispersión de Legionella se deberán cumplir los requisitos establecidos en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

- Los proyectos que se desarrollen deberán suministrar a la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid información suficiente en relación con el almacenamiento de sustancias peligrosas, sustancias presentes en vertidos y emisiones, pozos, depósitos de abastecimiento de agua para consumo humano, torres de refrigeración o condensadores evaporativos, instalaciones deportivas y de ocio, al objeto de identificar posibles situaciones de riesgo y problemas relevantes para la salud pública.
- Para controlar posibles plagas que se pudieran producir en la zona húmeda estacional, habrá que tener en cuenta que no todas las especies de mosquitos existentes en el ámbito de estudio tienen interés sanitario o causan problemas de salud pública y molestias a los habitantes de la zona, afectando su calidad de vida y la valoración del potencial de desarrollo de la zona.
- Por eso, el primer paso a realizar en el caso de aparición de una plaga debe ser determinar cuáles son las diferentes especies de mosquitos existentes, para evaluar su capacidad de actuar como plaga en las zonas habitadas o frecuentadas por personas.
- Para la eliminación o el control de las molestias causadas por las plagas de invertebrados hematófagos la estrategia más adecuada es actuar en los focos de cría, en fase larvaria; además es también la más adecuada e inofensiva para el medio ambiente. Estas acciones son muy eficientes, aunque poco espectaculares, y la contrapartida es el conocimiento exhaustivo del medio y los focos de cría, así como la inspección de los mismos.
- De un modo genérico, el mercado ofrece dos tipos de larvicidas, los agentes biológicos (bacterias) y los productos químicos. Los primeros actúan por ingestión y los segundos por contacto y también por ingestión. Con objeto de no dañar la fauna acuícola, se utilizan productos clasificados como de toxicidad A o B para esta fauna.
- Al objeto de identificar otras posibles situaciones de riesgo y problemas relevantes para la salud pública, como ya se ha señalado, se deben de diseñar instalaciones adecuadas para la gestión de residuos, así como, prever los medios para desarrollar adecuadamente estas labores.

#### **3.4. Medidas correctoras en relación con el medio social.**

Las medidas propuestas para paliar los efectos sobre el medio social y económico reúnen una variada gama de acciones, parcialmente tratadas en otros apartados, en especial el relativo a emisiones y ruidos. Además, se proponen otras medidas específicas para problemas concretos que afectan al entorno de las obras.

#### **Art. 77. Sociedad.**

Teniendo en cuenta la importancia social del Plan, y como consecuencia, la repercusión que puede tener la planificación propuesta tanto en el municipio de Meco como en toda la sociedad del Corredor del Henares, se proponen las siguientes medidas:

##### **A) Seguridad vial.**

- La principal fuente de suciedad en la red viaria se originará por el transporte de los materiales a vertedero. Para reducirlo en la medida de lo posible, se utilizarán camiones estancos tipo bañera. Para obtener una mayor estanqueidad, se revisarán periódicamente las trampillas posteriores con objeto de asegurar su mejor ajuste.
- Para evitar el transporte de barro y lodo en los camiones que salgan de la zona de obras, se procederá a su limpieza previa en lugares habilitados al efecto.
- Mediante la oportuna coordinación con los servicios correspondientes del Ayuntamiento de Meco, se procederá a la limpieza de las calzadas de paso de camiones en el entorno a la zona de obras. Con ello se pretende disminuir el inevitable derrame de residuos durante el transporte a vertedero.
- Los accesos a la obra estarán señalizados. Si a lo largo de las obras, se prevé más de un punto para la entrada y salida de camiones, sus localizaciones y periodos de utilización se pondrán en conocimiento del Ayuntamiento para que revise la señalización.
- En cualquier caso, el servicio de vigilancia de las obras se encargará de facilitar la entrada y salida de camiones en aquellos momentos en los que la seguridad del tráfico general así lo aconseje. En este sentido, puede ser conveniente la paralización momentánea de uno de los dos sentidos del tráfico para evitar accidentes.

**B) Molestias a la población.**

- El horario general de trabajo será de 8 a 22 horas. Se establecerán limitaciones más estrictas en los puntos donde sean especialmente molestas las emisiones sonoras asociadas al transporte de materiales y al funcionamiento de maquinaria.

- Se deberá impedir cualquier posibilidad de acceso, voluntario o accidental, de la población a las obras. Hay que tener especialmente en cuenta aquellas zonas de excavación profunda a cielo abierto, para impedir situaciones de riesgo tanto para los trabajadores de la obra, como para posibles paseantes.

- Las condiciones específicas sobre las medidas de seguridad y de impedimento del acceso a la población deben concretarse antes del inicio de las obras.

- La población en general sea residente o no, deberá ser informada convenientemente sobre las obras a realizar, el inicio de las mismas y su duración. Para ello debe colocarse un panel informativo en los límites de las obras próximos a los caminos que delimitan la zona de actuación.

- Se cumplirán las medidas de seguridad e higiene durante la ejecución de las obras, ya que algunas actividades presentan riesgos tanto para los operarios como para las personas que viven en las inmediaciones.

**C) Sociedad.**

- Contribuir a la creación de un entorno de calidad y velar por la seguridad de los residentes y visitantes, gestionando adecuadamente los riesgos habituales en el ámbito industrial logístico. Para esto se recomienda fomentar la adopción de sistemas de gestión de seguridad y salud en el emplazamiento.

- Aumentar la concienciación de la sociedad residente respecto a cuestiones ambientales relacionadas con el ámbito de la planificación.

- Difusión de información que de conocer al público en general las principales consideraciones ambientales del ámbito. Conviene hacer más accesible e inteligible la información sobre esta materia al público en general. Además, es recomendable hacerlo de forma periódica y apoyándonos en acciones de sensibilización.

- Finalmente, promover actuaciones dentro del ámbito de la planificación que acerque a la sociedad a la nueva realidad urbana, favoreciendo así la conservación de su identidad cultural al tiempo que se fomenta la integración del desarrollo industrial logístico en los ámbitos residenciales.

**D) Protección del patrimonio arqueológico.**

El yacimiento arqueológico delimitado "el Mar" quedará en zona verde, de conformidad con lo que dice la Dirección General de Patrimonio Cultural, como se observa en la figura adjunta. Asimismo, con el fin de preservar dicho yacimiento se observarán las siguientes condiciones:

- Se ha ampliado la zona verde proyectada 30 m a partir de los dos sondeos con resultados positivos hacia el Noroeste, englobando la totalidad del yacimiento documentado.

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

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

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

**Art. 78. Actividad económica.**

El objetivo principal de este aspecto es el prioritario en el desarrollo del propio Plan de tal forma que active la superficie dedicada a las actividades económicas dentro del ámbito en un marco de desarrollo sostenible. En este sentido se proponen las siguientes recomendaciones:

- Fomentar el compromiso con el desarrollo sostenible de las empresas que se instalen en el ámbito de la actuación. Para eso se recomienda promover la implantación de sistemas de gestión ambiental, de calidad y de gestión de la seguridad y salud de los trabajadores según estándares reconocidos (EMAS, ISO 14001, ISO 9001, OHSAS 18001).
- Promover la adopción de medidas de ecoeficiencia por parte de las empresas que operen en el ámbito de la actuación de manera que se obtenga una reducción de costes que se traduce en una mejora en la productividad de los recursos empleados. Para eso se promoverán acciones de sensibilización con el fin de concienciar a los gestores empresariales de la repercusión de las medidas de ecoeficiencia en la cuenta de resultados.
- Promover la innovación en las actividades económicas de manera que permita desarrollar ventajas competitivas que contribuyan a mejorar el comportamiento frente a la competencia.
- Se recomienda en las distintas fases de la implementación del Plan la contratación de personas residentes en Meco o en los municipios cercanos, siempre que tengan la suficiente formación. Esta medida es extensible igualmente en el caso de requerirse subcontratas.

### **3.5. Medidas de protección y conservación de especies protegidas de flora y fauna.**

#### **Art.79. Especies incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.**

Se respetarán los ejemplares de las especies de flora y fauna incluidas en el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres aprobado por Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre y se crea la Categoría de Árboles Singulares, presentes en la parcela objeto de actuación. En ningún caso, y en cualquier clase de suelo, se apearán los ejemplares arbóreos, de cualquier calibre, de las especies catalogadas, debiéndose señalar su presencia antes de realizar los desbroces u otras actuaciones.

#### **Art. 80. Ejecución de obras en ámbitos de la Red natura 2000.**

En la ejecución de las obras de urbanización del sector no se rebasarán los límites de los espacios protegidos Red Natura 2000 ZEC "Cuencas de los ríos Jarama y Henares" y ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares", ni en las zonas de ocupación permanente, ni con las zonas de ocupación temporal.

#### **Art. 81. Otras medidas de protección y conservación de especies de flora y fauna.**

1. Se potenciará una jardinería sostenible, sobre todo en la interfaz urbano-campo, erradicando las especies catalogadas como invasoras en el anexo del Real Decreto 630/2013 del catálogo español de especies exóticas invasoras. En las zonas ajardinadas, plantaciones, restauraciones, recuperaciones ambientales o reforestaciones que se tiene previsto llevar a cabo, se evitará el uso de especies alóctonas, aunque no tengan la condición de invasoras, dando prioridad a las especies autóctonas adaptadas a las condiciones climáticas de la zona considerando los escenarios de cambio climático. Igualmente se recomienda, evitar las especies más inflamables (especies con alto contenido de resinas y aceites, que acumulan gran cantidad de ramas secas en su interior sin llegar a caer al suelo, que se secan rápidamente en la época estival).

2. Para proteger la fauna se aconseja la no utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería tanto en suelo urbano y urbanizable como en SNUP. Especialmente, se cumplirá lo indicado en el Reglamento de ejecución (UE) 2017/2324 de la Comisión de 12 de diciembre de 2017 que renueva la aprobación de la sustancia activa glifosato con arreglo al Reglamento (CE) nº 1107/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la comercialización de productos fitosanitarios, y modifica el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) nº 540/2011 de la Comisión.

3. Para evitar la contaminación lumínica que afecta a las especies de fauna, es necesario que las instalaciones de alumbrado exterior se diseñen de tal forma que:

- Se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo la emisión de luz en direcciones indeseadas. No iluminar las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna.

- Utilizar luminarias adecuadas para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas. Favoreciendo, en la medida de lo posible en función del proyecto y sus necesidades de iluminación, que durante las horas nocturnas se mantengan las condiciones naturales de luz.

- Se utilicen lámparas con una distribución espectral máxima en las longitudes de onda en las que el ojo humano tiene mayor sensibilidad.

- No sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz. Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.

4. Es necesario que las instalaciones eléctricas, atiendan a las condiciones técnicas establecidas por el Real Decreto 1432/2008 y el Decreto 40/1998 y en la medida de lo posible, favorecer el soterramiento del mayor número de tendidos con independencia de la clase de suelo.

5. Durante la ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras no se procederá a la instalación de zonas auxiliares, plantas de tratamiento, parques de maquinaria, acopio de materiales, vertederos y préstamos, etc., en suelos con características ambientales destacadas (cauces, HIC y zonas húmedas, posible presencia de especies protegidas, etc.). Los proyectos de urbanización y de ejecución contarán con un Plan de Restauración Ambiental de las zonas afectadas directamente por las obras que generan estos proyectos. Este plan, valorado y que debe formar parte del presupuesto total del proyecto, detallará: medidas de protección de la fauna en los sistemas de drenaje, especies vegetales utilizadas en la reforestación y labores a realizar para ello.

6. Será obligatorio que los sistemas de drenaje (longitudinales y transversales) de las vías de comunicación permitan el paso de los diferentes grupos faunísticos, en especial facilitarán el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares. Se comprobará que las obras de drenaje y las cunetas de cualquier vial se han realizado de forma que no sean potenciales trampas para pequeños animales.

7. Durante las obras de desarrollo, especialmente en la zona que limita con la ZEC y ZEPA, se evitará el tránsito de vehículos. La ejecución de las labores de movimiento de tierra y otras susceptibles de necesitar maquinaria pesada y/o emitir ruidos elevados evitarán el periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de agosto. Estos trabajos siempre se realizarán con luz solar. En caso de existir zanjas, éstas se taparán por la noche, dotándolas de rampas de salida.

8. Se considera conveniente que se incluyan en el Plan y en sus distintos documentos de desarrollo, recomendaciones a la hora de realizar o modificar edificaciones y construcciones, de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas y cernícalos, así como de quirópteros. Estas adaptaciones pueden consistir en la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo cubierta, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc., evitando el periodo de abril a agosto para la rehabilitación de tejados que puedan albergar colonias de avión común o vencejo.

9. Se consideran conveniente y necesario que todas aquellas medidas que ayuden a potenciar al cernícalo primilla, en peligro de extinción, como la adaptación arquitectónica con infraestructuras de bajo o nulo impacto visual (nidales incluidos en las edificaciones, etc.) que puede contribuir a garantizar la pervivencia de esta especie.

10. Se presentará anualmente un estudio de seguimiento de las poblaciones de fauna, durante los primeros diez años para conocer si las poblaciones asociadas a las zonas ZEC y ZEPA, colindantes con el Plan, sufren alguna alteración y poder adoptar medidas de conservación acordes con las posibles afecciones.

#### **4. Catálogo de elementos protegidos en el ámbito.**

##### **Art. 82. Soporte legal del catálogo.**

1. El presente Catálogo se redacta en virtud y de conformidad con las determinaciones del art. 49, apartado f), relativo a la documentación en relación con lo que determina el art. 46.2., todos ellos de la LSCM9/2001.

2. El presente Catálogo completa y complementa al propio del Plan General de Meco. En todo caso, el elemento catalogado que se dirá, formará parte igualmente del Catálogo Regional habilitado al efecto, siendo competente la Dirección General de Patrimonio Cultural.

3. Es el art. 55 del precitado cuerpo legal el que determina el contenido, ya sea para la redacción "ex novo" del catálogo de protección, ya sea para completar, actualizar o mejorar el mismo.

**Art. 83. Elementos que se incorporan al Catálogo.**

1. El único elemento que se ha detectado en las prospecciones realizadas es el denominado "El Mar". Se incorporará a la relación de bienes catalogados en el que forma parte del Plan general de Meco.

2. Las condiciones que definen este yacimiento se encuentran definidas en el Anexo VI-Tomo IC, relativo al ESTUDIO ARQUEOLÓGICO que complementa al Plan de Sectorización.

3. Si del desarrollo del sector, con significación especial a las obras de urbanización, se descubrieran otros elementos de igual o diferente carácter, se incorporarán a este Catálogo de Protección.

**Art. 84. Determinaciones de protección.**

1. Las determinaciones de protección a que queda vinculado el elemento son las derivadas 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:

i. El yacimiento denominado "el Mar" se considera delimitado de acuerdo a los sondeos efectuados en el año 2021. En el resto del ámbito no se considera necesario la realización de nuevas intervenciones arqueológicas hasta la fase de urbanización.

ii. Con el fin de preservar el yacimiento de "el Mar" deberá ampliarse la zona verde proyectada 30 m a partir de los dos sondeos con resultados positivos (nº 23 y 47) hacia el Noroeste, englobando la totalidad del yacimiento documentado (en la ordenación prevista en el Plan de Sectorización ya se ha considerado esta determinación).

iii. Con el fin de profundizar en el horizonte cultural del yacimiento de "el Mar" deberá desbrozarse la zona de los sondeos que dieron positivos (8 sondeos) y excavar manualmente con metodología arqueológica las estructuras documentadas (estructuras siliformes y cubetas). Se efectuarán planimetrías (en planta y perfiles) y fichas de las Unidades Estratigráficas documentadas. Se analizarán y estudiarán los materiales que en ellas se encuentren (cerámicas, hueso y metales fundamentalmente para su posterior entrega en el Museo Arqueológico Regional).

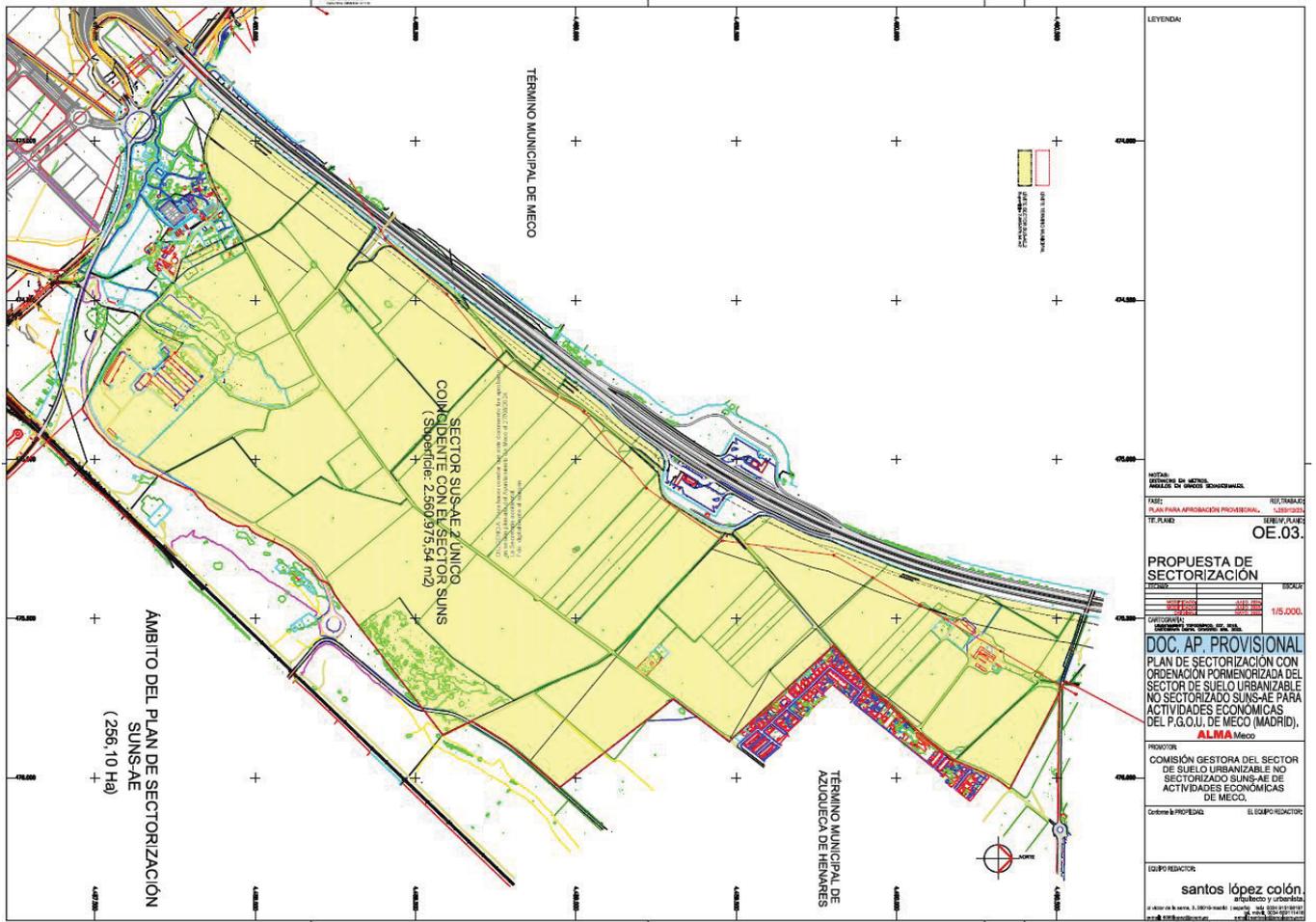
iv. Posteriormente, en la fase de urbanización y en la zona verde afectada por el yacimiento arqueológico de "el Mar" no podrán instalarse infraestructuras que afecten al subsuelo, con el fin de no alterar los elementos arqueológicos que pudiesen encontrarse bajo la superficie.

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

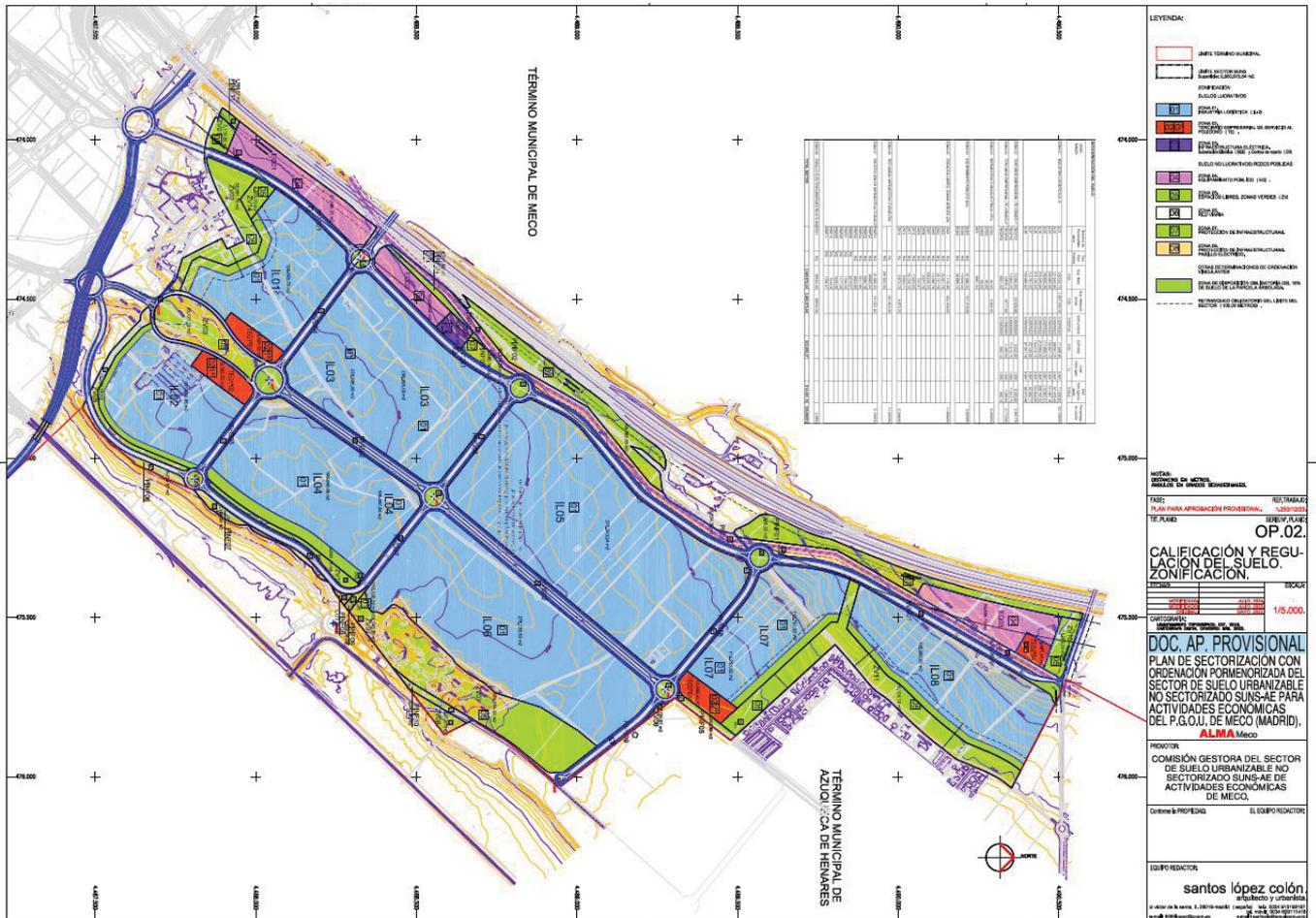
vi. Por último, en la fase de urbanización deberá realizarse un seguimiento arqueológico intensivo de los movimientos de tierra en la zona próxima en donde está documentado un posible yacimiento de cronología romana situado en el término de Azuqueca.

2. Con carácter subsidiario serán de aplicación las normas de carácter general que se determinan en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan general de Meco, en concreto con la norma 2.4.5.6. y siguientes, relativas a las Condiciones para la Protección del Patrimonio Arqueológico.

- Plano OE 03 Propuesta de Sectorización: (CSV 28880IDOC2BF4C8FD4D6DBE2449A)



- Plano OP-02 (Completo) Ordenación Pormenorizada zonificación: (CSV:



28880IDOC20ABE70BC14A46E4193)

Lo que se hace público a los efectos legales vigentes, declarando la vigencia del Plan de Sectorización SUNS AE de Meco (Plan ALMA) desde la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

En Meco, a 4 de diciembre de 2024.—El alcalde-presidente, Pedro Luis Sanz Carlavilla.

(02/20.560/24)

