



ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 23 DE MARZO DE 2022, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL PLAN GENERAL DE MECO.

Con fecha de 9 de febrero de 2021, el Ayuntamiento de Meco presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan de Sectorización del Ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado de Actividades Económicas del Plan General de Meco.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 17 de noviembre de 2021, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 3 de marzo de 2022, ha elaborado la propuesta de Informe de Impacto Territorial.

En la citada propuesta de informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Meco, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados la propuesta, resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 23 de marzo de 2022,

ACUERDA

PRIMERO.- Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance del Plan de Sectorización del Ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado de Actividades Económicas del Plan General de Meco, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO.- Dar traslado al Ayuntamiento de Meco del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926319020317423524210



D E C I S I O N

TERCERO.- El documento del Avance del Plan de Sectorización del Ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado de Actividades Económicas del Plan General de Meco deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 23 de marzo de 2022.

**LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA,**

**LA PRESIDENTA
DE LA COMUNIDAD DE MADRID,**




Paloma Martín Martín **COMUNIDAD DE MADRID** CONSEJO DE GOBIERNO Isabel Díaz Ayuso

Reunión de **23 MAR 2022**

APROBADO

**EL VICECONSEJERO DE ASUNTOS JURÍDICOS Y
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO DE GOBIERNO**

Fabio Pascua Mateo



INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL PLAN GENERAL DE MECO



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926319020317423524210**



ÍNDICE

FICHA RESUMEN	2
1.- LEGISLACIÓN APLICABLE	3
2.- ANTECEDENTES	3
2.1.- Datos básicos	4
2.2.- Plan General de Meco	6
2.3.- Estado de ejecución del Plan General de Meco	8
3.- CONTENIDO DEL AVANCE	10
3.1.- Alternativas	12
3.2.- Ordenación	14
3.3.- Redes	17
4.- INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL	18
4.1.- Informes sectoriales y participación pública	22
5.- ANÁLISIS	33
6.- CONCLUSIONES	36
ANEXOS	38



FICHA RESUMEN PROPUESTA DE INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL PLAN GENERAL DE MECO

■ Planeamiento vigente y propuesta:

- El planeamiento vigente es el Plan General de Mecó aprobado por Consejo de Gobierno en sesión de 24 de septiembre de 2009. Dicho acuerdo incluía la aprobación de la ordenación pormenorizada de los Sectores SUS-A "Residencial" y SUS-AE de "Actividades Económicas". Desde entonces se han aprobado dos modificaciones, la que afecta al parámetro de ocupación en una de las ordenanzas del antiguo SAU-11 de las NNSS y la que afecta, entre otros aspectos, al SUS AE-1 de "Actividades Económicas", al que divide en dos nuevos sectores SUS AE-1 Este y SUS AE-1 Oeste.
- La alternativa 2, la elegida por el Avance, propone sectorizar la totalidad del Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso productivo existente, que representa un total de 256,6 ha.
- Se trata de un Plan de Sectorización de iniciativa privada, conforme al art. 56.1 de la LSCM. La ordenación pormenorizada se contendrá en un Plan Parcial, con las determinaciones establecidas en el art. 45.2.d) de la LSCM.

■ Capacidad residual y necesidades de suelo para usos productivos:

Desde la aprobación del Plan General de Mecó, de los suelos existentes para uso productivo solo se ha desarrollado el ámbito La Campa, que era Suelo Urbano No Consolidado. De este modo queda por desarrollar íntegramente el Suelo Urbano No Consolidado ámbito Los Santos, con 5.442 m² de edificabilidad con uso Industria Intensiva IN-3, y todo el suelo que el Plan General clasificaba como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso productivo.

En el sector SUS-AE1 Este, y teniendo en cuenta que ya está implantada la plataforma logística de Inditex desde 2007, queda vacante una edificabilidad de 273.196 m² construidos de uso Actividades Industriales, e Industria Logística grados 1º y 2º.

El sector SUS-AE1 Oeste, íntegramente vacante tiene una capacidad edificatoria de 216.282 m² construidos para uso de industria logística, grados 2º, 3º y 4º.

■ Resumen de conclusiones:

- En aplicación del artículo 44 de la LSCM, el Plan de Sectorización deberá motivar la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el Plan General de Mecó.
- El Plan de Sectorización, de conformidad con el art. 45 de la LSCM, cumplirá con lo dispuesto en el Plan General y deberá justificar "las condiciones de temporalización del desarrollo señaladas el artículo 42.5.f) de la LSCM".
- Deberá justificarse, art. 46 LSCM, "la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal". Asimismo, deberá justificar el cumplimiento de la DT 4ª "Criterios mínimos de sostenibilidad", del TRLSRU 2015.
- De conformidad con el Informe Previo de Análisis Ambiental, deberá justificarse las necesidades de suelo propuestas para uso productivo así como la demanda del mismo, pudiendo plantearse alternativas que contemplen el desarrollo de una menor cantidad de suelo.
- De conformidad con el Informe Previo de Análisis Ambiental, el estudio de tráfico deberá ser coherente con la realidad existente. Asimismo, deberá tener en cuenta los datos de toda la red viaria a la que se pretenda conectar el sector y contemplar cómo la situación postoperacional afecta al propio sector y al entorno más próximo.
- De conformidad con el Informe Previo de Análisis Ambiental, deberá analizarse la interacción entre los usos logísticos y residenciales de los municipios limítrofes para resolver los problemas que pueda causar la implantación de usos productivos a la población residente.



Expedientes RGE: 10/539204.9/20; 10/042917.9/21; 10/042919.9/21; 10/168548.9/21; 10/168705.9/21
Fecha de Entrada: 02/12/2020; 03/02/2021; 03/02/202; 09/04/21; 09/04/21

REUR: 97353

ASUNTO:

Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan de Sectorización del Ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado de actividades económicas del Plan General de Meco.

REMITENTE:

Ayuntamiento de Meco.

1.- LEGISLACIÓN APLICABLE

Artículos 35, 36, 41 al 46 y 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el art. 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), el Informe de Impacto Territorial *"analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte y cualesquiera otro aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid"*.

2.- ANTECEDENTES

El planeamiento general vigente en el municipio de Meco es el Plan General de Meco (en adelante PGMe) con ordenación pormenorizada de los Sectores SUS-A "Residencial" y SUS AE-1 de "Actividades Económicas", aprobado por Consejo de Gobierno en sesión de 24 de septiembre de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (en adelante B.O.C.M.) de 22 de octubre de 2009.

Este entra en vigor al publicarse el documento normativo en el B.O.C.M. de 10 de diciembre de 2009.

El Plan General delimita en el Suelo Urbano No Consolidado cuatro ámbitos de actuación, dos de ellos de uso global residencial y otros dos de uso global industrial.

El Plan General contempla siete sectores de Suelo Urbanizable Programado, de los cuales seis son de uso global residencial, denominados por letras de la "A" a la "F", y uno industrial, el SUS AE-1. De esta aprobación quedaron aplazados dos de los seis sectores de Suelo Urbanizable Programado de uso residencial, concretamente los sectores E y F, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido hasta que estudios futuros o el Plan de Gestión del LIC y ZEPA de las estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares determinen su viabilidad.

En cuanto al Suelo Urbanizable No Programado el Plan General lo ubica, una vez excluidos los clasificados como Suelo Urbano, Urbanizable Sectorizado y No Urbanizable de Protección, al este del término municipal y establece una serie de condiciones de sectorización, en particular, se ~~señala que no se podrán establecer usos globales residenciales al Sur de la radial R-2 ni usos globales de actividades económicas al Norte de la radial R-2.~~

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926319020317423524210**



Con posterioridad a la aprobación del Plan General se han aprobado dos modificaciones puntuales, una de ellas afecta al parámetro de ocupación en una de las ordenanzas del antiguo SAU-11 de las NNSS y la otra afecta, entre otros aspectos, al SUS AE-1 de “Actividades Económicas”, al que divide en dos nuevos sectores SUS AE-1 Este y SUS AE-1 Oeste.

2.1.- Datos básicos

El término municipal de Meco se encuentra localizado en el extremo oriental de la Comunidad de Madrid, en el conocido como “Corredor del Henares”, limitando al norte con el municipio de Valdeavero, al oeste con Camarma de Esteruelas, al sur con Los Santos de la Humosa y Alcalá de Henares y al este con los términos de Villanueva de la Torre y Azuqueca de Henares, pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha.

El término municipal de Meco se sitúa sobre materiales detríticos terciarios de la Cuenca de Madrid, llegando en su lado sureste a las terrazas cuaternarias del río Henares. Forma parte de la Campiña del Henares. El punto más alto, 754 metros, se ubica al norte del término y el más bajo, al sur, está en los 610 metros, ubicándose el núcleo urbano en torno a los 669 metros.

El clima es mediterráneo continental, de inviernos fríos y secos, veranos calurosos y lluvias concentradas en primavera y otoño.

La mayor parte de la superficie está dedicada a tierra de labor, destacando los cultivos de cereal, aunque hay zonas de regadío en las terrazas del Henares. En la parte suroeste del municipio se ha desarrollado en las últimas décadas un gran polo industrial a lo largo del Corredor del Henares, tanto en la Comunidad de Madrid como en la vecina provincia de Guadalajara.

Las vías de acceso al municipio son, principalmente, la carretera M-116 que atraviesa el casco urbano, uniéndolo por el lado oeste con Camarma de Esteruelas y por el sureste con la autopista R-2 y la autovía A-2 y la M-121 que, atravesando también el casco, lo une al sur con Alcalá de Henares y al noreste con el municipio castellano-manchego de Azuqueca de Henares. La autovía A-2 queda fuera del término municipal, sirviéndole de límite durante unos cientos de metros. Sí atraviesa parte del término municipal la línea de ferrocarril (C2 de cercanías) con una estación dentro del término y sobre todo la autopista R-2, que cruza todo el término municipal con una salida hacia la carretera M-116.

La superficie del término municipal es de aproximadamente 34,94 km², de los cuales 22,80 km², en torno al 65%, está protegida por el Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación (ZEC) el lugar de importancia comunitaria “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” y se aprueba el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 de la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) denominada “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y de la Zona Especial de Conservación denominada “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.

El Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000, ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” divide el terreno en 3 zonas en función de sus usos y aprovechamientos: la zona A es de Conservación Prioritaria, la B de Protección y mantenimiento de los usos tradicionales y la C de uso general, siendo esta última la única donde se pueden desarrollar los usos urbanos.



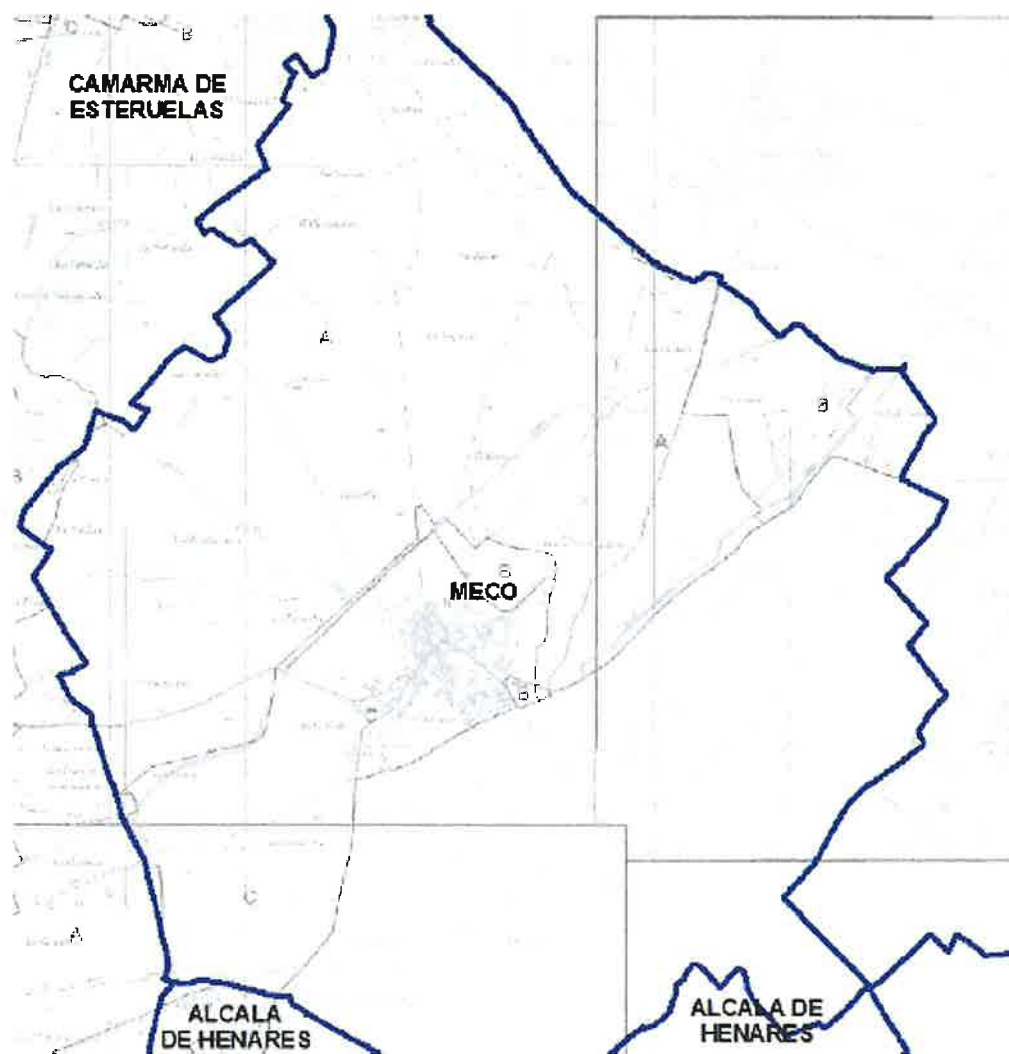


Fig.1.- Zonificación Plan de Gestión y montaje del límite municipal. Fuente: D 172/2011 ZEC.

La zonificación del Plan de Gestión de la ZEPA y ZEC condiciona los desarrollos urbanísticos. No obstante el sector que se pretende desarrollar solo linda unos pocos metros con ella.

La población según el INE era de 14.670 habitantes el 1 de enero de 2020, existiendo un crecimiento sostenido desde los años 90 aunque menos pronunciado desde el año 2008 que en la década anterior.

2.2.- Plan General de Meco

El Plan General de Meco clasifica el suelo según se observa en la siguiente imagen, correspondiente al mapa de clasificación al que se ha suprimido la zona norte por ser continuidad de la ZEPA y ZEC, con zonificación tipo A.



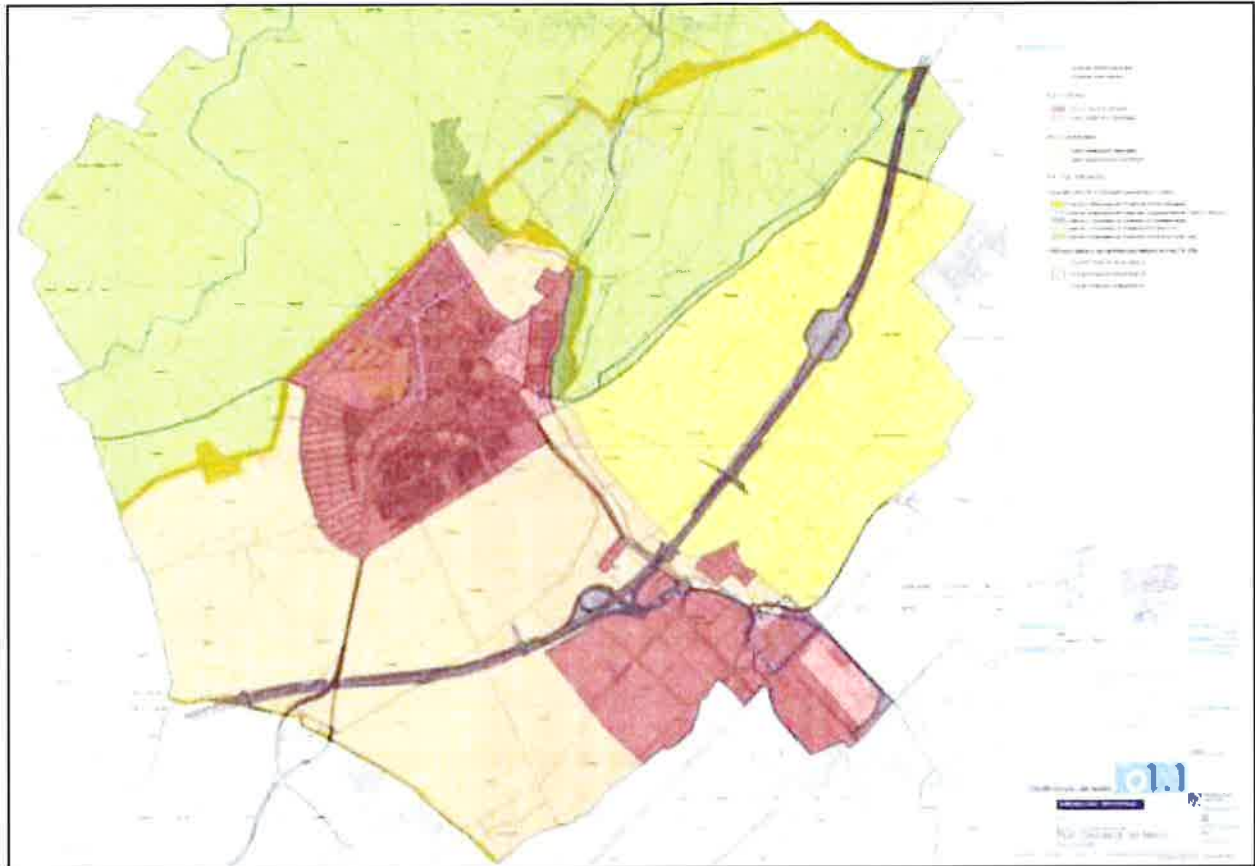


Fig. 2.- Clasificación. Fuente: Plan General, plano de ordenación nº 1.1

Toda la zona más septentrional del término se clasifica como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por estar contenido dentro de las zonas ZEC y ZEPA. A esto se unen lo protegido por vía pecuaria, montes preservados y dominio público hidráulico. A ello se une la protección de carreteras donde destaca la autopista R-2.

El suelo urbano, consolidado y no consolidado, está formado básicamente por el casco urbano, con usos principalmente residenciales y la zona industrial situada al sureste del término, lindante con la autovía A-2.

Al suroeste se sitúan los Suelos Urbanizables Sectorizados, de los cuales, los más al oeste se corresponden con los sectores E y F cuya aprobación definitiva quedó en suspenso a la espera de ver su compatibilidad con el Plan de Gestión de la ZEPA y ZEC al estar incluidos dentro de las mismas como zona tipo C, de uso general.

Al este, en trama de color amarillo, se encuentra el Suelo Urbanizable No Sectorizado. Como se dijo anteriormente, el Plan General establece que en este tipo de suelo no se podrán implantar usos residenciales al sur de la R-2 ni usos de actividades económicas al norte.

La sectorización de los Suelos Urbanizables Programados se aprecia en el plano de ordenación 3.1 del PGMe:



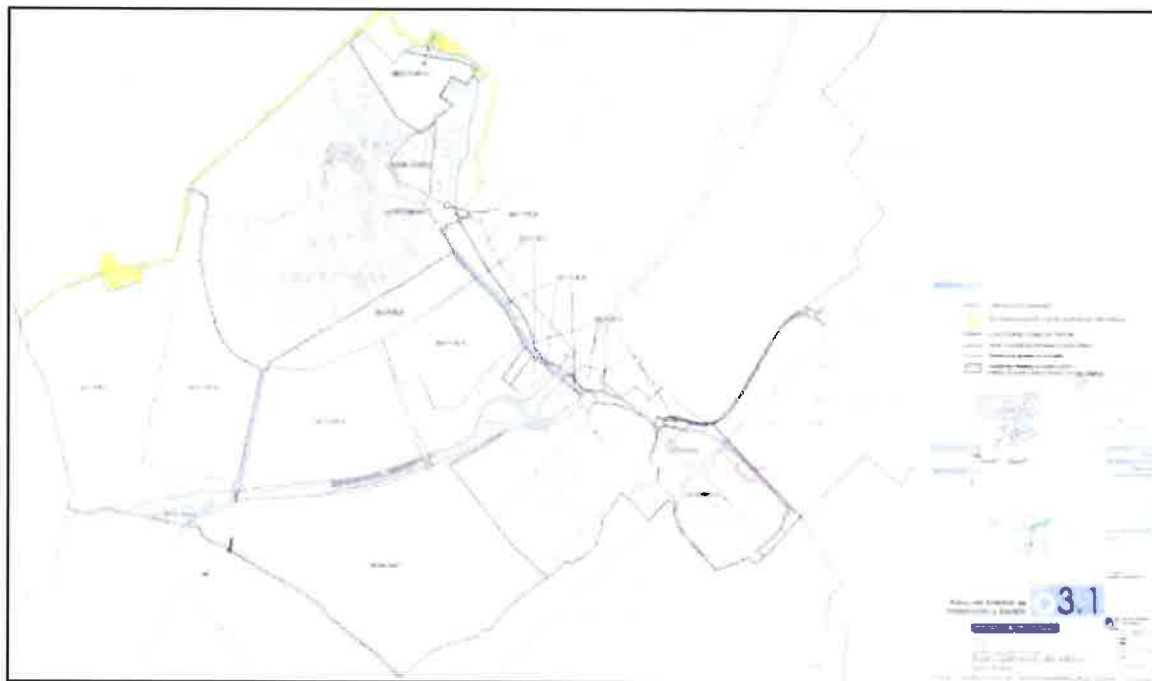


Fig. 3.- Ordenación y Gestión. Fuente: Plan General, plano de ordenación nº 3.1

Al norte de la Autopista R-2 se aprecian los 6 sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global residencial y al sur de la misma el único sector de uso global de actividades productivas que contempla el Plan General.

También, al sureste se ubican, dentro del Suelo Urbano dos Ámbitos de Actuación (Los Santos y La Campa) de uso industrial.

Consultadas las correspondientes fichas del Plan General el Sector SUS AE-1 tiene una edificabilidad total de 693.225 m²c de diversos usos productivos, el AA Los Santos 5.442 m²c de industria taller y el AA La Campa 65.981 m²c también de industria taller.

La modificación puntual nº 2, cuya aprobación se publicó en el B.O.C.M. de 4 de enero de 2009, que entre otras cosas divide el sector SUS AE-1 en 2 sectores, establece que la edificabilidad será de 476.943 m²c en el sector SUS-AE1 Este y de 216.282 m²c en el sector SUS-AE1 Oeste. La mayor parte corresponde a usos logísticos.

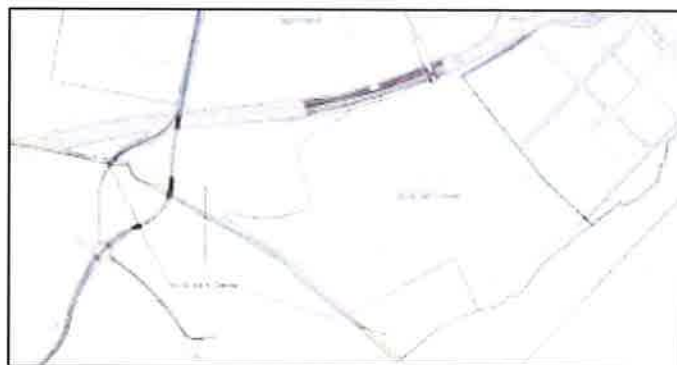


Fig. 4.- Ordenación y Gestión. Fuente: Mod. Puntual nº 2, plano de ordenación nº 3.1



2.3.- Estado de ejecución del PGMe (suelo para actividades productivas)

A fecha de verano de 2020 los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado se encuentran como se ve en la ortofotografía aérea realizada en esos momentos.



Fig. 5.- Estado actual Ámbitos de Actuación del PGMe. Fuente: Ortofotografía 2020.

El ámbito La Campa se encuentra totalmente desarrollado desde que se aprobó el Proyecto de urbanización en 2016.

El ámbito Los Santos se encuentra vacante. En cualquier caso, se trata de 5.442 m² de edificabilidad con uso Industria Intensiva IN-3.

En cuanto al Suelo Urbanizable Sectorizado, con la ortofotografía de 2020 puede comprobarse que en el sector SUS-AE1 Este solo se ha construido la Plataforma Meco Inditex y el SUS-AE1 Oeste está completamente sin desarrollar.





Fig. 6.- Estado actual SUS-AE1 Este y Oeste. Fuente: Ortofotografía 2020.

Atendiendo a la ficha de ordenación del sector SUS-AE1 Este hay una parcela sin

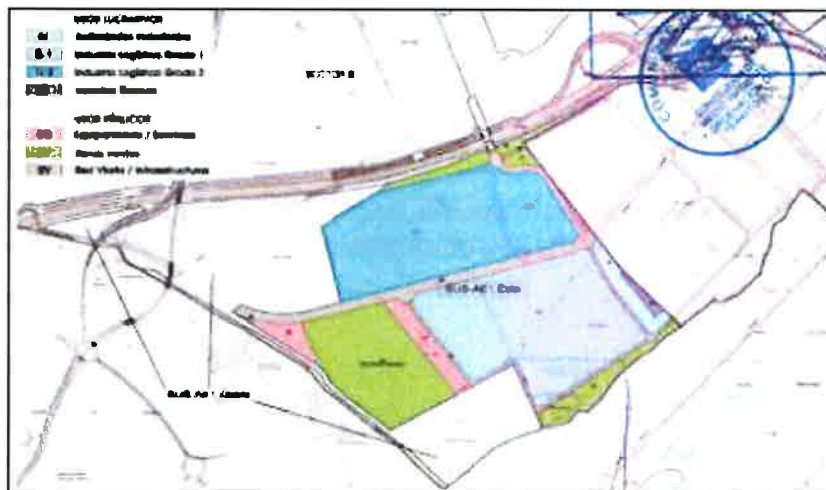


Fig. 7.- Ordenación SUS-AE1. Fuente: Mod. Puntual nº 2 PGMe.

ocupar de uso Industria Logística Grado 2º de unos 95.500 m², que con un coeficiente de edificabilidad de 0,653 m²c/m²s proporciona unos 62.360 m²c, que sumados a los 21.517 m²c de uso Actividades Industriales y los 189.319 m²c de Industria Logística Grado 1º (en ambos casos según la correspondiente ficha) hacen un total de 273.196 m²c.

Por su parte el sector SUS-AE1 Oeste tiene vacantes los 216.282 m²c, que se dividen en 63.787 m²c de uso Industria Logística Grado 2º, 111.193 m²c de uso Industria Logística Grado 3º y 41.382 m²c de uso Industria Logística Grado 4º, según la correspondiente ficha.



3.- CONTENIDO DEL AVANCE

El presente Plan pretende completar la ordenación estructurante del Plan General mediante el desarrollo de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso global actividades productivas, es decir, al sur de la autopista R-2, existente en el municipio de Meco.

El ámbito se ve encuadrado en el término municipal en la siguiente imagen:

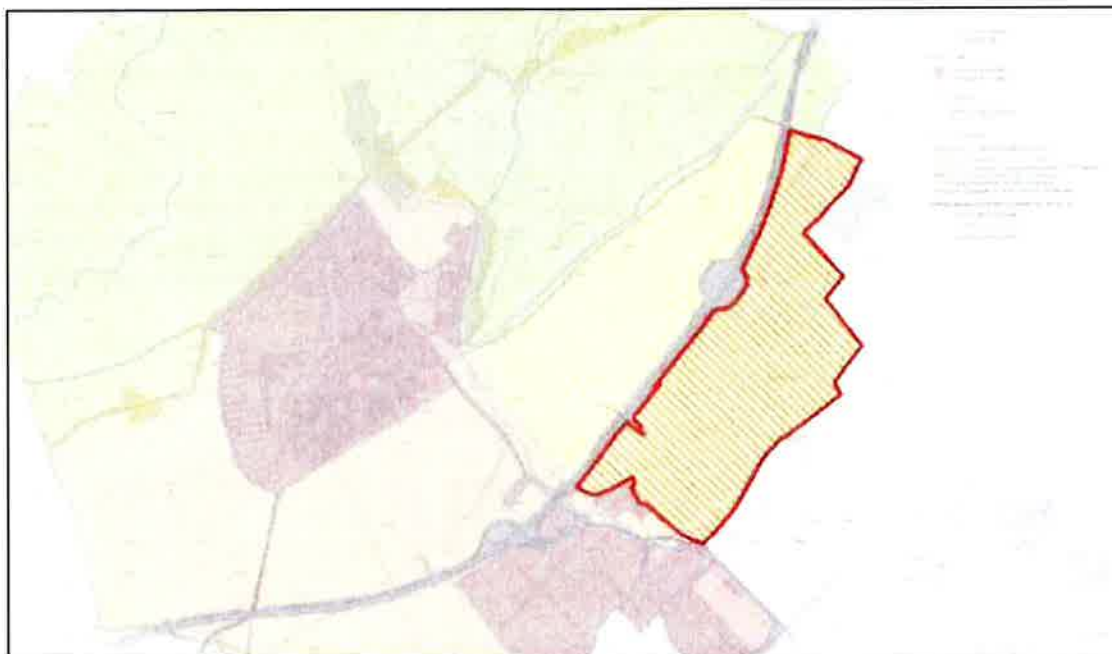


Fig. 8.- Ámbito del Plan sobre plano de clasificación del PGMe.

El ámbito del sector se encuentra limitado, al noroeste, con la autovía radial R.2, por este y sureste limita con el término municipal conjunto entre Meco y Azuqueca de Henares y por el suroeste limita con terrenos constitutivos de sistemas generales municipales que integran entre otros un tramo del Arroyo de las Monjas, y que tienen como borde la carretera M-116, principal vía de acceso al sector.

El objeto básico del Plan es conseguir suelo productivo en parcelas suficientemente grandes y en zona con orografía suficientemente plana para poder implantar actividades logísticas.

Los objetivos estratégicos del Plan son los siguientes:

1º Contribuir al desarrollo de la ordenación territorial estructurante de manera coherente y equilibrada, a través de una sectorización y su desarrollo urbanístico ulterior, que dé cumplimiento a las exigencias superficiales del Plan General asegurando la disponibilidad y calidad de los recursos naturales mediante su uso racional.

2º Satisfacer las necesidades de fomento de la actividad económica y de empleo mediante la organización territorial y la configuración y organización espacial de usos de actividades económicas (industrial logístico), en condiciones de desarrollo sostenible.

3º Completar la actual trama industrial-almacenaje-logística que se extiende en el Corredor del Henares, en los términos municipales de Meco y Azuqueca de Henares, y que queda por ordenar en el primero de ellos, al Sur de la R2.

4º Generar una ordenación capaz de dar solución a los condicionantes del suelo destinado a acoger de manera adecuada las actividades de uso logístico, principalmente en relación con su posicionamiento geoestratégico, la accesibilidad y el tamaño de parcela disponible.

5º Facilitar la accesibilidad desde Azuqueca de Henares hacia la R2, generando una trama viaria general Este-Oeste que lo posibilite.

Copia ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv

mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926319020317423524210**



arroyo tiene poca capacidad de acogida por lo que, para evitar inundaciones, en todas las parcelas lucrativas o no y en todas las zonas verdes se deberán instalar sistemas de drenaje urbano sostenible.

3.1.- Alternativas

Básicamente la diferencia entre las alternativas consiste en la distinta ubicación entre el uso predominante logístico y los usos de equipamientos y servicios.

- Alternativa 1.



Fig. 10.- Alternativa 1. Fuente: Avance.

Como se ha dicho anteriormente, la red viaria es común en las siguientes alternativas, variando la disposición de los suelos productivos.

La mayor parte del uso es logístico.

Los suelos dedicados a dotaciones se concentran en la zona suroeste, dejando mal servida de dotaciones toda la zona este, lo que puede suponer que se vayan a buscar soluciones dotacionales en las zonas residenciales de Azuqueca de Henares, lo que no se considera deseable.



- Alternativa 2.

Esta alternativa se considera "descentralizada" por distribuir espacialmente los servicios terciarios y dotacionales estratégicamente dentro del entramado industrial.

Se potencia la clasificación perimetral de espacios verdes que posibilitarán la protección de infraestructuras, una zona de transición acústica entre el residencial y el industrial y la posibilidad de disponer de sistemas de drenaje urbano sostenibles.

La mayoría del uso lucrativo es logístico, con algunos espacios mínimos para uso terciario empresarial y la incorporación de dotación de equipamiento municipal al servicio del ámbito (especialmente para aparcamiento estratégico).



Fig. 11.- Alternativa 2. Fuente: Avance.

- Alternativa 3.

Esta alternativa centraliza los suelos que dan servicio al sector en su conjunto.

Estructuralmente es similar a las otras 2 alternativas, en cuanto a estructura viaria y al desarrollo de los espacios libres y zonas verdes.

Esta alternativa divide de hecho el sector en dos mediante los suelos de servicio terciario, lo que no consideran dentro de los objetivos de planeamiento.

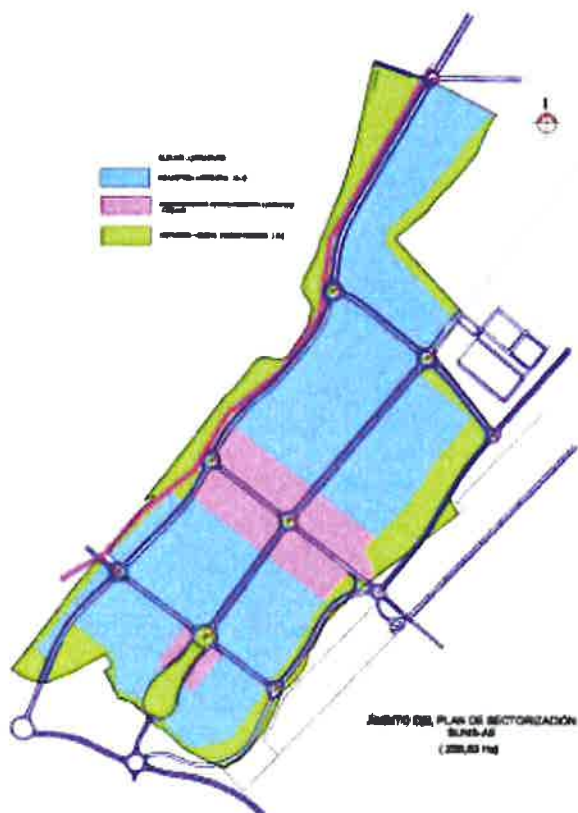


Fig. 12.- Alternativa 3. Fuente: Avance.



La alternativa elegida es la **alternativa 2**.

3.2.- Ordenación

La ordenación propuesta queda reflejada en el siguiente plano y se describe a continuación:



Fig. 13.- Ordenación propuesta. Plano P.04. Fuente: Avance del Plan de Sectorización.



El Plan propone sectorizar todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso actividades productivas, es decir todo lo ubicado al sureste de la carretera R-2. En total la extensión superficial es de 256,63 hectáreas.

La totalidad de este ámbito se fija como área de reparto única.

Las condiciones básicas de la ordenación que se proponen son las mismas que determina el Plan General para el suelo urbanizable destinado a actividades económicas, siendo los parámetros generales los siguientes:

- Uso Global	Actividades Económicas
- Uso característico	Industria Logística y de Almacenamiento
- Aprovechamiento unitario del Sector	0,3573 uc/m ²
- Aprov. unitario del área de reparto ¹	0,3573 uc/m ²

Los coeficientes de homogeneización son los mismos previstos en el Plan General a partir de su modificación número 2 y son los siguientes:

Coeficientes de ponderación del Uso Global Actividades Económicas	
Actividades Industriales AI	1,000
Industria Logística IL-1	1,000
Industria Logística IL-2	0,991
Industria Logística IL-3	0,995
Industria Logística IL-4	1,000
Terciario Empresarial	1,000
Industria Grande IG	-

Fig.14.- Coeficientes de homogeneización. Fuente: Avance del Plan de Sectorización.

Además se propone una iniciativa de desarrollo privada y aplicación del sistema de compensación.

En el plano anterior y teniendo en cuenta primero los suelos lucrativos, en trama de color azul, aparece el uso característico Industria Logística. Son 1.610.570 m², que representan el 62,76 % de la superficie bruta del sector. El coeficiente de edificabilidad de 0,55976 m²e/m²s nos da una edificabilidad total de 901.538 m², y dado su coeficiente de ponderación 0,991 representa 893.423,8 uas.

En cuanto a su ordenanza se destaca la superficie mínima de parcela de 30.000 m², con un índice de ocupación máxima del 60%, y una altura máxima de 25 m y dos plantas. Los usos permitidos son industria logística, plataformas logísticas, almacenamiento y oficinas asociadas.

En trama de color rojo se representa el suelo de uso Terciario empresarial, de servicio y/o soporte al logístico. En total son 50.519 m² repartidos en 2 grados.



El grado 1, Terciario de representación ocupa una superficie neta de 24.629 m², en dos parcelas situadas al sur del ámbito, en torno a una zona verde con forma de lágrima según se aprecia en el plano P.04 Propuesta de Ordenación (figura 13 de este informe), que con un coeficiente de edificabilidad 0,85 m²e/m²s da lugar a una edificabilidad de 20.935 m²e.

El grado 2, Terciario de servicio, ocupa una superficie de 25.890 m² repartidos en 4 parcelas que se ubican adyacentes a las parcelas de equipamiento que se verán a continuación. Con un coeficiente de edificabilidad 0,1 da lugar a una edificabilidad de 2.589 m²e. La edificabilidad total de ambos grados será pues de 23.524 m²e.

En cuanto a la ordenanza, el grado 1 tiene un índice de ocupación de parcela del 60%, una altura máxima de 25 metros o 6 plantas y los usos son los de servicio a la actividad logística permitiéndose: oficinas, hospedaje, hostelería, salas de reunión y centros de formación.

El grado 2 tiene un índice de ocupación de parcela del 15%, una altura máxima de 5 m o dos plantas y los usos son los de servicio al transporte y a los transportistas, permitiéndose taller de reparación, comercial de repuestos, hospedaje y hostelería.

Además hay una parcela de 135 m², de uso Infraestructura Eléctrica, siendo formalmente un suelo de red local privada, sin aprovechamiento, que se cederá a la compañía de distribución y suministro eléctrico. Se ubica al suroeste del sector, no siendo visible en la figura 13 por lo que se amplía la zona correspondiente del plano P.04 a continuación, donde aparece con el nombre CR01.



Fig. 15.- Ampliación plano P.04. Fuente: Avance del Plan de Sectorización.

En lo concerniente a redes públicas, en trama de color magenta (*vid.* figura 13) se representan suelos dotacionales de baja edificabilidad como zonas dotacionales de aparcamiento logístico, para espera y tránsito de camiones. La superficie neta es de 102.062 m².

En verde aparecen los espacios libres y zonas verdes que se regirán, con carácter general, por lo determinado para estas zonas en el Tipo 2 de la norma 6.7.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Meco, relativo a las Zonas Verdes. En desarrollo del Plan de Sectorización se determinarán en su caso los subtipos a considerar de entre los que determina el Plan General. En total son 505.993 m², de los cuales 498.936 m² corresponden a Redes Generales y 7.057 m² a Redes Locales. La red local se corresponde con la parcela ZV14, ubicada al suroeste del ámbito y que se aprecia en la figura 15.



La red viaria, siendo toda de carácter General, ocupa una superficie de 297.045 m².

El resumen de superficies de suelo y edificabilidades se observa en el siguiente cuadro.

RESUMEN DEL DESARROLLO SUNS ACTIVIDADES LOGÍSTICAS

ZONA	TIPO DE RED	Sup. Neta por zonas m2s	Edif. unitaria m2e/m2s	Edif total m2e	Coef Homog en (-)	Edif homogeneizada m2euc	Porcentaje en sector
REDES PUBLICAS (S NO LUCRATIVO)							
ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES (ZV)	L	7.057,00					0,2750%
	G	498.936,36					19,4417%
RED VIARIA (RV) / INFRAESTRUCTURAS	L	0,00					0,0000%
	G	297.044,70					11,5747%
EQUIPAMIENTO PUBLICO (EQ) APARC LOGISTICO	L	0,00					0,0000%
	G	102.061,86					3,9770%
TOTAL REDES PUBLICAS:		905.099,98					35,2664%
SUELO LUCRATIVO							
TERCIARIO EMPRESARIAL (TE)	GRADO 1º	24.628,88	0,85000000	20.934,55	1,000	20.934,55	0,9597%
	GRADO 2º	25.889,86	0,10000000	2.588,99	1,000	2.588,99	1,0088%
INDUSTRIA LOGISTICA (IL-2)		1.610.569,62	0,55976322	901.537,64	0,091	823.423,00	62,7579%
INFRAESTRUCTURA ELECTRICA (IE-3)		135,00					0,0053%
TOTAL LUCRATIVO		1.661.223,36		925.061,17		816.947,33	64,7316%
TOTAL SECTOR		2.566.323,34		925.061,17		816.947,33	100,0000%

Fig. 16.- Cuadro resumen de superficies. Fuente: Avance de sectorización.

3.3.- Redes

Si bien el artículo 36 de la LSCM determina que a efectos de constituir las redes generales se deberán ceder 20 metros cuadrados por 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, el PGMe estipula un nivel mayor de cesión, según el cual esta será de 97,08 m² por 100m² edificables de cualquier uso, sin excepcionar ninguno. El presente Plan se atiene a esta determinación del Plan General.

Por otro lado para las redes locales la LSCM determina la cesión de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos, excepcionando de ello el uso industrial, por lo que ha de aplicarse sobre los 23.524 m² de uso terciario empresarial, resultando un total de 7.057 m², de los cuales, según la LSCM al menos el 50% se deberá destinar a espacios libres públicos arbolados. El Plan destina la totalidad de esta cesión a zona verde y lo materializa en la parcela ZV14 anteriormente mencionada.

El resumen se muestra en el cuadro que aparece a continuación.



RESUMEN DE REDES PÚBLICAS	Sup Neta m2s	Porcentaje en sector	m2 por cada 100 m2e
REDES GENERALES			
ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES (ZV)	498 936.36	19,4427%	53.94
RED VIARIA (RV) / INFRAESTRUCTURAS	297 044.70	11,5753%	32.11
EQUIPAMIENTO PUBLICO (EQ) APARC LOGISTICO	102 061.86	3,9772%	11.03
TOTAL REDES GENERALES:	898.042,92	34,9952%	97,08
REDES LOCALES			
ZONAS VERDES Y AJARDINADAS	7 057.06	0,2750%	0.76
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	0.00	0,0000%	0.00
TOTAL REDES LOCALES:	7.057,06	0,2750%	0,76
TOTAL REDES PÚBLICAS EN EL SECTOR	905.099,98	35,2702%	97,84

Fig. 17.- Cuadro resumen de Redes. Fuente: Avance de sectorización.

4.- INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL

El Informe Previo de Análisis Ambiental o Documento de Alcance, de fecha 17 de noviembre de 2021, comienza en un primer gran apartado con los antecedentes administrativos y la relación de toda la documentación, original y complementaria, aportadas, así como las alegaciones aportadas en el periodo de información pública.

Las alegaciones o sugerencias, en número de 11, corresponden básicamente a particulares (10 de ellas) siendo la otra de Obras Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras S.A. La mayoría de las alegaciones muestran su oposición al desarrollo del Plan por ser propietarios y residentes del conjunto residencial La Paloma-Asfaín del término municipal de Azuqueca de Henares muy próximos al Plan proyectado, y consideran, entre otras cosas, que se producirá una elevada carga adicional a las redes generales existentes, que existen problemas de borde que el Plan no resuelve y que el Plan no es viable económicamente ni autónomo por el requerimiento de nuevas infraestructuras externas no contabilizadas en el Plan.

Describe también la alegación de Obras Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras S.A. señalando principalmente el incumplimiento con lo prescrito en la programación del Plan General de Meco.

Comunica y describe 2 alegaciones presentadas fuera de plazo, una por Izquierda Unida y otra por particulares.

Describe la situación física del ámbito así como los factores que le pueden afectar. Estos son la existencia próxima de Espacios de la Red natura 2000, en la zona noroeste del sector donde linda con zona b, de Protección y Mantenimiento de Usos Tradicionales y en el oeste donde está próxima a zona A de Conservación Prioritaria.

Constata también la presencia de terreno forestal, de cauces con sus correspondientes zonas de servidumbre y policía, de vías pecuarias, una de las cuales llega a adentrarse ligeramente en el ámbito, de fauna asociada a los ecosistemas de Cultivos y Sotos y Riberas, del Coto de Caza Menor "El Regadío", de suelos de clase agrológica 2 sc de alto valor agrícola con alguna limitación edáfica y climática, de varias infraestructuras lineales supramunicipales, del Bien Inmueble Manantiales de Miralcampo y, a este respecto, la necesidad de actualizar la legislación ambiental relacionada por la actualmente vigente.

A continuación repasa la propuesta de ordenación comenzando por el planeamiento vigente, los objetivos del Plan propuesto, las alternativas de planeamiento en 2 fases, primero la relacionada con la conectividad (alternativas 0, A, B y C) y la segunda con la distribución espacial de usos (alternativas 0, 1, 2 y 3). En este punto considera que la consideración de mejor alternativa la 2 como más favorable desde el punto de vista medioambiental no está motivada por el plan. Finalmente que no

se comprende el análisis de alternativas efectuado en el Documento Ambiental Estratégico, donde no se justifica la mayor o menor afección a los diferentes elementos del medio considerados, en particular los referidos a las variables "Estructura territorial" y "Protección ambiental", reflejados en un cuadro en la página 52 del documento ambiental.

A continuación describe la alternativa elegida en cuanto a las zonas, los usos, las superficies y las redes de saneamiento especialmente.

En un segundo gran apartado, que sería propiamente el Documento de Alcance comienza con la relación de Organismos consultados así como con las respuestas recibidas, informando que en la siguiente fase deberá desarrollarse un apartado de contestación a las mismas y justificación de las rechazadas.

Establece los criterios ambientales y estratégicos, indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables, que serán aquellos del artículo 3 de la LSCM y el artículo 3 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015).

En cuanto a las necesidades a satisfacer y el estudio de alternativas considera que la documentación del Avance no justifica la necesidad de desarrollo del Plan de Sectorización propuesto. Una de las principales necesidades a satisfacer es considerar el planeamiento colindante a los límites del ámbito, en el caso noreste un suelo consolidado con uso residencial sin que se haya considerado la colindancia de diferentes usos, por lo que debería reconsiderarse la viabilidad de la propuesta o considerarse espacios verdes intersticiales de extensión adecuada. Así mismo la Memoria del Avance no justifica el desarrollo propuesto teniendo en cuenta la oferta logística en activo tanto en Alcalá de Henares como en Azuqueca de Henares como en el propio municipio de Meco, ni se consideran alternativas menos impactantes e incluso la alternativa 0.

Así mismo considera que según las determinaciones del Plan General, las Infraestructuras del Sector ALMA deberían supeditarse a la solución definitiva de las infraestructuras hidráulicas pendientes de plan especial así como que el Estudio de Tráfico del sector debería concordar con el del Plan General considerando también los sectores productivos (SUS AE-1) y de vivienda por desarrollar. Del mismo modo establecen que se deberá considerar lo establecido en el Acuerdo de aprobación del Plan General relativo al modelo de crecimiento que busca generar una ciudad continua y al necesario agotamiento de los suelos Sectorizados antes de empezar a desarrollar los No Sectorizados.

En cuanto al estudio de alternativas el informe considera que las alternativas que contemplan la conectividad y accesibilidad y las que contemplan los usos y afecciones deben realizarse y valorarse en una misma fase, considerando además los condicionantes establecidos por los organismos competentes en materia de carreteras. Además se considera que a la hora de elegir alternativa no se han considerado en el análisis las diferentes exigencias de recursos energéticos, hidráulicos y de gestión de residuos, así como la protección frente a la contaminación electromagnética, acústica y atmosférica.

A continuación da pautas sobre el estudio ambiental estratégico, que deberá dar cobertura a la propuesta que incluya el Plan, conteniendo los probables efectos significativos en el medio ambiente, valorando exhaustivamente los impactos ambientales potenciales, dando cobertura a una propuesta de alternativas viables, incluyendo medidas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible compensar efectos negativos en el medio ambiente, incluyendo un estudio de tráfico y movilidad exhaustivo, teniendo en cuenta incluir los enclaves patrimoniales en espacios libres de dominio y uso público, teniendo en cuenta las sugerencias contenidas en el informe de la DG de Biodiversidad así como las sugerencias realizadas por los organismos que han participado en el procedimiento. Además deberá documentar en detalle la situación urbanística actual, el grado de ejecución del planeamiento y la ocupación industrial real, aclarando y justificando adecuadamente la conveniencia de desarrollo, definiendo y concretando el tipo de industria que se localizará junto a los sectores residenciales, y abordando la cuestión de las líneas eléctricas.

Pasa después a describir lo estipulado en los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental (en adelante LEA) sobre elaboración de una versión inicial, sometimiento a información pública y a consulta de las Administraciones públicas y personas interesadas, toma en consideración

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 20230411 11:14:06

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv

mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926319020317423524210



de las alegaciones, modificación si procede del estudio ambiental estratégico y elaboración de la propuesta final del Plan y remisión a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, a los efectos de emisión de la declaración ambiental estratégica.

Proporciona pautas sobre la información a aportar en la siguiente fase detallando que la información resulta incompleta en los siguientes aspectos:

- Se elaborará un estudio exhaustivo del ámbito en relación con su situación urbanística, justificación de la alternativa y supuestos derechos urbanísticos adquiridos.
- Se valorará y justificará la superficie y localización de los usos propuestos, en especial respecto de la zona norte del ámbito.
- Se considerará la capacidad actualmente existente de suelo para uso industrial y logístico, especialmente en los sectores SUS AE1 ESTE y SUS AE1 OESTE.
- Se abordará la cuestión de las líneas eléctricas de media y alta tensión.
- Deberá realizarse un estudio de vegetación y un inventario florístico.
- Se incorporará el resultado de la prospección arqueológica.
- Se realizará un nuevo estudio acústico actualizado pues el existente no contempla entre otras cosas la situación postoperacional.
- Deberá realizarse un estudio de contaminación atmosférica.
- Deberá rehacerse el estudio de tráfico incorporando las consideraciones de sendos informes de los organismos competentes, estatal y autonómico.
- Se recogerá lo indicado por el Canal de Isabel II respecto a las infraestructuras hidráulicas, el coste total y las cantidades a repercutir.
- Se aportará el Estudio de Generación y Gestión de Residuos y se completará la caracterización analítica del estudio de suelo presentado.
- Se instrumentará un capítulo específico relativo a "Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente".

A continuación, apoyándose en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales refleja todos los condicionantes establecidos para la protección del medio natural.

Establece como condiciones para la ordenación general el revisar la aplicación homogénea de los criterios de clasificación y categorización del suelo y la revisión del cumplimiento de los objetivos y el alcance del Plan General. Y para la ordenación pormenorizada establece la condición de adaptación a la topografía existente así como elaborar un estudio pormenorizado de movilidad y estudiar el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que pudiera producir.

En cuanto a los condicionantes para las infraestructuras eléctricas considera que se deberá incluir un apartado específico de las infraestructuras eléctricas de media y alta tensión así como de la subestación y se tendrá en cuenta el cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

En cuanto a las infraestructuras viarias, tras describir el estudio de tráfico y las propuestas para paliar los principales problemas, indica los aspectos a tener en cuenta según los informes de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid y de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.

A continuación establece las condiciones impuestas en tema de infraestructuras ferroviarias según el informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Establece que el Plan de Sectorización deberá reflejar el cumplimiento de la legislación sectorial en materia de infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas.

En cuanto a zonas verdes establece la necesidad de delimitar y tratar las zonas verdes estanciales de modo diferente a las zonas de protección, de utilizar las especies adecuadas a fin de disminuir el volumen de agua a utilizar y que la normativa limitara expresamente los pavimentos no permeables.



A pesar de que según el informe del Área de Vías Pecuarias no hay dominio pecuario en el ámbito se indican algunas consideraciones a tener en cuenta.

En cuanto a la protección del patrimonio cultural remite a lo prescrito en el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Para la protección frente a la contaminación y afecciones sobre el cambio climático requiere que se identifiquen las determinaciones del Plan susceptibles de generar emisiones de CO₂, así como de los contaminantes habituales en situación preoperacional y postoperacional derivadas del uso industrial, terciario y el tráfico rodado, considerando los distintos usos y su distribución, un análisis de la movilidad sostenible, es estudio de emisiones de acuerdo con su origen urbano (utilizando la metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente) y describiendo las actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático.

En cuanto a la contaminación acústica el Plan presenta un estudio acústico de marzo de 2021 considerando unas intensidades medias de tráfico de 2019, sin considerar el escenario postoperacional, sin analizar las zonas potencialmente conflictivas ni considerar la adopción de medidas correctoras. Se considera la necesidad de actualizar dicho estudio acústico y se dan amplias indicaciones de lo que este debe contener. Un punto de conflicto que destaca en cuanto a zonificación acústica es en cuanto a la colindancia de la zona industrial con la zona residencial de Azuqueca de Henares.

En relación a la protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas reproduce los condicionantes establecidos en el informe del Canal de Isabel II, y en cuanto a protección de cauces e hidrogeología, remite a lo estipulado en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En cuanto a calidad de los suelos se deberá completar analizando algunas zonas conflictivas con nuevos sondeos superficiales, en consonancia con lo que dice el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos, así como citar en la normativa el sometimiento al artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005 tanto de la implantación como de la clausura de nuevos establecimientos.

Se deberá realizar un Estudio de Generación y Gestión de Residuos en cumplimiento de la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, concordante con los planes autonómicos y locales y contemplando al menos la normativa que se relaciona.

Establece que se deberán recoger una serie de aspectos en relación con la protección y prevención de incendios de acuerdo con el informe de la Dirección General de Emergencias.

Así mismo establece las medidas que se deben tener en cuenta para la protección del medio nocturno, para tender hacia el ahorro energético, el ahorro y disminución del consumo de agua potable, para el control de la contaminación electromagnética, sobre la necesidad de incluir en la normativa y especialmente en lo relativo a licencias, el aseguramiento de que se cumple la legislación medioambiental vigente, así como en las fichas urbanísticas, que contendrán todas las determinaciones recogidas en el informe, y finalmente establece la obligación del establecimiento de un programa de vigilancia ambiental.

Puede consultarse el informe completo en www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 1257996747974193400668

4.1.- INFORMES SECTORIALES Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA

En el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han recibido los siguientes informes sectoriales y contestación a las consultas realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética:

- El **Servicio de Protección Civil** de la Comunidad de Madrid, con fecha 19 de febrero de 2021 informa que no tiene ninguna observación ni sugerencia que realizar, dentro del ámbito de sus competencias, aunque recuerda que se deben tener en cuenta los

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023-04-11 14:06

Entidad Emisora: Ayuntamiento de AZUQUECA DE HENARES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv

mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926319020317423524210**



riesgos y que el Ayuntamiento de Meco no ha elaborado aún su Plan Territorial de Protección, en el que deberá tener en cuenta especialmente los riesgos de inundación y de transporte de mercancías peligrosas.

Puede consultarse el informe completo en www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 1018043533761168143173.

- El **Ayuntamiento de Alcalá de Henares** remite dos informes.

El arquitecto municipal informa, con fecha de 3 de marzo de 2021, de que al no haber colindancia del sector con el término municipal de Alcalá de Henares no se detectan afecciones a su término municipal.

El jefe de Servicio de Infraestructuras, con fecha 4 de marzo de 2021, informa que no afecta al ámbito de las infraestructuras urbanas actuales y previsibles de Alcalá de Henares por lo que no formula sugerencia alguna.

Puede consultarse el informe completo en <https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion> utilizando el código seguro de verificación 13523555310501344643.

- El **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias**, en su informe de fecha 31 de marzo de 2021 manifiesta primeramente que no afecta a sus bienes patrimoniales.

Tras señalar que la actuación se sitúa a más de 100 metros de distancia de la vía destaca que aún así puede afectar ferroviariamente a las siguientes actuaciones de accesibilidad y conectividad:

- Mejora del acceso al sector desde la denominada Avda. de Miralcampo de Azuqueca de Henares, comunicándola con la carretera inacabada M-116, con el núcleo urbano de Azuqueca a través del polígono industrial, y con la A2.

- Puesta en servicio de la Conexión Sur sobre el ferrocarril, con la vía de servicio de la A-2 como alternativa de comunicación exterior.

- Accesibilidad peatonal y ciclable desde la estación de Cercanías de RENFE.

Recuerdan que cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente, y que deberán respetarse las distintas zonas de dominio público, protección y línea límite de edificación, así como incluir estas zonas de afección en la documentación gráfica y que para cualquier ejecución en estas zonas se requiere autorización previa.

Puede consultarse el informe completo en <https://portafirmas.adif.es/csv/valida.jsp> utilizando el código seguro de verificación PPYHWFP1H919SJ54WM11Y2G80C

- La **Viceconsejería de Medio Ambiente** de la Comunidad de Castilla-La Mancha, en su informe de 30 de marzo de 2021, considera que deben tenerse en cuenta las alegaciones e informes elaborados por dicho órgano a lo largo de las diferentes fases de dicho proyecto y que se tenga como partes interesadas en el proyecto a las Consejerías de Fomento y de Desarrollo Sostenible de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Puede consultarse el informe completo, utilizando el código seguro de verificación B7D4B72B35365963C6FA65, en la siguiente dirección:

http://pagina.jccm.es/administracion_electronica/viad/VIAD_CSV.phtml

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926319020317423524210



- El municipio de **Azuqueca de Henares**, en su informe de fecha 25 de marzo de 2021, manifiesta primeramente que el citado informe se refiere exclusivamente a aspectos ambientales reservándose para momentos posteriores juzgar el contenido sustantivo del Avance.

Respecto a la caracterización climática considera insuficiente estudiar solo precipitaciones y temperaturas medias anuales y no estudiar aspectos como los vientos dominantes que, en este caso, siendo del oeste llevarán contaminantes y ruidos hacia el casco urbano de Azuqueca.

En cuanto a calidad del aire el Avance considera, sin fundamento, que es buena con problemas puntuales por contaminación por ozono sin tener en cuenta que el incremento del tráfico supondrá un aumento de emisiones de gases contaminantes primarios, que a su vez generarán contaminantes secundarios en las áreas circundantes.

Respecto al medio ambiente sonoro solo se han analizado los focos de emisión de ruidos existentes pero no la aparición de nuevos focos de emisión.

Respecto a la geomorfología e hidrología considera que, debido a la existencia de terrazas aluviales colgadas, con su propio funcionamiento hidrodinámico, cualquier modificación superficial para, por ejemplo, conseguir mayores superficies a un mismo nivel, modificarán el comportamiento hidrodinámico del acuífero. Así mismo considera que si bien se contemplan tanques de laminación para regular el flujo del agua de lluvia no se tienen en cuenta sistemas forzados de infiltración para compensar la pérdida de superficie de infiltración así como sistemas de depuración previa.

También considera inviable el conectar el colector de pluviales de la cuenca nº 2 a los colectores de los Sectores UP-1 y Miralcampo debido a su mal estado y saturación.

Respecto a la calidad de los suelos la Declaración Inicial Estratégica considera que la buena calidad agrológica que da a estos suelos la cartografía específica de la Comunidad de Madrid puede deberse a su potencialidad para ser regados más que a su calidad intrínseca, lo cual corroboran los relativamente bajos rendimientos que otorga la correspondiente cartografía del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. La DIE lo achaca entre otras cosas al cada vez menor uso de los sistemas de riego debido a su obsolescencia.

El informe del Ayuntamiento discrepa de la información del DIE, defendiendo la catalogación como clase A de los suelos, las obras de modernización de las infraestructuras de riego en los años 80 y el valor secundario de las acequias ya que generan pequeños corredores ecológicos y refugios de diversidad.

Respecto a espacios protegidos, recursos naturales y biodiversidad, el informe considera que no se contempla la afección que la urbanización de estos terrenos agrícolas herbáceos produciría sobre las especies animales que ocupan este nicho ecológico ni se pone en valor los núcleos de vegetación con porte arbóreo que sirven de refugio, zona de cría y facilitan la conectividad ecológica.

En cuanto al paisaje se considera que el DIE no establece ningún indicador específico para medir las afecciones al paisaje.

Respecto al marco socioeconómico considera que no se ha tenido en cuenta el impacto socioeconómico que tiene esta actuación en los tejidos urbanos próximos.



Respecto al patrimonio cultural considera que no se debe analizar el Canal del Henares como infraestructura y como institución.

Respecto al tráfico y movilidad describe el contenido básico del Estudio de Tráfico aportado, considerando que no contempla la afección de los nuevos tráfico que generará el desarrollo en los viales urbanos de Azuqueca de Henares y que no está "coordinada con el hoy no previsto desarrollo de los suelos (todos ellos clasificados como rústicos de reserva de Azuqueca de Henares) y que requerirá la necesaria innovación del planeamiento general de Azuqueca de Henares".

Así mismo y a nivel más concreto consideran que no se ha profundizado suficientemente en el análisis del transporte público, que no se contemplan en el Plan de Sectorización la ampliación de entradas de las glorietas de conexión con la A-2 que sí propone el estudio de tráfico, que la conexión con la Avenida de Enmedio resulta totalmente inadecuada porque podría servir para tráfico de vehículos pesados por suelo residencial de Azuqueca y que la asignación de tráfico y modelización de escenarios parecen tener conclusiones muy optimistas.

En cuanto a la formulación de alternativas, atendiendo a la primera etapa, Conectividad y Accesibilidad, consideran que no se cumple la exigencia del PGMe de disponer al menos de dos accesos al ámbito pues el acceso noreste o se produce ocupando suelo de la ZEPA o sobre la GU-103 y no sobre la M-121 por lo que estaría en el municipio de Azuqueca.

Además la prolongación de la CM-1008 no está prevista en el planeamiento municipal, suponiendo además una importante carga de tráfico y habilitando una alternativa el acceso de vehículos pesados a través del casco urbano de Azuqueca, algo totalmente inadmisibles. También consideran inadmisibles por similares razones la conexión del vial central propuesto en las alternativas B y C.

En cuanto a la segunda etapa, Distribución Espacial de los Usos, se propone que se analice una Alternativa 4 "de transición con los tejidos urbanos existentes" que concentraría los usos terciarios más cerca de los desarrollos urbanos existentes en Azuqueca. Además se propone el máximo alejamiento posible de los usos dotacionales ("aparcamientos para camiones") lo máximo posible de las zonas residenciales por considerar que tienen tanto o más impacto que las plataformas logísticas.

Respecto a las zonas verdes consideran que se limitan a rellenar espacios residuales y que en el caso de la lindante con el barrio de Asfaín, de unos 40 metros, es absolutamente insuficiente. Además no ven conexión entre espacios verdes, no se cualifica la intensidad ni la calidad de intervención en esos espacios y se habla del control pluvial mediante laminación sin mencionarse la infiltración.

Considera que no se han tenido en cuenta los riesgos en fase de ejecución ni de explotación, especialmente los producidos por incendios o vertidos.

Termina el informe resumiendo algunos de los aspectos más relevantes vistos en los párrafos anteriores.

Puede consultarse el informe completo, utilizando el código seguro de verificación 43G7KY4KLQ74JSD3MAMARXHWR, en la siguiente dirección:

<https://azuqueca.sedelectronica.es/document-validation.1>

- **La Confederación Hidrográfica del Tajo**, en su informe de fecha 15 de abril de 2021 tras repasar el contenido del Plan informan que, una vez consultada la cartografía de zonas inundables, la zona del arroyo Monjas es zona de "baja y media-alta peligrosidad de inundación". Anaden que las zonas inundables por las avenidas extraordinarias de 100 y 500 años de periodo de retorno provienen del estudio de "Delimitación de zonas inundables en la Comunidad Autónoma de Madrid" elaborado por la Comunidad de

Madrid en el año 2006 y con una escala de representación 1:30.000 y una precisión de 5 metros, por lo que el estudio carece de precisión suficiente, por lo que el mismo no se debe considerar válido.

No obstante se tiene constancia de los problemas de inundabilidad de este arroyo, especialmente aguas abajo de la zona de incorporación de aguas pluviales de este ámbito, donde hay un tramo canalizado y dos obras de paso bajo las vías del ferrocarril y de la autovía A-2, que resultan insuficientes para las avenidas de periodo de retorno 500 años.

Por otro lado destacan que el ámbito se sitúa sobre el acuífero denominado "Guadalajara" e identificado con el código ES030MSBT030.006 en el Plan hidrológico de cuenca, que el Canal de Isabel II es titular de una autorización de vertido procedente de la EDAR de Meco y la inexistencia de reservas hidrológicas en la zona de actuación.

A raíz de todo o anterior pasan a indicar todos los condicionantes legales para evitar que las actuaciones afecten negativamente al dominio público hidráulico. Estas van desde las preceptivas autorizaciones al respeto de servidumbres pasando por adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces, la necesidad de concesión administrativa para las captaciones de agua y la reutilización de aguas depuradas, la red de colectores separativa, las redes de saneamiento y los depósitos y redes de distribución de combustibles estancos y el uso de fertilizantes y herbicidas en zonas verdes entre otros.

Puede consultarse el informe completo en <https://sede.miteco.gob.es> utilizando el código seguro de verificación: MA00916F2A4D510285BB570C5D1618479660

- El **Canal de Isabel II**, en su informe de fecha 24 de junio de 2021, tras comunicar que el propio informe tiene fecha de caducidad, describe la documentación puesta a su disposición, los antecedentes y el contenido del Avance, repasa los datos básicos de consumo y tras indicar las infraestructuras básicas que deben estar ejecutadas para poder suministrar agua de consumo, establece los puntos de conexión a las instalaciones existentes, así como cumplir las Normas para Redes de abastecimiento de Canal de Isabel II.

Las instalaciones previas necesarias son:

- Ampliar la capacidad de regulación del depósito en 8.000 m³, adicionales a los 20.000 previstos en el Plan Especial de Infraestructuras.
- Ampliar, de 500 a 600 mm el diámetro del Ramal Este de distribución.

A continuación se exponen ciertas condiciones relacionadas con el riego de zonas verdes y espacios públicos y el uso de agua regenerada, condiciones sobre depuración de aguas residuales y su obligación de tratarse en la ampliación de la EDAR de Meco, así como ciertas obligaciones sobre las redes de saneamiento, obligación de implantar Sistemas de Drenaje Sostenible y otras limitaciones relacionadas con la red de recogida separativa.

En cuanto a los costes de infraestructuras y su repercusión en los nuevos desarrollos, Canal de Isabel II manifiesta que en el Convenio suscrito con el Ayuntamiento para la ejecución de infraestructuras hidráulicas y en el Anexo al mismo no está incluido el Sector SUNS AE, de modo que si el Ayuntamiento quisiera incorporar dicho sector al Convenio para que contribuya a las cargas de ejecución, deberá informar a Canal de Isabel II a efectos de adecuar el mismo.

Canal de Isabel II condicionará las Conformidades Técnicas de la red de distribución y de la red de alcantarillado del Proyecto de Urbanización del Sector SUNS AE a la firma de dicho Convenio y la recepción de la red de distribución de sector y a conexión de

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
 Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06
 Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926319020317423524210



las redes de distribución y de saneamiento a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo I).

- **La Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales** de la Comunidad de Madrid, en su informe de 22 de septiembre de 2021, tras repasar los antecedentes, describir el Plan y relacionar la normativa aplicable procede a valorar el mismo.

En principio indica la colindancia del ámbito con espacios protegidos de la Red Natura 2000 (ZEC Cuencas de los ríos Jarama y Henares y ZEPA Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares), la existencia de terrenos con vegetación forestal dentro del mismo, la proximidad de Hábitats de Interés Comunitario fuera de Red Natura 2000 que podrían verse afectados por los viales planteados y que el ámbito son terrenos utilizados por especies protegidas.

En cuanto a la colindancia con Red Natura 2000 el informe condiciona al establecimiento de una franja de protección como zona verde y a que en la ejecución de las obras no se rebasen los límites de las mismas.

En cuanto al terreno forestal localizan 3 zonas. Una coincidente con la zona verde ZV07 a la que denomina zona 1, otra al sur, aproximadamente coincidente con ZV03 a la que denomina zona 2 y una tercera en la esquina sur del ámbito, sobre la parcela IL02, a la que denomina zona 3.

Se considera de especial interés la zona 2 por entenderse como una continuación del Arroyo de las Monjas, que contiene hábitats de interés y susceptible de ser utilizada como refugio por anfibios y reptiles, entre otros. Se establece el deber de mantener el carácter forestal naturalizado, sin ajardinar.

En la zona 1 se deberá reubicar la balsa de laminación y si no es posible encontrar un lugar alternativo se deberá mantener la vegetación existente y condiciones adecuadas para fomentar la presencia de vegetación y fauna asociada. Si tampoco es posible se deberá compensar de acuerdo con el artículo 43 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza.

La zona 3 deberá ser compensada con la reforestación de al menos 5 ha.

En cuanto a los hábitats de interés comunitario en el entorno del arroyo de las Monjas se deberán plantear las comunicaciones del sector sin producir perturbaciones en los mismos y se respetarán los ejemplares de las especies de flora y fauna incluidas en el Catalogo Regional de especies amenazadas.

Se compensará la pérdida de hábitat propio de las especies esteparias mediante la compra o arriendo de terrenos en los que poner en marcha un programa agroambiental y se implantarán al menos 8 puntos de agua adecuados para las especies esteparias.

Otras medidas a tomar serán potenciar una jardinería sostenible sin especies invasoras ni alóctonas en general, se aconseja la no utilización de herbicidas en mantenimiento de zonas verdes y jardinería, se cuidará el alumbrado exterior teniendo en cuenta la eficiencia energética, la orientación del haz y la no sobreiluminación, los sistemas de drenaje de las vías de comunicación permitirán el paso de diferentes grupos de fauna, se evitará realizar ciertas obras en periodo de cría, etc.

Puede consultarse el informe completo en www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 1037931438511839601617

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926319020317423524210



- La **Demarcación de Carreteras del Estado**, en su informe de fecha 9 de junio de 2021 manifiesta que efectivamente existe afección a ciertos puntos o tramos del viario estatal.

También que, para la posterior elaboración del informe de la Subdirección General de Explotación, es necesario completar y subsanar la documentación en lo relativo a los 4 puntos siguientes:

- Existen terrenos propiedad por expropiación pertenecientes al Ministerio, en los terrenos adyacentes a la R-2 y en la "vía de conexión de Azuqueca de Henares con la M-116". Para los primeros piden retranquear el ámbito del Plan y para los segundos se procederá al ofrecimiento de la reversión. Si esto no pudiera ocurrir exigen el reconocimiento de los aprovechamientos urbanísticos a favor del Ministerio.
- Se deberá representar en plano las zonas de protección del viario estatal, así como hacer referencia en la normativa y en la ficha de ordenación a la ley de carreteras, a sus zonas de protección y especialmente a la línea límite de edificación.
- Se deberá completar y solventar el estudio de tráfico respecto al reparto modal, a la generación-distribución de tráfico, a los horizontes temporales considerados, a la asignación de tráfico efectuada y al estudio del impacto en el viario estatal y el cálculo de niveles de servicio en varios puntos relacionados en un croquis que no adjunta. Igualmente se deberá aportar una solución técnica que garantice el buen funcionamiento del enlace del p.k. 38+600 de la A-2.
- Se deberá completar la normativa incluyendo mención a las prohibiciones o a la necesidad de autorización para obras, publicidad o medidas de protección acústica en las distintas zonas de protección de las carreteras.

Puede consultarse el informe completo en <https://sede.mitma.gob.es> utilizando el código seguro de verificación MFOM02S97E7323ECCF3A4EDA25C7

- El **Servicio de Prevención de Incendios**, en su informe de 24 de febrero de 2021 observa que el contenido del Avance no desarrolla detalladamente algunos conceptos sobre las materias sobre las que el mismo tiene competencias.

Así pues establece una serie de sugerencias relacionadas con seguridad en caso de incendios como ancho de carriles y calzadas, gálibos, capacidad portante del vial y radios de giro, con la distribución de hidrantes y con la influencia del terreno forestal, aunque reconoce que Mecó no se encuentra afectado por alto riesgo de incendio forestal.

Puede consultarse el informe completo en www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 1055303228549874908399

- La **Subdirección de Planificación, Proyectos y Construcción** de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en su informe de 11 de marzo de 2021, tras un repaso al contenido del expediente relacionado con las atribuciones de su competencia, viene a establecer las siguientes condiciones:

"1. Según la documentación aportada, se deduce que el desarrollo del ámbito produce afecciones importantes a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid, lo que hace necesario la ejecución de ciertas actuaciones en dicha red (las que se relacionan en la descripción). En este sentido, el plan de sectorización deberá prever un horizonte temporal de entrada en servicio del sector en función de las actuaciones que se han establecido como necesarias para la no afección al tráfico en las carreteras de competencia autonómica. Se deberá determinar el organismo responsable de la consecución de estas actuaciones, tanto si se establecen como cargas imputables al propio sector, como si son actuaciones promovidas por el Ayuntamiento. Se considera necesario incluir en el plan de sectorización la obligación de establecer los mecanismos

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ, ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926319020317423524210



de gestión necesarios, donde se incorpore la definición de las actuaciones a nivel de anteproyecto, una programación de las fases de ejecución con los condicionantes para la autorización de licencias de ocupación, el establecimiento de posibles situaciones y cargas de carácter provisional, y cualquier otra condición que se deba contemplar con el fin de que el sector tenga garantizado el acceso previsto a las carreteras antes de la implantación de la actividad industrial.

2. En el caso de la conexión del sector con la carretera M-121 deberá acreditarse si el plan general de ordenación urbana de Mecó contemplaba dicha conexión. En caso contrario, deberá ser objeto de una justificación adecuada.

3. Se considera necesario incorporar en la documentación del plan de sectorización unos planos específicos de carreteras en los que queden reflejados y debidamente acotadas las franjas de terreno correspondientes al dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid que se establecen en 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 estos planos deberá superponerse la calificación, que deberá ser para el dominio público de carreteras "Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones". Se recuerda que las distancias según marca la citada Ley se deberán realizar a partir de la arista exterior de la explanación.

4. En los planos de ordenación general y en las fichas de los desarrollos previstos deben quedar reflejadas correctamente las calificaciones de zona de protección que corresponde incorporar por las afecciones de la red de carreteras de la Comunidad de Madrid. Asimismo, las fichas urbanísticas de los ámbitos y las Normas Urbanísticas deberán contener los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de las carreteras autonómicas, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente.

5. El plan de sectorización, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo del mismo y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a esta Dirección General para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

En concreto, el informe de esta Dirección General tiene que ser favorable y vinculante para la aprobación definitiva de los documentos del plan de sectorización, plan parcial, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación de las unidades de ejecución y de los sectores de desarrollo contemplados en el planeamiento general, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

Las condiciones de conformidad con la documentación definitiva de la modificación puntual por parte de la Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras serán las que se establezcan en el ordenamiento jurídico vigente.

6. 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.

Se llama la atención que no estará autorizado ningún nuevo acceso 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.



7. 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 promotores.

8. 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.

9. 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.

10. Se recuerda que este informe no comporta la autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida por el solicitante; la autorización de éstas deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.

11. Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.

Las condiciones de este informe se establecen con las directrices actuales de planificación de carreteras y con las características existentes de movilidad y accesibilidad de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, pudiendo modificarse en función de la evolución del desarrollo regional, lo que obligaría a una nueva evaluación de necesidades, consideraciones, diseño de accesibilidad, etc.

12. Se recuerda que 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 al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras.”

Puede consultarse el informe completo en www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 0908948064808382260033

- La Dirección General de Patrimonio Cultural, en su informe de fecha 16 de Marzo de 2021, comunica la incidencia del plan sobre el bien *Manantiales de Miralcampo* (código: CM/083/0010 del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la CM protegido conforme a la figura de *Yacimiento arqueológico documentado*.

Comunican además que a fecha del informe los promotores han presentado proyecto de actuación arqueológica, han recibido permiso de actuación arqueológica y finalmente el

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926319020317423524210



arqueólogo director ha presentado memoria final y los resultados de la actuación. Estos deberán ser incorporados en el documento ambiental.

Puede consultarse el informe completo en www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 1037787602599617587292

- El **Servicio de Minas**, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, en su informe de 5 de abril de 2021, comunica que este Plan de Sectorización no está afectado por ningún tipo de derecho minero vigente.

Puede consultarse el informe completo en www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 1001043014714891358579

- El **Área de Vías pecuarias**, en su comunicación de fecha 6 de abril de 2021, informa que el Plan de Sectorización no afecta al Dominio Público Pecuario.

Puede consultarse el informe completo en www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 1294818730482291801208

- El **Consortio Regional de Transportes**, en su informe de fecha 6 de abril de 2021, considera que el diseño de sección viaria propuesta no parece la más adecuada para implantar paradas de autobús por el conflicto que plantearía el carril bici con el acceso de los peatones a las paradas. Propone un replanteamiento con el siguiente esquema: calzada-aparcamiento-acera-vegetación-carril bici.

En cuanto a movilidad peatonal y ciclista solo sería efectiva si se garantiza una adecuada conectividad externa con la estación de Cercanías, con el núcleo urbano de Azuqueca de Henares y con el núcleo urbano de Meco.

Puede consultarse el informe completo en www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 0981584666067558153520

- El **Área de Planificación y Gestión de Residuos**, en su informe de fecha 12 de julio de 2021, comenta el estudio de caracterización de la calidad de los suelos de fecha marzo de 2021, la estrategia de muestreo y los resultados analíticos, resaltando que quedaron sin analizar algunas zonas conflictivas, concretamente la granja avícola, la antigua extracción de áridos y la zona central del ámbito, por lo que deberá completarse la caracterización analítica, tal como recomienda el propio estudio.

Se deberá incluir el siguiente texto en el documento normativo: *“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.”*

El informe completo se anexa a este informe (Anexo II).

- **Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A.**, en su escrito de sugerencias de fecha 26 de marzo de 2021, manifiesta ser interesada por ser propietaria mayoritaria de terrenos en el Sector SUS AE1, con el mismo uso global, y que hasta ahora no ha podido desarrollarse por falta de un Plan Especial de Infraestructuras de Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado, de un Plan Especial del Nuevo Emisario y su Declaración de Impacto Ambiental y de una Reforma de Adenda



del Canal, sugiere que el nuevo desarrollo afectaría negativamente al desarrollo de los dos sectores SUS AE1 ESTE y OESTE.

Así mismo manifiesta que el Acuerdo de Aprobación definitiva del Plan General establece "(...) un modelo de crecimiento que se desarrolla desde el núcleo existente hacia el Sur, buscando el generar ciudad espacialmente continua. Los Suelos Urbanizables Sectorizados serán los que se desarrollen en una primera fase por las características de esta clase de suelo y el Plan General incorpora la ordenación pormenorizada de dos sectores.

Los Suelos Urbanizables No Sectorizados se podrán empezar a desarrollar cuando estos estén agotados y se encuentran ubicados en el Sureste del término municipal, limitando con la ZEPA", por lo que la tramitación del Plan de Sectorización contraviene la programación establecida en el Plan General y habilitaría que la urbanización de este sector fuera previa a la de los sectores SUS AE1 ESTE y OESTE pendientes todavía del diferente Planeamiento Especial de iniciativa municipal.

Además considera que las infraestructuras del sector deberían supeditarse a las del conjunto del Suelo Urbanizable Sectorizado y que no puede pretender cargar al resto de sectores gastos de infraestructuras y equipamientos como el desdoblamiento de la M-116 o la prolongación hasta enlazar con la carretera "de la patata" (CM-1008).

También considera que en la resolución emitida por el arquitecto municipal se señala que, para la necesaria armonización, equilibrio y equivalencia con los Sectores Urbanizables Sectorizados, será necesaria, entre otras cosas, una nueva Adenda de cofinanciación de infraestructuras hidráulicas y estos suelos deberán asumir las imputaciones económicas que se les repercutan en ella. Así mismo esta armonización y equilibrio requiere de la asunción de cargas urbanísticas equivalentes, considerando insuficientes los sistemas generales de aparcamiento incluidos en su ámbito.

Consideran necesario que el Plan General de Infraestructuras se extienda a todo el Suelo Urbanizable, al Sectorizado en una primera Fase, y al No Sectorizado en Fases posteriores, prorrateando entre todo el Suelo Urbanizable los costes de ejecución, así como que se preceda a reformar la Adenda con el Canal de Isabel II para dotar de viabilidad al desarrollo inmediato de los Sectores Urbanizables Sectorizados, y al desarrollo futuro del Sector ALMA.

El escrito completo se anexa a este informe (Anexo III).

5.- ANÁLISIS

El presente análisis se circunscribe al marco señalado para la formación y avances de planeamiento que establece el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. El instrumento de planeamiento propuesto consiste en el Avance del "Plan de Sectorización del Ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado de Actividades Económicas del Plan General de Meco".

Se trata de un Plan de Sectorización de iniciativa privada, conforme al apartado primero del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En cuanto a la ordenación pormenorizada, según la documentación presentada, se contendrá en un Plan Parcial, con las determinaciones establecidas en la letra d) del número segundo del artículo 45 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Como cuestión previa, y antes de proceder al análisis propiamente dicho del instrumento de planeamiento propuesto, el Acuerdo de Aprobación del Plan General de Meco, publicado en el B.O.C.M. de 22 de octubre de 2009, establece un modelo de crecimiento con el siguiente tenor literal:

"De acuerdo con los objetivos generales y los criterios de ordenación establecidos para el Plan General, la delimitación y la ubicación del suelo urbanizable responde a un modelo de crecimiento que se desarrolla desde el núcleo existente hacia el Sur, buscando el generar ciudad

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023-04-11 14:06

Emisión y Firma por D.F. A HOZ N.º 290172 ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv

mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926319020317423524210

espacialmente continua. Los Suelos Urbanizables Sectorizados serán los que se desarrollen en una primera fase por las características de esta clase de suelo y el Plan General incorpora la ordenación pormenorizada de dos sectores.

Los Suelos Urbanizables No Sectorizados se podrán empezar a desarrollar cuando estos estén agotados y se encuentran ubicados en el Sureste del término municipal, limitando con la ZEPA.

Este modelo de crecimiento busca la mejor conexión y accesibilidad con el núcleo urbano existente y con sus equipamientos y dotaciones, así como la generación del medio ambiente urbano y rural más adecuado para el desenvolvimiento de la población de Meco, respondiendo, además (...)

El Acuerdo de Aprobación del Plan General de Meco también establece que:

"(...) el Informe Definitivo de Análisis Ambiental establece como condición que el municipio deberá contar con un Plan Especial de Infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en el que se definan las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo de los nuevos sectores en suelo urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados incluidos en este Plan General (...)"

Asimismo, los artículos 44 y 45 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establecen, entre otros aspectos, que el Plan de sectorización deberá resolver " (...) la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el correspondiente Plan", en el caso que nos ocupa, por el Plan General de Meco. Y en segundo lugar², que "La delimitación sectorial y la fijación de las condiciones básicas de la ordenación urbanística cumplirá con lo dispuesto para el Plan General respecto a los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el artículo 42.5 de la presente Ley" con, entre otras, la precisión específica de cumplir "Las condiciones de temporalización del desarrollo señaladas en la letra f) del número 5 del artículo 42 de la presente Ley³ serán siempre contenido obligatorio de cualquier Plan de Sectorización".

Por lo tanto, el Plan de Sectorización debería justificar su adecuación a las condiciones de temporalización del Plan General de Meco en aras a facilitar suelo de uso logístico que permita ubicarse a empresas de gran tamaño, operadores logísticos y empresas de comercio electrónico.

En el Informe Previo de Análisis Ambiental se hace mención, entre otras consideraciones, a las necesidades a satisfacer y estudio de alternativas⁴. A este respecto, y aunque en el Avance se hacen dos relaciones de potenciales demandantes de suelo⁵, debería aportarse un estudio de viabilidad que demuestre un interés real por la ocupación de suelo logístico en la zona y que tuviera en consideración el suelo vacante en el mismo municipio y en los colindantes, analizando las causas por las que aún existe suelo vacante. En el caso concreto del suelo vacante de uso productivo en el municipio de Meco, sectores SUS AE-1 Este y SUS AE-1 Oeste, que según el Acuerdo de Aprobación del Plan General de Meco deberían desarrollarse antes, el Plan de Sectorización que finalmente se proponga debería analizar las causas por las cuales aún no se ha desarrollado dicho suelo así como las perspectivas reales de desarrollo en los próximos años. Del mismo modo, teniendo en consideración todo el suelo vacante de uso productivo existente, sería razonable contemplar la posibilidad de sectorizar una superficie de suelo inferior, justificando, en todo caso, la necesidad de transformación de dicho suelo.

² Vid. artículo 45.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

³ El artículo 42.5.f de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece: «Cuando así proceda, se indicará el orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada sector al tejido urbano. Asimismo, en su caso, se señalarán los elementos de redes públicas generales que deben estar concluidos y en funcionamiento previamente al desarrollo de cada sector y cuya cesión y ejecución habrán de ser consideradas obligaciones inherentes al mismo.»

⁴ Vid. página 20 del Informe Previo de Análisis Ambiental (Documento de Alcance de Estudio Ambiental Estratégico).

⁵ Un listado con 35 operadores logísticos y otro con 12 de empresas de comercio electrónico.



En la misma línea argumental, la disposición transitoria cuarta “Criterios mínimos de sostenibilidad”, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone que:

“Si, trascurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.”

Analizada la documentación presentada, no se justifica el cumplimiento del citado precepto.

En materia de infraestructuras, el Informe Previo de Análisis Ambiental establece condiciones para las infraestructuras viarias. A este respecto, el Avance pretende facilitar la solución a una serie de problemas de conectividad viaria exteriores a su propio ámbito. La principal problemática, por el número de veces que es mencionada, es dar continuidad a la carretera CM-1008, conocida como carretera de la Patata. Esta carretera, procedente del este y durante algunos kilómetros sensiblemente paralela a la R-2, acaba en una rotonda sobre la carretera GU-102, aproximadamente a 1 kilómetro del límite de la Comunidad de Madrid. El Avance plantea su continuidad hasta el límite de la Comunidad de Madrid, enlazando con uno de los viarios principales del sector y llegando, a través de este, a enlazar con la carretera M-116. Los problemas a solucionar tendrían que ver con la gran cantidad de tráfico pesado que, en un primer análisis, esta carretera deriva al núcleo urbano de Azuqueca de Henares. Sin embargo, en el estudio de tráfico incluido en el Avance no se contemplan datos de la misma para caracterizar la situación preoperacional, ni se considera ninguna afectación postoperacional. Según el Informe Previo de Análisis Ambiental, el estudio de tráfico no tiene en consideración la afección de los nuevos tráfico que generará el desarrollo en los viales urbanos de Azuqueca de Henares, así como que la sectorización no está coordinada con los desarrollos aún hoy no previstos de los suelos clasificados como rústicos de reserva, tal como pone de manifiesto el informe técnico del municipio de Azuqueca de Henares.

Por otro lado, en el Informe Previo de Análisis Ambiental se considera que la colindancia de la zona industrial con el área residencial adyacente en el término municipal de Azuqueca de Henares, puede producir graves problemas de trasmisión de contaminantes atmosféricos y ruidos desde la zona industrial hacia la residencial que necesitarán una zona de transición mayor que la establecida, una concentración en esa área de industrias limpias u otras medidas preventivas o correctoras.

En cuanto al cumplimiento de los estándares de redes públicas, el Avance se adapta a los establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid así como con los más exigentes del Plan General de Meco, que establece una cesión para redes generales de 97,08 m² de suelo por cada 100 m² edificables de cualquier uso.

Finalmente, y en cuanto al contenido sustantivo del Plan, su análisis y valoración se realizará posteriormente cuando, en su caso, se aporte el expediente completo a la Dirección General de Urbanismo a efectos de su aprobación definitiva, junto con los informes sectoriales favorables emitidos, conforme a las competencias establecidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

6.- CONCLUSIONES

Dadas las consecuencias medioambientales que se desprenden del Informe Previo de Análisis Ambiental y de los distintos informes sectoriales que obran en el expediente derivados del procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como del contenido establecido en el artículo 3 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 y de los artículos 3 y 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los trámites siguientes se deberá:

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926319020317423524210



- En aplicación del artículo 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan de Sectorización deberá motivar la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el Plan General de Meco.
- El Plan de Sectorización, de conformidad con el artículo 45 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, cumplirá con lo dispuesto en el Plan General y deberá de justificar *“las condiciones de temporalización del desarrollo señaladas en la letra f) del número cinco del artículo 42 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid”*.
- Deberá justificarse, artículo 46 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, *“la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal”*. Asimismo, deberá justificar el cumplimiento de la disposición transitoria cuarta *“Criterios mínimos de sostenibilidad”*, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- De conformidad con el Informe Previo de Análisis Ambiental, deberá justificarse las necesidades de suelo propuestas para uso productivo así como la demanda del mismo, pudiendo plantearse alternativas que contemplen el desarrollo de una menor cantidad de suelo.
- De conformidad con el Informe Previo de Análisis Ambiental, el estudio de tráfico deberá ser coherente con la realidad existente. Asimismo, deberá tener en cuenta los datos de toda la red viaria a la que se pretenda conectar el sector y contemplar cómo la situación postoperacional afecta al propio sector y al entorno más próximo.
- De conformidad con el Informe Previo de Análisis Ambiental, deberá analizarse la interacción entre los usos logísticos y residenciales de los municipios limítrofes para resolver los problemas que pueda causar la implantación de usos productivos a la población residente.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del *“Avance del Plan de Sectorización del Ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado de Actividades Económicas del Plan General de Meco”*. Asimismo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental), teniendo en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en el procedimiento ambiental, de conformidad con el artículo 18 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Meco, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados en los párrafos anteriores, resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



ANEXOS

Índice de Anexos que acompañan al presente informe

		Página
Anexo I	Informe del Área de Planeamiento del Canal de Isabel II	39
Anexo II	Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos	48
Anexo III	Sugerencias presentadas por Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A.	50



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

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

SIA: 21/029

10-UB2-00031.2/2021

EXP: 2021_EXP_000007263

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

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





Documentación recibida:

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

Antecedentes:

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

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

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

Página 2 de 8

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926319020317423524210**





Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos:

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

Así mismo, y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano. Se sugiere el uso de agua regenerada.

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

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

En el caso de que se desee suministro con agua regenerada para el Sector SUNS AE se deberá solicitar al **Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A. Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada gestionada por Canal de Isabel II, S.A., incluyendo en la petición la siguiente documentación:

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

En cualquier caso, la viabilidad de conexión exterior a la red general de agua regenerada de Canal de Isabel II, S.A. estará condicionada a la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que sería tramitada por Canal de Isabel II, S.A.

El proyecto de la red de riego con agua regenerada del Sector SUNS AE deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II, S.A. y remitirse a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la **Conformidad Técnica**.

Página 4 de 8





Respecto a la depuración de las aguas residuales:

Con los datos aportados y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020), el caudal de vertido generado por el Sector SUNS AE es de 7.025,5 m³/día (81,31 l/s), correspondiéndole un caudal punta de 144,53 l/s.

En la actualidad los vertidos generados por el municipio de Meco se tratan en la EDAR de Meco, gestionada por Canal de Isabel II, S.A. y situada en su término municipal.

El caudal de vertido generado por el Sector SUNS AE deberá tratarse en la ampliación de la EDAR de Meco. No obstante, en el caso de que este ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de la ampliación, podría estudiarse la incorporación de los vertidos en la EDAR actual de Meco, para lo cual y previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, se deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

Respecto a la red de saneamiento:

De acuerdo con la documentación aportada, la red de saneamiento propuesta es de tipología separativa para aguas residuales y pluviales.

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

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales aportadas por la actuación.

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

Página 5 de 8





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

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

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

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

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

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

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

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

Página 6 de 8





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

Canal de Isabel II, S.A. condicionará las Conformidades Técnicas de la red de distribución y de la red de alcantarillado del Proyecto de Urbanización del Sector SUNS AE a la firma de dicho Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas y al pago previo del importe que corresponda de la aplicación de las repercusiones unitarias resultantes, y al cumplimiento, por parte de su promotor, de los condicionantes incluidos en los informes emitidos por Canal de Isabel II, S.A.

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

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

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

<p>Belén Gimeno Ruiz / A86488087</p>	<p>Firmado digitalmente por Belén Gimeno Ruiz / A86488087 Fecha: 2021.06.24 14:15:04 +02'00'</p>
---	--

P.A. Belén Gimeno Ruiz
Jefe del Área Planeamiento

Página 7 de 8





Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 89, Sección 8, Empa. M-3549/01, inscrita en el I.º Departamento de Inscripciones de la M.ª A. 13.030/01. Domicilio Social: C/ Juan de Herrera, s/n, 28002 Madrid

ANEXO I
PLANO DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

Página 8 de 8

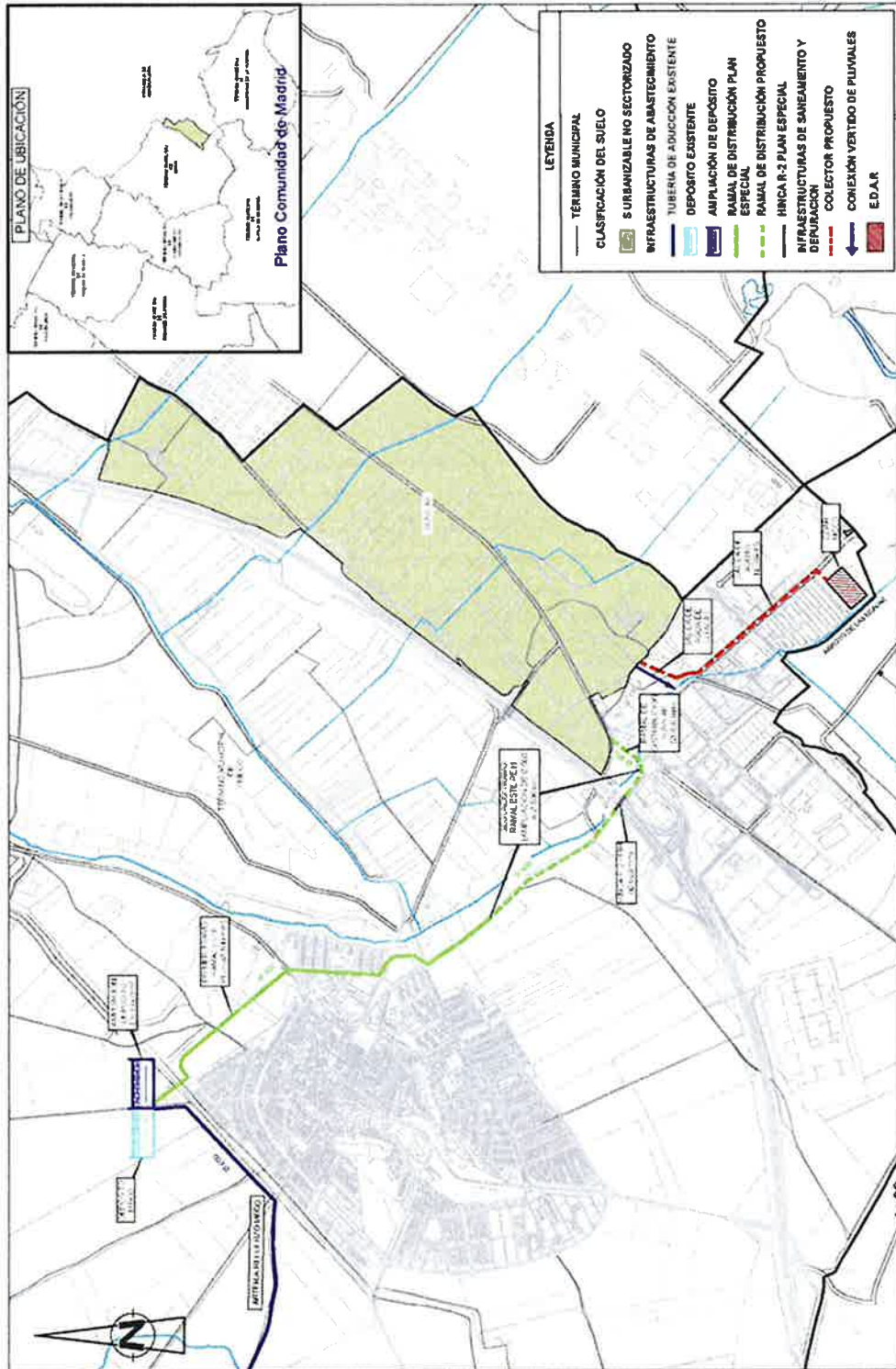
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926319020317423524210**





Canal de Isabel II
 DIRECCIÓN COMERCIAL
 SUBDIRECCIÓN DE COORDINACIÓN MUNICIPAL Y PLANEAMIENTO
 Área Planeamiento
 AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR SANITARIO (MSECO)
 Escala: 1:20.000
 Junio 2021





Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

Ref: 10/367180.9/21

Exp.: 10-UB2-00031.2/2021

SIA: 21/029

INFORME DEL DOCUMENTO DENOMINADO AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MECO

Municipio	Meco
Unidad de Origen	Área de Planificación y Gestión de Residuos
Unidad de Destino	Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas.

Con fecha 9 de febrero de 2021 (Ref.: 10/055961.9/21) se recibió en la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, el documento denominado Avance del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado destinado a actividades económicas en el término municipal de Meco.

El Avance del Plan de Sectorización incluye el Documento Inicial Estratégico con Estudio de caracterización de la calidad de los suelos realizado por Proymasa en marzo de 2021.

A través del Plan de Sectorización se proyecta una estructura general del territorio, coordinada y vinculada con la estructura municipal existente, y que servirá para la implantación de actividades económicas (industria logística) que darán servicio al conjunto de la población.

Se adjunta Estudio Histórico y del Medio Físico, con fotografías de 1956, 1975, 1980, 1991, 2001, 2011 y 2020.

Se mantiene el uso agrícola, con infraestructuras de riego asociadas, con las únicas excepciones de una instalación de extracción de áridos de escasas dimensiones en su extremo existente desde 1975 y una granja avícola desde 1991. En 2001 se mantienen los usos agrícolas así como la explotación avícola, sin embargo la extracción de áridos en este momento se encuentra ya en fase de abandono.

En 2011 la situación se mantiene prácticamente inalterada, aunque en el entorno ya se aprecia la ejecución de la R-2, que constituye todo el límite occidental del Sector. Así mismo, en el entorno, se observa el avance y la consolidación de los usos residenciales e industriales del vecino municipio de Azuqueca de Henares. Esta situación permanece hasta nuestros días.

De conformidad con el planeamiento, el suelo objeto del Plan está previsto destinarlo a usos de actividades económicas. La iniciativa para el desarrollo de estos suelos se incardina en la





Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

estrategia de localización de superficies logísticas en torno a las infraestructuras viarias A-2 y la radial R-2.

Se propone un uso característico global de actividades industriales, en su mayor parte industria logística, y pequeñas parcelas de servicio y/o soporte a ésta, de uso terciario empresarial y aparcamiento. Se establece, del mismo modo, el uso de infraestructura viaria y zonas verdes.

La estrategia de muestreo seguida indica la toma de muestras a 0,5 m. y 2 m. en cada uno de los 10 puntos de muestreo establecidos en el estudio edafológico redactado en 2019, que se concentran, en mayor medida, al final de la zona de escorrentía de la cuenca que comprende casi la totalidad del Sector. Este Estudio de Clasificación Agrológica se llevó a cabo en paralelo al documento de referencia, para determinar la calidad edafológica del Sector.

Entre los potenciales contaminantes fueron seleccionados los siguientes: metales pesados, compuestos aromáticos volátiles, compuestos aromáticos policíclicos e hidrocarburos totales derivados del petróleo. El resultado de las analíticas establece que las concentraciones de hidrocarburos se encuentran por debajo de los límites de detección de la técnica llevada a cabo, y con respecto a los metales pesados no se superan los niveles genéricos de referencia para protección de la salud humana (NGR) para el uso industrial, establecidos en la Orden 2770/2006, de 11 de agosto.

Por lo tanto, los resultados del muestreo realizado dan que las concentraciones de todas las sustancias analizadas se encuentran por debajo de lo establecido para la protección de la salud humana para el uso industrial del suelo. Sin embargo, al utilizar las calicatas del Estudio mencionado, quedaron sin analizar algunas zonas conflictivas detectadas en el Estudio Histórico, como son la granja avícola y la antigua extracción de áridos, además de la parte de la zona central del ámbito.

Ante esta situación, el Estudio presentado recomienda completar la caracterización analítica mediante 8 nuevos sondeos superficiales (0,5 m. de profundidad) en puntos ubicados en las tres áreas mencionadas y considerando los potenciales contaminantes anteriormente seleccionados.

A la vista de todo lo expuesto y de las recomendaciones establecidas, se deberá completar la caracterización analítica con los sondeos superficiales propuestos y las características indicadas.

Asimismo, y con carácter general, en el documento normativo deberá incluirse en su articulado el siguiente texto: 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.

Madrid, a 12 de julio de 2021

Vº Bº JEFE DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y
GESTIÓN DE RESIDUOS

EL TÉCNICO DEL ÁREA

Firmado digitalmente por: SAEZ VARA JESUS

Firmado digitalmente por: MUÑOZ HERRERA MARIA DOLORES

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926319020317423524210**



Alcalá, 21, 4.ª planta
28014 Madrid
Teléfonos: 91 5 240 438 / 436
Fax: 915 240 439 / 437



**A LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y SOSTENIBILIDAD**

(Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático)

OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., con CIF A-79932927, y domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, calle Alcalá 21-4ª planta, y en su nombre y D. CARLOS MARCIEL MIRANDA, en virtud de los poderes conferidos por el Notario en Madrid, D. Antonio-Luis Reina Gutiérrez el día 28 de noviembre de 2018, con el número 10.237 de su protocolo, que se adjunta al presente escrito como **documento número 1**,

EXPONE:

I.- Que con fecha 17 de febrero de 2021 se ha notificado por esa Consejería a esta Empresa Pública, una comunicación mediante la que se da traslado de la remisión por parte del Ayuntamiento de Meco del documento denominado *Avance del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado destinado a actividades económicas en el término municipal de Meco*, recibido 9 de febrero de 2021, y número de registro nº 10/055961.9/21.

II.- Que de conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, para la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria de dicho expediente es necesario realizar consultas previas en los términos establecidos en la citada Ley, para la determinación del contenido del estudio ambiental estratégico, por lo que se dispone de un plazo de treinta días hábiles para formular las sugerencias que se estimen oportunas.

III.- Que, dentro de dicho plazo, por medio del presente escrito y en su condición de interesado por ser propietario mayoritario de terrenos incluidos dentro del ámbito de Suelo Urbanos Sectorizado en los ámbitos del SUS AE1 del Plan General, con el mismo uso global Actividades Económicas que el que ahora inicia su desarrollo, se formulan las siguientes, que asimismo fueron formuladas ante el Ayuntamiento de Meco el 14 de enero de 2021,

Este documento electrónico ha sido firmado por el sistema de firma electrónica de OBRAS DE MADRID. Para verificar la autenticidad de este documento electrónico, consulte el código de verificación que aparece en la parte inferior de esta página.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926319020317423524210**



Alcalá, 21, 4.ª planta
28014 Madrid
Teléfonos: 915 240 438 / 436
Fax: 915 240 439 / 437



SUGERENCIAS/ALTERNATIVAS

PREVIA.- Con carácter previo queremos significar que a juicio de esta parte, además de contravenirse las determinaciones del Plan General vigente de Meco tal como se explica a continuación, **el Avance proyecta soluciones que incidirían negativamente en la solución del sistema hidráulico general sin tener resuelto hidráulica y ambientalmente el del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

Hasta hoy ha sido imposible desarrollar los Sectores Industriales preexistentes de Suelo Urbanizable Sectorizado porque, sintéticamente, están pendiente de lo siguiente:

- De la tramitación y aprobación del obligado **Planeamiento Especial de Infraestructuras Hidráulicas del Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado**, planeamiento que formulado por el Ayuntamiento bajo distintos formatos (EDPG, PDIESMAN, PEI, PEIH, Ordenanza) nunca ha llegado a término.
- De la tramitación y aprobación del obligado **Planeamiento Especial del Nuevo Emisario previsto por terrenos de Alcalá de Henares y de su preceptiva Declaración de Impacto Ambiental por afectar al LIC Soto del Henares** (incluido en la Red Natura).
- De la **Reforma de Adenda del Canal** que resuelva la viabilidad ambiental o no del Nuevo Emisario citado, y se establezca una solución viable por fases para el Suelo Urbanizable Sectorizado, compatible con la adecuación ambiental de la Laguna (pendiente asimismo de otro Plan Especial). Esta reforma de la Adenda podría tomar en consideración las demandas que a futuro pudieran generar el nuevo Sector ALMA, y establecer una tercera fase en el desarrollo del Sistema Hidráulico general de Meco.

PRIMERA.- Dicho lo anterior, pasamos a reiterar las Sugerencias planteadas al Ayuntamiento de Meco el pasado mes de enero de 2021.

El objeto de las sugerencias o alternativas contenidas en el presente escrito no es otro que, plantear unas ideas sucintas que sean recogidas y tenidas en cuenta a la hora de plantear el desarrollo de un nuevo sector de Suelo No Sectorizado de Actividades Industriales en Meco cuyo Documento de Avance es objeto del presente periodo de consultas.

Como ya hemos indicado OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., es propietario de terrenos incluidos en el ámbito de los suelos Urbanizables Sectorizados, en concreto en los Sectores denominados SUS AE1 ESTE y SUS AE1 OESTE.

Unidad Administrativa de Gestión de Obras e Infraestructuras. Calle de Alcalá, 21. 28014 Madrid. Teléfono: 915 240 438 / 436. Fax: 915 240 439 / 437. E-mail: info@obrasdemadrid.es

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926319020317423524210**



Alcalá, 21, 4.ª planta
28014 Madrid
Teléfonos: 915 240 438 / 436
Fax: 915 240 439 / 437



El nuevo Sector denominado "ALMA" con una superficie bruta de 256 Has y una superficie neta de parcelas de 1.661.000 m², afectaría negativamente al desarrollo de los dos sectores SUS AE1 ESTE y OESTE, pues en este nuevo Sector se prevé una oferta similar y en competencia con la gran oferta existente de Suelo Urbanizable Sectorizado vacante.

En efecto, más de 866.761 m² de Suelo Neto Logístico de los Sectores SUS AE-1 (de un total de 1.177.611m²), calificadas en el Plan General de 2009 y su 2ª Modificación de 2018, no han podido ni pueden desarrollarse en tanto no se culmine con el previo y preceptivo Planeamiento de iniciativa Municipal (Planes Especiales de Infraestructuras Hidráulicas y de la Zona del Humedal del SUS AE-1).

Así mismo, conforme a lo señalado en la alegación efectuada a la aprobación inicial de las Ordenanzas reguladoras del Ayuntamiento que fueron dejadas sin efecto con fecha 27 de octubre de 2020 por acuerdo de Pleno ya se establecía la necesidad igualmente de redactar un PEI para el resto de cargas adicionales a las Hidráulicas que con las diferentes denominaciones PEDISMAN o EDPG se señalaban tanto en la Revisión del Plan General como en la Modificación nº2 que desarrollan entre otros el SUS AE-1.

El Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General vigente (BOCM 22/Oct/2009) establece que:

De acuerdo con los objetivos generales y los criterios de ordenación establecidos para el Plan General, la delimitación y la ubicación del suelo urbanizable responde a un modelo de crecimiento que se desarrolla desde el núcleo existente hacia el Sur, buscando el generar ciudad espacialmente continua. Los Suelos Urbanizables Sectorizados serán los que se desarrollen en una primera fase por las características de esta clase de suelo y el Plan General incorpora la ordenación pormenorizada de dos sectores.

Los Suelos Urbanizables No Sectorizados se podrán empezar a desarrollar cuando estos estén agotados y se encuentran ubicados en el Sureste del término municipal, limitando con la ZEPA.

Por lo tanto, la tramitación del Plan de Sectorización ALMA sin haber cumplido los trámites previos señalados en los párrafos anteriores, contraviene la programación establecida en el Plan General y la normativa vigente y habilitaría la urbanización de Alma de manera simultánea o previa al del Suelo Urbanizable Sectorizado, por estar éste pendiente todavía del diferente Planeamiento Especial de iniciativa municipal, lo cual, además afectaría negativamente a los derechos de los propietarios de los Sectores SUS AE1 ESTE y OESTE. Por lo que se propone la tramitación previa del Planeamiento pendiente.

Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación de la Universidad Carlos III de Madrid. Tercer curso de la carrera de Ingeniería Técnica Superior de Ingeniería de Edificación. 1º-61F. 4.796.221

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926319020317423524210**



Alcalá, 21, 4.ª planta
28014 Madrid
Teléfonos: 915 240 438 / 436
Fax: 915 240 439 / 437



SEGUNDA.- Por otra parte, y según las determinaciones del PGOU, las Infraestructuras del Sector ALMA deberían supeditarse a la solución definitiva de las del conjunto del Suelo Urbanizable Sectorizado, teniendo en cuenta entre otros aspectos lo siguiente:

- Las Infraestructuras Hidráulicas están pendientes, además del PEIH Municipal, del preceptivo Plan de un nuevo Emisario al Río Henares en terrenos de Alcalá de Henares y su Declaración de Impacto Ambiental (afecta al LIC Soto del Henares en Alcalá, espacio natural declarado en Régimen de Protección Preventiva en el año 2000 por la Consejería de Medio Ambiente).
- El Estudio de Tráfico del Sector ALMA debería concordar con el del Plan General en el cálculo del incremento de demanda que genera, considerando por tanto conjuntamente ALMA con los sectores SUS-AE1 y el resto de sectores de vivienda por desarrollar y utilizando ratios equivalentes de generación de tráfico, para consecuentemente definir las necesarias ampliaciones de las infraestructuras viarias, que habrían de asumirse a cargo del Sector.

Y la armonización con los Sectores del Plan General Vigente que invoca la Resolución Municipal a la Consulta Vinculante del promotor del Sector ALMA (se transcribe en el siguiente apartado) conllevaría el reparto proporcional de los costes de Infraestructuras y Equipamientos entre todo el Suelo urbanizable, Sectorizado o no Sectorizado.

Pero, por el contrario, el Plan de Sectorización dice "... del Programa de Actuación se deduce un coste de las infraestructuras que han de servir al ámbito de 98.740.731,63 €..." y aclara "... que hay inversiones que cargarán sobre todos los suelos urbanizables del municipio (deshoblamiento de la M-116, Ctra. de la Patata, etc.).

TERCERA: En la Resolución de la consulta previa vinculante sobre el PLAN DE SECTORIZACIÓN efectuada por UROLA INVESTMENTS, S.L. emitida por el Arquitecto municipal, señala en el apartado 4º CRITERIOS Y CONSIDERACIONES DE ARMONIZACIÓN CON LOS SECTORES DEL PLAN GENERAL VIGENTE de la Resolución, entre otras cosas, lo siguiente:

En orden a que los suelos que se incorporen al desarrollo mediante la sectorización pretendida cuenten con la debida y necesaria armonización y mantengan un equilibrio y equivalencia con los Sectores Urbanizables Sectorizados del vigente Plan General y, en particular, respecto a los que tengan el mismo uso global (es decir, el SUS-AE1 Este y el SUS-AE1 Oeste), procede contemplar los siguientes criterios:

Sección de Obras e Infraestructuras de Madrid, S.L. - Calle de Serrano, 112 - 28014 Madrid - España - Teléfono: 915 240 438 - Fax: 915 240 439

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926319020317423524210**



Alcalá, 21, 4.ª planta
28014 Madrid
Teléfonos: 915 240 438 / 436
Fax: 915 240 439 / 437



4.1. El aprovechamiento del Sector o Sectores que se determinen deberá ser igual (nunca superior) al del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General vigente, y que se corresponde con 0,3573 m²c uc/m²s.

4.2. Los coeficientes de ponderación para los usos pomenorizados se corresponderán con los establecidos por el Plan General vigente y, más concretamente, por su Modificación Puntual nº 2 que fue publicada en el B.O.C.M nº 34, de 9 de febrero de 2019.

4.3. El conjunto de las Redes Generales tendrá una proporción de m²s/m²c igual o superior a 97,1 m²s por cada 100 m² edificables.

4.4. En relación con las infraestructuras de aducción, distribución, evacuación, saneamiento y depuración de aguas, se estará a lo determinado por los convenios vigentes formalizados entre el Ayuntamiento de Meco y el Canal de Isabel II.

Adicionalmente, se estima necesaria la suscripción entre Ayuntamiento de Meco y el Canal de Isabel II, de una nueva Adenda de cofinanciación de infraestructuras hidráulicas, al no estar estos suelos incluidos en la existente y, por tanto, una vez establecida la sectorización pretendida y determinados sus parámetros, estos suelos deberán asumir las imputaciones económicas que en dicha nueva Adenda se les repercutan.

4.5. La armonización y equilibrio del Sector/es que se determinen, respecto a lo establecido para los vigentes sectores de Suelo Urbanizable SUS.AE-1 Este y SUS.AE-1 Oeste, requerirá de la asunción de cargas urbanísticas equivalentes a las que se han establecido para dichos Sectores, en razón de su dimensión y aprovechamiento. Estas cargas, en cuanto a su enumeración, alcance, cuantificación y programación, serán establecidas mediante el procedimiento legal correspondiente siendo, en todo caso, recomendable la suscripción de un Convenio Urbanístico de Ejecución entre los titulares de la iniciativa y el Ayuntamiento de Meco.

Es de remarcar lo señalado en los dos últimos puntos más teniendo en cuenta el peso que el nuevo desarrollo ALMA supone en relación al resto de los sectores (un 38% de todo el suelo sectorizado del Plan General y un 133% del suelo sectorizado de Actividades Económicas) garantizando la justa distribución de cargas; por un lado la actualización de la adenda del Canal que implicaría consecuentemente la modificación del PEIH en tramitación y la armonización del resto de cargas que se reflejan en el EDPG incorporando el nuevo sector.

El Plan de Sectorización del sector ALMA únicamente asume cargas de sistemas generales los aparcamientos incluidos en su ámbito, sin que aparentemente contribuya a las cargas de infraestructuras de todo tipo establecidas para el resto del municipio y que se cargan al resto de suelos sectorizados en el Plan General.

Se otorga el presente documento electrónico en virtud de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de Procedimiento Electrónico de las Administraciones Públicas.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926319020317423524210



Alcalá, 21, 4.ª planta
28014 Madrid
Teléfonos: 915 240 438 / 436
Fax: 915 240 439 / 437



Por tanto, dichas actuaciones necesarias para la tramitación del nuevo desarrollo no harían más que ahondar nuevamente en el retraso de la tramitación necesaria para poder culminar el desarrollo de los suelos sectorizados SUS AE1 Este y Oeste.

SINTESIS :

El desarrollo del nuevo Plan de Sectorización ALMA no es acorde con las determinaciones del Plan General en tanto y cuando no cumple con lo prescrito en su programación. Por ello, reiteramos la necesidad y pertinencia de formulación y aprobación del preceptivo Planeamiento Especial, imprescindible para el desarrollo de la Modificación del Plan General vigente que dividió el Sector SUS AE-1 en sendos Sectores Este y Oeste, y habida cuenta que desde la aprobación condicionada del Plan General en 2009, los propietarios del suelo no han podido proceder al desarrollo del suelo al no haberse llegado nunca a la aprobación definitiva de las distintas figuras y procedimientos tramitados.

Dicho Planeamiento Especial de Infraestructuras debería contener una solución global y armónica, tal como señala el Informe Municipal Vinculante, extensible a todo el Suelo Urbanizable, al Sectorizado en una primera Fase, y al No Sectorizado en Fases posteriores, prorrateando entre todo el Suelo Urbanizable los costes de ejecución.

En paralelo a la tramitación del Plan Especial de Infraestructuras, habría que proceder a la Reforma de la Adenda con el Canal de Isabel II para dotar de viabilidad al desarrollo inmediato de los Sectores Urbanizables Sectorizados, y al desarrollo futuro del Sector ALMA.

Por todo lo expuesto,

SOLICITO que se tenga por presentado este escrito junto con la documentación que al mismo se acompaña, se admita y en su virtud tener por formuladas **SUGERENCIAS**, al trámite de consultas previas en los términos establecidos en la Ley 21/2013, para la determinación del contenido del estudio ambiental estratégico *del Avance del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado destinado a actividades económicas en el término municipal de Meco*, para que, previos los trámites oportunos, se valoren y se tengan en consideración.

En Madrid al día de la fecha.

CARLOS
MARCIEL
MIRANDA -

Documento firmado electrónicamente en el Registro Electrónico de Madrid. Toda modificación de este documento, por cualquier medio, anula automáticamente la validez de este documento.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926319020317423524210**



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.11 14:06

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926319020317423524210**

